



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Juuso Finska

Avaimet onnistuneeseen kiinteistönkauppaan

Yksityisten henkilöiden välisen kiinteistönkaupan riskinhallinta
laatuvirheiden osalta

Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö
Talousoikeuden pro gradu -tutkielma
Talousoikeuden maisteriohjelma

Vaasa 2023

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|----|
| Tekijä: | Juuso Finska | | |
| Tutkielman nimi: | Avaimet onnistuneeseen kiinteistönkauppaan: Yksityisten henkilöiden välisen kiinteistönkaupan riskinhallinta laatuvirheiden osalta | | |
| Tutkinto: | Kauppatieteiden maisteri | | |
| Oppiaine: | Talousoikeus | | |
| Työn ohjaaja: | Vesa Annola | | |
| Valmistumisvuosi: | 2023 | Sivumäärä: | 86 |

TIIVISTELMÄ:

Korona-viruksen vauhdittamana kiinteistönkaupat lähtivät kovaan nousuun niin määrissä kuin euroissa mitattuna. Kiinteistökauppojen lisääntyminen merkitsee lähtökohtaisesti myös kasvavia riitatilanteita. Kiinteistössä kaupanteon jälkeen havaitut virheet ja niihin liittyvät riitaisuudet oikeudessa voivat tulla huomattavan kalliiksi niin myyjälle kuin ostajalle.

Ylivoimaisesti yleisin riidanaiheuttaja on kiinteistön laatuvirhe. Kiinteistön laatuvirhettä koskevassa riidassa on kysymys kiinteistön fyysisissä ominaisuuksissa olevasta virheestä. Laatuvirhe syntyy lähtökohtaisesti toisen kaupan osapuolen tiedonanto- ja selonottovelvoitteiden laiminlyönnistä. Harvoin tilanne on se, että kaupan osapuolet tahallaan laiminlöisivät heille laissa asetettuja velvoitteitaan, vaan kysymys on enemmänkin ymmärtämättömyydestä. Maallikoiden on keskeistä tietää, millainen keinovalikoima heillä on käytettävissään varmistaakseen heille laissa asetettujen tiedonanto- ja selonottovelvoitteiden täyttämisen.

Olennaisten seikkojen selvittäminen ja lopullisen kauppasopimuksen laatiminen vaatii kuitenkin erinomaista rakennusteknistä ja juridista ymmärrystä. Tässä tutkielmassa pyritään selvittämään maallikollekin ymmärrettävällä tavalla mitä maakaaren mukaisilla velvoitteilla ja sopimusoikeudellisella ympäristöllä tarkoitetaan, jotta he voisivat suhteuttaa oman tieto- ja taitotason riittävyyttä tarpeeseen turvautua ulkopuoliseen asiantuntemukseen, koska lainsäädäntö ei tällä hetkellä heitä siihen velvoita.

Tutkielman päätutkimuskysymyksenä on, miten päästään tilanteeseen, jossa myyjä tietää mitä on myymässä ja ostaja tietää mitä on ostamassa, jotta vältetään asuinkiinteistöä koskevat riidat tulevaisuudessa. Aihetta on tutkittu perinteisin lainopillisin keinoin, tulkitsemalla ja systematisoimalla.

Onnistuneen asuinkiinteistön kaupan elementit ovat nykytilassa tiivistetysti seuraavat. Myyjän tulisi laittaa kiinteistö myyntiin kiinteistönvälityслиikkeen toimesta. Myyjän tulee varmistaa, että toimeksiantoa hoitavalla välittäjällä on siihen tarvittava ammattitaito. Ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän tunnistaa lyhenteestä LKV eli laillistettu kiinteistönvälittäjä. Maallikkomyyjän tärkein tehtävä on kertoa välittäjälle kaikista kiinteistön laatuominaisuuksista ja niihin liittyvistä epävarmuuksista siltä osin, kun ne ovat tulleet esille kiinteistön normaalissa asuinkäytössä. LKV-kiinteistönvälittäjän tehtävä on varmistaa, että hän on saanut myyjältä kaikki maakaaren tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden edellyttämät tiedot. Ammattitaitoinen välittäjä osaa arvioida myyjän antamien tietojen pohjalta kiinteistönkauppaan liittyvät olennaiset tiedot ja tarvittaessa pyytää myyjältä lisätietoja. Kiinteistönvälittäjän tehtävänä on antaa ostajalle kaikki olennaiset tiedot kiinteistön laatuun liittyen. Ostajalla itsellään on parhaimmat mahdollisuudet tarkastaa kiinteistö siitä näkökulmasta, että se täyttää hänen omat subjektiiviset vaatimuksensa.

Asuinkiinteistön todellisen kunnan selvittämiseksi kiinteistönvälittäjän tehtävänä on huolehtia, että kaupan osapuolet yhdessä sopivat suoritusohjeen KH 90-00394 mukaisesta kuntotarkastuksesta, jonka suorittaa AKK-kuntotarkastaja. Asianmukaisella kuntotarkastuksella molemmat kaupan osapuolet varmistavat maakaaren mukaisten velvoitteidensa hoitamisen. Kauppasopimuksen osalta kaupan osapuolten on varmistettava, että kaikki olennaiset kiinteistön laatuun liittyvät seikat tulevat huomioiduksi. Mikäli kaupan osapuolet jakavat kiinteistökauppaan liittyvää riskiä vastuunrajoituslausekkein, on huolehdittava, että lausekkeet ovat riittävän yksilöityjä. Ammattitaitoinen LKV-kiinteistönvälittäjä varmistaa, että kaupan osapuolet eivät jätä olennaisia asioita huomiotta tai sovi niistä liian yleisluontoisella tavalla. Vaikka kiinteistökaupan prosessi hoidettaisiin edellä mainitun mukaisesti riskiksi jää silti salainen virhe, koska on mahdotonta saada selvälle kaikkia kiinteistön laatuun liittyviä ominaisuuksia normaalissa asumiskäytössä tai pintapuolisessa kuntotarkastuksessa. Ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän tulisi tehdä osapuolet tietoiseksi mahdollisuudesta ottaa piilovirhevakuutus.

Kun kiinteistökauppa hoidetaan edellä mainituin keinoin, on mahdollista päästä tilanteeseen, jossa myyjä tietää mitä on myymässä ja ostaja tietää mitä on ostamassa, ja vältetään asuinkiinteistöä koskevat riidat tulevaisuudessa. Kyseessä on kuitenkin ihannetilanne, jossa maallikkomyyjä ja -ostaja ovat olleet erityisen valveutuneita ja tietoisia kiinteistökauppaan liittyvistä sudenkuopista. Tällaista tietoisuutta ei kuitenkaan voida mielestäni edellyttää kaikilta maallikoilta kiinteistökaupoissa, mikä näkyy tälläkin hetkellä kiinteistökauppoihin liittyvien riitatilanteiden määrässä.

Kaupan osapuolia ja ulkopuolisia asiantuntijoita ei mielestäni voida saada toimimaan paremmin, jos lainsäädännöllä ei tähän heitä pakoteta. Tästä syystä kiinteistönvälittäjän käyttäminen ja kuntotarkastus tulisi mielestäni olla pakollista silloin kun kysymyksessä on yksityishenkilöiden välinen kiinteistökauppa. Kaupan osapuolille lainsäädännössä asetetut velvoitteet tulisi rakentaa tasapainoperiaatteen sijaan enemmän siitä näkökulmasta, kenellä on parhaat edellytykset velvoitteiden täyttämiseksi. Lainsäädännöllä tulisi lisäksi pyrkiä kannustamaan kaupan osapuolia yhdessä varautumaan yllättäviinkin tilanteisiin jo sopimuksen tekovaiheessa.

AVAINSANAT: kiinteistökauppa, laatuvirhe, myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus, ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus, vastuunrajoitus

Sisällys

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Johdanto | 6 |
| 1.1 | Tutkimuskysymykset, tutkimusmenetelmä ja rakenne | 7 |
| 1.2 | Tutkimuksen rajaukset ja määritelmät | 9 |
| 2 | Maakaari kiinteistön kauppaa ohjaavana normistona | 11 |
| 2.1 | Kiinteistön kaupan laatuvirheistä | 12 |
| 2.1.1 | Kaupan kohde ei vastaa sovittua | 15 |
| 2.1.2 | Virheellinen ja harhaanjohtava tieto | 18 |
| 2.1.3 | Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti | 19 |
| 2.1.4 | Ostajan virheellinen käsitys kaupan kohteesta | 22 |
| 2.1.5 | Salainen virhe | 23 |
| 2.2 | Kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista | 25 |
| 2.2.1 | Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus | 26 |
| 2.2.2 | Ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus | 27 |
| 2.3 | Yhteenveto | 31 |
| 3 | Keinovalikoima maakaaren mukaisten veloitteiden täydentämiseksi | 33 |
| 3.1 | Kiinteistönvälitystoiminta | 34 |
| 3.1.1 | Yleistä | 34 |
| 3.1.2 | Kiinteistövälittäjän pätevydestä | 35 |
| 3.1.3 | Välitysliikkeen tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta | 36 |
| 3.1.4 | Välitysliikkeen vastuusta ja oikeussuhteista | 39 |
| 3.2 | Kuntotarkastustoiminta | 41 |
| 3.2.1 | Yleistä | 41 |
| 3.2.2 | Kuntotarkastajan pätevydestä | 44 |
| 3.2.3 | Asuntokaupan kuntotarkastus | 46 |
| 3.2.4 | Kuntotarkastajan vastuusta ja oikeussuhteista | 50 |
| 3.3 | Piilovirhevakuutus | 52 |
| 3.3.1 | Yleistä | 52 |
| 3.4 | Yhteenveto | 54 |
| 4 | Kiinteistönkaupan sopimus riskinjaon välineenä | 57 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.1 | Yleistä sopimusoikeudesta | 57 |
| 4.2 | Yleistä vastuunrajoitusehdoista | 60 |
| 4.2.1 | Myyjän vastuun kokonaan pois sulkeva ehto | 63 |
| 4.2.2 | Myyjän vastuun rajoittaminen rahamäärin | 65 |
| 4.2.3 | Myyjän vastuun rajoittaminen sopimussakolla | 69 |
| 4.2.4 | Myyjän vastuun rajoittaminen ajallisesti | 69 |
| 4.2.5 | Myyjän vastuun rajoittaminen kaupan purun osalta | 70 |
| 4.3 | Kuntotarkastusraportti vastuuta rajaavana dokumenttina | 71 |
| 4.4 | Yhteenveto | 73 |
| 5 | Johtopäätökset | 76 |
| | Lähteet | 83 |

1 Johdanto

Korona-viruksen vauhdittamana kiinteistönkaupat lähtivät kovaan nousuun niin määrissä kuin euroissa mitattuna. Suomessa tehtiin vuonna 2021 yhteensä 75 500 kiinteistönkauppaa. Se on yli 7 % enemmän kuin ennätysvuonna 2020. Ihmiset hakivat enemmän tilaa ympärilleen, kun vapaa-aikaa jouduttiin viettämään poikkeuksellisesti enemmän kotona. Omakotitalojen kauppamäärät kasvoivatkin vuonna 2021 yhteensä 8,3 %. (Maanmittauslaitos 2022) Kiinteistökauppojen lisääntyminen merkitsee lähtökohtaisesti myös lisääntyneitä riitatilanteita. Kuluttajariitalautakunnan tiedotteen mukaan asunto-kauppariidat pysyivät tilastoilla korkealla ja olivat nousussa. (Kuluttajariitalautakunta 2022) Kiinteistössä kaupanteon jälkeen havaitut virheet ja niihin liittyvät riitaisuudet oikeudessa voivat tulla huomattavan kalliiksi niin myyjälle kuin ostajalle ja pahimmassa tapauksessa romahduttaa molempien kaupan osapuolten talouden. Taloudellisten seikkojen lisäksi on otettava huomioon myös terveydelliset riskit. Oma ja perheen terveys nousevat taloudellistenkin seikkojen edelle.

Ylivoimaisesti yleisin riidanaiheuttaja on kiinteistön laatuvirhe. (Kasso, 2014, s. 249–250) Kiinteistön laatuvirhettä koskevassa riidassa on kysymys kiinteistön fyysisissä ominaisuuksissa olevasta virheestä, jonka osalta joko myyjä tai ostaja on laiminlyönyt heille laissa asetettuja tiedonanto- tai selonottovelvoitteitaan. Toisaalta kysymykseen voi tulla myös tilanne, jossa kumpikaan kaupan osapuoli ei ole toiminut väärin vaan kiinteistössä on nk. salainen virhe. Tällaisessa tilanteessa vastuu on kuitenkin asetettu myyjälle.

Harvoin tilanne on se, että kaupan osapuolet tahallaan laiminlöisivät heille laissa asetettuja velvoitteitaan, vaan kysymys on enemmänkin ymmärtämättömyydestä. Kaupan osapuolet voivat halutessaan paikata omaa osaamattomuuttaan hyödyntämällä ulkopuolisia asiantuntijoita. Maallikoiden on keskeistä tietää, millainen keinovalikoima heillä on käytettävissään varmistaakseen heille laissa asetettujen tiedonanto- ja selonottovelvoitteiden täyttämisen.

Kun kaikki olennaiset seikat kiinteistöstä on saatu selville, tulisi ne kirjata lopulliseen kauppasopimukseen. Kiinteistönkaupassa lähtökohtana on sopimusvapaus. Sopimusvapaus tarkoittaa sitä, että kaupan osapuolet voivat sopia kiinteistön laatusikoista ja niihin liittyvästä riskinjaosta haluamallaan tavalla. Riitatilanteilta lähtökohtaisesti välttyttäisiin, jos kaikki olennaiset seikat kiinteistöstä selvitetäisiin ja kirjattaisiin lopulliseen kauppasopimukseen.

Olennaisten seikkojen selvittäminen ja lopullisen kauppasopimuksen laatiminen vaatii kuitenkin erinomaista rakennusteknistä ja juridista ymmärrystä. Tässä tutkielmassa pyritään selvittämään maallikollekin ymmärrettävällä tavalla mitä maakaaren mukaisilla velvoitteilla ja sopimusoikeudellisella ympäristöllä tarkoitetaan, jotta he voisivat suhteuttaa oman tieto- ja taitotason riittävyttä tarpeeseen turvautua ulkopuoliseen asiantunteemukseen, koska lainsäädäntö ei tällä hetkellä heitä siihen velvoita.

1.1 Tutkimuskysymykset, tutkimusmenetelmä ja rakenne

Tutkielman päätutkimuskysymykseksi asetan, miten päästään tilanteeseen, jossa myyjä tietää mitä on myymässä ja ostaja tietää mitä on ostamassa, jotta vältetään asuinkiinteistöä koskevat riidat tulevaisuudessa. Pääkysymykseen vastaaminen edellyttää seuraaviin alatutkimuskysymyksiin vastaamista:

1. Ovatko maakaaren laaturivhesäännökset sekä osapuolille asetetut tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet riittävän selkeät ja täytettävissä maakaaren vaatimalla tavalla ilman ulkopuolisia asiantuntijoita?
2. Minkälainen keinovalikoima kaupan osapuolilla on käytettävissä, jotta päästäisiin onnistuneeseen kiinteistönkauppaan?
3. Mistä ja miten kaupan osapuolet voivat sopia keskenään oikeudellisesti sitovasti?

Tutkimuskysymyksiin vastaaminen edellytti työtä relevanttien lähteiden kartoittamiseksi. Tärkein kiinteistönkauppaa koskeva laki on maakaari, joka muodostaa erittäin laaja-alaisen kiinteistöoikeudellisen normiston. Lisäksi olen käyttänyt yleistä sopimusoikeudellista lainsäädäntöä sekä ulkopuolisia asiantuntijoita koskevaa lainsäädäntöä siltä osin kuin sääntelyä on olemassa. Säädösten tulkinnassa olen käyttänyt välineenä eri oikeusasteiden ratkaisuja ja oikeuskirjallisuutta. Kiinteistönkauppaa koskeva sääntöjen kokonaisuus ei kuitenkaan perustu pelkästään virallislähteisiin, kuten lakeihin ja niiden esitöihin, minkä vuoksi olen käyttänyt myös ei-oikeudellisesti sitovia lähteitä, kuten hyvää välitystä ja kuntotarkastustapaa.

Lähden tutkimaan aihettani perinteisin lainopillisin keinoin, tulkitsemalla ja systematisoimalla. Tässä tutkielmassa tulkinnalla tarkoitetaan sitä, että pyrin antamaan selkeän ja johdonmukaisen kuvan voimassa olevan oikeuden sisällöstä. Systematisoinnilla pyrin järjestämään tarkoituksenmukaisella tavalla edellisessä kappaleessa mainittua kiinteistönkauppaa koskevaa sitovien ja ei-sitovien sääntöjen kokonaisuutta.

Systematisointi heijastuu tutkielman rakenteeseen seuraavasti. Kappaleessa kaksi vastataan ensimmäiseen alatutkimuskysymykseen. Kappale käsittelee maakaaren mukaisia kiinteistön laaturivhesäännöksiä ja niihin sidoksissa olevia myyjän ja ostajan tiedonantoja selonottovelvollisuuksia. Kappaleessa kolme vastataan toiseen alatutkimuskysymykseen, ja siinä käsitellään kaupan osapuolten käytettävissä olevaa keinovalikoimaa. Keinovalikoima sisältää ulkopuolisten asiantuntijoiden käytön sekä piilovirhevakuutuksen. Kappaleessa neljä vastataan kolmanteen tutkimuskysymykseen ja siinä käsitellään kiinteistönkauppaan liittyvää sopimusoikeudellista ympäristöä. Viimeisessä viidennessä kappaleessa esitetään tutkielman johtopäätökset ja vastataan päätutkimuskysymykseen.

Sen lisäksi, että olen pyrkinyt selvittämään voimassa olevan oikeuden sisällön ja järjestämään sääntöjen kokonaisuuden selkeästi olen esittänyt *de lege ferenda* –suosituksia, eli ehdotuksia lainsäädännön kehittämiseksi. Suositukset ovat nousseet tutkimukseeni perustuvista huomioista, että lainsäädäntö ei ole kaikilta osin riittävää tai tue nykyisessä

muodossaan tarpeeksi onnistunutta kiinteistönkauppaa. Lisäksi olen pyrkinyt suhtautumaan kriittisesti nykyiseen myyjän ja ostajan välisen vastuun jakautumiseen. Tältä pohjalta olen pyrkinyt löytämään ratkaisuja järjestää vastuunjako tasapainoperiaatteen sijaan enemmän siitä näkökulmasta, kenellä on parhaat edellytykset veloitteiden täyttämiseksi.

1.2 Tutkimuksen rajaukset ja määritelmät

Tutkielman tarkastelun kohteena on kiinteistönkaupat, joissa kaupan kohteena on myyjän asuntona käyttämä asuinkiinteistö, jota ostaja on hankkimassa omaksi asunnokseen eli kodiksi. Tutkimuksessa käsittelen vain yksityisten henkilöiden välisiä kiinteistönkauppoja. Maakaaresta ei ole löydettävissä asuinkiinteistön määritelmää, mutta lain esitöissä kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä. Näitä on tilat ja tontit sekä muut maa- ja vesialueiden yksiköt, jotka voidaan merkitä kiinteistörekisteriin. (HE 120/1994, s. 39)

Maakaaren mukaan kiinteistössä voi olla oikeudellinen virhe, vallintavirhe ja laatuvirhe. Tutkimuksessa keskityn maakaarella määriteltyyn kiinteistön laatuvirheeseen, joka on yleisin laatuvirhe, ja siten suurin riitatilanteiden aiheuttaja. Maakaaren mukaan laatuvirhe on kyseessä silloin, kun kiinteistö ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mitä on sovittu. Tutkielman tarkoituksena on löytää ratkaisuja, miten kaupan osapuolet voisivat välttää myöhemmät kiinteistön laatua koskevat riitatilanteet. Tästä syystä on tarkoituksenmukaista tarkastella maakaarella säädettyä myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta ja ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuutta kiinteistön laatuun liittyvistä seikoista. Laatuvirhettä ja veloitteita koskevat säännökset löytyvät maakaaren 2 luvusta.

Kaupan osapuolten keinovalikoimana voidaan lähtökohtaisesti pitää kiinteistönvälittäjää, kuntotarkastajaa ja piilovirhevakuutusta. On selvää, että kaupan osapuolet voivat turvautua muuhunkin asiantuntijapalveluun, kuten kiinteistölainsäädäntöön erikoistuneen

juristin konsultointipalveluihin. Tässä tutkimuksessa on keskitytty kuitenkin ensin mainittuihin, koska pidän niitä keskeisimpinä ja kustannustehokkaimpina keinoina päästä onnistuneeseen kiinteistönkauppaan.

2 Maakaari kiinteistön kauppaa ohjaavana normistona

Tutkielmassa tarkastellaan omalla kodillaan kauppaa käyvien yksityishenkilöiden välisiä asuinkiinteistön kauppia. Yksityishenkilöiden välisessä kiinteistökaupassa myyjä myy lähtökohtaisesti omassa käytössään olevan asunnon muun syyn kuin voiton tavoittelun takia. Syynä voi olla esimerkiksi perheenisäys, jonka takia asunto on vaihdettava isompaan. Myyjän tavoitteena ei siis lähtökohtaisesti ole taloudellinen hyöty. Silloin kun kaupan tekeminen ei tapahdu osana voittoa tavoittelevaa toimintaa, suhtautuminen esimerkiksi kauppaan liittyviin riskeihin on erilaista kuin varsinaisessa elinkeinotoiminnassa. Elinkeinotoimintaan liittyy aina riski, kun taas asuminen tulisi voida järjestää ilman suurten menetysten riskiä. Silloin kun puhutaan asuinkiinteistöstä, jota myyjä on pitänyt omana kotinaan ja ostaja on hankkimassa sitä omaksi kodikseen, voidaan perustella kaupan molempien osapuolten suojan tarvetta. HE 257/2018 vp, s. 5; Hoffrén, 2021, s. 5–9) Asunto edustaa yleensä valtaosaa yksityishenkilöiden varallisuudesta ja asuntoja omistetaan lähtökohtaisesti yksi ja kauppaa käydään vain harvoin. Elinkeinoharjoittajat voivat kompensoida huonosti menneitä kauppia muiden liiketoimien tuomilla voitoilla. Asuntokauppaa käyvillä yksityishenkilöillä vastaava ei lähtökohtaisesti ole mahdollista. Yksityishenkilöt hankkivat useimmiten asunnot lainarahoituksella ja suuri osa elämisen kustannuksista muodostuu siten asumiskustannuksista. Asuntokaupan virheestä aiheutuvat kustannukset, kuten selvittely- ja oikeudenkäyntikulut nousevat usein suuriksi suhteessa osapuolten taloudelliseen sieto- ja kantokykyyn. Pieleen mennyt asuntokauppa voi siten raunioittaa jommankumman kaupan osapuolen talouden. (Hoffrén, 2021, s. 5–9)

Kiinteistön laaturiheet tulisi pystyä tunnistamaan riittävän ajoissa ennen kaupantekoa, jotta ne voitaisiin huomioida varsinaisessa kauppasopimuksessa. Oikeusriidat johtuvat hyvin usein kaupan kohteen ominaisuuksien puutteellisesta selvittämisestä ja sen seurauksena näiden ominaisuuksien epätarkasta määrittämisestä sopimuksessa. Lähtökohtaisesti riitatilanteilta vältyttäisiin, kun myyjä ymmärtäisi antaa ostajalle kaikki oleelliset tiedot kiinteistön kunnosta ja sen ominaisuuksista ja ostaja puolestaan ottaisi asianmu-

kaisesti selvää näistä seikoista. Sekä myyjän, että ostajan näkökulmasta voidaan perustellusti sanoa, että olennaisin kiinteistön kaupan riski liittyy virhetilanteen muodostumiseen kaupan osapuolten välillä. Riskin hallitsemiseksi on siten syytä kiinnittää erityistä huomiota annetuille ja saaduille tiedoille, kiinteistön kunnon tutkimusmahdollisuuksiin sekä sopimusteknisiin keinoihin. (Hemmo & Hoppu, 2005, sivunumeroa ei saatavilla, verkkokirjahylly, Alma Talent)

Aikaisempi kiinteistön luovutusta koskeva yleislainsäädäntö uudistettiin laajalla lainsäädäntöhankkeella, 1.1.1997 voimaantulleella maakaarella (Maakaari 12.4.1995/540). Maakaari muodostaa erittäin laaja-alaisen kiinteistöoikeudellisen normiston. Maakaaren säännökset koostuvat viidestä osasta, josta tutkielman kannalta keskeisin on ensimmäisen osan toinen luku. Maakaaren toinen luku sisältää säännökset kiinteistönkauppaa koskevan sopimuksen muodosta ja sisällöstä, kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista sekä kaupan kohteen virheistä ja niiden seuraamuksista. (Jokela ja muut, 2010, s. 13)

Kiinteistönkauppa on kaupan osapuolten näkökulmasta erittäin merkittävä oikeustoimi. Kiinteistönkauppoihin kytkeytyy lähtökohtaisesti huomattavia taloudellisia arvoja. Tästä syystä kiinteistönkauppaan liittyvältä lainsäädännöltä on edellytettävä mahdollisimman suurta selkeyttä. Epäselvyyttä ei pitäisi olla siitä, milloin kysymys on oikeudellisesti luonnehdittavasta kiinteistön laaturvirheestä tai mitkä ovat kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet. (Jokela & muut, 2010, s. 9–10) Tämän luvun alatutkimuskysymyksenä on, ovatko maakaaren laaturvirhesäännökset sekä osapuolille asetetut tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet riittävän selkeät ja täytettävissä maakaaren vaatimalla tavalla ilman ulkopuolisia asiantuntijoita.

