

Salainen virhe kiinteistön kaupassa ja myyjän vastuun rajoittaminen

Henri Anttila 78152
Pro gradu -tutkielma
Esineoikeus
Turun yliopisto
Oikeustieteellinen tiedekunta
Toukokuu 2018

TURUN YLIOPISTO
Oikeustieteellinen tiedekunta

ANTTILA, HENRI: Salainen virhe kiinteistön kaupassa ja myyjän vastuun rajoittaminen
Pro gradu, IX + 89 s.
Esineoikeus
Toukokuu 2018

Turun yliopiston laatu järjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin Originality Check -järjestelmällä.

Tutkielma käsittelee yksityishenkilöiden välisen kiinteistön kaupan salaista virhettä ja myyjän vastuun rajoittamista. Tutkielman ulkopuolelle on rajattu asuntokauppalain tarkoittamat asuinhuoneistojen kaupat. Tarkastelun kohteeksi on valittu vain salainen virhe, mikä on yksi maakaaren laatu virhetyyppi. Lisäksi tarkastellaan erilaisia keinoja, joilla myyjä kykenee vaikuttamaan virhevastuuseensa salaisesta virheestä. Tutkielman aihe on ajankohtainen, koska 1970- ja 1980-luvuilla tehdyt rakentamisen virheet tulevat ilmi vasta nyt. Lisäksi kiinteistön virheet ovat sellaisia, että ne yleensä jäävät kaupan osapuolilta huomaamatta. Tutkielman tutkimusmenetelmä on lainopillinen. Lähteinä tutkielmassa on käytetty lainsäädäntöä, lakien esitöitä, oikeuskirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä.

Maakaaren mukaan kiinteistössä on salainen virhe, jos se poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Salainen virhe on kaupan osapuolten näkökulmasta ongelmallinen, koska kumpikaan ei tiennyt virheestä eikä kummankaan olisi pitänyt tietää. Lisäksi kaupan osapuolet ovat täyttäneet maakaarassa asetetut velvoitteensa. Selvien arviointikriteerien puuttumisen vuoksi salaisen virheen merkittävyyden määrittäminen on vaikeaa ja tästä seuraa, etteivät kaupan osapuolet pysty ennakolta arvioimaan sitä, milloin merkittävyyskynnys ylittyy. Lopullisen päätöksen tekee tuomioistuimien kokonaisarviointin perusteella.

Myyjä voi kuitenkin vaikuttaa vastuuseensa salaisesta virheestä sopimalla siitä ennakolta ostajan kanssa. Myyjä ja ostaja voivat sopia, että myyjä ei ole vastuussa salaisesta virheestä tai että virhevastuu rajataan pois tietyistä rakennuksen osista. Myös virheen seurauksista voidaan sopia. Myyjä voi rajata hinnanalennuksen määrää tai sopia siitä, milloin kauppa voidaan myyjän toimesta purkaa. Vastuunrajoituslausekkeelta kuitenkin edellytetään, että siinä on sovittu yksilöidysti siitä, miten ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä.

Asiasanat: kiinteistön kauppa, laatu virhe, salainen virhe, vastuunrajoitus

Sisällys

Sisällys	III
Lähteet	V
1 Johdanto	1
1.1 Tutkielman lähtökohdat	1
1.2 Tutkimuskysymys ja aiheen rajaus	2
1.3 Tutkielman rakenne ja metodi	4
2 Tarkastelun lähtökohdat	6
2.1 Kiinteistön kauppa, virheet ja velvollisuudet	6
2.1.1 Kiinteistön kaupan historia ja muutokset.....	6
2.1.2 Kiinteistön kaupan sopimus ja sopimusvapaus.....	8
2.1.3 Laatuvirhe kiinteistön kaupassa	10
2.1.4 Laatuvirheen arvioinnista.....	14
2.1.5 Osapuolten velvollisuudet kiinteistön kaupassa.....	16
2.1.5.1 Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus.....	16
2.1.5.2 Ostajan selonottovelvollisuus, jälkitarkastus ja reklamointivelvollisuus	19
3 Kiinteistön salainen virhe	22
3.1 Salainen virhe ennen maakaariuudistusta	22
3.2 Yleistä salaisesta virheestä.....	24
3.3 Virheperusteen valinta	28
3.4 Virheen merkittävyys.....	30
3.5 Merkittävyyden arviointikriteerijä	35
3.5.1 Kauppahinta	35
3.5.2 Korjauskustannukset	38
3.5.3 Rakennuksen ikä, rakentamistapa ja tehdyt korjaukset.....	41
3.5.4 Asumiskelpoisuus ja terveyshaitta	45
3.6 Kokonaisarviointi.....	48
4 Seuraamukset	49
4.1 Hinnanalennus ja sen sovittelu.....	50
4.2 Kaupan purku	53
5 Vastuun rajoittamisesta sopimalla	55
5.1 Sopimusvapaudesta ja sen rajoituksista	56
5.2 Suppea tulkinta ja epäselvyyssääntö	58
5.3 Riittävä yksilöinti.....	59
5.4 Vastuun rajoittaminen erityisesti salaisen virheen tapauksissa	68

5.5	Vastuunrajoituslausekkeen sitovuuden parantaminen	73
5.6	Myyjän vastuun ajallinen rajoittaminen.....	75
5.7	Seuraamuksista sopiminen.....	78
5.8	Sovintosopimus	83
5.9	Vastuunrajoituslausekkeen kohtuuttomuus ja sovittelu.....	85
6	Johtopäätökset	87

Lähteet

Kirjallisuus

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus III. Talentum 2005.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeuden oppikirja. 3. painos. Talentum 2009.

Hoffrén, Mia: Hinnanalennuksen määräytyminen asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Oikeustiede-Jurisprudentia 2009:XLII, s. 5-47. (Hoffrén 2009a)

Hoffrén, Mia: Kuntotarkastus, vastuunrajoitus ja ostajan tarkastusvelvollisuus – KKO 2009:31. Lakimies 7–8/2009 s. 1188–1195. (Hoffrén 2009b)

Hoffrén, Mia: Millainen virhe vaikuttaa kauppaan. Oikeustieto 3/2009 s. 2-4. (Hoffrén Oikeustieto 2009a)

Hoffrén, Mia: Kiinteistönkaupan virheen olennaisuus. Oikeustieto 6/2009 s. 10-13. (Hoffrén Oikeustieto 2009b)

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

Hoffrén, Mia: Asunnon ja asuinkiinteistön kaupan salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen. Teoksessa Varallisuus, vakuudet ja velkojat – Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. Turun yliopisto 2012, s. 31–48.

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

Hoffrén, Mia: Vastuunrajoitusehdon sitovuus elinkeinonharjoittajien välisessä kiinteistönkaupassa – KKO 2012:72. Lakimies 1/2013 s. 121–146. (Hoffrén LM 2013)

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

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. Lakimiesliiton kustannus 1997.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5. uudistettu painos. Talentum 2010.

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2. uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 2001.

Kartio, Leena: Korkeimman oikeuden ratkaisukäytännön vaikutuksista vuoden 1995 maakaaren sisältöön. Teoksessa Da mihi factum, dabo tibi ius : Korkein oikeus 1809-2009. Korkein oikeus ja WSOYpro OY 2009, s. 393-415.

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

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

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

Kyllästinen, Esa: Riskinjako maakaassa. Lakimies 5/2010 s. 859–862. (Kyllästinen LM 2010)

Kyllästinen, Esa: Riskinjako maakaassa – Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Edita Publishing Oy 2010.

Kyllästinen, Esa: Laatuvirhe kiinteistön kaupassa, Defensor Legis 6/2012 s. 762–785.

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

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

Lohi, Tapani: Kaupan kohteen piilevä virhe ja hinnanalennuksen sovittelu. Lakimies 1/1999 s. 43-59.

Niemi, Matti Ilmari: Rakennus väliinpuotoajana esineoikeuden järjestelmässä. Teoksessa Oikeus kansainvälisessä maailmassa : Ilkka Saraviidan juhlakirja. Edita 2008, s. 499-523.

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

Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan kustannus 2002.

Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena – Alppi-Takkinen, Kirsi: Asuntokauppalain kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Kiinteistöalan kustannus 2006.

Pitkäranta, Miia (toim.): Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Ympäristöministeriö, Helsinki 2016.

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika - Karhu, Juha - Kartio, Leena - Tammi-Salminen, Eva - Tolonen, Juha - Tuomisto, Jarmo - Viljanen, Mika: Varallisuus oikeus. 2. uudistettu painos. Sanoma Pro 2012.

Saarnilehto, Ari: Laatuvirhe kiinteistön kaupassa ja vastuunrajoitus KKO 2014:70. Oikeustieto 3/2015, s.3-4.