2.1 Kiinteistön kaupan laaturvirheistä

On yleistä, että kiinteistökaupat eivät aina mene odotetusti osapuolten kannalta. Ostajalle muodostuu kauppaa tehdessään oma käsitys siitä, mitä hän tulee kaupassa saamaan. Käsitys rakentuu myyjän tai muiden ulkopuolisten asiantuntijoiden kertomaan ja

osin ostajan itse tekemiin havaintoihin, mahdollisesti hiukan toiveajatteluunkin. Ostaja voi huomata kaupanteon jälkeen, että kiinteistö ei vastaakaan hänen odotuksiaan kailta osin. Todellisuuden ja toiveiden suurikaan poikkeaminen toisistaan ei ole vielä sellainen kiinteistökaupan virhe, jonka perusteella ostajalla olisi oikeus vaatia myyjältä hinnanalennusta. (Hoffrén, 2008, s. 17) Henkilökohtainen pettymys ei siten ole riittävä peruste vaatimaan myyjältä korvauksia, mutta on mahdollista, että pettymyksen taustalla on kysymys oikeudellisesti luonnehdittavasta kiinteistön kaupan virheestä. Oikeudellisesti luonnehdittavalla virheellä tarkoitetaan maakaaren mukaisia kiinteistön virheitä. Maakaaren mukaan kiinteistössä voi olla oikeudellinen virhe, vallintavirhe ja laatuvirhe. (MK:2. 17§-19§)

Keskityn tässä tutkielmassa kiinteistön laatuvirheeseen, joka on maakaaren virhelajeista yleisin. Laatuvirheellä tarkoitetaan kiinteistön kaupan kohteen fyysisissä ominaisuuksissa ilmenevää virhettä. Tyypillisiä laatuvirheitä ovat rakennuksen rakenteita tai kuntoa koskevat viat, esimerkiksi puuttuvat tai riittämättömät eristeet. Mikäli virhe on oikeudellisesti vaikutuksellinen, voi ostaja vaatia MK 2:17.2:n mukaan hinnanalennusta tai jos virhe on olennainen, kaupan purkua. (Niemi, 2002, s. 303; Kyllästinen, 2012, s. 762) Virheen olennaisuuden arviointi on aina tapauskohtaista. Maakaaren esitöissä virheen olennaisuuden arviointia on käsitelty hyvin lyhyesti. Maakaaren esitöiden mukaan virheen olennaisuutta on arvioitava aina sen kokonaismerkityksen perusteella. Jollei virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin korjata, virhe katsotaan olennaiseksi. Arviointia ei tehdä vain ostajan oman käsityksen perusteella, vaan sillä tulee olla objektiiviset perusteet. (HE 120/1994, s. 51)

Kiinteistöt ovat aina yksilöitä, joilla on yksilölliset ominaisuudet. Kahta täysin identtistä kiinteistöä ei käytännössä ole olemassa, ja siksi kaikille kiinteistöille yhteisiä laatuvaatimuksia ei ole pystytty lainsäädännöllä asettamaan. (HE 120/1994, s. 49; Niemi, 2002, s. 303) Laatuvirhettä koskevat säännökset ovat maakaaren 2 luvun 17 §:ssä:

”Kiinteistössä on laatuvirhe, jos:

- 1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;
- 2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyyppillisesti myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumisen aiottuun käyttöön; tai
- 5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa merkittävästi siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitettun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan”.

Laatuvirhesäännöksestä on keskeistä huomata ero kohdissa 1–4 tarkoitettujen virheiden ja kohdan 5 salaisen virheen välillä. Kohdissa 1–4 on kysymys pitkälti kaupan osapuolten, erityisesti myyjälle asetetuista velvollisuuksista ja niiden laiminlyönnistä, kun taas kohdan viisi salaista virhettä arvioidaan tapauskohtaisesti. Salaisen virheen kohdalla kysymys täytyy olla lisäksi merkittävästä virheestä. Ostajalla ei ole myöskään salaisen virheen perusteella oikeutta vahingonkorvaukseen. (MK 2:17§; Hoffrén, 2021, s. 95)

Ostajan on hyvä ymmärtää, että mikä tahansa odotusten ja todellisuuden välinen puute ei johda automaattisesti myyjän virhevastuuseen. Ostaja voi vedota vain sellaisiin puut-

teisiin, jotka ovat kaupan kokonaisuuden kannalta vaikutuksellisia. Vähäiset puutteet eivät oikeuta esittämään vaatimuksia myyjälle, vaikka puute täyttäisikin jonkin yllä mainituista laatuvirhekriteereistä. Vaikutuksellisuutta kriteerinä myyjän virhevastuulle voidaan perustella myös sillä, että yksityishenkilöiden välisessä kaupassa pienien epäolennaisten puutteiden takia riitely aiheuttaa kaupan osapuolille lähtökohtaisesti enemmän harmia ja euromääräisiä kustannuksia, kuin mitä puutteiden hyväksyminen tai korjaaminen aiheuttaisivat ostajalle. (Hoffrén, 2013, s. 87–88) Seuraavaksi käyn läpi tarkemmin maakaaren mukaiset laatuvirheen kategoriat omissa alaluvuissaan.

2.1.1 Kaupan kohde ei vastaa sovittua

Ensimmäisessä kategoriassa laatuvirhe on kyseessä silloin, kun kiinteistö ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mitä on sovittu. (MK 2:17.1: 1 kohta) Ratkaisun perusteena on tällöin kaupan osapuolten välinen sopimus eli kauppakirja, mahdolliset muut asiakirjat ja lisäksi mitä sen ulkopuolella on sovittu. Sopimuksella kaupan osapuolet määräävät sen laatutason, jota ostajalla on oikeus vaatia. Osapuolet voivat siten sopia tavanomaista paremmasta tai huonommasta laadusta. (HE 1994/120, s. 50; Niemi, 2002, s. 307–308) Mikäli laatutasosta ei erikseen sovita, ostajalla on lähtökohtaisesti oikeus edellyttää kaupan kohteen laadulta normaalitasoa. (Wirilander ja muut, 2002, s. 208–210 ja s. 246; Tepora ja muut, 2010, s. 279; Kyllästinen, 2012, s. 763)

Lähtökohtaisesti maakaaren 2:17.1:n 1 kohdassa mainittu ”mitä on sovittu” tulee ymmärtää lähtökohtaisesti siten, että sovituksi luetaan vain ne seikat, joista kaupan osapuolet ovat joko kauppakirjassa tai sen ulkopuolella kirjallisesti tai suullisesti yhdessä sopineet. (Hoffrén, 2021, s. 97) Ostajan tulee ottaa lisäksi huomioon rakennuksen kunto. Jos kiinteistöä markkinoidaan ja myydään huonokuntoisena, ei ostaja voi odottaa, että se on uutta vastaavassa kunnossa. Lisäksi ostajan on kiinnitettävä huomiota rakennuksen ikään ja sen rakentamisaikana voimassa olleisiin määräyksiin. Vanhempaa rakennusta ei voida arvioida samojen perusteiden mukaan kuin uudempaa rakennusta. (HE 120/1991, s. 51; Kasso, 2014, s. 249–250)

Sopimuksen sisällön määrittelyssä on kysymys myyjän ja ostajan yhteisestä tarkoituksesta ja edellytyksistä. Osapuolet voivat myös rajoittaa kauppasopimuksen tulkinnassa otettavaa aineistoa esimerkiksi sopimalla siitä, että suulliset sitoumukset tai muu mahdollinen kauppakirjan ulkopuolinen materiaali ei tule osaksi varsinaista kauppasopimusta tai sitä ei oteta huomioon. (Niemi, 2016, s. 25) Jokainen kiinteistö on yksilö, jonka takia sopimusten sisällöt ovat lähtökohtaisesti sidoksissa kunkin oikeustoimen erityispiirteisiin. Kaupan osapuolet yhdessä määrittelevät lopullisen kauppasopimuksen sisällön tarkkuuden ja tason. Monesti niin myyjällä kuin ostajallakin on kiire tehdä kaupat, jonka seurauksena lopullisen kauppakirjan sisältöön ei käytetä riittävästi aikaa.

Sopimuksen sisältöön ja tulkintaan vaikuttaa ratkaisevasti se, missä määrin sopimukset tehdään vakioehdoin ja millä tavalla sopimuksessa on kerrottu kaupan kohteen laatuominaisuuksista, toisin sanoen millaiset tavoitteet sopimuksen yksityiskohtaisuudelle on asetettu. (Hemmo, 2005, s. 87–88; Heikkinen, 2018; s. 64) Myyjän virhevastuun arvioinnin kannalta kauppakirjaan tulisi kirjata yksilöidysti kiinteistön laatuominaisuuksista, ja muista myyjän antamista kiinteistön kuntoa koskevista tiedoista. Sopimuksessa olisi hyvä korostaa sellaisia myyjän kaupan kohteesta antamia tietoja, jotka liittyvät kaupan kohteen negatiivisiin poikkeamiin normaalitasoon nähden tai mikäli myyjä ilmoittaa jostakin laatuun liittyvästä epävarmuudesta tai sellaisesta seikasta, jolla voi olla merkitystä mahdollisessa laaturvirheeseen perustuvassa riidassa. Kiinteistön kaupan erityispiirteet huomioon ottaen kaupan kohteen laatuominaisuuksien kuvaamisen ja myyjän kaupan kohteesta antamien tietojen kirjaamisen kauppakirjaan voidaan lähtökohtaisesti sanoa olevan kauppasopimuksen keskeisimpiä seikkoja. (Heikkinen, 2018, s. 64–65) Tästä huolimatta kauppasopimuksen yksityiskohtainen muokkaaminen ja läpikäynti jää usein tekemättä. (Kyllästinen, 2010, s. 234) Syynä voi olla ymmärtämättömyyden ja kiireen lisäksi esimerkiksi raha, mitä enemmän kauppakirjoihin käytetään aikaa ja yksilöidään kiinteistön ominaisuuksia, sitä kalliimmaksi kauppakirjojen laatiminen käytännössä tulee.

Asuinkiinteistöjen kohdalla suoritetaan kaupan osapuolten toimesta yhä useammin kiinteistön kuntotarkastuksia. Kuntotarkastuksesta syntyy kuntotarkastusraportti, joka lähtökohtaisesti tulee aina osaksi kauppasopimusta. Kyllästisen mukaan kuntotarkastusraporttia ei tarvitse fyysisesti liittää osaksi kauppakirjaa, jotta se tulisi osaksi kauppasopimusta. Hänen mielestään on riittävää, että varsinaisessa kauppakirjassa on maininta tehdystä kuntotarkastuksesta, johon myyjä ja ostaja ovat yhdessä tutustuneet. Tällaisen maininnan perusteella kuntotarkastusraportin voidaan katsoa tulleen osaksi kauppasopimusta, vaikka sitä ei erikseen liitettäisi esim. nitomalla kauppakirjaan. (Kyllästinen, 2010, s. 233) On kuitenkin huomioitava, että vaikka kuntotarkastusraportti tulee lähtökohtaisesti osaksi kauppakirjaa, ei Hoffrénin mukaan raportin koko sisältöä voida ilman nimenomaista sopimusehtoa pitää sopimuksen osana siinä merkityksessä, että mikä tahansa siinä mainitsematon puute tekisi kohteesta sopimuksenvastaisen. Hänen mukaansa järkevät ihmiset eivät voi olettaa, että kaikki kiinteistön relevantit ominaisuudet voisivat tulla sekä kuntotarkastuksessa havaituksi että luetteloiduiksi kauppasopimuksessa. (Hoffrén, 2013, s. 104)

Kuntotarkastusraportti on tärkeä osa kauppasopimusta ja sen merkitys korostuu erityisesti silloin, kun kuntotarkastaja on kirjannut raporttiin havaintoja riskirakenteista, vaurioista tai muista tavanomaisesta poikkeavista laatuominaisuuksista. Havainnot kertovat ostajalle kiinteistön yleisestä laadun tasosta. Ostajalla on raportin perusteella mahdollisuus määrittää, minkälaista kiinteistöä hän on ostamassa, ja toisaalta minkälaista tasoa hän voi kuntotarkastusraportissa esitettyjen seikkojen perusteella kiinteistöltä vaatia. Kuten aiemmin on mainittu, kaupan osapuolet käyttävät vain harvoin lopullisen kauppasopimuksen tekemiseen riittävästi aikaa. Kuntotarkastusraportin voidaan nähdä siten osaltaan täydentävän kiinteistön laatuominaisuuksien mahdollista puutteellista kirjaimista kauppasopimukseen. (Heikkinen, 2018, s. 66)

2.1.2 Virheellinen ja harhaanjohtava tieto

Toinen laatuvirheen kategoria liittyy kiinteistöstä annettuihin tietoihin. (MK 2:17.1:n 2 kohta) Kiinteistön katsotaan olevan virheellinen, jos myyjä on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon laatuseikoista, ja tieto on oletettavasti vaikuttanut kauppaan. (MK 2:17.2; Kasso, 2014, s. 252) Ostaja voi vedota virheeseen vain, jos myyjän antama konkreettinen tieto on virheellinen tai harhaanjohtava. Myynnin edistämistarkoituksessa annetut yleisluontoiset lausumat kiinteistöstä eivät aiheuta myyjälle virhevastuuta, vaikka ostajalle syntynyt mielikuva ei vastaisikaan todellisuutta. (HE 120/1994, s. 50)

Myyjän vastuu ei tämän kohdan mukaan edellytä, että myyjä olisi tiennyt antamansa tiedon virheellisyydestä, vaan kohteessa on virhe silloinkin, kun väärän tiedon antaminen on johtunut myyjän omasta tietämättömyydestä. Jos myyjä ei ole varma antamastaan tiedosta, tulee hänen maakaaren esitöiden mukaan aina ilmoittaa tästä epävarmuudesta ostajalle. (HE 120/1994, s. 50) Myyjän antamien tietojen lähtökohtana voidaan pitää, että myyjän tarkoitus on antaa tietoa vain sellaisista seikoista, mistä hän tietää. Monesti tilanne on se, että myyjä on ostanut kiinteistön omaksi asunnokseen eikä siten ole itse rakentanut tai remontoanut rakennusta. Tällöin ostajan on perusteltua tulkita myyjän tarkoittavan antaa tietoa vain siitä, mitä hän tietää sen perusteella, että on käyttänyt kiinteistöä omana asuntonaan. Ostajan ei voida olettaa, että myyjä pystyy takamaan kaikkien piilossa olevien rakenteiden ja rakennusteknisten ratkaisujen virheettömyyden. (Hoffrén 2021, s. 102) Mainittakoon vielä, että se kuinka kauan myyjän on asunut kiinteistöllä ennen kauppaa tai onko myyjä käyttänyt itse varsinaisesti kiinteistöä, ei vaikuta mahdolliseen virhevastuuseen. (Kasso, 2014, s. 253)

Maakaaren 2:20:n mukaan myyjä vastaa myös hänen lukuunsa toimivan kiinteistönvälittäjän tai muun edustajansa antamista tiedoista. On syytä mainita, että asuinkiinteistön mahdollisesti ennen kauppaa tarkastanutta kuntotarkastajaa ei voida rinnastaa vastaavanlaisesti kiinteistönvälittäjään. Kuntotarkastajan ostajalle antamia tai tarkastajan laa-

timasta raportista ilmi käyviä seikkoja ei voida pitää myyjän antamina tietoina. Kuntotarkastajan tehtävänä on tilaajasta riippumatta antaa kaupan osapuolille puolueetonta asiantuntijatietoa rakennuksen kunnosta. Normaalisti myyjä voi välttää virheellisten tietojen antamisesta johtuvan vastuun ilmaisemalla epävarmuutensa tiedon oikeellisuudesta. Kaupan osapuolet tilaavat kuntotarkastajan lähtökohtaisesti siksi, että heiltä puuttuu riittävä osaaminen rakennuksen kunnan selvittämiseksi. Jos kuntotarkastajan antama tiedot rinnastettaisiin suoraan myyjään antamiin tietoihin, myyjä saattaisi joutua vastuuseen myös sellaisista tiedoista, jotka kuntotarkastaja on päättänyt antaa ja joiden oikeellisuudesta myyjällä ei juuri asiantuntemattomuutensa vuoksi ole minkäänlaista käsitystä. (Hoffrén 2021, s. 102–103)

2.1.3 Myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti

Kolmas laatuvirheen kategoria liittyy tietoihin, jotka on jätetty myyjän puolesta antamatta. (MK 2:17.1:n 3 kohta) Kyseessä on siis tavallaan myyjän passiivisuus. Myyjän on annettava ostajalle kaikki ne tiedot kiinteistöstä, jotka vaikuttavat kiinteistön arvoon tai käyttöön ja jotka myyjä tietää tai hänen olisi pitänyt tietää. Esimerkiksi aiemmin asuin-kiinteistössä tapahtuneesta vesivahingosta tulisi kertoa ostajalle silloinkin, kun vauriot on korjattu. Toisaalta ei liene tarkoituksenmukaista luetella yksityiskohtaisesti kiinteistön tai sen laitteiden kaikkia ominaisuuksia tai vähäisiä puutteita. Vähäisillä seikoilla ei ole merkitystä kauppaan. Sellaisia merkittäviä seikkoja, joista myyjän tulee kertoa ostajalle, on esimerkiksi rakennusten ikä, koko, rakennustapa ja käytetyt materiaalit sekä niiden kunto. Myyjän on myös rehellisesti ilmoitettava hänen tiedossaan olevat kiinteistön käyttöä haittaavat seikat ja mahdolliset puutteet esimerkiksi kylpyhuoneen vesieristyksissä. Näiden lisäksi myyjän edellytetään kertovan ostajalle myös sellaisista havaitsemistaan seikoista, joiden perusteella voidaan epäillä rakenteissa olevan vikaa, ja arvioida mahdollista korjaustarvetta. (Kasso, 2014, s. 253)

Arvioitaessa, mitkä seikat kuuluvat myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin, on arvioitava sekä sitä, vaikuttaako se tyyppillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai ar-

voon, että sitä, tiesikö myyjä tai olisiko myyjän tosiasiasa pitänyt tietää siitä. Asuinkiinteistön osalta myyjän ei tiedonantovelvollisuutensa perusteella tarvitse ottaa selvää siitä, täyttääkö kiinteistö juuri ostajan kodilleen asettamat toiveet ja vaatimukset, eikä siten antaa sellaista tietoa ostajalle. Maakaaren esitöiden mukaan ostajan on itse selvitettävä, vastaako kiinteistö hänen vaatimuksiaan. Esitöissä myös todetaan, ettei myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuulu sellaisten kiinteistön ominaisuuksien antaminen, joiden voidaan olettaa olevan jokaisen huolellisen henkilön tiedossa tai jotka voidaan ostajalle säädetyssä tavanomaisessa ennakkotarkastuksen yhteydessä havaita. (HE 120/1994, s. 50–51; Hoffrén, 2021, s. 104–106)

Ensimmäisessä ja toisessa kategoriassa kiinteistöä pidetään virheellisenä riippumatta siitä, onko myyjä tiennyt tai olisiko hänen pitänyt tietää, ettei kiinteistö vastaa sovittua tai että hänen antamansa tiedot kiinteistöstä ovat virheellisiä tai harhaanjohtavia. Nyt käsiteltävässä kolmannessa kategoriassa on kysymys siitä, että myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää asiasta. Myyjälle on maakaarissa säädetty siten tiedonantovelvollisuuden lisäksi selonottovelvollisuus, ”olisi pitänyt tietää”. On huomioitava, että myyjän tiedonantovelvollisuus ei rajoitu vain sellaisiin seikkoihin, jotka hänellä on tiedossaan, vaan hänellä on lisäksi tietynasteinen selonottovelvollisuus kiinteistön ominaisuuksista. (Niemi, 2016, s. 462; Hoffrén, 2021, s. 107–108) Hallituksen esitöissä asiasta on mainittu seuraavanlaisesti:

”Myyjä ei vapaudu virhevastuusta pelkästään sen vuoksi, että hän ei tiennyt kyseisestä viasta tai puutteesta kiinteistössä. Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan pitäisi tietää omistamastaan kiinteistöstä. Ostaja ei näin ollen joudu kärsimään siitä, että myyjä on vain lyhyen aikaa omistanut kiinteistön taikka ettei hän ole käyttänyt kiinteistöään.” (HE 120/1994, s. 51)

Myyjän selonottovelvollisuuden arvioinnin lähtökohdaksi voidaan ottaa vertailu siihen, mitä kaupan osapuolilta voidaan yleensä edellyttää. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu myyjän selonottovelvollisuuden koostuvan lähinnä sellaisista seikoista, jotka tulevat ilmi

kiinteistön normaalissa käytössä. Asuinkiinteistön kohdalla tämä tarkoittaa kiinteistön käyttämistä asumiseen. Selonottovelvollisuuden voidaan sanoa olevan laaja, koska lain perustelujen mukaan myyjän on otettava kaikista sellaisista asioista selvää, joista vastaavanlaisten asuinkiinteistöjen omistajien yleensä voidaan katsoa olevan selvillä. (Kyllästinen, 2012, s. 769; Hoffrén, 2021, s. 107–108)

Jos myyjä on teettänyt ennen kauppaa kiinteistöllä kuntotarkastuksen, hän voi saada kuntotarkastusraportin perusteella selville sellaisia kiinteistön puutteita, joista hän ei olisi ilman kuntotarkastuksen tekemistä tiennyt. Tämä tieto laajentaa myyjän tiedonantovelvollisuutta. Virhevastuun välttämiseksi myyjän on annettava ostajan tutustua raporttiin tai muuten kertoa tarkastuksessa esille tulleista kiinteistön puutteista. (Koskinen-Tammi & Laurila, 2010, s. 410; Hoffen, 2021, s. 110) Myyjällä on tiedonantovelvollisuus myös sellaisista seikoista, jotka antavat syyn epäillä, että kiinteistössä on jokin kaupan vaikuttava vika tai puute. Tieto epäilyttävästä seikasta voi tulla esimerkiksi kuntotarkastajalta. Myyjän on kerrottava asiasta ostajalle, mutta myyjällä ei ole lähtökohtaisesti velvoitetta selvittää tarkemmin mahdollisen vian olemassaoloa. Maakaaren esitöiden mukaan myyjän tiedonantovelvollisuuden todetaan kattavan sellaiset myyjän havaitsemat seikat, joiden taustalla voidaan perustellusti epäillä rakenteissa olevaa vikaa. (HE 120/1994, s. 50)

Ostaja, jolle on kerrottu havainnoista ja riskistä, voi itse punnita, onko hän valmis tekemään kaupan riskistä tietoisena vai haluaako hän enemmän tietoa ennen ostopäätöksen tekoa. Mikäli kaupan osapuolet päätyvät ensimmäiseksi mainittuun vaihtoehtoon, riskin kantaa myös myyjä. Ilman tarkempia tutkimuksia ei saada riittävän tarkasti selville vian laajuutta ja vian aiheuttanutta juurisyytä, mikä taas vaikeuttaa myyjän vastuun rajamista tehokkaasti kyseisen vian osalta, kuten tulemme myöhemmin näkemään korkeimman oikeuden ratkaisussa. Jos lisäselvityksiä ei tehdä, voidaan myös joutua arvioimaan, täyttääkö myöhemmin esiin tullut vika MK 2:17.1:n 5 kohdan mukaisen salaisen virheen tunnusmerkistön. (Hoffen, 2021, s. 110–111)

Myyjä vastaa myös tässä kohdassa siitä, jos kiinteistönvälittäjä laiminlyö edellä kuvattujen tietojen antamisen. On kuitenkin huomioitava, että välityslaissa kiinteistönvälittäjälle säädetyt velvollisuudet, joiden lähtökohtana on ollut kuluttaja asemassa olevien myyjien ja ostajien suojaaminen suhteessa ammattimaisesti toimivaan välittäjään, eivät koske ostajan ja myyjän välistä suhdetta. Kiinteistönvälityslakia koskee tietyissä suhteissa laajempi tiedonantovelvollisuus kuin myyjää, myyjälle ei synny virhevastuuta sen perusteella, että kiinteistönvälityslaki laiminlyö omaa tiedonantovelvollisuuttaan sellaisen tiedon osalta, joka ei kuulu myyjän normaalin tiedonantovelvollisuuden piiriin. (HE 14/1994 vp, s. 132; Hoffrén, 2021, s. 112) Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta arvioidaan eri lähtökohdista kuin kiinteistönvälittäjän velvollisuuksia.

2.1.4 Ostajan virheellinen käsitys kaupan kohteesta

Neljännessä laaturihekategoriassa on kysymys siitä, että myyjä on havainnut ostajan erehtyneen jostakin kiinteistön aiottuun käyttöön vaikuttavasta kiinteistön ominaisuudesta tai sen merkityksestä, mutta on jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen. (MK 2:17.1:n 4 kohta) Ostajan ei näin ollen saa tahallisesti antaa erehtyä ilman, että erehdys oikaistaan. Esimerkkinä tämäntyyppisestä laaturiheestä voidaan mainita vapaa-ajan asunnon soveltuvuus myös talvikäyttöön. (Kasso, 2014, s. 254)

Tämän säännöksen osalta on hyvä huomioida, että toisin kuin edellisessä kategoriassa, myyjälle ei aseteta selonottovelvollisuutta. Myyjän ei siis tarvitse varmistua siitä, että ostaja on ymmärtänyt kaikki seikat myyjän tarkoittamalla tavalla. Virhevastuun syntymisen edellytyksenä on, että myyjä on havainnut ostajan erehdyksen. Erehdyksen havaitsemiseen sisältyy kaksi osaa: myyjän on pitänyt havaita ostajan virheellinen käsitys, ja toisaalta myyjän on pitänyt tietää käsitys virheelliseksi. Pelkkä ostajan käsityksen havaitseminen ei johda siis siihen, että myyjän tulisi virhevastuun välttämiseksi selvittää, pitääkö ostajan käsitys paikkansa. (Kyllästinen, 2012, s. 777; Hoffrén, 2021, s. 114)

2.1.5 Salainen virhe

Viidennessä laatuvirheen kategoriassa on kysymys ns. salaisesta virheestä, joka on myös kaikista kiinteistön laatuvirheistä ongelmallisin. Virhe on salainen, jos myyjä ei ole tiennyt, eikä hänen olisi pitänytkään tietää virheen olemassaolosta, ja toisaalta ostaja ei ole ollut myöskään virheestä tietoinen. Tämän lisäksi edellytetään, että kiinteistö poikkeaa virheen vuoksi laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. (MK 2:17.1:n 5 kohta; Nevala ym. 2013, s. 371)

Salaisen virheen täsmällinen ymmärtäminen ei ole mahdollista pelkästään määritelmän perusteella, vaan sen edellyttää lisäksi vertailua muihin edellä mainittuihin laatuvirheen tyypeihin. Salainen virhe tulee kysymykseen silloin, kun vastuu ei synny MK 2:17.1:n 1–4 kohtien nojalla. Aiemmin käsiteltyjen laatuvirheiden osalta kysymys on ollut myyjän tekemisistä tai tekemättä jättämisistä. Salaisen virheen osalta myyjän vastuu on moitteettomasti toimineen myyjän vastuuta yllättävästä virheestä. Myyjä ei ole jättänyt kertomatta tietämistään olennaisista kiinteistön ominaisuuksista eikä myöskään sitoutunut sellaiseen sopimusehtoon, jota ei voi pitää, tai antanut sellaisia tietoja, joiden oikeellisuudesta hänellä ei ole ollut täyttä varmuutta. Myyjän vastuu ei salaisesta virheestä siten ole sidoksissa myyjän toimintaan, vaan siihen, millainen kiinteistö on verrattaessa sitä muihin samanlaisiin kohteisiin. Säännöksen mukaan kaupankohteen on poikettava merkittävästi siitä, mitä siltä on voitu perustellusti edellyttää. (HE 120/1994, s. 51; Hoffrén, 2021, s. 114–115)

Salaisen virheen säännös kuuluu siten abstraktin virhearvioinnin piiriin. Todellista tilannetta ei verrata mihinkään konkreettiseen kuten kaupan osapuolten väliseen sopimukseen tai myyjän konkreettisesti antamiin tietoihin, vaan siihen mitä vastaavanlaisessa kiinteistön kaupassa normaalisti tai tavallisesti voidaan kiinteistöltä edellyttää. Koska salaisen virheen tunnusmerkistön täyttää vain merkittävä poikkeama tyyppillisestä laatutasosta, virheensietokynnys on asetettu korkeammalle kuin muissa kiinteistön laatuvirheissä. (Koskinen, 2004, s. 84–85; Kyllästinen, 2010, s. 292)

Poikkeavuuden merkittävyyttä arvioidaan objektiivisen standardin mukaan eli normaalitasoon nähden. Normaalitasolla tarkoitetaan tasoa, jota voidaan yleisen käsityksen perusteella vaatia vastaavanlaiselta kiinteistöltä. Jos kiinteistö poikkeaa normaalitasosta, sen voidaan katsoa olevan virheellinen. Normaalitasoa arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota muun muassa rakennusten ikään ja rakennuksiin tehtyihin peruskorjauksiin. Normaalitason määrittely on kuitenkin vaikeaa ja vertailu jää siksi aina arvionvaraiseksi ja tapauskohtaiseksi. (Nevala ym. 2013, s. 371; Niemi, 2002, s. 315; Kyllästinen, 2010, s. 296) Objektiivinen standardi riippuu ratkaisevasti siitä, millainen kiinteistöntyyppi on kaupan kohteena. (Niemi, 2002, s. 315) Asumiskäyttöön tarkoitettua omakotitaloa ei voida arvioida samanlaisin perustein kuin esimerkiksi kesämökkiä. Kun kyseessä on asuinkiinteistö, jota myyjä on käyttänyt omana asuntonaan ja jota ostaja on ostamassa omaksi asunnokseen, voidaan olettaa, että asumiskäyttöön myytävältä kiinteistöltä edellytetään, että se on asuttavassa kunnossa. Mikäli asunto ei ole asumiskelpoinen piilevän vian tai puutteen vuoksi, voi se olla peruste, jonka nojalla virhe katsotaan merkitykselliseksi ja siten täyttää maakaaren salaisen virheen vaatimukset. (Kyllästinen, 2010, s. 296–297)

Kiinteistöt ovat aina yksilöitä, joilla on yksilölliset ominaisuudet. Vaikka salaisen virheen osalta lähtökohtana on taso, jota kyseisenlaisilta kohteilta voidaan yleensä edellyttää, on huomioitava, että ostaja on kuitenkin velvoitettu tarkastamaan kiinteistö ennen kaupan tekoa. Kohteesta tehdyt havainnot siten vaikuttavat siihen, mitä ostaja voi kaupan kohteelta odottaa. Mikäli ostaja havaitsee tarkastuskäynnillään kiinteistössä lukuisia huonosta hoidosta tai rakentamisesta ilmi tuovia seikkoja, hän voi jo havaintojen perusteella varautua siihen, että myös rakennuksen muissa osissa, joita ei aistinvaraisessa ja pinta-puolisessa tarkastuksessa ole mahdollista nähdä, saattaa olla puutteita. Sama vaikutus on myyjän kertomilla ja kuntotarkastuksessa esiin tulleilla puutteilla. (Hoffrén, 2021, s. 119) Uudemmalta rakennukselta edellytetään parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennustapaa kuin vanhalta rakennukselta. Olennainenkaan poikkeama ei ole virhe, jos

poikkeama on otettu huomioon kauppahinnassa tai muissa kaupan ehdoissa. (Nevala ym. 2013, s. 371)

Oikeuskäytännössä salaista virhettä koskevaa säännöstä voidaan pitää merkittävänä, koska siihen vedotaan ostajien puolesta lukumääräisesti todennäköisesti eniten. Ostajan haastehakemuksessa väite salaisen virheen olemassaolosta voi olla ensisijainen tai toissijainen. Lähtökohtaisesti se on usein toissijainen, koska ensisijaisesti ostaja haluaa vedota MK 2:17.1:n 1–4 laatuvirhesäännöksiin, sillä niissä virheen ei tarvitse olla MK 2:17.1:n 5 kohdan tarkoittamalla tavalla merkittävä ja lisäksi ostajalla on kohtien 1–4 kohtien perusteella oikeus vahingonkorvaukseen. Salaiseen virheeseen vetoamisessa ostajan on kuitenkin pystyttävä näyttämään, että kaupan kohteessa on virhe ja että virhe tai sen peruste on ollut olemassa jo kaupantekohetkellä. Lisäksi ostajan on pystyttävä osoittamaan, että kiinteistö virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästä kauppahinta ja muut olosuhteen huomioon ottaen siitä mitä perustellusti voidaan edellyttää. Kauppahintaa voidaan vertailla kauppahintatilastoihin. Tässä kohtaa tulee kuitenkin aina huomioida kiinteistöjen yksilöllisyys ja kauppahintoihin vaikuttavat muut tekijät. Lähtökohtaisesti oikeudessa vedotaan suuriin korjauskustannuksiin suhteessa kauppahintaan. Korjauskustannusten määrä ei kuitenkaan välttämättä yksittäisenä tekijänä täytä virheen merkityksellisuuden vaatimusta. Esimerkiksi vanhan talon kohdalla, on huomioitava, että korjaamisen myötä talon ominaisuudet paranevat ja käyttöikä pitenee, näiden myötä myös asunnon arvo kasvaa. Nämä seikat on aina otettava huomioon arvioitaessa hinnan-alennuksen määrää. (Koskinen, 2004, s. 100–101; Kyllästinen, 2010, s. 299; Hoffrén, 2021, s. 124)

2.2 Kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista

Maakaariudistuksella pyrittiin ratkaisemaan muun muassa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden sekä ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuuden määrittelyn aiheuttamia ongelmia täsmentämällä tarkemmin osapuolten välisiä velvollisuuksia. Myyjällä katsottiin olevan paremmat edellytykset tietää kiinteistön sekä sillä olevien rakennusten ja laitteiden viat ja puutteet. (HE 120/1994, s. 26) Myyjälle asetetun laajan

tiedonantovelvollisuuden vastapainoksi ostajalle säädettiin ennakkotarkastusvelvollisuus. Esitöissä näiden velvollisuuksien osalta on todettu nimenomaisesti, että myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuteen perustuvaa ankaraa vastuuta tasapainotetaan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudella. (HE 120/1994, s. 37; Heikkinen, 2018, s. 45)

Kuten aiemmin on mainittu, kiinteistön kauppaan liittyvältä lainsäädännöltä on edellytettävä mahdollisimman suurta selkeyttä. Epäselvyyttä ei pitäisi olla siitä, milloin kysymys on oikeudellisesti luonnehdittavasta kiinteistön laatuvirheestä tai mitkä ovat kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet. Haasteeksi muodostuukin, että asuinkiinteistöt ovat aina yksilöitä, joilla on yksilölliset ominaisuudet. On selvää, että lainsäädännöllä ei tästä syystä pystytä yksityiskohtaisesti asettamaan asuinkiinteistöille yhteisiä laatuvaatimuksia tai säännellä yksityiskohtaisesti mistä kaikista kiinteistön laatuun liittyvistä seikoista myyjän tulisi kertoa ostajalle ja toisaalta mitkä kaikki seikat ostajan tulisi tarkastaa. Seuraavaksi käyn läpi tarkemmin mitä maakaassa tarkoitetaan myyjän tiedonantovelvollisuudella ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudella.

2.2.1 Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus

Myyjän vastuun ja riskinhallinnan kannalta on keskeistä, että hän ymmärtää oman tiedonantovelvollisuutensa ja toisaalta myös tiedonantovelvollisuuteen kytkeytyvän selonottovelvollisuutensa. Myyjän tiedonantovelvollisuudesta ei ole maakaassa erillistä säännöstä, vaan myyjän tiedonantovelvollisuus kiinteistön laatuun liittyvistä seikoista säännellään edellä käydyssä maakaaren 2:17:n laatuvirhesäännöksessä. (Palo & Linnainmaa, 2002, s. 101) Koska myyjän kiinteistön laatuun liittyvää tiedonantovelvollisuutta on jo sivuutettu edellisessä kappaleessa, niin käyn vain lyhyesti läpi siihen liittyvät pääkohdat.

Lainvalmisteluissa on todettu, että myyjällä on kiinteistön omistajana huomattavasti paremmat mahdollisuudet tietää ja selvittää kiinteistön ominaisuudet ennen kaupan tekemistä kuin ostajalla. Tämän takia vastuu kiinteistöön liittyvien tietojen hankkimisesta

asetettiin ensisijaisesti myyjälle. (HE 120/1994, s. 21) Myyjällä onkin siten nimenomainen ja erittäin laaja tiedonantovelvollisuus kiinteistön ominaisuuksista. Pääsääntönä on, että myyjän on ilmoitettava kaikista sellaisista vioista ja puutteista, jotka eivät tule tavanomaisessa ostajan tarkastuksessa ilmi. Tietojen antamisen periaatteena on, että annettavat tiedot eivät saa olla virheellisiä tai harhaanjohtavia. Myyjän tiedonantovelvollisuus ei kuitenkaan koske merkitykseltään vähäisiä asioita. (Nevala & muut, 2013, s. 326)

Myyjän vastuuta arvioidaan sen perusteella, mitä hänen olisi pitänyt tietää. Myyjän selonottovelvollisuus koostuu siten sellaisista kaupan kohteen ominaisuuksista, joista kiinteistön omistajien oletetaan yleisesti olevan tietoisia. Myyjän oletetaan olevan tietoinen seikoista, jotka tulevat esille kiinteistön normaalissa asuinkäytössä. Myyjä ei voi vapautua vastuustaan vetoamalla siihen, ettei ole asunut kiinteistöllä eikä ole siten tietoinen kiinteistössä havaituista puutteellisuuksista. Myyjä ei myöskään voi vapautua vastuusta vedoten kokemattomuutensa, vanhuutensa tai tavanomaista heikompaan kykyyn havaita puutteellisuuksia. Tiedonantovelvollisuuden lähtökohtana on objektiivinen mittapuuhuu. Yksilöllisiä tekijöitä voidaan kuitenkin poikkeuksellisesti ottaa huomioon. (Palo & Linnainmaa, 2002, s. 102)

2.2.2 Ostajan selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuus

Myyjälle on asetettu kiinteistön laatuun liittyvistä seikoista laaja tiedonanto- ja selonottovelvollisuus. Jotta myyjän vastuu ei kuitenkaan muodostuisi liian ankaraksi, lain esitöissä todetaan, että ostajan on tarkastettava kiinteistö ennen kaupan tekemistä osapuolten välisen tasapainon saavuttamiseksi. (HE 120/1994, s. 21) Myyjän tiedonantovelvollisuutta rajaa siis ostajalle säädetty kaupan kohdetta koskeva tarkastusvelvollisuus. (Nevala ym. 2013, s. 329) Kiinteistön kauppaan liittyvästä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta säädetään MK 2:22:ssä. Tämä ostajan selonottovelvollisuus koskee kiinteistön laadullisia ominaisuuksia, eli sillä on merkitystä arvioitaessa, onko kiinteistössä laaturihe vai ei. (Kasso, 2014, s. 260) MK 2:22.1:n mukaan ostaja ei saa vedota laaturiheeseen seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä.

Ostajan on tarkastettava kiinteistö aina ennen lopullista ostopäätöstä. Ostajalta odotetaan hänen ennakkotarkastusvelvollisuutensa täyttämiseksi aktiivisuutta ja huolellisuutta. (HE 120/1994, s. 58; Heikkinen, 2018, s. 147) Huolellisuudella tarkoitetaan selkeää huolellisuutta, jota voidaan olettaa käytettävän hankittaessa arvokasta omaisuutta. Ostaja vastaa omasta huolimattomuudestaan, jos kaikkia merkittäviä kiinteistön laatuun liittyviä ominaisuuksia ei ole liian nopeasti ja puutteellisesti suoritettuna tarkastuksessa selvitetty. Huolellisuutta arvioidaan objektiivisten kriteerien mukaisesti. (HE 120/1994, s. 56; Niemi, 2002, s. 290) Huolellinen ostaja tarkastaa kiinteistön varmistaakseen, että se täyttää hänen omat subjektiiviset vaatimuksensa, sekä ne kaikki laatuvaatimukset, joista hän on yhdessä myyjän kanssa sopinut. (Heikkinen, 2018, s. 147)

Lähtökohtaisesti ostaja suorittaa kiinteistön ennakkotarkastuksen itse. Ostajalta ei edellytetä erityisosaamista eikä myöskään lähtökohtaisesti asiantuntijan käyttämistä apuna tarkastuksessa. (HE 120/1994, s. 56; Heikkinen, 2018, s. 147) Maakaaren esitöissä kuitenkin sanotaan, että mikäli ostaja havaitsee tarkastuksessa epäilystä herättäviä seikkoja, kuten kosteutta seinissä, ostajan on ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen. Tällöin olosuhteet voivat edellyttää ulkopuolisen asiantuntijan apua. (HE 120/1994, s. 56) Ostajan ei myöskään tarvitse ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä, ellei erikseen ole toisin sovittu. (Nevala ym. 2013, s. 329; Niemi, 2002, s. 290)

Rakennukset tulee tarkastaa siltä osin kuin tiloihin, kuten esimerkiksi ullakko- ja kellari-tiloihin on esteetön pääsy. (HE 120/1994, s. 56; Niemi, 2002, s. 290) Jos kiinteistössä on ryömintätila, ostajan on suoritettava tarkastus, vaikka hän joutuisi ryömimään tilaan lukuun kautta. Velvollisuus tarkastaa ryömintätila, joka on vaikeapääsyinen, mutta ei esteetön korostuu, jos ostajalla on rakennuksen ikä ja muut seikat huomioon ottaen syytä epäillä vauriota, joiden laatu ja laajuus on lähtökohtaisesti tarkastettavissa vain tarkastamalla kyseinen ryömintätila. Vaikeapääsyiset tilat voidaan tarkastaa myös silmämääräisesti esimerkiksi taskulamppua apuna käyttäen. (Heikkinen, 2018, s. 149–150; HO S

15/1157) Ostaja ei voi vedota sellaiseen virheeseen tai seikkaan, jonka hän on havainnut tai joka hänen olisi pitänyt havaita kaupan kohteen tavanomaisessa tarkastuksessa. (MK 2:22.1)

Mitään yleisiä sääntöjä ei ole olemassa siitä, mitkä seikat ostajan olisi aina tutkittava kiinteistöstä. Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden osalta todettiin, että jokainen kiinteistö on yksilö, jonka vuoksi on mahdotonta yksiselitteisesti tai luettelomaisesti määrittellä, mitä seikkoja myyjän on kaupan kohteesta ostajalle aina kerrottava. Samasta syystä ei ostajalle voida myöskään antaa yksityiskohtaisia ohjeita siitä, miten ennakkotarkastus tulisi kiinteistössä suorittaa. Voidaan siis sanoa, että ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuus määrittyy jokaisen yksittäisen kiinteistön kaupan kohteen osalta erikseen. (Heikkinen, 2018, s. 148; HO S 15/1157))

Lähtökohtaisesti ostajan edellytetään tarkastavan kiinteistön näkyvät ominaisuudet. Ennakkotarkastuksessa ostajan on havaittava käyttötarkoitukset, niiden ulkonainen ikäänntyminen ja kuluneisuus sekä rakennusten tilat päällisin puolin. Ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuus riippuu mm. myyjän toiminnasta sekä kiinteistöllä olevien rakennusten kunnosta ja iästä. Uudemmalta rakennukselta voidaan lähtökohtaisesti edellyttää parempaa kuntoa ja laatutasoa. Vaatimustaso on sovittava viimeksi tehtyyn peruskorjaukseen ja sen sisältöön sekä tietoihin, joita myyjä on antanut. Lähtökohtana voidaan pitää myös, että rakennustapa vastaa rakentamisajan vaatimuksia ja sen hetkisiä voimassaolleita normeja. (Palo & Linnainmaa, 2002, s. 114; Niemi, 2002, s. 290)

2.2.2.1 Ostajan erityinen selonottovelvollisuus

Ostajan ennakkotarkastus suoritetaan lähtökohtaisesti aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomattomilla tarkastusmenetelmillä. Pintapuolisella tarkastuksella voidaan havaita vain rakenteiden pinnoilla olevia vaurioita tai muita mahdollisia kiinteistön kuntoon liittyviä riskejä, mutta ei itse rakenteissa olevia virheitä tai vaurioita. Maakaaren 2 luvun 22§:n 1 momentin mukaan ostaja ei saa laaturirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita

kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole myöskään velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttäisi teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Lähtökohtaisesti on riittävää, että ostaja suorittaa kiinteistön tarkastuksen itse ja riittävällä huolellisuudella. (HE 120/1994, s. 56)

Huomionarvoista on, että ostajan mahdollinen oma kiinteistöalan asiantuntemus saattaa säännöstä sovellettaessa tiukentaa hänen tarkastusvelvollisuuttaan. (Jokela ja muut, 2010, s. 147) Maakaaren 2 luvun 22§:n 1 kohdassa mainitaan, että ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttäisi tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostajalta voidaan säännöksen perusteella siis olettaa joissakin tapauksissa laajempaa tarkastusvelvollisuutta, jos siihen on erityisiä syitä. Laajempaa ostajan tarkastusvelvollisuutta kutsutaan ostajan erityiseksi selonottovelvollisuudeksi. Erityinen selonottovelvollisuus voi seurata mm. ostajan omassa ennakkotarkastuksessa havaittujen epäilyttävien seikkojen perusteella tai kuntotarkastuksessa ilmenneistä virheistä ja kuntotarkastajan antamasta kehotuksesta tehdä tai teettää lisätutkimuksia. (Palo & Linnainmaa 2002, s. 121) Velvollisuus on maakaarella säädetty nimenomaa ostajalle, jos erityisiä syitä ilmenee. Ostajan laiminlyödessä tämän velvollisuuden, hän kantaa riskin mahdollisista laajemmista vaurioista. Ostajalle asetetun erityisen selonottovelvollisuuden ongelmaksi muodostuukin käytännössä sen konkreettinen toteuttaminen. Ostaja ei luonnollisestikaan voi ryhtyä rakenteita rikkovien toimenpiteiden suorittamiseen ilman myyjän suostumusta. (Heikkinen, 2018, s. 167)

Korkein oikeus on ottanut kantaa tapauksessa 2009:31 ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Ostajan selonottovelvollisuuden osalta korkein oikeus kiinnitti huomiota siihen, että kuntotarkastusraportin mukaan yläpohjatilaa ei ollut voitu tarkistaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi. Lain esitöiden mukaan tarkastusvelvollisuus koskee pääsääntöisesti vain sellaisia tiloja, joihin on esteetön pääsy. Kyseisessä tapauksessa yläpohjan tarkistaminen olisi edellyttänyt kiinteistön rakenteiden purkamista eli sellaista tavanomaisesta poikkeavaa toimenpidettä, johon ostajalla ei ollut velvollisuutta ilman erityistä

syitä. Koska kuntotarkastusraportissa ei epäilty katon vuotamista, ei ostajalla tarkastusraportin tietojen perusteella ollut syytä epäillä kosteusvaurioita. Ostajalle ei siten syntynyt nk. erityistä selonottovelvollisuutta, eli velvollisuutta ryhtyä poikkeuksellisiin toimenpiteisiin yläpohjan kunnan selvittämiseksi. (ks. KKO: 2009:31)

2.3 Yhteenveto

Tässä luvussa haettiin vastausta kysymykseen ovatko maakaaren laatuvirhesäännökset sekä osapuolille asetetut tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet riittävän selkeät ja täytettävissä maakaaren vaatimalla tavalla ilman ulkopuolisia asiantuntijoita.

Maakaariuudistuksella pyrittiin tarkentamaan kiinteistön kaupan virhesäännöksiä sekä kaupan osapuolille asetettuja oikeuksia ja velvollisuuksia. Suurin haaste lainsäädännön näkökulmasta on, että asuinkiinteistöt ovat aina yksilöitä. Lainsäädännöllä ei tästä syystä pystytä yksityiskohtaisesti asettamaan asuinkiinteistöille yhteisiä laatuvaatimuksia vaan joudutaan yleisellä tasolla määrittelemään ne seikat, milloin kysymyksessä on kiinteistön laatuvirhe. Tästä samaisesta syystä on myös mahdotonta säännellä yksityiskohtaisesti niistä kaikista kiinteistön laatuun liittyvistä seikoista, joista myyjän pitäisi kertoa ostajalle ja jotka ostajan tulisi tarkastaa.

Maakaaren laatuvirhesäännökset ovat mielestäni pääosin riittävät. Olisi kuitenkin syytä miettiä, onko myyjän tilanne kohtuuton salaisen virheen vastuun osalta. Salaisen virheen osalta kumpikaan kaupan osapuoli ei ole täysin onnistunut eikä epäonnistunut velvoitteissaan. Kannustaako säännös ostajaa perehtymään kiinteistöön mahdollisimman huolellisesti ja toisaalta miettimään salaisen virheen seuraamuksia jo kaupanteossa? Mielestäni ei. Myöhempi riitatilanne salaisen virheen osalta ei ole kummankaan osapuolen etu. Lainsäädännöllä olisikin tästä syystä pyrittävä kannustamaan kaupan osapuolia yhdessä perehtymään mahdollisimman huolellisesti kiinteistön kuntoon ja miettimään jo sopimuksentekovaiheessa miten mahdollinen salainen virhe ja sen seuraamukset voitaisiin ottaa huomioon.

Pidän kaupan osapuolille maakaarella säädettyjä velvoitesäännöksiä myös pääosin onnistuneina. On selvää, että myyjällä on kiinteistön omistajana parhaimmat mahdollisuudet tietää ja selvittää kiinteistön laatuominaisuudet. Ostajalla taas on parhaimmat mahdollisuudet tarkastaa kiinteistö siitä näkökulmasta, että se täyttää hänen omat subjektiiviset vaatimuksensa. Mielestäni näitä perusvelvollisuuksia ei voida poistaa eikä toisaalta ulkoistaa kaupan osapuolilta. Eri asia on, minkälaista tiedonantoa tai selonottoa ylipäättänsä voidaan maallikolta odottaa. Velvoitteiden täyttämisen objektiivisia kriteerejä ei mielestäni tulisi asettaa maallikoiden kohdalla liian korkealle.

Ostajalta voidaan maakaaren 2:22:1:n perusteella olettaa joissakin tapauksissa laajempaa tarkastusvelvollisuutta, jos siihen on erityisiä syitä. Ostajalla on kuitenkin tosiasiasa varsin heikot mahdollisuudet selvittää kaikkia kiinteistön laatuominaisuuksia lyhyellä tarkastuskäynnillään tai suorittaa tavanomaisesta poikkeavia tutkimuksia myyjän omistamassa kiinteistössä. Mielestäni olisikin syytä miettiä tukeeko ostajalle asetettu erityinen selonottovelvollisuus maakaariuudistuksen tavoitetta ja toimiiko se tällä hetkellä enemmänkin riitatilanteita aiheuttavana kuin poissulkevana tekijänä. Jos erityisiä syitä ilmenee, olisi tarkoituksenmukaisempaa, että myyjä ottaisi selvää epäilyttävistä seikoista. Velvoitteiden välinen tasapaino on kannustettava seikka, mutta velvoitteet tulisi jakaa mielestäni sillä periaatteella kenellä on tosiasiallisesti parhaat mahdollisuudet ne täyttää.

Koska lainsäädännöllisesti joudutaan määrittelemään yleisellä tasolla laaturihe- ja velvoitesäännökset, voidaan todeta, että virhevastuun ja kaupan osapuolille asetettujen velvoitteiden ymmärtäminen ja täyttäminen vaatii erinomaista juridista- ja rakennusteknistä osaamista. Harvalla maallikkomyyjällä tai -ostajalla on vaadittavaa osaamista, minkä seurauksena on suuri riski siitä, että kaikista asioista ei ymmärretä tai osata ottaa riittävästi selvää ennen kaupantekoa. Vastauksena alatutkimuskysymykseen voidaan todeta, että on mahdotonta lainsäädännöllisesti laatia yksiselitteisiä virhe- ja velvoitesäännöksiä. Tästä syystä näen, että maakaaren mukaisten velvoitteiden täyttämisen varmistamiseksi tarvitaan ulkopuolisia asiantuntijoita.

3 Keinovalikoima maakaaren mukaisten velvoitteiden täydentämiseksi

Edellä kävimme läpi maakaaren mukaista kiinteistön laatuvirhettä sekä kaupan osapuolille säädettyjä tiedonanto- ja selonottovelvoitteita. Myyjä on lain perusteella velvollinen kertomaan kaikki olennaiset kiinteistöön liittyvät seikat ja ostajalle on vastapainoksi säädetty velvollisuus tutustua ja tarkastamaan kiinteistö itse ennen kaupan tekemistä. Ovatko nämä kaupan osapuolille laissa säädetyt velvoitteet riittävät turvaamaan onnistunut kiinteistön kauppa? Näiden kahden velvoitteen toteutuessa täydellisesti vastaus on kyllä. On kuitenkin huomioitava, että jotta velvoitteet voivat toteutua täydellisesti vaatii se lähtökohtaisesti niin myyjältä kuin ostajaltakin erinomaista kiinteistön tuntemusta ja rakennusteknistä osaamista sekä ymmärrystä heille lakisääteisesti asetetuista velvoitteista. Harvalla maallikkomyyjällä tai ostajalla on kuitenkaan vaadittavaa osaamista ja ymmärrystä, minkä vuoksi kiinteistökaupan onnistumisen varmistamiseksi ja riitatilanteiden vähentämiseksi tulisi hyödyntää saatavilla olevia asiantuntijapalveluita.