Siltala, Raimo: Johdatus oikeusteoriaan. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2001.

Sisula-Tulokas, Lena: Hinnanalennus. Lakimiesliiton kustannus 1992.

Ståhlberg, Pauli: Asuntokauppalain ongelmakohtia kuluttajavalituslautakunnan täysistuntoratkaisujen valossa II. Defensor Legis 1999 s. 1049-1055.

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

Tepora, Jarno: Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa. Teoksessa Sopimus, vastuu, velvoite – Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947 – 21/11 – 2007. Turun yliopisto, s. 393-411.

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

Tolonen, Hannu: Oikeuslähdeoppi. WSOY lakitieto 2003.

Tulokas, Mikko: Asuntokaupan laatuvirheet sääntelyongelmana. Teoksessa Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005. Suomalainen lakimiesyhdistys 2005, s. 396-403.

Tuomisto, Jarmo: KKO 2004:78 Vastuunrajoituslausekkeen merkitys, ostajan tarkastusvelvollisuuden ulottuvuus ja hinnanalennuksen suuruus kiinteistönkaupassa. Teoksessa KKO:n ratkaisu kommentein II 2004. Toimittanut Pekka Timonen. Talentum 2006.

Tuomisto, Jarmo: KKO 2012:72 Kiinteistön kaupan vastuunrajoituslausekkeen sitovuus. Teoksessa KKO:n ratkaisu kommentein II 2013. Toimittanut Pekka Timonen. Talentum 2014.

Virallislähteet

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

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

Maakaaritoimikunnan mietintö: kiinteistön kauppa, lainhuudatus ja panttaus ym.

Maakaarityöryhmän mietintö 16.6.1993.

Internet-lähteet

Asianajajatutkimus 2017:

https://www.asianajajaliitto.fi/files/3461/Asianajajatutkimus_2017_final.pdf (viitattu: 7.1.2018)

Korkeimman oikeuden ratkaisemat asiat asian laadun ja käsittelyajan mukaan 2013:

(*Tilastokeskus, liitetaulukko 1*)

http://www.stat.fi/til/koikr/2013/koikr_2013_2014-10-28_tau_001_fi.html

Käräjäoikeuksissa loppuun käsitellyt, saapuneet ja siirtyneet siviiliasiat asiaryhmittäin

2013: (*Tilastokeskus, liitetaulukko 2*)

http://www.stat.fi/til/koikrs/2013/koikrs_2013_2014-04-02_tau_001_fi.html

Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2016:

http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/ML_vuositilasto_2016.pdf (viitattu 23.3.2018)

Pientalon huoltokirja: Ympäristöministeriö 2008

<http://www.ymparisto.fi/fi->

[FI/Rakentaminen/Kiinteiston yllapito ja korjaaminen/Kiinteiston kaytto ja huoltoohj](http://www.ymparisto.fi/fi-Rakentaminen/Kiinteiston_yllapito_ja_korjaaminen/Kiinteiston_kaytto_ja_huoltoohj)
[e](http://www.ymparisto.fi/fi-Rakentaminen/Kiinteiston_yllapito_ja_korjaaminen/Kiinteiston_kaytto_ja_huoltoohj) (viitattu: 18.2.2018)

Kuluttajariitalautakunta toimintakertomus 2016

http://www.kuluttajariita.fi/material/attachments/kuluttajariitalautakunta/liitteet_kuluttaj
[ariitalautakunta/jHdftbXBp/Toimintakertomus_2016.pdf](http://www.kuluttajariita.fi/material/attachments/kuluttajariitalautakunta/liitteet_kuluttaj) (viitattu 7.5.2018)

Oikeuskäytäntö

Korkein oikeus

KKO 1984 II 193

KKO 1986 II 90

KKO 1987:20

KKO 1990:166

KKO 1996:76

KKO 2001:27

KKO 2004:78

KKO 2009:31

KKO 2009:39

KKO 2012:72

KKO 2014:70

KKO 2015:58

Hovioikeudet

Helsingin HO 13.6.2000, S 00/381

Helsingin HO 15.11.2011, S 10/3039

Itä-Suomen HO 25.8.2016, S 15/1557

Kouvolan HO 29.5.1996, S 96/106

Turun HO 28.12.2007, S 07/446

Turun HO 23.3.2017, S 16/441

Turun HO 9.5.2017, S 16/928

Vaasan HO, S 00/1156

Lyhenteet

AsKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
KKO	Korkein oikeus
MK	Maakaari 12.4.1995/540
MKvpL	Laki maakaaren voimaannpanosta 12.4.1995/541
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228