Ulkopuolisilla asiantuntijoilla tarkoitetaan tässä tutkielmassa kuntotarkastajaa ja kiinteistönvälittäjää. Kiinteistökauppaa hoitava välittäjä ja kiinteistön tarkastanut kuntotarkastaja vaikuttavat kiinteistön kauppaan liittyvään riskiin ja onnistumiseen antamalla kaupan osapuolille heidän tarvitsemaa tietoa lopullisen päätöksenteon tueksi. (Hoffrén, 2011, s. 248–249) Kaikkia kiinteistön laatuominaisuuksia ei parhaidenkaan asiantuntijoiden avustuksella pystytä tunnistamaan. Riski salaisesta virheestä on aina olemassa ja siihen on myös syytä varautua. Katsonkin tarpeelliseksi myös selvittää tarjoavatko vakuutusyhtiöt ratkaisua tähän ongelmaan. Tämän luvun alatutkimuskysymys on, minkälainen keinovalikoima kaupan osapuolilla on käytettävissä, jotta päästäisiin onnistuneeseen kiinteistökauppaan.

3.1 Kiinteistönvälitystoiminta

3.1.1 Yleistä

Kiinteistönkaupassa on vain harvoin mukana ainoastaan lopullisen kauppasopimuksen osapuolet eli ostaja ja myyjä. Suurin osa asuinkiinteistöistä myydään edelleen kiinteistövälittäjän avustuksella markkinatilanteesta riippumatta. Yksityishenkilöiden suojan tarve on ollut myös lähtökohta kiinteistönvälitystä koskevien lakien säätämiseen. Keskeiset lait, jotka ohjaavat kiinteistönvälitystoimintaa ovat laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (myöhemmin välitysliikelaki), sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (myöhemmin välityslaki). Välitysliikelaisissa on määritelty välitystoiminnan harjoittamisen edellytykset, kun taas välityslaisissa säännellään välittäjän ja asiakkaan välisiä suhteita. (Kasso, 2005, s. 571)

Välitysliikelaisissa kiinteistönvälitys määritellään toiminnaksi, jossa välitysliike tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saattaa kaupan osapuolet kosketuksiin toistensa kanssa, kun luovutetaan kiinteistö tai sen osa, rakennus tai osakkeet, jotka antavat hallintaoikeuden kiinteistöön, sen osaan rakennukseen tai huoneistoon. (Välitysliikelaki 1§)

Laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä ja tämän kumonnut nykyinen välityslaki laadittiin nimenomaan kuluttaja-asemassa olevien ostajien ja myyjien suojaamiseksi suhteessa asiantuntija-asemassa oleviin elinkeinonharjoittajiin. Aiemmassa kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa lain säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä keskeiseksi tavoitteeksi muotoiltiin ”parantaa kuluttajan asemassa olevien asuntokaupan osapuolten, niin myyjän kuin ostajankin, oikeusturvaa tapauksissa, joissa kauppa tapahtuu välittäjää käyttäen”. (HE 179/1987, s. 3) Tavoitetta perusteltiin sillä, että asunnon osto on yksityishenkilöiden näkökulmasta keskeisimpiä hankintoja, ja siitä aiheutuu ostajalle tavallisesti pitkäaikainen taloudellinen sidonnaisuus. Tämän takia nähtiin yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaiseksi pyrkiä vaikuttamaan siihen, että ”asuntojen vaihdanta voi tapahtua mahdollisimman hyvin eri osapuolten edut huomioon ottavalla tavalla”. (HE 179/1987, s. 3; Hoffrén, 2013, s. 46) Nykyinen välityslaki on

myös rakennettu näiden samojen tavoitteiden pohjalta. Välityslain esitöissä todettiin lain tavoitteina olevan suojata kuluttajan asemassa olevaa toimeksiantajaa tai toimeksiantajan vastapuolta. (HE 58/2000 vp, s. 8)

Välitysliike- ja välityslain lisäksi, kiinteistönvälittäjän on toimeksiantoa suorittaessaan noudatettava hyvää välitystapaa. (Välitysliikel 4§) Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton laatima *Ohje hyvästä välitystavasta* koostuu osin lakiin perustuvista määräyksistä sekä toiminnallisista ohjeista. Ohje on tarkoitettu sovellettavaksi sellaisessa toiminnassa, jossa välitettävä omaisuus ei kuulu elinkeinotoimintaan tai jossa toimeksiantajan vastapuoli hankkii kohteen muuta kuin elinkeinotoimintaansa varten. Hyvä välitystapa on käsite, jolla halutaan asettaa välitystoiminnalle laadullisia, eettisiä ja moraalisia vaatimuksia. Keskeisiä hyvään välitystapaan liittyviä vaatimuksia ovat mm. välitystoiminnan luotettavuus, avoimuus, tunnollisuus sekä lojaalisuus molempia kaupan osapuolia kohtaan. Edellä mainittujen asioiden lisäksi hyvään välitystapaan kuuluvat välittäjälle asetetut ammattitaitovaatimukset selonotto- ja tiedonantovelvollisuuksineen. (Kasso, 2005, s. 574)

3.1.2 Kiinteistönvälittäjän pätevydestä

Kiinteistönvälittäjän tehtävä on koordinoida koko prosessia kiinteistön myyntiin laittamisesta aina kaupantekotilaisuuteen asti. Jokaisella kiinteistöllä on omat ominaisuutensa ja ne saattavat olla hyvinkin vaativia ja monimutkaisia kokonaisuuksia. Tämän koko prosessin asianmukainen hoitaminen ja läpi vieminen onnistuneesti vaatii kiinteistönvälittäjältä erittäin laajaa rakennusteknistä ja juridista osaamista.

Välityslakiin on sisällytetty välitystehtävän suorittamista koskeva säännös. Välityslain 7.1§:n mukaan välitystehtävä on suoritettava ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Jokaisella välitysliikkeellä on oltava lain mukaan vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaan harjoitetaan lainmukaisesti.

Vastaavan hoitajan on myös huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puolella on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja että muillakin välitystehtäviä suorittavilla on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Välittäjäkokeella osoitettava ammattipätevyys takaa erityisesti sen, että henkilö tuntee toiminnan harjoittamisen kannalta tarpeellisen lainsäädännön ja hyvän välitystavan sekä hallitsee välitystoimeksiannon hoitamisen edellyttämät käytännön toimet. (Välitysliikelaki 5§) Välittäjäkokeessa mitataan erityisesti henkilön välitysalan lainsäädännön tuntemusta ja siinä tulee ratkoa laajasti mm. kiinteistökauppaan, sopimusten tekemiseen, kaavoitukseen, rakentamiseen, vuokraustoimintaan ja kiinteistönarviointiin liittyviä oikeudellisia kysymyksiä. (Kauppakamari 2023) Vain välittäjäkokeen läpäissyt henkilö saa lain mukaan käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä ja lyhennettä LKV eli laillistettu kiinteistönvälittäjä. (VälitysL 16§) On silti huomioitava, että vain puolelta välitysliikkeen palveluksessa toimivilta välittäjiltä edellytetään tällä hetkellä LKV-pätevyyttä. Kiinteistönvälittäjää valittaessa on varmistettava, että välittäjältä löytyy aina tarvittava asiantuntemus ja kokemus kaupan kokonaisuus huomioiden.

3.1.3 Välitysliikkeen tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta

Tiedonantovelvollisuus on yksi keskeisimpiä velvollisuuksia mitä välitysliikkeellä on asiakkaitaan kohtaan. Välityslaista löytyvät säännökset välitysliikkeen tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta kohtaan. Kiinteistönvälittäjän on siten välitystehtävää suorittaessaan otettava huomioon toimeksiantajan sekä myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen on annettava välityslain 8 §:n mukaan myyjälle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Lisäksi välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava välityslain 9 §:n nojalla ostajalle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen.

Välitysliikkeen tiedonantovelvollisuutta ei ole rajattu koskemaan ainoastaan kaupan kohteen ominaisuuksia, vaan välittäjältä voidaan myös edellyttää asiantuntija-asemansa

vuoksi antavan tarvittaessa kaupan osapuolille esimerkiksi lainsäädäntöä koskevaan tietoa. (Hemmo, 2011, s. 141; Hoffrén, 2021, s. 322) Välitysliikkeen tiedonantovelvollisuus on siten suhteessa ostajaan laajempi kuin maakaaren mukainen myyjän tiedonantovelvollisuus, johon kuuluu käytännössä kaupan kohteesta ja lähiympäristöstä kertominen. Tiedot on annettava kaupan osapuolille selvällä ja ymmärrettävällä tavalla. Oikeuskäytännön perusteella voidaan katsoa, että annettujen tietojen riittävyttä ja selkeyttä arvioidaan lähtökohtaisesti objektiivisin perustein, eli sen mukaan, mitä kyseisen kaltaisten kohteen ostajalta voidaan yleensä edellyttää. (ks. KKO 2020:26) Ostajan tulee huolehtia siitä, että on ymmärtänyt hänelle kerrotun seikan tai seikkojen merkityksen. Jos ostaja ei ole ymmärtänyt esimerkiksi jotakin välittäjän käyttämää käsitettä, tulee hänen selvittää käsitteen merkitys kysymällä tarkentavia kysymyksiä välittäjältä. Mikäli välittäjä itse huomaa ostajan virheellisen käsityksen sellaisesta kaupan kannalta merkityksellisestä seikasta, on välittäjän korjattava tämä ostajan virheellinen käsitys antamalla oikeat tiedot. (Hoffrén, 2021, s. 321–323)

Kiinteistönvälittäjälle säädetystä selonottovelvollisuudesta säännellään välityslain 11 §:ssä. Välitysliikkeelle on asetettu velvollisuus varmistua saamiensa tietojen oikeellisuudesta, mikäli on aihetta epäillä, että saadut tiedot saattavat olla virheellisiä tai puutteellisia. Selonottovelvollisuus ja se varmentaminen liittyy kaikkiin tietoihin siitä riippumatta, millä tavalla välitysliike on saanut tiedon tai aiheen kaivata jotakin tietoa. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuullista vaivaa, on tiedosta ja siihen liittyvästä epävarmuudesta ilmoitettava ostajalle. Välitysliikkeen on aina perehdyttävä huolellisesti kaikkiin saatuihin ja erikseen hankittuihin asiakirjoihin ja tarpeen mukaan hankittava lisäselvitystä, jos asiakirjat ovat puutteellisia tai niistä ilmenee mahdollisia ristiriitaisuuksia. (Kasso, 2010, s. 51 ja s. 53)

Välitysliikkeen on kiinteistön osalta selvitettävä kaikki kaupan päättämiseen vaikuttavat seikat, kuten rakennusmateriaalit ja rakennuksen kunto siltä osin kuin pintapuolisessa tarkastuksessa on mahdollista. Välitysliikkeen katsotaan olevan aina alansa ammattilai-

nen, ja siten välitysliikkeeltä voidaan odottaa tavallista maallikkoa parempaa asiantunte-
musta myös kiinteistöön liittyvissä rakennusteknisissä asioissa. Tämä ei kuitenkaan tar-
koita, että välittäjän tulee olla rakennustekniikan tai muun erikoisalan asiantuntija. Väli-
tysliikkeen tehtävänä tai velvollisuutena ei ole selvittää sellaisia seikkoja, jotka eivät huo-
lellisella ammattitaitoisen välittäjän tehdyllä pintapuolisella kiinteistön tarkastuksella
käy ilmi. (Kasso, 2010, 53–54) Välitysliikkeen tulee kuitenkin hyvän välitystavan mukaan
kertoa toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa kuntotarkastus. (Hyvän vä-
litystavan ohje, 2023, s. 50)

Välitysliikkeen vastuu voi kuitenkin syntyä selonottovelvollisuuden laiminlyömisien
kautta. Mikäli kaupan kohteessa havaitaan tarkastuskäynnillä epäilyksiä herättäviä sei-
koja, on välittäjän pyrittävä kertomaan kaupan osapuolia, millaisista mahdollisista sei-
koista puutteet saattavat kertoa. Tällaisessa tilanteessa välittäjän tulisi kehottaa osapuo-
lia aina tekemään tarkempi tekninen kuntotarkastus. (Kasso, 2010, s. 54) Välittäjän tu-
leekin kiinnittää erityistä huomiota, mikäli kaupan osapuolet jättävät selviä riskejä huo-
miotta. Tämän velvollisuuden voidaan katsoa kuuluvan paitsi välitysliikkeen tiedonanto-
velvollisuuteen, mutta myös välitysliikkeelle asetettuun säännökseen suorittaa välitys-
tehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen
huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut (VälitysL 7§). Kun seikat nos-
tetaan esille ja niihin kiinnitetään huomiota ennen kaupantekoa, niin ammattitaitoinen
välittäjä pyrkii tekemään kaupan, josta ei tarvitse jälkeenpäin riidellä. (Hoffrén 2021:
326–327)

Ammattitaitoisen välittäjän tulee tuntea alan lainsäädäntö ja sen soveltamiskäytäntö.
(HE 58/2000: 15) Ammattitaitovaatimukseen voidaan katsoa kuuluvan tieto siitä, millai-
set ongelmat asuntojen ja kiinteistöjen kaupoissa ovat tulleet erityisesti esille oikeuskäy-
tännössä. Tällaisista ongelmista voidaan mainita esimerkiksi kuntotarkastushavainnot ja
niiden vaikutus ostajan selonottovelvollisuuteen tai vastuunrajoitusehtojen vaikutus
myyjän virhevastuuseen. (ks. KKO 2009:31 ja KKO: 2012:72) Mikäli välittäjä huomaa, että

kaupan osapuolet eivät ymmärrä kuntotarkastusraportissa mainittujen havaintojen merkityksellisyyttä tai reagoivat niihin sopimalla liian yleisluontoisella tasolla niitä koskevasta riskinjaosta, tulisi hänen varoittaa kaupan osapuolia siitä, millaisia mahdollisia ongelmia tämänkaltainen käyttäytyminen tai sopiminen saattaa myöhemmässä riitatilanteessa johtaa. (Hoffrén, 2021, s. 327)

3.1.4 Välitysliikkeen vastuusta ja oikeussuhteista

Välitysliikkeen rooli kaupassa ei ole samanlainen kuin myyjän ja ostajan rooli, vaikka helposti näin voidaan ajatella. Lähtökohtaisesti välitysliikkeellä ei ole vastuuta kaupan kohteen mahdollisista virheistä tai siitä, että kaupan osapuolet täyttävät kauppakirjaan perustuvat velvoitteensa toista sopijapuolta kohtaan. Välitysliike on vastuussa välityslain mukaisten velvollisuuksien laiminlyönnistä tai hyvän tavan vastaisesta toiminnasta. Välitysliikkeen vastuu edellyttää aina, että välitysliike on toiminut sopimuksen vastaisesti tai muulla tavalla tuottamuksellisesti. Vastuun syntymisen edellytyksenä on siten aina jonkinasteinen laiminlyönti. Tuottamusta arvioidaan objektiivisesti ja tapauskohtaisesti, eli mitä ammattilaiselta kussakin tilanteessa voidaan edellyttää. Selvää on, että välitysliike vastaa aina kaikista tahallisesti aiheuttamistaan vahingoista. (Kasso, 2010, s. 91)

Tavallisesti asetelma on, että myyjä on kiinteistönvälittäjän toimeksiantaja ja ostaja toimeksiantajan vastapuoli. Käsittelen välitysliikkeen vastuuta tästä näkökulmasta. Välitysliikkeen vastuu perustuu ensisijaisesti välitysliikkeen ja toimeksiantajan väliseen toimeksiantosopimukseen ja sen velvoitteiden laiminlyömiseen. Kiinteistön myyjä turvautuu lähtökohtaisesti kiinteistövälittäjään hänen asiantuntemuksensa vuoksi. Näin ollen kiinteistövälittäjän vastuu voidaan sanoa perustuvan pitkälti hänen kokemukseensa ja asiantuntemukseensa. Kiinteistönvälittäjän vastuuta toimeksiantajalle käsitellään välityslain 13 §:ssä. Säännöksessä säädetään siitä, milloin välitysliikkeen suoritusta voidaan pitää virheellisenä sekä virheellisen suorituksen seuraamuksista. Välitysliikkeen suoritusta pidetään virheellisenä, jos se poikkeaa laissa säädetystä tai mitä osapuolten kesken on

sovittu. Lain määrittely vastaa siis yleistä sopimusoikeudellista virheen käsitettä. Välityslaike on voinut esimerkiksi laiminlyödä tiedonantovelvollisuuttaan taikka antanut virheellisiä tietoja toimeksiantajalleen tai ostajalle. (Jokimäki, 2001, s. 42–43)

Välityslaikeen vastuusta toimeksiantajan vastapuolelle säädetään välityslain 14 §:ssä. Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada välityslaikeeltä korvaus sellaisesta vahingosta, joka on johtunut välityslaikeen virheellisestä menettelystä. Virheellisellä menettelyllä tarkoitetaan lain esitöiden mukaan, että välityslaike ei ole täyttänyt lain mukaisia velvoitteitaan suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen. Lain esitöiden mukaan välityslaikeen korvausvastuuta arvioidaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti, siitäkin huolimatta, että ostajan ja välittäjän välillä ei ole olemassa selkeää oikeussuhdetta eli sopimusta. (HE 58/2000, s.19) Oikeussuhteen muodostuminen perustuu laissa ja oikeuskäytännössä kiinteistönvälittäjälle asetettuun selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen. On keskeistä ostajan oikeusturvan kannalta, että hän saa kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä oikeat ja riittävät tiedot ostopäätöksensä tueksi. Voidaan siis katsoa, että kiinteistönvälittäjän velvollisuutena on molempien kaupan osapuolten intressien valvominen, huolimatta siitä, että kiinteistönvälittäjä on ensisijaisesti myyjän asiamies. (Jokimäki, 2001, s. 45)

Välityslain 9 § sekä hyvä välitystapa kuvaavat yhdessä kiinteistönvälittäjän sosiaalista vastuuta. Välityslain 9 §:ssä on säädetty tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajan vastapuolelle. Mikäli välityslaikeella on esimerkiksi aihetta epäillä, että välityslaikeen saamat 9 §:ssä tarkoitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia on välityslaikeen selonottovelvollisuuden kriteerit täyttääkseen varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaista mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Mikäli tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, on välityslaikeen kerrottava tietoon liittyvästä epävarmuudesta ostajalle. (Välitysl 9–11 §)

3.2 Kuntotarkastustoiminta

3.2.1 Yleistä

Kiinteistön myyjälle on asetettu velvollisuus antaa ostajalle kaikki sellainen tieto, jolla voidaan katsoa olevan merkitystä ostajan päätöksenteossa. Tämä velvollisuus koskee myös mahdollisesti kaupassa mukana olevaa kiinteistönvälittäjää, kuten edellä on todettu. Vastapainoksi on asetettu ostajalle velvollisuus tutustua kiinteistöön ennen ostopäätöksen tekemistä. Lähtökohtaisesti ostajan tai kiinteistönvälittäjän ei edellytetä tutkivan kiinteistöä muulla tavalla kuin ulkopuolisesti ja silmämääräisesti. Ostajalta tai kiinteistönvälittäjältä ei siis edellytetä lähtökohtaisesti ulkopuolista tutustumista tarkempaa perehtymistä muun muassa rakennukseen. (Kasso, 2014, s. 185)

Kaupan jälkeisiltä riitatilanteilta välttyttäisiin, jos kaupan osapuolilla olisi jo kauppaa tehdessään käytössään kaikki täydelliset tiedot kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä. On selvää, että täydellistä tietoa kiinteistön kaikista ominaisuuksista ei ole mahdollista saada, mutta mitä paremmat tiedot kaupan osapuolilla on käytettävissään, edesauttaa se onnistuneen asuinkiinteistönkaupan toteutumista. (Hoffrén, 2011, s. 239) Ammattitaitoinen kiinteistönvälittäjä varmistaa, että osapuolet ymmärtävät heille laissa asetetut velvoitteet sekä huolehtii, että kaikki olennaiset seikat tulevat otetuksi huomioon kaupan käynnin prosessissa, mutta häneltä ei kuitenkaan voida odottaa syvempää rakennusteknistä osaamista. Tästä syystä, kaupan onnistumisen kannalta tarvitaan vielä rakennustekniikan asiantuntijan eli kuntotarkastajan osaamista selvittämään ja kertomaan rakennuksen kunnosta tarkemmin kaupan osapuolille.

Kiinteistön kunnan perusteellinen selvittäminen olisi järkevää aina, erityisesti vähintään 10–20 vuotta vanhoissa ja sitä vanhemmissa rakennuksissa. Varsinaista rakennuksen ikään perustuvaa rajaa siitä milloin kuntotarkastus olisi suotavaa tehdä on kuitenkin vaikea asettaa. Omakotitalot ovat kaikki yksilöitä ja niiden kunto on riippuvainen monesta asiasta, kuten alkuperäisestä rakentamisen laadusta sekä käytetyistä materiaaleista. Ei myöskään sovi unohtaa sitä, miten rakennusta on hoidettu, ja siksi samanikäiset talot

voivat olla kunnoltaan hyvinkin erilaisia ja vaikeasti vertailtavissa. Hyvin ja huolellisesti hoidetussa 10–20 vuotta vanhassa rakennuksessa ei vuodet tai asuminen välttämättä juurikaan vielä näy. Toisaalta muutaman vuoden huolimaton asuminen voi saattaa uudemman ja hyvin rakennetun talonkin remonttikuntoon. (Kasso, 2014, s. 186) Ostajalla tai myyjällä ei kuitenkaan ole lain perusteella velvollisuutta teettää kiinteistöön kuntotarkastusta. Maakaareissa säädetty tiedonanto-, selonotto- ja ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttäminen ei siis tällä hetkellä edellytä kuntotarkastuksen teettämistä. (Heikkinen, 2018, s. 155–156)

On heti alkuun syytä mainita, että kuntotarkastustoiminnasta ei ole säädetty lailla, se tarkoittaa sitä, että käytännössä kuka tahansa voi ryhtyä tällä hetkellä kuntotarkastajaksi ja suorittaa kuntotarkastuksen haluamallaan tavalla. Alan yhtenäistämiseksi ja yhteisten sääntöjen rakentamiseksi, ympäristöministeriö ja Kuluttajavirasto ovat luoneet yhdessä muiden asiantuntijaorganisaatioiden kanssa tilaajan ohjeen KH 90-00393 ja Suoritusohjeen KH 90-00394. Tilaajan ohjekortissa määritellään tarkastuksen tavoitteet, laajuus, raportointi ja osapuolten vastuut. Suoritusohjeessa määritellään varsinaisen tarkastuksen tavoitteet, sisältö, laajuus, mittaukset, raportointi ja kuntotarkastajan vastuu. KH-korttien tarkoitus on yhtenäistää ja selkeyttää kuntotarkastustoimintaa sekä lisätä kuntotarkastusten luotettavuutta. (KH 90-00394:2) Huomionarvoista on, KH-korttien noudattaminen ei silti edelleenkaan ole pakollista.

Lainsäädännön puuttumisen takia kiinteistön kuntoon liittyvistä selvityksistä käytetäänkin hyvin erilaisia termejä, termit voivat olla maallikolle mm. harhaanjohtavia ja epäselviä sisällöltään. Myyjän ja ostajan on hyvä tietää keskeiset termit, jotta he ymmärtävät sopia keskenään sellaisesta tutkimuksesta, joka on riittävän laaja kaupan kohteena olevaan kiinteistöön. Hyvässä välitystavassa on määritelty kiinteistön kauppaan liittyvien tutkimusten termit ja niiden sisältö. Hyvän välitystavan kohta 6.5.4 kuuluu näin:

"Välityслиikkeen on tunnettava muun muassa seuraavat rakennuksen kuntoa selvittävät menetelmät ja termit:

- *Kuntoarvio on rakennuksen rakenteellisen kunnan tutkimus, joka perustuu silmämääräiseen havainnointiin rakenteita rikkomatta.*
- *Kuntotutkimus on kuntoarviota tarkempi tutkimus, jossa perehdytään jonkin rakennuksen osan kuntoon rakenteita rikkovien tai muiden silmämääräistä tarkempien menetelmien avulla.*
- *Asuntokaupan kuntotarkastus on pääasiassa aistinvaraisilla havainnoilla rakennetta rikkomattomin menetelmin tehty rakennusteknisen kunnan arviointi. Apuvälineenä käytetään teknisiä mittalaitteita. Asuntokaupan kuntotarkastuksen sisältö, suoritustapa ja raportointi on määritelty kuluttajan näkökulmasta tilaajan ohjeessa sekä suoritusohjeessa.*
- *Kosteuskartoitus on tutkimus, jossa tutkitaan mahdollisen yksittäisen vaurion tai ongelman syytä ja laajuutta mittaamalla rakenteiden kosteutta pintamittauksin rakenteita rikkomatta.*

Välitysliikkeen edustajan on mahdollisuuksien mukaan oltava paikalla kuntotarkastuksessa (tai muussa selvityksessä) ja tutustuttava raporttiin huolellisesti. Raportissa ilmevät kauppaan vaikuttavat seikat on huomioitava esitettä ja kauppakirjaa laadittaessa.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä myyjän huomiota siihen, että kuntoselvitys ei poista myyjän vastuuta kaikista vioista ja ostajan huomiota siihen, että kuntoselvitys ei poista ostajan tarkastusvelvollisuutta.”” (Hyvä välitystapa 2022, s. 50)

Lähtökohtaisesti useimmissa asunkiinteistöjen kaupoissa hyvässä välitystavassa mainittu *asuntokaupan kuntotarkastus* on riittävä palvelu kiinteistön kunnan selvittämiseksi. (Kasso, 2014, s. 186) Muut edellä hyvässä välitystavassa mainitut tutkimukset kuntoarviota lukuun ottamatta tulevat lähtökohtaisesti kysymykseen, kun tarvitaan tarkempia

lisätutkimuksia. Lisätutkimuksissa keskitytään johonkin tiettyyn kuntotarkastuksessa havaittuun seikkaan, avataan rakenteita ja otetaan avauskohteista materiaalinäytteitä. (KH-90-00394, s. 2)

Kaupan osapuolten on keskeistä ymmärtää, että kuntotarkastus ei poista heille maakaavassa asetettuja velvoitteita. Kiinteistönvälittäjän tehtävä on kertoa kaupan osapuolille mitä kohteen kunnosta voidaan kuntotarkastuksella selvittää ja mikä merkitys sillä on kiinteistön kaupan kokonaisuudessa. Myyjä saattaa virheellisesti olettaa, että kuntotarkastuksella hän voi rajata ostajalta oikeuden vedota kaupanteon jälkeen kiinteistössä ilmeneviin laatuvirheisiin. Toisaalta ostajalla voi olla käsitys, että kiinteistö on kaikin puolin kunnossa, koska kuntotarkastusraportissa ei ole kuvattu yhtään suoranaista virhettä. Tämä voi johtaa siihen, että ostaja ei tee ennakkotarkastusta yhtä huolellisesti kuin hän olisi tehnyt ilman kuntotarkastusta. On korostettava, että kuntotarkastukset tehdään parhaimmillaankin pääosin aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomattomin menetelmin, jolloin kaikkia mahdollisia fyysisiä tai mahdollisia piilovirheitä ei lähtökohtaisesti voida tarkastuksessa havaita. (Heikkinen, 2018, s. 158)

Osapuolet luottavat kuntotarkastajan pätevyyteen ja kokemukseen sekä hänen suorittamaansa kuntotarkastukseen. Väärinymmärryksien välttämiseksi, tulisi kuntotarkastuksen vaikutus osapuolten velvollisuuksiin ja mahdolliseen virhevastuuseen selvittää kaupan osapuolille hyvissä ajoin ennen varsinaisen kuntotarkastuksen tekemistä. Ostaja ei voi vedota virheenä sellaiseen seikkaan, josta hän on ollut tietoinen. Kuntotarkastuksessa esille tulleet havainnot vaikuttavat siihen, mistä ostajan katsotaan kaupantekohetkellä tienneen. (Heikkinen, 2018, s. 158–159; Hoffrén, 2013, s. 177)

3.2.2 Kuntotarkastajan pätevydestä

Kuntotarkastuksien ensisijainen tehtävä on turvata asuntokauppojen onnistumista. Kuntotarkastuksen tavoitteena on selvittää kiinteistön puutteet ja riskit, jotta kaupan osapuolet voivat ottaa ne huomioon kauppahinnassa. Asuinkiinteistöjen kaupassa on tullut

lähes pääsäännöksi tehdä kiinteistön kuntotarkastus. Siitäkin huolimatta voi uutisista lukea tapauksista, missä kuntotarkastetusta omakotitalosta on löytynyt jälkikäteen esimerkiksi laajoja kosteus- ja homeongelmia. Kuntotarkastuksien kohdalla tarkastuksien määrä ei ole ratkaisevaa vaan laatu. Kuntotarkastuksen laatuun vaikuttavat kuntotarkastuksen sisältö sekä tarkastajan ammattitaito.

Kuntotarkastajan kokemus, osaaminen, pätevyys ja viestintätaidot voidaan sanoa olevan merkittävässä roolissa kuntotarkastusta tehdessä. Vaikka kuntotarkastustoiminnasta ei tällä hetkellä ole Suomessa säädetty lailla, on alalle saatu edellä mainittujen kuntotarkastuksen suoritusohjeiden lisäksi oma Asuntokaupan Kuntotarkastajan tutkinto (AKK). Kuntotarkastajan pätevyys (AKK) on kehitetty rakennusteknisen kunnan arvioinnin tarpeisiin asuntokaupan yhteydessä. Pätevyys on nk. alan tarvelähtöinen pätevyys, joka on kehitetty yhteistyössä eri asiantuntija sidosryhmien kanssa vapaaehtois pohjalta. Pätevyyden edellytyksenä on rakentamisen alalla suoritettu vähintään rakennusmestari (AMK) tasoinen tutkinto, FISE:n hyväksymän asuntokaupan kuntotarkastajan täydennyskoulutuksen ja tentin suorittaminen sekä vähintään viiden vuoden työkokemus. (KUNTO – loppuraportti, 2019, s. 15)

AKK- kuntotarkastajalla tulee olla kokemusta uudis- ja korjausrakentamisesta erityyppisistä ja -ikäisistä kohteista, sekä perusymmärrys kiinteistökaupan juridiikasta ja osapuolten vastuista. Jotta kuntotarkastaja pystyy luotettavasti määrittelemään ja luokittelemaan kuntotarkastuksessa esille tulleita havaintoja niin rakennustekniseltä kuin myös vaurioiden aiheuttamien terveyshaittariskien kannalta, tulee hänellä olla perustietoa mm. eri aikoina käytetyistä rakennustavoista, rakenneratkaisuista, rakennusmateriaaleista ja niiden ominaisuuksista sekä niiden käyttäytymisestä erilaisissa olosuhteissa. Kuntotarkastajan tulee tietää sellaiset tavanomaiset vauriot, joita kiinteistöissä yleisesti esiintyy ja niiden syntymekanismit. Kuntotarkastajan voidaan olettaa ymmärtävän esimerkiksi rakenteiden kosteusteknisestä käyttäytymisestä ja rakenteellisista mikrobivaurioista. (KH- 90-00394, s. 9)

Pätevöitynyt asuntokaupan kuntotarkastaja noudattaa tarkastuksessaan aina KH- kortistojen mukaisia ohjeita sekä KH 90-00394 suoritusohjeessa liitteenä olevaa hyvää asuntokaupan kuntotarkastustapaa. Hyvä asuntokaupan kuntotarkastustapa kuvaa eettisiä sääntöjä, joita jokaisen AKK- kuntotarkastajan on noudatettava toimiessaan kuntotarkastajan tehtävässä. Eettisten sääntöjen tarkoitus on täydentää KH-korteissa annettuja kuntotarkastusohjeita. Kuntotarkastajien pätevyksiä ja AKK- järjestelmää valvoo rakennus- ja kiinteistöalan liittojen ja yhdistysten omistama FISE. (KUNTO – loppuraportti, 2019, s. 15; KH 90-00394, Hyvä kuntotarkastapa)

3.2.3 Asuntokaupan kuntotarkastus

Tässä luvussa käyn tarkemmin läpi KH- korttien mukaista asuntokaupan kuntotarkastusta prosessina ja voisiko esimerkiksi sen pakollistaminen ennaltaehkäistä turhia kiinteistön kaupan riitatilanteita tuomalla mahdolliset kiinteistön virheet kaupan osapuolille tiedoksi ennen lopullisen kauppasopimuksen tekemistä. Mainittakoon, että vaikka kuntotarkastus ei ole pakollinen toteuttaa lain perusteella, monet pankit vaativat sitä jo lainan saamisen ehtona. Lisäksi jos kiinteistön kaupat tehdään kiinteistövälittäjän toimesta, on kiinteistövälittäjällä hyvän välitystavan mukaisesti velvollisuus kertoa kaupan osapuolille mahdollisuudesta teettää kaupan kohteen kuntoa koskeva selvitys. Hyvän välitystavan kohdan 5.5.4 mukaan:

” Välitysliikkeen tulee kertoa toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa kuntotarkastus. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on tällöin suositeltava asuntokaupan kuntotarkastusta, joka tehdään asuntojen kuntotarkastuksesta laadittujen LVI- ja KH-kortistojen ohjeiden mukaan (KH 90-00393, LVI 01-10413 tilaajan ohje sekä KH 90-00394, LVI 01-10414 suoritusohje ja KH 90023, tilaussopimus).”

Asuntokaupan kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa kaupan osapuolille puolueettonta ja laadukasta tietoa kiinteistön rakennusteknisestä kunnosta, mahdollisista korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä sekä antaa toimenpide ehdotuksia. (KUNTO – loppuraportti, s. 4)

KH- kortin mukaisen kuntotarkastuksen vaiheet ovat seuraavat:

1. kuntotarkastuksesta sopiminen
2. tarkastussuunnitelman laatiminen
3. kiinteistön omistajan haastattelu ja asiakirjoihin tutustuminen
4. varsinainen tarkastus
5. alustava yhteenveto
6. tarkastusraportin laatiminen

Kuntotarkastus on tekninen arvio kohteen kunnosta, korjaustarpeista ja riskirakenteista tarkastushetkellä. Kuntotarkastus perustuu tekijän asiantuntemukseen ja hänen tarkastuksessaan tekemiin havaintoihin, rakennus- tai rakennepiirustuksista sekä kohdetta koskevista muista asiakirjoista ja kiinteistön omistajan haastatteluista saatuihin tietoihin. Kiinteistö tarkastetaan ensisijaisesti pintapuolisesti. Pintapuolinen tarkastus sisältää aistivaraisen tarkastuksen lisäksi havainnoiteja kosteudentunnistimilla ja muilla mittalaitteilla. (KH- 90-00394, s. 3)

Tarkastuksessa kiinnitetään erityistä huomiota riskihavaintoon liittyvään rakenteeseen. Riskihavainnolla tarkoitetaan tilannetta, jossa tarkastaja havaitsee esimerkiksi viitteitä piilevästä vauriosta. Tällainen viite voi olla silmin havaittava kosteusjälki. Tarkastajan on pyrittävä selvittämään rakenteen kunto tilanteeseen sopivin tarkastusmenetelmin. Riskihavainnon merkityksen selvittämiseksi tarkastaja voi tehdä pienimuotoisia, rakenteeseen kohdistuvia ja yleensä kuntotutkimuksen luonteisia toimenpiteitä, kuten porata rakenteeseen näyteaukon. Mikäli tarkastaja ei saa rakenteen kunnosta täyttä selvyyttä, on hänen tuotava lisätutkimuksen tarve selkeästi esille kuntotarkastusraportissa. (KH- 90-00394, s. 3)

Kuntotarkastus on tehtävä puolueettomasti siten, etteivät tilaaja ja muut kohteen ulkopuoliset tekijät vaikuta tarkastuksen laatuun, suoritustapaan tai lopullisten tulosten ra-

portointiin. Omakotitalon kohdalla tarkastus on laajin mahdollinen ja tarkastukseen kuuluvat kaikki suoritusohjeessa mainitut toimenpiteet ja tarkastuskohteet. (KH 90-00394, s. 3–4) Kaupan osapuolien on myös hyvä huomioida, että tarkastuksessa ei arvioida kiinteistön irtaimistoa tai laitteistoa, kuten esimerkiksi keskuspölynimurijärjestelmää. Kiinteistön varusteet, laitteet ja pintamateriaalit ovat kaikki sellaisia minkä ostajan voidaan itse oletettavan havaitsevan riittävän huolellisessa ennakkotarkastuksessaan. (KH 90-00394, s. 7)

On syytä korostaa, että kuntotarkastus ei korvaa tai poista kaupan osapuolille maakaaren säädettyjä tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksia. Ostajan on kuntotarkastuksesta huolimatta suoritettava oma ennakkotarkastus maakaaren edellyttämällä tarkkuudella. Kuntotarkastuksen tehtävänä on olla vain apuväline kiinteistön kaupan osapuolille. (KH 90-00393, s. 8) Tämän lisäksi osapuolten on tärkeä ymmärtää, että KH-kortinkin mukainen kuntotarkastus on tehty aistinvaraisesti ja pintamittauksin. Kuntotarkastus ei siis takaa sitä, että kaikki mahdolliset kiinteistön fyysiset viat tai puutteet tulisivat aina havaituksi. Eri asia on, olisiko kuntotarkastajan pitänyt ne havaita. Selvää on, että kuntotarkastus ei takaa sitä, etteikö kiinteistöstä voisi myöhemmin löytyä piileviä virheitä. Kuntotarkastus ei siis poista myyjän vastuuta muun muassa piilovirheiltä.

3.2.3.1 Kuntotarkastusraportti

Asuntokaupan kuntotarkastuksesta tulee laatia KH- suoritusohjeen mukaan mahdollisimman yksiselitteinen kuntotarkastusraportti. Lähtökohtana voidaan pitää sellaista tasoa, että myös maallikko pystyisi muodostamaan käsityksen kohteen kunnosta raportin perusteella. Raportissa tulee välttää oletuksia ja epätarkkuuksia. Raportin sävyn tulee olla toteava. asiat tulee esittää mahdollisimman lyhyesti ja ytimekkäästi. Kaikki lähtötiedot, tietojen lähteet ja myyjältä alkuhaastattelussa saadut tiedot kirjataan ylös. Kuntotarkastuksen suorittamiseen tai laajuuteen vaikuttavat rajaukset perusteluineen on mainittava raportissa selkeästi. Raportista tulee pystyä saamaan irti mm. havaintojen merkitys, vakavuusaste, ja haitat asumiselle. Raportissa tulee kertoa yleisesti vaurion tai vian korjaamatta jättämisen riskit. (KH 90-00394, s. 7)

Havainnot raportoidaan kaikista kohdista, jotka on nähty tai muutoin todettu. Havaintojen tekemiseen vaikuttaneet rajaukset on kerrottava raportissa niin, että lukijalle muodostuu oikea käsitys havaintojen luotettavuudesta. Kuntotarkastajan tulee kertoa havaittujen seikkojen ja mittaustulosten merkityksestä. Ellei merkitystä voida luotettavasti arvioida, tulee kuntotarkastajan aina suositella lisäselvityksiä tai tutkimuksia. Kuntotarkastaja ottaa havaittujen vaurioiden syihin kantaa silloin kun syy-yhteyden voidaan katsoa olevan yksiselitteinen ja selvästi osoitettavissa. Muussa tapauksessa kuntotarkastajan tulee suositella lisäselvityksiä tai tutkimuksia, ja niiden tarve perusteluineen. Huomionarvoista on, että kuntotarkastaja ei ota kantaa havaituista vaurioista aiheutuviin oikeudellisiin vastuukysymyksiin. Kuntotarkastusraportissa tulee olla yhteenveto havainnoista ja olennaiset epäkohdat ja riskit. (KH 90-00394, s. 7)

Kiinteistön kaupassa sopimus käsitetään siten, että siihen kuuluu varsinaisen kauppakirjan lisäksi myös kaikki muut asiakirjat, mukaan lukien kuntotarkastusraportit. (Kyllästinen, 2010, s. 133) Kun ostaja on saanut kuntotarkastusraportin, oletuksena on, että ostaja myös perehtyy ja lukee raportin huolellisesti. Ostajan on huolehdittava, että hän saa raportin hyvissä ajoin ennen kaupantekoa. Mikäli ostaja laiminlyö raporttiin tutustumisen, hän menettää oikeutensa vedota virheenä seikkaan, joka käy ilmi raportista ja josta hänen voidaan siten tietäneen kaupantekohetkellä. (Hoffrén, 2013, s. 116; Heikkinen, 2018, s. 159) Tällaisessa tapauksessa voidaan sanoa, että ostajan erehtymisen kaupan kohteen laadusta katsotaan tapahtuneen hänen omasta syystään. (HE 120/1994, s. 57) Ostajan tulee kiinnittää erityistä huomiota kuntotarkastusraportissa kohtiin, joissa kerrotaan vaurioista, vaurioepäilyistä tai riskirakenteista. Vaurio, vaurioepäily tai riskirakenne saattaa nimittäin aiheuttaa ostajalle erityisen selonottovelvollisuuden. (ks. KKO 2004:78 ja KKO 2009:31) Käytännön ongelmaksi muodostuukin kumpi kaupan osapuolista myyjä vai ostaja vastaa vaurioiden syiden ja laajuuden selvittämisestä tai riskirakenteiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. (Heikkinen, 2018, s. 170)

Kuntotarkastusraportti voi olla vaikeaselkoinen ja sisältää ammattikieltä sekä rakennusteknisiä termejä siitäkin huolimatta, että se on tehty KH- suoritusohjeiden mukaisesti. Kaupan osapuolten on tärkeää ymmärtää, että kiinteistön kauppakirjojen tai muiden sopimusasiakirjojen allekirjoittaminen merkitsee lähtökohtaisesti sitoutumista sopimusasiakirjan ehtoihin riippumatta siitä, onko asiakirjoja luettu tai ymmärretty. Ostajan on tunnettava kuntotarkastusraportin sisältö ja ymmärrettävä annettujen tietojen merkitys, muuten vaarana on, että ostaja allekirjoittaa jotakin sellaista mitä ei ymmärrä. Epäselviksi jäävät tiedot voivat koskea rakennusteknisiä käsitteitä tai kuntotarkastajan esittämiä huomautuksia, jotka voivat olla juuri ne olennaiset kohdat raportissa, joilla voi olla merkitystä rakennuksen kuntoon. Ostajan on siis ehdottomasti huolehdittava, että hän ymmärtää kuntotarkastusraportin sisällön kokonaisuudessaan. (Hoffrén, 2013, s. 116; Heikkinen, 2018, s. 159)

3.2.4 Kuntotarkastajan vastuusta ja oikeussuhteista

Tässä tutkielmassa käsitellään yksityishenkilöiden välistä kiinteistön kauppaa. Tarkastelun kuntotarkastajan vastuuta, kun kuntotarkastuksen tilaajana on yksityishenkilö. Kuntotarkastuksen on voinut tilata myyjä, ostaja tai molemmat yhdessä. Kun tilaajan on yksityishenkilö joka tilaa palvelua ulkopuoliselta asiantuntijalta, kuntotarkastaja vastaa silloin tehdystä työstä kuluttajansuojalain mukaisesti. Laki edellyttää, että tilattu kuntotarkastaja suorittaa työnsä ammattitaidolla ja huolellisesti. Kuntotarkastaja vastaa siitä, että tarkastuksessa esille tulleet havainnot, päätelmät ja suositukset ovat oikeita ja kattavia ja, että kuntotarkastus on tehty sovituksessa laajuudessa. Kuntotarkastaja on lähtökohtaisesti vastuussa työn tilaajalle kuntotarkastuksesta tehdyn sopimuksen mukaisesti. Kuntotarkastaja on vastuussa vahingoista, jotka hän on huolimattomuudellaan tilaajalleen aiheuttanut. Kuntotarkastaja vastaa omasta tehdystä työstään, eli kuntotarkastuksen suorittamisesta. Selvää on, että jos tilaaja ei teetä kuntotarkastusraportilla suositeltuja lisäselvityksiä ja tutkimuksia, kuntotarkastajalla ei ole vastuuta havaitsematta jäävistä, piilevistä vaurioista. (KH 90-00393, s. 8; Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2023)

Tavallisesti kuntotarkastuksen tilaajana on kiinteistön myyjä. Kuntotarkastuksesta laadittu sopimus on siis myyjän ja kuntotarkastajan välinen, eli heidän välillään on selkeä sopimussuhde. Itä-Suomen hovioikeus on ratkaisussa HO 22.1.2016 36 ottanut kantaa siihen, miten kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu määräytyy ostajaa kohtaan, jos myyjä on tilannut kuntotarkastuksen. Oikeuskirjallisuudessa on eriäviä mielipiteitä siitä, onko kuntotarkastajan korvausvastuun edellytyksiä ja sisältöä suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen arvioitava vahingonkorvauslain vai sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan.

Suoraan tukea tähän kysymykseen ei myöskään löydy korkeimman oikeuden ratkaisuksista. Korkein oikeus on ratkaisuisaan KKO 1992:165 ja KKO 1999:19 vahvistanut korvausvastuun sopimusvastuuta koskevien periaatteiden mukaan, vaikka vahingonaiheuttajan ja kärsijän välillä ei ole ollut sopimussuhdetta. Korkeimman oikeuden tapauksissa on ollut kysymys siitä, että toimeksiantajan velvollisuutena on ollut tehtävän laadun ja sisällön perusteella valvoa myös toimeksiantajan sopimuskumppanin etua. Näin ollen velvollisuuden täyttämistä toimeksisaaja on vastannut toimeksiantajan sopimuskumppaniin nähden sopimussuhteita koskevien periaatteiden mukaan. Hovioikeus katsoi, että kuntotarkastajan korvausvastuu suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen määräytyy sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Hovioikeus toteaa ratkaisussa, että kuntotarkastajan täytyy ymmärtää, että sopimukseen nähden ulkopuolinen henkilö (ostaja) tulee todennäköisesti luottamaan kuntotarkastajan antamiin tietoihin. Kuntotarkastajalla on siten velvollisuus valvoa tehtävää suorittaessaan myös toimeksiantajan sopimuskumppanin etua. Tämän takia hovioikeus katsoi, että kuntotarkastajan ja toimeksiantajan vastapuolen suhde voidaan rinnastaa sopimussuhteeseen. Lisäksi perusteluja puoltaa sekin, että kiinteistövälittäjän vastuuta toimeksiantajan vastapuolelle arvioidaan nimenomaan sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan. (HO 22.1.2016 36)

Kaupan osapuolien on hyvä ymmärtää, että kuntotarkastaja ei vastaa lähtökohtaisesti kiinteistön laaturvirheistä. Tämä tarkoittaa sitä, että kuntotarkastaja ei vastaa kiinteis-

tössä havaituista vaurioista tai puutteista vaan ainoastaan niistä vahingoista, joita vaurion tai puutteen havaitsematta jättäminen on tilaajalle aiheuttanut. Kuntotarkastaja ei voi poistaa vastuutaan mainitsemalla raportissaan jatkotoimenpidekehityksiä ilman perusteltua syytä. Vääräksi osoittautunut jatkotoimenpidekehitys voi olla peruste vahingonkorvaukseen. (KH 90-00393, s. 8; Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2023 b)

3.3 Piilovirhevakuutus

3.3.1 Yleistä

Edellä olemme käyneet myyjän ja ostajan tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksia sekä keinoja varmistaa niiden täyttäminen asiantuntijoiden avulla. Siitäkin huolimatta, että myyjä täyttää hänelle maakaassa asetetut velvoitteet ja jopa täydentää tiedonantovelvollisuuttaan vaadittua laajemmin käyttäen apuna asiantuntijoita hänellä on vastuu kiinteistön salaisesta virheestä. Virhe on salainen, jos myyjä ei ole tiennyt, eikä hänen olisi pitänytkään tietää virheen olemassaolosta. Salaisen virheen osalta myyjän vastuu onkin moitteettomasti toimineen myyjän vastuuta yllättävästä virheestä. Myyjän virhevastuu salaisen virheen osalta on viisi vuotta hallinnan luovutuksesta. Myyjän keino suojautua salaisen virheen osalta vastuunrajoitusehtoa käyttämällä on myös hankalaa, jos rajoituksen pätevyyden edellytyksenä pidetään mahdollisen virheen yksilöintiä, kuten tulemme seuraavassa luvussa näkemään.

Salaisen virheen mahdollisuus on aina olemassa vaikka kaupan osapuolet, kiinteistönvälittäjä ja kuntotarkastaja hoitavat tehtävänsä asianmukaisesti. Lainsäädäntö ei tällä hetkellä kannusta kuin myyjää miettimään salaisen virheen olemassaoloa. Ei ole kummankaan osapuolen etu käydä myöhemmin kalliita oikeusriitoja, jotka saattavat kestää parhaimmillaan vuosia. Vaikka ostaja voittaisikin oikeudessa, voi myyjä olla siinä kohtaa jo varaton, eikä häneltä saada perittyä korvauksia. Mielestäni kysymyksen asettelu kuuluisikin olla tavallisesta ”miten myyjä voi varautua” ennemmin ”miten kaupan osapuolet” voivat varautua ennalta salaisen virheen mahdolliseen olemassaoloon ja siitä aiheutuviin seuraamuksiin.

Salaisen virheen varalle on otettavissa piilovirhevakuutuksiksi kutsuttuja tuotteita, joiden tarkoituksena on suojata myyjää salaisen virheen aiheuttamilta korvauksilta. Suomessa tällaisia tuotteita on kuitenkin tarjolla erittäin vähän ja Suomi onkin tämän suhteen selvästi jäljessä muita Pohjoismaita. Muissa Pohjoismaissa piilovirhevakuuttamien on varsin yleistä. Suomi on myös Pohjoismaista ainoa maa, jossa piilovirhevakuutus on tarjolla vain myyjälle. (Rakennuslehti 2011) Mainittakoon vielä, että esimerkiksi Tanskassa kuntotarkastus ja piilovirhevakuutus yhdistelmällä kiinteistön kaupan riitatilanteet ovat huomattavasti vähentyneet. (Talojuristit 2020) Seuraavaksi käyn läpi Raksystemsillä tarjoamaa kauppaturva- nimistä vakuutusta, joka kattaa juuri piilevästä virheestä aiheutuvia myyjän vastuita. Vakuutusenantajana toimii Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft in Liechtenstein AG. (Raksystems 2023 a)

3.3.1.1 Raksystems Kauppaturva – piilovirhevakuutus

Raksystemsillä Kauppaturva- piilovirhevakuutus edellyttää, että asuinkiinteistö on kuntotarkastettu Raksystemsillä toimesta. Kuntotarkastus tulee olla korkeintaan kuusi kuukautta vanha kaupantekohetkellä. Raksystemsillä kuntotarkastuksessa kiinteistö tutkitaan KH- korttien mukaisesti ja tarkastuksen suorittaa pätevästi AKK- kuntotarkastaja. Kauppaturvavakuutus kattaa myyjän vastuun maakaaren mukaisesti koskien kiinteistössä havaittua piilovirhettä eli salaista virhettä, josta ostaja vaatii korvausta. Kauppaturvavakuutuksessa on omakotitalojen kohdalla vakuutuskorvauksen yläraja 75 000 euroa ja omavastuu 3000 euroa. (Herkulex 2023) Omakotitalon kohdalla vakuutusmaksu viidelle vuodelle on vakio 2 490 euroa riippumatta omakotitalon yksilöllisistä tekijöistä, kuten rakentamisajasta. (Raksystems 2023 b) Mielestäni vakuutuksen hinta on varsin kohtuullinen siitä turvasta, joka piilovirhevakuutuksella voidaan parhaimmillaan saada. Kaupan osapuolten välinen riita-asia hoituu vakuutuksella saatavalla korvauksella, jolloin ostaja pääsee korjausprosessissa mahdollisimman nopeasti eteenpäin, eikä myyjän tarvitse käyttää kuin korkeintaan omavastuuosuuden verran omia rahojaan virheen korjaamiseksi.

Mikäli myyjä ottaa piilovirhevakuutuksen on se syytä kuitenkin huomioida kiinteistön kaupan sopimuksessa ja sen vaikutuksesta ostajan maakaaren mukaisiin oikeuksiin. Maakaaren 2 luvun 17 §:n 2 momentin mukaan ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Maakaaren esitöissä on todettu, että jos kiinteistössä oleva virhe on olennainen, ostaja voi valita, haluaako hän hinnanalennuksen sijasta purkaa kaupan. (HE 120/1994 vp, s. 51) Virheen olennaisuutta on arvioitava sen kokonaismerkityksen perusteella. Jollei ostaja voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin korjata, virhe on olennainen. Länsi-Uudenmaan kärjäoikeuden 24.5.2017 nro 56433 tapauksessa oli kysymys siitä, että kiinteistöstä oli kaupanteon jälkeen havaittu salainen virhe. Kaupakirjassa oli todettu, että myyjä ottaa kohteeseen piilovirhevakuutuksen ja että muilta osin myyjän vastuu määräytyy maakaaren säännösten mukaan. Kärjäoikeus katsoi, että vaikka kiinteistön virheet on tarkoitettu korvattavan ensisijaisesti piilovirhevakuutuksesta, kaupakirjan lausumilla ei kuitenkaan voitu katsoa sovitun, että ostajat olisivat luopuneet oikeudestaan vaatia kaupan purkua. Kaupakirjan lausumat ei siten poistaneet ostajien oikeutta kaupan purkuun maakaaren 2 luvun 17§:n 2 momentin nojalla. Hovioikeus ei myöntänyt asialle jatkokäsittelylupaa.

3.4 Yhteenveto

Tämän luvun alatutkimuskysymys oli, minkälainen keinovalikoima kaupan osapuolilla on käytettävissä, jotta päästäisiin onnistuneeseen kiinteistönkauppaan.

Kiinteistönkauppa voidaan tehdä tällä hetkellä ilman asiantuntija-apua. Kaupan osapuolille maakaarella säädetyt velvoitteet eivät lähtökohtaisesti edellytä kiinteistönvälittäjän tai kuntotarkastajan hyödyntämistä. Mielestäni voidaan kuitenkin perustellusti sanoa, että onnistuneen kiinteistönkaupan varmistamiseksi tarvitaan kiinteistönkauppaan sekä rakennustekniikkaan liittyvää asiantuntijuutta.

Kiinteistönvälittäjän tehtävä on koordinoida koko prosessia kiinteistön myyntiin laitosta aina kaupantekotilaisuuteen asti. Pätevä, välittäjäkokeen hyväksytysti suorittanut kiinteistönvälittäjä (LKV) tuntee lainsäädännön ja oikeuskäytännön. Lisäksi hän noudattaa hyvää välitystapaa ja hallitsee välitystoimeksiannon hoitamisen edellyttämät käytännöt toimet. Kiinteistönvälittäjällä on keskeinen rooli osapuolten informoinnin suhteen. Ammattitaitoinen kiinteistönvälittäjä varmistaa, että osapuolet ymmärtävät heille laissa asetetut veloitteet sekä huolehtii, että kaikki olennaiset seikat tulevat otetuksi huomioon kaupankäynnin eri vaiheissa. Kiinteistönvälittäjältä ei voida kuitenkaan odottaa syvempää rakennusteknistä osaamista tai rakennuksen todellisen kunnan selvittämistä. Kiinteistönvälittäjän läsnäolo merkitsee kuitenkin sitä, että hänen tulee mm. hyvän välitystavan mukaan kertoa kaupan osapuolille mahdollisuudesta teettää kohteessa KH-kortistojen mukainen asuntokaupan kuntotarkastus.

Pätevöitynyt asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK) noudattaa tarkastuksessaan aina KH-kortistojen mukaisia ohjeita sekä hyvää asuntokaupan kuntotarkastustapaa. Asianmukaisesti suoritettu kuntotarkastus antaa kaupan osapuolille puolueetonta ja laadukasta tietoa kiinteistön rakennusteknisestä kunnosta, mahdollisista korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä sekä antaa toimenpide ehdotuksia. Kuntotarkastuksesta syntynyt kuntotarkastusraportti on tärkeä dokumentti kiinteistön kaupan sopimuskokonaisuudessa ja sillä on merkitystä osapuolten välisessä riskinjaossa, sekä kiinteistön laatuvirhettä ja osapuolten veloitteiden täyttymistä arvioitaessa.

Kaikkia kiinteistön laatuominaisuuksia ei parhaidenkaan asiantuntijoiden avustuksella pystytä tunnistamaan. Salaisen virheen mahdollisuus on aina olemassa, vaikka kaupan osapuolet ja ulkopuoliset asiantuntijat hoitaisivat tehtävänsä asianmukaisesti. Salaisen virheen varalle on otettavissa piilovirhevakuutuksiksi kutsuttuja tuotteita, joiden tarkoituksena on suojata myyjää salaisen virheen aiheuttamilta korvauksilta. Parhaimmillaan kaupan osapuolten välinen riita-asia hoituu vakuutuksella saatavalla korvauksella. Piilovirhevakuutuksesta ja sen vaikutuksesta salaisen virheen seuraamuksiin on syytä kirjata lopulliseen kauppasopimukseen riittävän yksilöidysti.

Vastauksena tämän luvun alatutkimuskysymykseen on, että onnistuneeseen kiinteistönkauppaan päästään todennäköisemmin silloin kiinteistön kaupan osapuolet käyttävät apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita. Kaupan osapuolten on kuitenkin varmistettava, että niin kiinteistönvälittäjältä kuin kuntotarkastajaltakin löytyy tehtävään tarvittava ammattitaito. Ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän tunnistaa lyhenteestä LKV ja ammattitaitoisen kuntotarkastajan tunnistaa lyhenteestä AKK. Ammattitaitoisista asiantuntijoista huolimatta riskiksi jää aina kiinteistön salainen laatuvirhe. Salaisen virheen osalta kaupan osapuolet voivat varautua ottamalla piilovirhevakuutuksen.

4 Kiinteistönkaupan sopimus riskinjaon välineenä

Kun kaupan osapuolet ovat täyttäneet omat tiedonanto ja selonottovelvollisuutensa sekä mahdolliset kiinteistön kuntoon liittyvät kartoitukset on suoritettu, osapuolet pääsevät laatimaan kauppasopimuksen. Tässä luvussa kartoitan, mitkä ovat lain asettamat vaatimukset kiinteistön kaupan sopimukselle, sekä mistä ja miten kaupan osapuolet voivat sopia keskenään oikeudellisesti sitovasti. Lain asettamien raamien sekä yleisten sopimusoikeudellisten säännösten ja periaatteiden ymmärtäminen on keskeistä riskin hallinnan näkökulmasta.

4.1 Yleistä sopimusoikeudesta

"*Pacta sunt servanda*" eli "sopimus on pidettävä" on sopimusoikeuden klassinen perusta. Kiinteistön kauppa on yksityisoikeudellinen varallisuus oikeudellinen sopimus, jonka mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä heille sopimuksessa asetetut velvoitteensa. Sopimusten sitovuus merkitsee sitä, että sopimus velvoittaa osapuolet toimimaan jatkossa sopimuksessa määritetyllä tavalla. Tämä antaa sopijapuolille mahdollisuuden luottaa sopimuksen mukaisen kehityksen toteutumiseen, joka on huomattavan tärkeää sopimuspuolen muun toiminnan kannalta. (Hemmo, 2013, s. 11)

Maakaaren 2 luvun 9 momentin 1-kohdan mukaan maakaaren lähtökohtana on sopimusvapaus, jota vain tietyissä suhteissa rajoitetaan. Maakaaren sopimussuhdetta koskevat säännökset ovat lähtökohtaisesti siten tahdonvaltaisia. Myyjän ja ostajan väliset oikeudet ja velvoitteet määräytyvät ensisijaisesti heidän keskinäisen sopimuksensa mukaisesti. Kaupan osapuolten oikeudellisten asemien tasapaino todetaan maakaaren esitöissä myös sopimusvapautta koskevan sääntelyn tavoitteiden määrittelyssä. Maakaaren säännökset pyrittiin esitöiden mukaan laatimaan siten, että niiden soveltaminen johtaisi kaupan osapuolten edut huomioon ottaen mahdollisimman kohtuulliseen lopputulokseen. Maakaaren sopimusoikeudellisen sääntelyn lisäksi on ymmärrettävä, että varallisuus oikeudellisia sopimuksia koskevat aina yleiset sopimusoikeudelliset perussäännökset,

jotka löytyvät oikeustoimilaista (OikTL: 13.6.1929/228). Sopimusoikeudellisten perussäännöksiensä lisäksi yleisessä sopimusoikeudessa on kehitetty muun muassa sopimuksen tulkintaan ja täydentämistä koskevat periaatteet, joita sovelletaan myös kiinteistökaupoissa. (Tepora & muut, 2010, s. 73)

Yksityishenkilöiden välisissä kiinteistöjen kaupoissa osapuolten voidaan katsoa olevan tasa-arvoisessa asemassa eikä siten heikomman suojaan oikeuttavia perusteita lähtökohtaisesti ole. Ennakolta ei voida sanoa, kumpi kaupan osapuolista, myyjä vai ostaja, on vahvempi toiseen nähden. (HE 120/1994, s. 21) Heikomman suojaa pidetään keskeisenä siviilioikeudellisena oikeusperiaatteena. Heikomman suojanäkökohta ei pääsääntöisesti tule sovelletuksi kiinteistönkaupassa siten kuin esimerkiksi kuluttajakaupoissa. Heikomman suoja perustuu siihen, että sopimusosapuolet ovat sopimussuhteessa eriarvoisessa asemassa. Heikkomuus voi perustua toisen osapuolen henkilökohtaisiin ominaisuuksiin, kuten korkeaan ikään tai heikkoon terveydentilaan tai hänen tiedollisesti tai taidollisesti heikompaan asemaansa. Lähtökohtaisesti yksityishenkilöiden välisissä kiinteistöjen kaupoissa ei heikomman suojaan oikeuttavia perusteita ole, tästä huolimatta ostajan on arvioitu olevan kuluttajaa vastaavassa asemassa, lisäksi oikeuskirjallisuudessa on esitetty ostajana velvollisuuksia arvioitavan heikomman suojaamisen lähtökohdista. (Saarnilehto, 1995, s. 201–202; Heikkinen, 2018, s. 48)

Sopimuksella kaupan osapuolet voivat mm. määritellä kaupan kohteen ominaisuudet ja vaikuttaa keskinäiseen vastuuseen sekä riskinjakoon. Osapuolet voivat määritellä ja huolehtia sopimuksella omista eduistaan oman sopimusoikeudellisen ymmärryksen ja osaamisen mukaisesti. On kuitenkin huomioitava, että vaikka lähtökohtaisesti kiinteistön kaupan osapuolet pyrkivätkin tekemään sopimuksesta itselleen mahdollisimman edullisen, on kiinteistönkauppa myös ymmärrettävä molempien osapuolten velvollisuudeksi edistää yhteisen tavoitteen toteutumista. Tämän perusteella sopimusoikeuteen kuuluvan lojaliteettiperiaatteen mukaan voidaan katsoa, että myyjällä ja ostajalla on lojaliteettivelvollisuuksia toisiaan kohtaan. Osapuolten on siis otettava myös toistensa intressit huomioon kiinteistönkaupan sopimusta tehdessä. (Kyllästinen, 2010, s. 175)

Keskeisiä sopimusvapauteen kuuluvia seikkoja ovat päätäntävapaus, valintavapaus, sisältövapaus, muotovapaus, tyyppivapaus, purkamisvapaus ja vapaus sopia noudatettavista laista ja riitojen ratkaisemisesta. Kiinteistön kaupan kohdalla on kuitenkin näistä sopimusvapauden peruslähtökohdista osittain poikettu. (Saarnilehto, 2009, s. 37–38) Maakaaresta löytyy pakottavia säännöksiä kaupan ehdoista. Kauppakirjassa on oltava maakaaren asettamat vähimmäistiedot. (MK 2§:1) Kiinteistön kauppa on tämän lisäksi määrämuotoinen oikeustoimi. (MK 2§:1) Kauppa on tehtävä kirjallisesti. Muotomääräysten noudattamatta jättäminen aiheuttaa kiinteistön kaupan pätemättömyyden. (MK 2§:1.3) Kauppakirjasta havaittavan muotovirheen seurauksena saannolle ei myöskään myönnetä lainhuutoa. Keskeinen seikka tämän tutkielman osalta on, että ostajan oikeuksia päädyttiin turvaamaan maakaariuudistuksessa tietyissä rajoissa myyjän vastuunrajoitusekkeitä vastaan. Maakaaren 2 luvun 17–35 §:n mukaisia ostajan oikeuksia virhe- ja viivästystapauksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. Ennen maakaaren voimaantuloa yleiset vastuunrajoitusehdot, kuten ”myydään siinä kunnossa kuin se on”, olivat varsin yleisiä ja siten ostajan näkökulmasta ne saattoivat olla yllättäviä ja kohtuuttomia. (HE 120/1994, s. 25; Heikkinen, 2018, s. 46)

Lainsäädännön tai oikeuskäytännön tarkoituksena ei ole tukea vilpillisesti toimivaa sopimusosapuolta. Maakaaren 2:22.3:n mukaan myyjä ei vapaudu vastuusta, jos hän on menettänyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Kiinteistön kaupassa myyjän suojaaminen perustuu laatuvirhetilanteissa ostajalle asetettuun ennakkotarkastusvelvollisuuteen, laatuvirhettä koskevan reklamaatioajan rajoittamiseen sekä virheeltä edellyttävien kriteereiden ylittymiseen. Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely tai törkeä huolimattomuus poistaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden, reklamaatioajan sekä ostajan tietoisuuden merkityksen myyjän virhevastuun rajoittajana. Myyjän moitittavan menettelyn seurauksena, ostaja voi vedota myös sellaisiin seikkoihin, jotka hänen olisi tullut havaita ennakkotarkastusta suorittaessaan. Myyjä vastaa

lisäksi virheestä, vaikkei ostaja olisi täyttänyt reklamaatiovelvollisuuttaan maakaaren 2:25:n säännösten mukaisesti. (Heikkinen, 2018, s. 129)

4.2 Yleistä vastuunrajoitusehdoista

Sopimusvapaus on perinteisesti tarkoittanut valinnan vapautta ja kykyä oman oikeudellisen tahdon muodostamiseen ja käyttämiseen. Nykyisin sopimusvapautta voidaan myös tarkastella riskinjaon näkökulmasta - lähtien ajatuksesta, että sopimuksella jaetaan osapuolten kesken riskit yhteisen tavoitteen saavuttamisessa. (Saarnilehto, 2009, s. 37–38) Eräs keino siirtää riskiä sopimuspuolelta toiselle on vastuunrajoitusehdon käyttäminen. (Saarnilehto, 2009, s. 16)

Maakaaren 2:9:1:n mukaan kiinteistön kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät osapuolten sopimuksen mukaisesti. Lähtökohtana oikeuksien ja velvollisuuksien määrittelyssä on sopimusvapaus. Lähtökohtaisesti sopijapuolet voivat sopia musta tehdessään sopia siitä, miten riskit mahdollisesta virheestä heidän keskinäisessä suhteessaan jaetaan. (Saarnilehto, 2009, s. 16)

Ostaja ja myyjä voivat siis sopia keskenään esimerkiksi ostajan tarkastuskäynnillä tai kuntotarkastuksessa ilmenneistä seikoista. Vastuunrajoitusehdolla tarkoitetaan sopimusehtoa, jonka mukaan sopimusosapuolien vahingonkorvausvastuuta supistetaan siitä, mikä se dispositiivisen oikeuden mukaan olisi. (Virtanen, 2005, s. 493) Jotta vastuunrajoituslauseke olisi tehokas ja toimisi aiotulla tavalla korvausvastuuta rajoittaen, sen tulee olla riittävän yksilöity. Maakaaren 2 luvun 17–35 §:n mukaisia ostajan oikeuksia virhe- ja viivästystapauksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä. (MK 2:9§) Yleiseen muotoon laadittu vastuunrajoitusehto voi olla niin epämääräinen, ettei sen soveltaminen sen vuoksi tule kysymykseen korvausvelvollisuuden syntyessä.

Maakaaren asettama yksilöintivaatimus vastuunrajoitusehdon pätevyuden edellytykseksi on osoittanut käytännössä monin tavoin hankalaksi. Maakaaren säännöksistä ei

nimittäin ilmene selvästi, miten tarkasti vastuunrajoitusehto kiinteistön kaupan sopimuksessa on yksilöitävä. Maakaaren esitöissä sanotaan: "Ehdotuksen mukaan ostajalle lain mukaan kuuluvia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti, missä kohdin ja millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Tällöin ostaja tietää, mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen, ja voi arvioida sen merkityksen myös hinnasta sovittaessa. Maakaaren esitöistä ei selviä, tuleeko vastuunrajoitusehdoissa yksilöidä ne mahdolliset virheet, joista myyjän vastuuta rajoitetaan, vai voidaanko vastuuta rajoittaa yleisemmällä tasolla. Esimerkiksi voidaanko sulkea kokonaan pois ostajan oikeus hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen tai kaupan purkuun - tai kaikkiin maakaareissa säädettyihin virheen seuraamuksiin - kaikissa mahdollisissa virhetilanteissa? Hoffrénin mukaan maakaaren esitöiden sanamuoto "mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen" viittaisi nimenomaan virheiden yksilöintiin. Näin tulkittaessa, esimerkiksi salaista virhettä koskevan vastuun rajoittaminen on hyvin hankalaa, jos rajoituksen pätevyyden edellytyksenä pidetään mahdollisen virheen yksilöintiä. (Hoffrén, 2013, s. 259–260)

Oikeuskirjallisuudessa on yleensä katsottu, ettei mahdollisia puutteita, joista myyjä ei vastaa, tarvitse yksilöidä, vaan myös virheen seuraamusten tasolla tapahtuva yksilöinti on riittävää: seuraamuksille voidaan esimerkiksi sopia rahamääräinen yläraja tai reklamaatioaikaa voidaan lyhentää laissa säädetystä. Täytyy kuitenkin muistaa, että seuraamusten tulee olla kohtuullisia ja yksilöinnin riittävän täsmällistä. Keskeisenä on pidetty sitä, että ostaja voi arvioida vastuunrajoitusehtojen vaikutusta omaan asemaansa ja ottaa sen huomioon jo etukäteen kauppahinnasta sopiessaan. Selvää kuitenkin on, että yleisluonteinen "myydään sellaisena kuin se on"- ehto ei täytä maakaaren edellyttämää yksilöintivaatimusta ainakaan yksityisten henkilöiden välisissä kiinteistön kaupoissa. Maakaaren esitöissä on todettu tällaisten yleisluonteisten vastuunrajoitusten voivan olla yllättäviä ja ostajan kannalta kohtuuttomia. Lisäksi maakaaren esitöissä kyseiset lausekkeet on mainittu esimerkkinä lain mukaan pätemättömistä ehdoista. (Hoffrén, 2013, s. 259–260)

Laajan ja korvausvastuuta oleellisesti supistavan vastuunrajoituslausekkeen käyttämisestä aiheutuu toinenkin vaara. Yleisellä vastuunrajoituslausekkeella voidaan puuttua sopijapuolten väliseen oikeussuhteeseen niin suuresti, että ehtoa voidaan pitää kohtuuttomana. Vastuurajoituksessa on yleensä kysymys poikkeamisesta yleisestä voimassa olevasta korvaussäännöstä. Vastuuta pyritään siirtämään puolelta toiselle. Mikäli toinen sopijapuoli käyttää liiaksi hyväkseen omaa asemaansa vapauttaakseen itsensä vastuusta, vastuunrajoitusehtoa on mahdollista sovitella oikeustoimilain 36 §:n nojalla. (Saarnilehto, 2009, s. 10 ja s. 14) Riitatilanteissa tuomioistuin ratkaisee viime kädessä, onko vastuunrajoitusehto kohtuuton tai johtaako sen soveltaminen kohtuuttomuuteen.

Vastuunrajoitusehto on sallittu keino riskien jakamisessa, vaikka se helposti voikin johtaa toisen osapuolen kannalta kohtuuttomuuteen. Myyjä voi pyrkiä rajoittamaan omaa vastuutaan vastuunrajoitusehdoin kiinteistön kaupan sopimuksessa erilaisten seikkojen suhteen ostajan oikeuden kaventamiseksi.

Tepora on lajitellut erilaiset myyjän vastuunrajoituslausekkeet seuraavanlaisesti:

1. myyjä voi sulkea pois vastuunsa tietyistä tai tietyistä virheistä
2. rajata vastuutaan virheen seuraamuksista (hinnanalennus ja vahingonkorvaus) rahamääräisillä rajoilla
3. korvata ostajan oikeuden hinnanalennukseen ja/tai vahingonkorvaukseen kiinteämääräisellä sopimussakolla
4. lyhentää sitä virhevastuunsa aikaa, jonka kuluessa ostajan on ilmoitettava laatu-
virheestä myyjälle; tai
5. rajoittaa ostajan oikeutta hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen, jos ne ylittävät tietyn määrän kauppahinnasta, ja niiden sijaan tulee kyseeseen kaupan purku. (Tepora, 2007, s. 401–402)

Seuraavaksi käyn tarkemmin läpi Teporan esittämät myyjän vastuunrajoitusehdon muodot, kohdat 1–5.

4.2.1 Myyjän vastuun kokonaan pois sulkeva ehto

Myyjä voi pyrkiä vastuunrajoituslausekkeella sulkemaan kokonaan pois oman vastuunsa erityisesti kiinteistöllä olevan käytetyn rakennuksen laatuvirheiden osalta. Tämänkaltaiselta vastuunrajoitusehdolta edellytetään yksiselitteistä yksilöintiä. Kiinteistön virheet tulisi yksilöidä yksiselitteisesti niin, että osapuolilla on selkeä käsitys siitä, mistä virheestä myyjä ei vastaa ostajalle. Ostajan tulisi olla mahdollista ottaa siten kyseinen vastuunrajoitusehto huomioon jo kauppaneuvotteluissa. Tepora on esittänyt esimerkin yksiselitteisestä vastuunrajoitusehdosta: ”kiinteistöllä oleva kaivo ei ole ollut käytössä viimeiseen kolmeen vuoteen eikä myyjä vastaa kaivon käyttökelpoisuudesta ja sen kunnostamisesta.” Esimerkistä käy selkeästi ilmi ja rajatusti, että kysymys on kiinteistöllä olevasta kaivosta ja sen käyttökelpoisuuteen liittyvästä epävarmuudesta. Ostaja ei voi tällaisessa tapauksessa myöhemmin vedota virheeseen, vaikka kaivo osoittautuisikin jälkikäteen käyttökelttomaksi. Hänen voidaan olettaa ottavan ehto ja sen merkitys jo huomioon kauppahinnasta sovittaessa. (Tepora & muut, 2010, s. 350–351)

Harvoin riitatilanteissa on kuitenkin kysymys edellä kuvatusta selkeästä ja varsin helposti yksilöitävästä virheestä. Vastuunrajoituslausekkeiden yksilöinnin ongelmallisuus tulee erityisesti esille tapauksissa, joissa kiinteistöllä on esimerkiksi todettu kosteusvaurio, eikä sen kosteusvaurion laajuutta ja perussyitä sekä vaurion mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole lähdetty tai voitu selvittää tarkemmin ennen kaupan tekemistä. (Tepora & muut, 2010, s. 350–351)

Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset 2004:78 ja 2009:31 antavat hyvin osviittaa siitä millaisia kriteereitä voidaan katsoa vaadittavan vastuunrajoitusehdolta, jossa myyjän pyrkimyksenä on ollut sulkea oma vastuunsa kokonaan pois kuntotarkastuksessa havaittujen puutteiden osalta.

Korkeimman oikeuden tapauksessa 2009:31 oli kysymys vuokraoikeuden ja sillä olevan vuonna 2003 rakennetun omakotitalon kaupasta. Myyjän vastuuta oli rajoitettu suoritetussa kuntotarkastuksessa havaittujen vikojen ja puutteiden osalta.

Kuntotarkastusraportin mukaan tarkastuksessa ei ollut havaittu puutteita tai epäkohtia, jotka vaikuttaisivat merkittävästi rakennuksen asumiskelpoisuuteen. Raportin mukaan vesikate oli uusittu vuonna 1992. Vesikatteessa oli katteen alustastaan irtoamisesta johtuvia poimuja, joiden taakse sadevedet lammikoituivat ja jäätyessään aiheuttivat katteelle ylimääräisen vaurioitumisriskin. Raportin mukaan katteen kuntoa tuli seurata säännöllisesti ja hormin juurihuovan reuna tuli tiivistää elastisella saumamassalla. Myöhemmin, kaksi ja puoli vuotta kaupan jälkeen talossa oli havaittu yläpohjan kosteusvaurio, jonka takia ostaja vaati hinnanalennusta. (KKO 2009:31)

Tapauksessa korkein oikeus arvioi kuntotarkastusraporttia myyjän virhevastuuta poistavana tekijänä. Korkein oikeus velvoitti myyjän maksamaan ostajalle hinnanalennusta. Se totesi, että kuntotarkastuksessa ei ollut havaittu yläpohjan kosteusvauriota. Aikaisemmin olemme todenneet, että myyjän vastuuta voidaan rajoittaa vain riittävän yksilöidyillä ehdoilla. Kaupakirjassa oli yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta vain kuntotarkastuksessa havaittujen puitteiden osalta, vastuunrajoitusehto ei siten estänyt ostajaa vetoamasta virheeseen. (Hoffrén, 2009, s. 1189–1190)

Tiukkaa linjaa vahvistaa myös aiempi korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2004:78. Kyseisessä tapauksessa vastuunrajoitusehto ei myöskään estänyt ostajaa vetoamasta virheeseen. Vastuunrajoitusehto oli seuraavanlainen:

"Ostaja on tutustunut kunto- / kosteuskartoituksessa laadittuun, hänelle luovutettuun raporttiin. Ostaja on tietoinen, ettei mainittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty. Tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa, kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli. Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Ostaja ottaa yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset." (KKO 2004:78)

Kaupan jälkeen ilmeni kuitenkin, että rakennuksessa oli rakenteellisia virheitä, joista mm. kuntotarkastuksessa havaitut kosteus vauriot olivat johtuneet. Jälleen kerran korkein oikeus katsoi, että ostajalla oli oikeus vaatia hinnanalennusta vastuunrajoitusehdon estämättä, koska kauppakirjassa ei ollut yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta kiinteistön rakenteiden asianmukaisuudesta. Tapauksessa vastuunrajoitusehtoa tulkittiin tiukasti sen sanamuodon mukaan: koska myyjän vastuuta oli rajoitettu vain havaituista vaurioista ja niiden seurauksista, myyjä vastasi kuitenkin havaitut vauriot aiheuttaneista rakenteiden puutteista. Vastuunrajoitus satoi osapuolia vain siltä osin kuin virheet oli yksilöity. Vastuunrajoitusehdossa ei ollut mainintaa rakenteiden virheistä ja puutteista, eivätkä ostajat olleet tietoisia niistä. (Hoffrén, 2009, s. 1191–1192)

Tapauksen vastuunrajoituslausekkeeseen on otettu lause "Tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa, kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli." Tämänkaltaisella yleisluonteisella lausahduksella ei ole maakaaren säännöksen ja eri oikeusasteiden mukaan minkäänlaista vaikutusta. Korkeimman oikeuden arvion mukaan myöskään kuntotarkastuksessa yksilöityihin puutteisiin viittaava kohta ei vähentänyt myyjän vastuuta, koska havaittu kosteusvaurio ei ollut johtunut kuntotarkastuksessa havaituista puutteista. Merkityksetöntä oli, että vauriot ilmenivät sellaisessa paikassa, johon myös kuntotarkastuksessa havaitut puutteet olisivat voineet aiheuttaa vauriota. (Hoffrén, 2009, s. 1191–1192)

4.2.2 Myyjän vastuun rajoittaminen rahamäärin

Myyjä voi pyrkiä myös sopimuksin rajoittamaan vastuutaan virheen seuraamuksista eri tavoin määritellyin rahamäärin vastuunrajoituslausekkeessa. Myös tällainen vastuunrajoituslauseke on yksilöitävä lain edellyttämällä tavalla riittävällä tarkkuudella ollakseen ostajaa sitova. (Tepora & muut, 2010, s. 353) Tepora on valaissut asiaa seuraavan esimerkin avulla:

”Kauppasopimuksessa todetaan, että kiinteistöön kuuluvan rakennuksen lämmitysjärjestelmässä on ilmennyt vikaa. Vian korjauskustannukset arvioidaan kaupantekovaiheessa eri korjaustavoista riippuen olevan 10 000–70 000 euroa. Kauppakirjassa myyjän vastuuta rakennuksen viallisen lämmitysjärjestelmän aiheuttamista seuraamuksista rajoitetaan sisällyttämällä sopimukseen seuraavanlainen vastuunrajoituslauseke: ”Myyjä vastaa hinnanalennuksesta ja vahingonkorvauksesta ainoastaan siltä osin kuin rakennuksen viallisesta lämmitysjärjestelmästä aiheutunut ostajan oikeus hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen on määrältään yhteensä vähintään 20 000 euroa. Myyjä on velvollinen korvaamaan vain rajan ylittävän määrän. Myyjän vastuun enimmäismäärä on kuitenkin enintään 50 000 euroa.” (Tepora, 2007, s. 405)

Esimerkissä on yksilöity kohteen virhe sekä virheen seuraamukset. Vastuunrajoitusedolla on rajoitettu ostajan oikeutta hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen euromääräisin kriteerein. Teporan mukaan esimerkin mukainen vastuunrajoituslauseke olisi tapauksen tosiseikastoon nähden riittävän yksilöity MK 2:9.2:n kohdan edellyttämällä tavalla. (Tepora, 2007, s. 405)

Monesti tilanne on kuitenkin se, että kuntotarkastuksessa on havaittu esimerkiksi kosteutta seinässä, mutta sen juurisyytä ja laajuutta ei tiedetä. Ongelmalliseksi myyjän vastuunrajoittaminen voidaan mieltää silloin, kun lausekkeessa rajoitetaan yksilöidysti myyjän vastuuta virheen seuraamuksista, mutta varsinaista virhettä ja sen juurisyytä ei ole pystytty lausekkeessa yksilöimään. Tepora on kuvannut asiaa seuraavin esimerkein:

”Oletetaan ensin, että kauppasopimuksessa on myyjän vastuunrajoituslauseke muotoiltu seuraavasti: ”Myyjä ei vastaa vuonna 1941 rakennetun rakennuksen kosteus ja homevaurioista.” On ilmeistä, ettei tällainen ehto täytä MK 2:9.2:n mukaista yksilöintivaatimusta, vaikka sekä kohde että virhetyypit on yksilöity. Toisin sanoen lausekkeella pyritään sulkemaan pois myyjän virhevastuu korkealla abstraktilla tasolla, kun tosiasiallisesti pidetään silmällä salaisia virheitä, jotka ilmenevät nyt tai tulevaisuudessa rakennuksen

kosteus- ja homevaurioina. Samaista esimerkkiä käyttäen voidaan laatia vastuun rajoittamista koskeva ehto, jossa myyjä rajaa vastuutaan nimenomaan virheen seuraamusten osalta. Niinpä vastuunrajoituslauseke voisi kuulua seuraavasti: "Myyjä vastaa vuonna 1941 rakennetun rakennuksen kosteus- ja homevaurioiden johdosta aiheutuvista ostajan oikeuksista hinnanalennukseen ja/tai vahingonkorvaukseen ainoastaan siltä osin kuin (i) yksittäisen vahingon määrä on vähintään 1000 euroa ja (ii) yksittäisten vahinkojen yhteismäärä ylittää 25 000 euroa. Myyjä on velvollinen tällöin korvaamaan vahingon kokonaisuudessaan. Myyjän vastuun enimmäismäärä on kuitenkin enintään 20 % kauppahinnasta." Jos kauppahinta on esimerkiksi 250 000 euroa, niin enimmäismäärä on 50 000 euroa. " (Tepora, 2007, s. 406)

Molemmissa esimerkkitapauksissa on ollut kysymys siitä, että kiinteistöstä on löytynyt home- ja kosteusvaurioita, muuta niiden juurisyitä ja virheen laajuutta ei tiedetä. Edellä käydyn KKO:n 2004:78 tapauksen perusteella voidaan todeta, että myyjän vastuun kokonaan pois sulkevalta vastuunrajoitusehdolta vaaditaan yksiselitteistä yksilöintiä niin havaittujen virheiden kuin virheiden taustan ja juurisyiden osalta. On selvää, että Teporan ensimmäiseksi mainitussa esimerkissä kerrottu vastuunrajoitusehto "Myyjä ei vastaa vuonna 1941 rakennetun rakennuksen kosteus ja homevaurioista" ei siten täytä maakaaren yksilöintivaatimusta. Mikäli tällainen ehto katsottaisiin osapuolia sitovaksi, myyjä pystyisi siten sulkemaan vastuunsa myös salaisten virheiden osalta, eli kosteus- ja homevaurioista, jotka eivät ole olleet kummankaan kaupan osapuolen tiedossa kaupantekohetkellä. (Tepora, 2007, s. 406)

Tilanteissa, joissa kaupan osapuolet eivät lähde tutkimaan vaurioita ja selvittämään vaurioiden syitä tarkemmin jää myyjän keinoksi lähtökohtaisesti sellaisen vastuunrajoitusehdon käyttö, jossa kiinteistössä havaitut home- ja kosteusvauriot on yksilöity yleisluontoisella tasolla virhetyypeiksi, mutta virhetyypeistä aiheutuvat seuraamukset ovat maakaaren vaatimalla tasolla yksiselitteisesti yksilöity. Jälkimmäisessä Teporan mainitsemassa esimerkkitapauksessa on vastuunrajoitusehdossa yksiselitteisesti otettu kantaa

siihen, minkä suuruisten vahinkojen osalta ja millä enimmäismäärällä myyjä vastaa ostajalle vaurioista aiheutuvista vahingoista. Onkin perusteltua katsoa, että home- ja koskeusvaurioiden seuraamuksista on jälkimmäisessä esimerkissä riittävän yksilöidysti sovittu ja ostaja voi siten muodostaa oman kantansa riskin jakoa koskevaan ehtoon ja tässä mielessä vastuunrajoitusehtoa voidaan pitää kaupan osapuolia sitovana. (Tepora, 2007, s. 406)

Oikeuskäytännön osalta on toistaiseksi vielä epäselvää riittääkö pelkästään virheen seuraamusten yksiselitteinen yksilöinti. Mikäli se olisi riittävää, voisi myyjän käyttää vieläkin yleisempää vastuunrajoitusehtoa. Tepora on antanut tästä esimerkin:

”Myyjä vastaa kaupan kohteessa olevan virheen aiheuttamista vahingoista ainoastaan siltä osin kuin yksittäisten vahinkojen yhteismäärä ylittää 20 000 euroa. Myyjä on velvollinen korvaamaan ainoastaan rajan ylittävän vahingon. Myyjän vastuun enimmäismäärä on kuitenkin enintään 60 000 euroa.” (Tepora, 2007, s. 406–407)

Tässä tapauksessa varsinaista virhettä ei ole yksilöidysti rajattu virhetyypiksi, vaan virheellä tarkoitetaan kaikkia mahdollisia myöhemmin esille tulevia laatuvirheitä. Maakaaren yksilöintivaatimus on pyritty täyttämään pelkästään sopimalla virheen seuraamuksista yksiselitteisesti. Tepora, 2007, s. 406–407)

Jos varsinaista virhettä ei pystytä yksilöimään, on lähtökohtaisesti kysymys salaisesta virheestä. Myyjä vastaa salaisesta virheestä eikä hän voi sopimuksin pois sulkea vastuutaan, koska virhettä ei pystytä konkreettisesti yksilöimään. Jos myyjä tietäisi virheestä, hän pystyisi yksilöimään virheen eikä kysymys olisi enää salaisesta virheestä. On kuitenkin todettava, että ei näyttäisi olevan estettä MK 2:9.2:n säännöksen sananmukaisen tulkinnan nojalla, että virheen seuraamuksista voitaisiin sopia pätevästi, kunhan se tapahtuu riittävän yksilöidysti. Ostaja voi siten aina arvioida ehdon euromääräistä merkitystä suhteessa kauppahintaan. On kuitenkin selvää, että virheen seuraamuksia sääntelevän vastuunrajoitusehdon on täytettävä korkeat kriteerit, jotta myyjälle ei avautuisi kuitenkaan

mahdollisuutta kiertää täysin vastuutaan salaisesta virheestä. Tällaisten myyjän vastuunrajoitusehtojen kohdalla on aina syytä antaa erityistä merkitystä OikTL 36§:n sovittelusäännökselle. Euromääräisiä vastuunrajoituslausekkeita tulee aina suhteuttaa siihen kokonaisuuteen, jolla kiinteistön kauppa on tehty. (Tepora, 2007, s. 407)

4.2.3 Myyjän vastuun rajoittaminen sopimussakolla

Myyjä voi korvata ostajan oikeuden hinnanalennukseen ja vahingonkorvaukseen kiinteämääräisellä sopimussakolla. Tällaisessa vastuunrajoitusehdossa myyjän vastuu koskee myös virheen seuraamuksia. Kauppasopimukseen on voitu esimerkiksi laatia vastuunrajoituslauseke, josta ilmenee, että kiinteistöllä on harjoitettu aikaisemmin jotakin maaperälle haitallista toimintaa. Mikäli tämän toiminnan seurauksena maaperään on imeytynyt haitallisia kemikaaleja, on ostajalla oikeus vaatia 30 000 euron sopimussakon suorittamista vahingonkorvauksen sijasta. (Tepora, 2010, s. 356–357)

4.2.4 Myyjän vastuun rajoittaminen ajallisesti

Myyjä voi myös pyrkiä vastuunrajoituslausekkeella lyhentämään sitä virhevastuunsa aikaa, jonka kuluessa ostajan on ilmoitettava laatuvirheestä myyjälle. Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän reklamoi virheestä myyjälle. Ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, jos hän jättää reklamaation tekemättä tai jos hän tekee sen liian myöhään. Maakaaren 2 luvun 25 pykälän 1 momentin mukaan ostajan on ilmoitettava myyjälle virheestä ja vaatimuksistaan kohtuullisen ajan kuluessa (5–6 kuukautta) siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Laatuvirheen osalta ilmoitusvelvollisuudelle on asetettu kiinteä takaraja. Lainkohdan 2 momentin mukaan ostaja menettää oikeutensa vedota laatuvirheeseen, jollei hän ole reklamoinut siitä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Kiinteä takaraja koskee myös salaisia laatuvirheitä. Vastuunrajoituslausekkeella osapuolet voivat lyhentää esimerkiksi viiden vuoden määräaikaa sopimalla yksilöidysti siitä, mitä he tarkoittavat kohtuullisella ajalla.

Viiden vuoden takaraja voi tapauskohtaisesti olla tarpeettoman pitkä esimerkiksi omakotitalon kohdalla. (Tepora, 2010, s. 357) Vastuunrajoitusehto voisi Teporan mukaan olla esimerkiksi seuraavanlainen:

”Myyjän virhevastuun edellytyksenä on, että ostaja on toimittanut myyjälle kirjallisen vaatimuksen, jossa yksilöidään riittävästi virhe ja siihen perustuvat vaatimukset. Vaatimus tulee toimittaa myyjälle 60 päivän kuluessa siitä, kun ostaja on saanut tiedon vaatimuksen perusteena olevasta virheestä. Ostajan tulee joka tapauksessa esittää laatuvirheeseen perustuvat vaatimuksensa kahden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu.” (Tepora, 2007, s. 408–409)

Teporan esimerkissä kohtuullinen aika on rajattu selkeästi 60 päiväksi tiedonsaannista ja viiden vuoden määräaika kahdeksi vuodeksi siitä hetkestä alkaen, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Vaikka ehto on vain ajallisesti tarkoin yksilöity ei sitä kuitenkaan voida pitää vastoin MK 2:9:n säännöstä. On kuitenkin huomioitava, että aikamääreiden kohtuullisuutta tulee arvioida aina tapauskohtaisesti. Tämänkin ehdon osalta kyseeseen voi tulla OikTL 36§:n sovittelusäännös ja viime kädessä ehdon sitovuudesta päättää tuomioistuim. (Tepora, 2010, s. 357)

4.2.5 Myyjän vastuun rajoittaminen kaupan purun osalta

Osapuolet voivat vastuunrajoituslausekkeella pyrkiä etukäteen määrittämään, milloin kaupan purku tulee kysymykseen virheen/viivästyksen seuraamuksena ostajan hinnanalennuksen ja/tai vahingonkorvauksen sijasta tai vaihtoehtona. Sopimuksella pyritään rajaamaan ostajan oikeutta hinnanalennukseen ja/tai vahingonkorvaukseen virheen/viivästyksen seurauksena. Maakaaren säännökset edellyttävät, että virhe tai viivästys on olennainen, jotta ostajalla on oikeus purkaa kauppa. (MK 2:17.2; 18.2; 19.3; 27.1 ja 28.1) Tällaisessa tapauksessa on tarkoituksenmukaista molempien osapuolten kannalta määrittää suhteessa käytettyyn kauppahintaan se euromääräinen taso ostajan oikeudelle hinnanalennukseen ja/tai vahingonkorvaukseen, jonka ylittyminen merkitsee tapauskohtaisesti "taloudellisen kipukynnyksen" ylittymistä. Mikäli sovittu kipukynnys ylittyy,

on myyjällä oikeus kaupan purkuun. Lausekkeella etukäteen osapuolet määrittävät siinä tason, jolloin on oikeudenmukaisempaa purkaa kauppa kuin jatkaa sitä. Teporan esimerkki tällaisesta vastuunrajoitusehdosta:

”Myyjällä ei ole velvollisuutta korvata ostajalle virheestä aiheutuvaa vahinkoa, ellei vahinko nouse yli 10 000 euroon, missä tapauksessa myyjä on vastuussa koko vahingon määrästä eikä pelkästään määrästä, joka ylittää 10 000 euroa. Mikäli vahingon määrä ylittää 60 % kauppahinnasta, myyjällä on vaihtoehtoisesti oikeus purkaa kauppa.” (Tepora, 2007, s. 409–410)

4.3 Kuntotarkastusraportti vastuuta rajaavana dokumenttina

Kuntotarkastusraportin tarkoituksena on tuottaa kaupan osapuolille arvokasta tietoa kiinteistön kunnosta, mutta myös toimia myyjän vastuuta rajaavana dokumenttina joko sellaisenaan tai parhaassa tapauksessa työkaluna vastuunrajoitusehtojen tarkemmalle luomiselle varsinaiseen sopimukseen. Tavallisesti tilanne on kuitenkin se, että kuntotarkastusraportti nidotaan osaksi kauppasopimusta sellaisenaan. Kuntotarkastusraportti voidaan siten ymmärtää myyjän vastuuta rajoittavana dokumenttina, joka pitää mahdollisesti useitakin vastuunrajoituslausekkeita sisällään. Näitä ovat kaikki tarkastuksessa havaitut vauriot ja puutteet. Kuntotarkastusraportti antaa kaupan osapuolille mahdollisuuden sopia huomattavasti paremmalla ymmärryksellä miten mahdolliset riskit jaetaan heidän keskinäisessä suhteessaan.

Edellä kävimme läpi, että parasta kaupan osapuolten riitatilanteiden välttämiseksi olisi se, että vastuunjako pystyttäisiin määrittelemään niin selkeästi ja yksiselitteisesti, että osapuolet voisivat ottaa sen huomioon kaupan hinnasta sopiessaan. Jotta kuntotarkastusraportti toimii myyjän vastuuta jakavana instrumenttina, tulee viittauksen vaurioon oltava maakaaren vaatimalla tavalla riittävän yksilöity kuntotarkastusraportilla. Kuntotarkastajalla ei lähtökohtaisesti voida olettaa olevan juridista osaamista ja ymmärrystä siitä, miten ja millä tarkkuudella puutteellisuuksista tulee raportissa kertoa. Yleisluontoi-

set ilmaiset suosituksista ja vaurioista eivät estä ostajaa myöhemmin vetoamasta virheeseen. Tästä syystä raportissa tulleet puutteellisuudet olisi tarvittaessa muotoiltava uudestaan lain edellyttämällä tarkkuudella. (Tepora, 2007, s. 404; Hoffrén, 2011, s. 269)

Myyjän näkökulmasta tilanne on haasteellinen silloin kun kuntotarkastuksessa ilmenee seikkoja, jotka antavat aiheen epäillä piileviä vikoja. Lähtökohtaisesti riitatilanteiden välttämiseksi järkevintä olisi teettää tarvittavat lisätutkimukset vaurion syyn ja laajuuden selvittämiseksi. Osapuolet voivat kuitenkin päättää yhdessä olla tekemättä lisätutkimuksia ja jakaa riskiä sopimuksella. On kuitenkin muistettava, että ostajan virheeseen perustuvia oikeuksia voidaan rajoittaa maakaaren mukaan vain sopimalla yksilöidysti siitä, miten ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. (MK 2:9.2) Yleisluontoiseksi jäänyt ehto ei siten rajoita myyjän vastuuta sitovasti.

Edellä käydyissä korkeimman oikeuden ratkaisuissa 2004:78 ja 2009:31 tuli hyvin esille, mitä yksilöintivaatimukselta voidaan katsoa vaadittavan ja miten haastavaa myyjän vastuuta on sitovasti rajoittaa. Molemmissa ratkaisuissa korkein oikeus edellytti virheiden yksiselitteistä yksilöintiä. Täysin yksilöimättömillä rajoituksilla ei ole vaikutusta, kun taas yksilöityjen rajoitusten laadinnassa tulisi olla erityisen tarkka ja huolellinen, jotta ne katkaisivat kaikki sellaiset virheet, joista myyjän vastuuta halutaan rajoittaa. On kuitenkin muistettava, että myyjä oli molemmissa korkeimman oikeuden tapauksissa pyrkinyt sulkemaan kokonaan vastuunsa kuntotarkastuksessa havaituista seikoista. Ostajan on käytännössä mahdotonta ottaa siten rahallisesti täysin huomioon riskin merkitys kauppahinnassa. Mainittakoon kuitenkin, hovioikeus oli ottanut huomioon sen, että ostajat olivat vastuunrajoitusehdon hyväksyessään ottaneet riskin siitä, että kosteuden syiden poistamiseksi ja vaurioiden korjaamiseksi jouduttaisiin tekemään muitakin toimenpiteitä kuin vain kuivatus. Hovioikeus otti vastuunrajoitusehdon vaikutuksen alentavasti huomioon hinnanalennuksen määrää laskiessa. (Hoffrén 2011: 271)

Siitä huolimatta, että varsinaisia virheitä ei pystyttäisi täysin yksiselitteisesti yksilöimään, myyjällä on mahdollisuus pystyä rajaamaan vastuutaan ainakin rahamääräisesti tai ajallisesti, kunhan niistä on sovittu riittävän yksilöidysti. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu riittäväksi havaitun vaurion yksilöiminen virhetyypiksi esimerkiksi homevaurioksi, kunhan virheen seuraamukset on yksilöity tarkemmin. Ostaja voi siten ottaa huomattavasti helpommin vastuunrajoitusehdon rahallisen vaikuttavuuden huomioon kauppahintaa sovittaessa. On kuitenkin muistettava, että vaikka virheen seuraamuksista olisikin sovittu kauppasopimuksessa hyvin yksilöidysti, tällainen ehto saatetaan katsoa oikeustoimilain 36§:n nojalla kohtuuttomaksi. Koska vastuunrajoitusehdot tulevat helposti sovittelun piiriin, kannattaa myyjän erityisesti huolehtia siitä, että kauppakirjaan otetaan maininta siitä, miten ostajalle siirtyvä riski on otettu huomioon kauppahinnassa.

4.4 Yhteenveto

Tämän luvun alatutkimuskysymyksenä oli, mistä ja miten kaupan osapuolet voivat sopia keskenään oikeudellisesti sitovasti.

Maakaaren 2 luvun 9 momentin 1-kohdan mukaan maakaaren lähtökohtana on sopimusvapaus, jota vain tietyissä suhteissa rajoitetaan. Sopimusvapautta voidaan siten tarkastella riskinjaon näkökulmasta - lähtien ajatuksesta, että sopimuksella kaupan osapuolet voivat lähtökohtaisesti jakaa kiinteistön kauppaan liittyviä riskejä haluamallaan tavalla. Ostaja ja myyjä voivat siis sopia keskenään esimerkiksi ostajan tarkastuskäynnillä tai kunnottarkastuksessa ilmenneistä seikoista.

Keino siirtää riskiä sopimuspuolelta toiselle on vastuunrajoitusehdon käyttäminen kiinteistökaupan sopimuksessa. On kuitenkin huomioitava, että vaikka lähtökohtana on sopimusvapaus, ostajan oikeuksia virhe- ja viivästystapauksissa voidaan kuitenkin rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä. Tällä on haluttu turvata ostajaa myyjän yleisluontoisilta vastuunrajoitusehdoilta, kuten ”myydään siinä kunnossa kuin se on”.

Maakaaren asettama yksilöintivaatimus vastuunrajoitusehdon pätevyyden edellytykseksi on osoittanut käytännössä monin tavoin hankalaksi ja epäselväksi. Maakaaren säännöksistä tai sen esitöistä ei nimittäin ilmene selvästi, miten tarkasti vastuunrajoitusehto kiinteistön kaupan sopimuksessa on yksilöitävä ollakseen osapuolia sitova. Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset 2004:78 ja 2009:31 näyttäisivät tukevan ajatusta yksiselitteisestä virheen yksilöinnistä. Täysin yksilöimättömillä rajoituksilla ei ole vaikutusta, kun taas yksilöityjen rajoitusten laadinnassa tulisi olla erityisen tarkka ja huolellinen, jotta ne kattaisivat kaikki sellaiset virheet, joista myyjän vastuuta halutaan rajoittaa.

Oikeuskirjallisuudessa on toisaalta katsottu, ettei yksittäistä virhettä tarvitse yksilöidä, vaan myös virheen seuraamusten tasolla tapahtuva yksilöinti on riittävää. Seuraamuksille voidaan esimerkiksi sopia rahamääräinen yläraja tai reklamaatioaikaa voidaan lyhentää laissa säädetyistä.

Varsinaisia tarkkoja johtopäätöksiä mitä yksilöintivaatimuksella tarkoitetaan on toisiksi vielä vaikea tehdä, koska korkeimman oikeuden ratkaisuja on vähän eikä kaikkia vastuunrajoitusehdon yksilöintiin liittyviä variansseja ole käsitelty.

Kuntotarkastusraportin tarkoituksena on tuottaa kaupan osapuolille arvokasta tietoa kiinteistön kunnosta, mutta myös toimia myyjän vastuuta rajaavana dokumenttina joko sellaisenaan tai parhaassa tapauksessa työkaluna vastuunrajoitusehtojen tarkemmalle luomiselle sopimukseen. Tavallisesti kuntotarkastusraportti nidotaan osaksi kauppasopimusta suoraan sellaisenaan. Kuntotarkastusraportti tulee ymmärtää myyjän vastuuta rajoittavana dokumenttina, joka pitää mahdollisesti useitakin vastuunrajoituslausekkeita sisällään. Oli kysymys sitten yksittäisestä vastuunrajoituslausekkeesta tai kuntotarkastusraportin mukaisesti isommasta dokumentista, niin maakaaren vaatimuksena vastuunrajoitusehdolle on riittävä yksilöinti. Mielestäni kuntotarkastusraporttia ja sen merkitystä ei voida korostaa liikaa. Sen lisäksi, että sen sisältö ja vaikutukset virhevastuuseen ja velvoitteisiin tulee ymmärtää, on lisäksi kiinnitettävä huomiota, kuinka yksilöllisesti asiat on

raportissa tuotu esille. Kuntotarkastajalla ei lähtökohtaisesti voida olettaa olevan jurista osaamista ja ymmärrystä siitä, miten ja millä tarkkuudella puutteellisuudet tulee raportissa kirjata toimiakseen tehokkaalla tavalla. Kuntotarkastusraportti toimii myyjän vastuuta jakavana instrumenttina vain silloin kun viittaus vaurioon on maakaaren vaatimalla tavalla riittävän yksilöity. Yleisluontoiset ilmaisut suosituksista ja vaurioista eivät estä ostajaa myöhemmin vetoamasta virheeseen.

Kauppan osapuolten katsotaan olevan sopimusoikeudellisesti tasa-arvoisessa asemassa. Oikeustapauksia tarkastellessa voidaan kuitenkin havaita tietyistä ostajan suojaamista myyjän vastuunrajoituslausekkeiden osalta. Mielestäni korkeimman oikeuden ratkaisut ovat siten osittain ristiriitaisia osapuolten väliseen tasa-arvoon sopimuksentekotilanteessa. Myyjän tulisi voida luottaa sopimuksen mukaisen kehityksen toteutumiseen. Ostaja allekirjoituksellaan hyväksyy kauppasopimuksen ehdot sellaisinaan ja hänen voidaan olettaa myös ymmärtävän niiden sisällön ja merkityksen. Selvää on, että yleisluontoiset ”myydään siinä kunnossa kuin se on”-lausekkeet eivät ole hyväksyttäviä. Mielestäni yksilöintivaatimus täytyisi silloin kun ostaja pystyy ottamaan vastuunrajoitusehdon vaikutuksen konkreettisesti ja/tai rahanarvoisesti huomioon sopimuksessa.

5 Johtopäätökset

Tutkielman pääkysymyksenä oli, miten päästään tilanteeseen, jossa myyjä tietää mitä on myymässä ja ostaja tietää mitä on ostamassa, jotta vältetään asuinkiinteistöä koskevat riidat tulevaisuudessa. Käytännössä on mahdotonta päästä täydellisesti siihen tilanteeseen, että kaikki kiinteistön laatuun liittyvät seikat tulisi selvitettyksi ja sovituksi ennen kiinteistön kaupan tekemistä. Tutkimuksessa on kuitenkin tuotu esille kaikki tarvittavat elementit tähän tavoitteeseen pääsemiseksi. Kyse on enää pitkälti siitä, että kaupan osapuolia ja asiantuntijoita pitäisi saada ohjattua toimimaan vastuullisemmin.

Maakaariudistuksella pyrittiin tarkentamaan kiinteistön kaupan virhesäännöksiä sekä kaupan osapuolille asetettuja oikeuksia ja velvollisuuksia. Vaikka lähtökohtaisesti osapuolten velvoitteet tulisivat olla mahdollisimman tasapainoiset, on mielestäni tärkeämpää miettiä, kenellä on parhaat edellytykset ottaa käytännössä asioista selvää. Jotta lainsäädäntö tukisi parhaalla mahdollisella tavalla tutkielman tavoitetta, olisi syytä pohtia, onko ostajalle asetettu erityinen selonottovelvollisuus enemmänkin riitatilanteita aiheuttava kuin poissulkeva tekijä. Ostajalla on tosiasiasa varsin heikot mahdollisuudet selvittää kaikkia kiinteistön laatuominaisuuksia lyhyellä tarkastuskäynnillä tai suorittaa tavanomaisesta poikkeavia tutkimuksia myyjän omistamassa kiinteistössä. Tämänkaltaiset säännökset voivat olla maallikolle vaikeasti ymmärrettäviä ja avaavat osapuolille herkästi mahdollisuuden toistensa syyttelylle.

Laatuvirhesäännöksiä osalta kyseenalaistan, palveleeko myyjälle asetettu virhevastuu salaisen virheen osalta sellaisenaan parhaalla mahdollisella tavalla onnistunutta kiinteistökauppaa. Myyjä vastaa salaisesta virheestä, joka tarkoittaa laatuvirhettä, josta hän ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää. Salaisen virheen osalta kumpikaan kaupan osapuolista ei ole täysin onnistunut eikä epäonnistunut velvoitteissaan. Salaisen virheen kohdalla kysymys tulisi mielestäni enemmän olla yhteisvastuusta. Ei ole kummankaan osapuolen etu käydä myöhemmin kalliita oikeusriitoja, jotka saattavat kestää parhaimmillaan vuosia. Vaikka ostaja voittaisikin oikeudessa, voi myyjä olla siinä kohtaa jo varaton, eikä häneltä saada perittyä korvauksia. Lainsäädännöllä tulisikin mielestäni pyrkiä

kannustamaan kaupan osapuolia yhdessä varautumaan yllättäviinkin tilanteisiin jo sopimuksetekovaiheessa. Tämänkaltaisiin yllättäviin tilanteisiin kaupan osapuolet voivat varautua ottamalla piilovirhevakuutuksen. Näen, että hyvään välitystapaan tulisi lisätä ohje, jossa kiinteistönvälittäjän tulisi kertoa kaupan osapuolille mahdollisuudesta ottaa piilovirhevakuutus salaisen virheen osalta.

Ei ole ostajan eikä myyjän edun mukaista, että kiinteistönkauppa voidaan tehdä tällä hetkellä ilman asiantuntija-apua. Kiinteistönkauppa voi olla kokonaisuudessaan hyvinkin kompleksinen ja vaatia niin juridista kuin rakennusteknistäkin osaamista ja ymmärrystä. Harvalla maallikkomyyjällä tai -ostajalla on tällaista osaamista, minkä seurauksena on suuri riski siitä, että kaikista asioista ei ymmärretä tai osata ottaa riittävällä tasolla selvää ennen kaupantekoa.

Vaikka tällä hetkellä on teoriassa saatavilla tieto kaikista elementeistä onnistuneeseen kiinteistönkauppaan, tämä tieto on hajallaan monessa eri laissa ja ohjeistuksessa ja näin ollen vaikeasti hahmotettavissa maallikolle. Tästä syystä kaupan osapuolia ja ulkopuolisia asiantuntijoita ei mielestäni voida saada toimimaan paremmin, jos lainsäädännöllä ei tähän heitä pakoteta. Tästä syystä kiinteistönvälittäjän käyttäminen ja kuntotarkastus tulisi mielestäni olla pakollista silloin kun kysymyksessä on yksityishenkilöiden välinen kiinteistönkauppa. Ammattitaitoinen kiinteistönvälittäjä (LKV) varmistaa, että osapuolet ymmärtävät heille laissa asetetut velvoitteet sekä huolehtii, että kaikki olennaiset seikat tulevat otetuksi huomioon kaupankäynnin eri vaiheissa. Ammattitaitoinen kuntotarkastaja (AKK) toisaalta varmistaa, että kaupan osapuolet saavat puolueetonta ja laadukasta tietoa kiinteistön rakennusteknisestä kunnosta, mahdollisista korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä sekä antaa toimenpide ehdotuksia.

On kuitenkin huomioitava, että pelkästään asiantuntijapalveluiden pakollistaminen sellaisenaan ei riitä. Tällä hetkellä suurin osa asuinkiinteistöistä myydään kiinteistönvälittäjien avustuksella ja asuinkiinteistöihin tehdään kuntotarkastuksia. Tästä huolimatta oikeusriitoja syntyy. Tähän sopiikin hyvin sanonta ”ei se määrä vaan laatu”. Ulkopuolisten

asiantuntijoiden toiminnasta ja pätevyysvaatimuksista pitäisi säätää asianmukaisesti lailla. Asuinkiinteistön kaupan ollessa yksi taloudellisesti merkittävimmistä oikeustoinista mitä yksityishenkilöt kuluttaja-asemassa elämänsä aikana tekevät, olisi heidän oikeusturvansa kannalta perusteltua, että heidän käyttämänsä asiantuntijapalvelut ja niitä koskevat pätevyysvaatimukset olisivat sääntelyn piirissä.

Kiinteistönvälitystoiminnan osalta näin onkin, joskin kritisoin lainsäädäntöä pätevyysvaatimuksien sisällön osalta. Tällä hetkellä vain puolelta kiinteistönvälityksen palveluksessa olevilta välittäjiltä edellytetään LKV-pätevyyttä. Mielestäni LKV-pätevyys tulisi olla jokaisella välitystehtäviä suorittavalla henkilöllä tai vähintään niin, että asuinkiinteistönkauppoja saisi hoitaa vain LKV-kiinteistönvälittäjä.

Kuntotarkastustoiminnasta ei sen sijaan ole säädetty ollenkaan lailla. Tämä tarkoittaa sitä, että käytännössä kuka tahansa voi ryhtyä kuntotarkastajaksi ja suorittaa kuntotarkastuksen haluamallaan tavalla. Maallikkojen välisessä kiinteistönkaupassa kuntotarkastuksen merkitys korostuu. Osapuolet luottavat ja toisaalta heidän tulisikin voida luottaa kuntotarkastusprosessin asianmukaisuuteen. Mielestäni on merkittävää, että Suomessa yleisesti tunnustetaan, että kiinteistönkauppaan liittyviä oikeusriitoja on paljon, mutta näinkin oleellisen kiinteistön kauppaan liittyvän toiminnan kohdalla ei ole lainsäädännöllä pyritty ehkäisemään kiinteistönkaupan riitatilanteita. Kuntotarkastustoiminta on siten ehdottomasti saatava lainsäädännön piiriin. Lainsäädännöllä kuntotarkastustoiminnalle voidaan asettaa selkeät raamit ja varmistaa, että kuntotarkastukset tehdään aina tarvittavalla laajuudella ja ammattitaidolla.

Asiantuntijoiden pakollistaminen ei saisi kuitenkaan tarkoittaa maakaarissa kaupan osapuolille asetettujen velvoitteiden poistamista. Asia tulisi mielestäni nähdä siten, että maakaari asettaisi myyjälle ja ostajalle minimivelvollisuudet. Kaupan onnistumista edistäisi näihin minimivelvollisuuksiin nähden tarkempi selonotto ja tiedonanto asiantuntijoiden toimesta. Tällaisella ratkaisulla olisi myös merkitystä riitatilanteiden ratkaisemi-

nessa. Riitatilanteissa ei siten enää lähtökohtaisesti tarvitsisi arvioida ovatko kaupan osapuolet täyttäneet heille maakaassa asetetut velvoitteet, vaan myöhemmässä virhetilanteessa useammin tulisi kysymykseen maakaaren laatuvirhesäännöksistä kiinteistön salainen virhe.

Maakaaren 2:9:1:n mukaan kiinteistön kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät osapuolten kauppasopimuksen mukaisesti. Kiinteistökaupassa sopimus käsitetään siten, että siihen kuuluu lähtökohtaisesti varsinaisen kauppakirjan lisäksi myös kaikki muut asiakirjat, kuten kuntotarkastusraportit. Lähtökohtana oikeuksien ja velvollisuuksien määrittelyssä on siis sopimusvapaus. Jotta myyjä tietää mitä on myymässä ja ostaja tietää mitä on ostamassa, tulee kaikki olennaiset seikat olla kirjattuna lopulliseen kauppasopimukseen selkeästi ja riittävällä tarkkuudella. Jokainen kiinteistö on yksilö, jonka takia sopimusten sisällöt ovat sidoksissa kunkin oikeustoimen erityispiirteisiin. Kaupan osapuolet yhdessä määrittelevät lopullisen kauppasopimuksen sisällön tarkkuuden ja tason. Kiinteistön laatuominaisuuksien kuvaaminen ja myyjän kaupan kohteesta antamien tietojen kirjaaminen kauppakirjaan voidaan perustellusti sanoa olevan kauppasopimuksen tärkeimpiä asioita.

Sopimusvapaus mahdollistaa myös sen, että sopimuksella kaupan osapuolet voivat lähtökohtaisesti myös jakaa kiinteistökauppaan liittyviä riskejä haluamallaan tavalla. Keino siirtää riskiä sopimuspuolelta toiselle on vastuunrajoitusehtojen käyttäminen kiinteistökaupan sopimuksessa. Ostaja ja myyjä voivat siis sopia keskenään esimerkiksi ostajan tarkastuskäynnillä tai kuntotarkastuksessa ilmenneistä seikoista. Maakaaren lähtökohtaisesta sopimusvapaudesta huolimatta maakaaren vaatimuksena vastuunrajoitusedolle on riittävä yksilöinti. Ostajan oikeuksia virhe- ja viivästystapauksissa voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä, oli kysymys sitten yksittäisestä vastuunrajoituslausekkeesta tai kuntotarkastusraportin mukaisesti isommasta dokumentaatiosta.

Maakaaren säännöksistä tai sen esitöistä ei kuitenkaan ilmene selvästi, miten tarkasti vastuunrajoitusehto kiinteistön kaupan sopimuksessa on yksilöitävä ollakseen osapuolia sitova. Oikeuskäytäntö näyttäisi edellyttävän yksiselitteistä yksilöintiä. Oikeuskirjallisuudessa taas on katsottu riittäväksi, että virheen seuraamuksista on sovittu riittävän yksilöidysti. Tarkkoja johtopäätöksiä siitä, mitä yksilöintivaatimuksella käytännön tasolla tarkoitetaan, on toistaiseksi vielä vaikea tehdä, koska korkeimman oikeuden ratkaisuja on vähän eikä siten kaikkia vastuunrajoitusehdon yksilöintiin liittyviä variansseja ole käsitelty. Mielestäni riittäväksi voidaan katsoa, että ostaja pystyy ottamaan vastuunrajoitusehdon vaikutuksen konkreettisesti ja/tai rahanarvoisesti huomioon sopimuksessa. Tämä on mielestäni tehtävissä, oli kyseessä sitten varsinaisen virheen tai virheestä johtuvien seuraamusten yksilöiminen.

Käytännössä kaupan osapuolet eivät kuitenkaan usein käytä riittävästi aikaa kauppasopimuksen yksityiskohtaiseen muokkaamiseen ja läpikäyntiin. Syynä tähän voi olla raha tai ymmärryksen puute sopimuksen merkittävyydestä niin virhevastuun kuin riskinjoonkin näkökulmasta. Mitä enemmän sopimuksen sisältöön on panostettu sitä vähemmän jää aihetta myöhemmin riitelylle. Kiinteistönvälittäjällä voidaan katsoa olevan keskeinen rooli myös onnistuneen sopimuksen laatimisessa. Ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän tulisi kiinnittää huomiota, jos kaupan osapuolet jättävät olennaisia asioita huomiotta tai sopivat niistä liian yleisluontoisella tavalla. Kiinteistönvälittäjän tulisi varoittaa millaisia mahdollisia ongelmia tämänkaltaisen sopiminen saattaa myöhemmässä riitatilanteessa aiheuttaa.

Onnistuneen asuinkiinteistön kaupan elementit ovat nykytilassa tiivistetysti seuraavat. Myyjän tulisi laittaa kiinteistö myyntiin kiinteistönvälitysliikkeen toimesta. Myyjän tulee varmistaa, että toimeksiantoä hoitavalla välittäjällä on siihen vaadittava ammattitaito. Ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän tunnistaa lyhenteestä LKV eli laillistettu kiinteistönvälittäjä. Maallikkomyyjän tärkein tehtävä on kertoa välittäjälle kaikista kiinteistön laatuominaisuuksista ja niihin liittyvistä epävarmuuksista siltä osin, kun ne ovat tulleet

esille kiinteistön normaalissa asuinkäytössä. LKV-kiinteistönvälittäjän tehtävä on varmistaa, että hän on saanut myyjältä kaikki maakaaren tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden edellyttämät tiedot. Ammattitaitoinen välittäjä osaa arvioida myyjän antamien tietojen pohjalta kiinteistönkauppaan liittyvät olennaiset tiedot ja tarvittaessa pyytää myyjältä lisätietoja. Kiinteistönvälittäjän tehtävänä on antaa ostajalle kaikki olennaiset tiedot kiinteistön laatuun liittyen. Ostajalla itsellään on parhaimmat mahdollisuudet tarkastaa kiinteistö siitä näkökulmasta, että se täyttää hänen omat subjektiiviset vaatimuksensa. Asuinkiinteistön todellisen kunnan selvittämiseksi kiinteistönvälittäjän tehtävänä on huolehtia, että kaupan osapuolet yhdessä sopivat suoritusohjeen KH 90-00394 mukaisesta kuntotarkastuksesta, jonka suorittaa AKK-kuntotarkastaja. Asianmukaisella kuntotarkastuksella molemmat kaupan osapuolet varmistavat maakaaren mukaisten velvoitteidensa hoitamisen. Kauppasopimuksen osalta kaupan osapuolten on varmistettava, että kaikki olennaiset kiinteistön laatuun liittyvät seikat tulevat huomioiduksi. Mikäli kaupan osapuolet jakavat kiinteistönkauppaan liittyvää riskiä vastuunrajoituslausekkein, on huolehdittava, että lausekkeet ovat riittävän yksilöityjä. Ammattitaitoinen LKV-kiinteistönvälittäjä varmistaa, että kaupan osapuolet eivät jätä olennaisia asioita huomiotta tai sovi niistä liian yleisluontoisella tavalla. Vaikka kiinteistönkaupan prosessi hoidettaisiin edellä mainitun mukaisesti riskiksi jää silti salainen virhe, koska on mahdotonta saada selville kaikkia kiinteistön laatuun liittyviä ominaisuuksia normaalissa asumiskäytössä tai kuntotarkastuksessa. Ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän tulisi tehdä osapuolet tietoiseksi mahdollisuudesta ottaa piilovirhevakuutus.

Kun kiinteistönkauppa hoidetaan edellä mainituin keinoin, on mahdollista päästä tilanteeseen, jossa myyjä tietää mitä on myymässä ja ostaja tietää mitä on ostamassa, ja välitetään asuinkiinteistöä koskevat riidat tulevaisuudessa. Kyseessä on kuitenkin ihannetilanne, jossa maallikkomyyjä ja -ostaja ovat olleet erityisen valveutuneita ja tietoisia kiinteistönkauppaan liittyvistä sudenkuopista. Tällaista tietoisuutta ei kuitenkaan voida mielestäni edellyttää kaikilta maallikoilta kiinteistönkaupoissa, mikä näkyy tälläkin hetkellä kiinteistökauppoihin liittyvien riitatilanteiden määrässä. Tämän johdosta näen, että

edellä mainituissa johtopäätöksissä esiin tuodut lainsäädäntöön liittyvät parannusehdotukset tulisivat tarpeeseen.

Lähteet

- HE 257/2018. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi elinkeinotulon verottamisesta annetun lain, tuloverolain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta
- HE 120/1994. Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 179/1987. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kuluttajansuojasta kiinteistövälityksessä.
- HE 58/2000. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.
- Heikkinen, P. (2018). Vastuun rajat kiinteistön kaupassa. Tutkimus myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta, ostajan ennakko-tarkastusvelvollisuudesta ja vastuunrajoittamisen yksilöintivaatimuksesta. Alma Talent Oy ja tekijä. ISBN 978-952-14-3561-4.
- Herkulex. (2023). Noudettu 11.6.2023 osoitteesta <https://herkulex.fi/miten-valttaa-kallis-ja-aikaa-vieva-riitely-asuntokaupassa-apua-piilovirhevakuutuksesta/>
- Hemmo, M. Hoppu, K. (2005) Sopimusoikeus. WSOY.
- Hemmo, M. (2005). Sopimusoikeus III. Talentum.
- Hemmo, M. (2011). Sopimusoikeus II. Kolmas painos. Talentum.
- Hemmo, M. (2013). Velvoiteoikeuden perusteet. Oikeustieteellinen tiedekunta. ISBN 978-952-10-7826-2
- Hoffrén, M. (2008). Ostajan yksilöllisten vaatimusten merkitys kiinteistökaupan virhearvioinnissa. Noudettu 27.4.2023 osoitteesta <https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/oikeustieto/59570006.pdf>
- Hoffrén, M. (2011). Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe - voidaanko virhesääntösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa?. Noudettu 23.4.2023 osoitteesta <https://www.edilex.fi/oikeustiede/103240004>
- Hoffrén, M. (2013). Hoffrén, M. (2013) Virhevastuu kodin kaupassa. Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. ISBN 978-951-29-5255-7
- Hoffrén, M. (2021) Virhevastuu asunnon ja kiinteistön kaupassa. Alma Talent Oy. ISBN 978-952-14-4405-0

- Hoffrén, M. (2009). Kuntotarkastus, vastuunrajoitus ja ostajan tarkastusvelvollisuus - KKO 2009:31. Noudettu 23.4.2023 osoitteesta <https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/lakimies/66870010.pdf>
- Itä-Suomen Hovioikeus 22.1.2016 36
- Itä-Suomen Hovioikeus S 15/1557 25.8.2016
- Jokela, M. Kartio, L. Ojanen, I. (2010). Maakaari. 5. uudistettu painos. Alma Talent Oy ja kirjoittajat. ISBN 978-952-14-3086-2
- Jokimäki, A. (2001). Kiinteistövälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Talentum Media Oy. 119. ISBN-952-14-0540-6
- Kasso, M. (2005). Asunto- ja kiinteistönkauppa. 4.painos. Talentum Media Oy ja Matti Kasso. ISBN 952-14-0964-9
- Kasso, M. (2010). Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Alma Talent Oy ja Matti Kasso. ISBN 978-952-14-2160-0
- Kasso, M. (2014). Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy. ISBN 978-952-14-2155-6
- Kauppakamari (2023). Tutkinnot ja kokeet. Noudettu 23.4.2023 osoitteesta <https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/lkv>
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto (2023 a). Kuntotarkastajan vastuu. Noudettu 23.4.2023 osoitteesta <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/kuntotarkastus/kuntotarkastajan-vastuu-2>
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto (2023 b). Kuntotarkastus. Noudettu 23.4.2023 osoitteesta <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/kuntotarkastus/kuntotarkastus>
- Kiinteistönvälitysalan keskusliitto (2023). Hyvän välitystavan ohje 2021. Noudettu 23.4.2023 osoitteesta <https://kiinteistonvalitysala.fi/hyva-valitystapa>
- Koskinen-Tammi, T. Laurila, L. (2010) Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. 1. painos. Alma Talent. ISBN 978-952-14-1585-2
- Koskinen, T (2004). Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. 1 painos. Talentum. ISBN 9521409061
- Kuluttajariitalautakunta (2022) Noudettu 11.6.2023 osoitteesta <https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/tietoameista/tiedotteet/2022/koronavahensilentoriitoja.html>

- KUNTO - loppuraportti (2019) Noudettu 11.6.2023 osoitteesta https://fise.fi/wp-content/uploads/2019/06/KUNTO-Loppuraportti-liitteineen-2019_0524.pdf
- KH- 90-00393. Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje. Noudettu 14.6.2023 osoitteesta <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/LVI%2001-10413>
- KH- 90-00394. Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaajan ohje. Noudettu 14.6.2023 osoitteesta <https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/LVI%2001-10413>
- Korkeimman oikeuden ratkaisu 2004:78
- Korkeimman oikeuden ratkaisu 2009:31
- Korkeimman oikeuden ratkaisu 2020:26
- Korkeimman oikeuden ratkaisu 1992:165
- Korkeimman oikeuden ratkaisu 1999:99
- Kyllästinen, E. (2010). Riskinjako maakaassa. Edita. ISBN: 978-951-37-5764-9. Noudettu 23.4.2023 osoitteesta <https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/kirjat/12696.pdf>
- Kyllästinen, Esa. (2012) Laaturihe asuinkiinteistön kaupassa. Noudettu 27.4.2023 osoitteesta https://www-edilex-fi.proxy.uwasa.fi/defensor_legis/92750002.pdf
- Laki kiinteistönvälityslikkeistä ja vuokrahuoneiston välityslikkeistä 15.12.2000/1075
- Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074
- Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228
- Länsi-Uudenmaan kärjäoikeus 24.5.2017 nro 56433
- Maakaari 12.4.1995/540
- Maanmittauslaitos (2022) Noudettu 11.6.2023 osoitteesta <https://www.maanmittauslaitos.fi/ajankohtaista/kiinteistokaupassa-kova-kasvuvuosi-edellisen-koronavuoden-tapaan>
- Niemi, M. (2002). Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. ISBN 978-952-63-2778-5
- Niemi, M. (2016). Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. 2. uudistettu painos. ISBN 978-952-63-2778-5
- Nevala, T. Palo, M. Siren, M. Haulos, S. (2013). Kiinteistönvälittäjän Käsikirja. 7.painos. SKVL. ISBN 978-952-67352-3-8

- Rakennuslehti (2011) Noudettu 11.6.2023 osoitteesta <https://www.rakennuslehti.fi/2011/01/asuntokaupan-piilovirhevakuuttaminen-suomessa-selvasti-jal-jessa-muita-pohjoismaita>
- Raksystems kauppaturva (2023 a) Noudettu osoitteesta 11.6.2023 <https://raksystems.fi/wp-content/uploads/2021/01/Finland-Hidden-Defects-Single-Dwelling-Wording-Jan-2021-Fin.pdf>
- Raksystems kauppaturva (2023 b) Noudettu osoitteesta 11.6.2023 https://raksystems.fi/kodit-ja-asuminen/kauppaturva/?gclid=EAIaIQobChMIm_-gdO5_wIVlf5RCh2Q4grDEAAAYASAAEgJ1zPD_BwE
- Palo, M. & Linnainmaa, L. (2002). Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan kustannus. ISBN 951-685-092-8
- Saarnilehto, A. (2009). Sopimusoikeuden perusteet. 7. painos. Talentum Media Oy. ISBN 978-952-14-1374-2
- Saarnilehto, A. (1995). Eräitä havaintoja heikomman suojan sääntelyn ongelmista ja soveltamisesta oikeuskäytännössä. Heikomman suojasta: yksityisoikeudellisia kirjoituksia. Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja.
- Talojuristit (2020) Noudettu 11.6.2023 osoitteesta <https://talojuristit.fi/post/tanskanmalli-kiinteistokauppariitojen-ehkaisemiseen>
- Tepora, J. (2007). Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa. Noudettu 23.4.2023 osoitteesta <https://www.edilex.fi/lakikirjasto/7192>
- Tepora, J. Kartio, L. Koulu, R. Lindfors, H. (2010). Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. uudistettu painos. Alma Talent Oy ja kirjoittajat. ISBN 978-952-14-1825-9
- Virtanen, Jenny. (2005). Todistustaakan ja vastuunrajoitusehtojen merkityksestä sopimusvastuussa. Noudettu 23.4.2023 osoitteesta https://www.edilex.fi/defensor_legis/25710014.pdf
- Wirilander, J. Tepora, J. Kartio, L. Koulu, R. (2002) Kiinteistön käyttö ja luovutus. 4. uudistettu painost. Lakimiesliiton kustannus. ISBN 952-14-0561-9