1 Johdanto

1.1 Tutkielman lähtökohdat

Oman asunnon ostaminen on yksi suurimmista taloudellisista sopimuksista, mitä henkilö tekee elämänsä aikana. Kyse voi olla monen vuoden suunnittelun tuloksesta, ja seurauksena on yleensä monen vuoden, jopa kymmenien vuosien velkasuhde pankin kanssa. Kaiken toivoisi menevän hyvin, mutta joissain tapauksissa tämä ei toteudu.

Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa on harvoin kysymys siitä, että kauppa tehdään ansaintatarkoituksessa. Myyjä myy asuntoaan yleensä siksi, että se ei sovellu hänen käyttötarkoitukseensa, vaan hänkin tarvitsee uuden kodin. Ostaja on vastaavanlaisessa tilanteessa. Monesti henkilö on samanaikaisesti sekä myyjän että ostajan asemassa. Kyse on useimmiten kahdesta tasavertaisesta luonnollisesta henkilöstä, jotka tekevät taloudellisesti isoja kauppvoja. Kiinteistön kaupan osapuolet ovat lisäksi usein maallikoita. Tämä pätee sekä rakennustekniseen osaamiseen että oikeudelliseen tietämykseen. Kumpaakin vaadittaisiin, jotta voisi todeta pystyvänsä tekemään onnistuneen kaupan. Kaupan molemmilta osapuolilta edellytetään, että he joko tietävät rakennuksen teknisiä asioita tai osaavat sellaisia tarkastaa. Myyjän on pystyttävä kertomaan ostajalle sellaisia kiinteistöä koskevia tietoja, joista myyjän oletetaan olevan tietoinen. Ostajan on taas tarkastettava kiinteistö ennen ostamista. On selvää, ettei kaikkea voi tietää eikä kaikkea pysty tarkastamaan ilman suuria toimenpiteitä. Jälkikäteen tämä saattaa ilmetä virheenä kaupan kohteessa.

Merkittävin osa kiinteistön kauppaa koskevista riidoista aiheutuu siitä, että kiinteistössä on laatuvirhe. Laatuvirhe voidaan määritellä tarkoittamaan puutetta tai virheellisyyttä kaupan kohteessa. Tyypillisimmin kyse on jonkinlaisesta kosteus- tai homevauriosta. Kyseeseen voivat tulla myös erilaiset rakennusvirheet ja hyvän rakennustavan vastaisesti suoritettu rakentaminen. Kiinteistön kaupan jälkeen esiin tulevat ongelmat eivät ole marginaalinen ilmiö. Vuonna 2016 kiinteistön kauppvoja tehtiin 59 351 kappaletta.¹ Kiinteää omaisuutta koskevia riitoja ratkaistiin vuonna 2013 käräjäoikeuksissa 1 198 ja korkeimmassa oikeudessa 51 kappaletta.² Lisäksi kiinteistön kauppaa koskevia riitoja

¹ Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2016, s. 12.

² Tilastokeskus liitetaulukot 1 ja 2. Tilastojen ylläpitäminen on lopetettu vuoteen 2013. Lisäksi on huomattava, että kaikki kiinteää omaisuutta koskevat riidat eivät koske kiinteistön kauppvoja.

ratkotaan kuluttajariitalautakunnassa, ja osa riidoista ratkaistaan sopimalla myyjän ja ostajan välillä yksityisesti ilman menemistä tuomioistuimeen.

Kaupan osapuolten näkökulmasta sellaiset virheet, jotka eivät ole kauppaa tehdessä osapuolten tiedossa, ovat vaikeimpia. Osapuolet olettivat kaupan tehdessään, että kiinteistö on virheetön tai ainakin ikäänsä vastaavassa kunnossa. Tällaisista virheistä johtuvien riitojen ratkaiseminen oikeusteitse on kallista ja johtaa monesti taloudellisesti raskaaseen lopputulokseen ainakin toiselle kaupan osapuolelle. Tästä syystä osapuolten tulisi kyetä ennakolta sopimaan, miten toimitaan, jos kaupan kohteessa havaitaan virhe. Ongelmaksi muodostuu kuitenkin se, miten sopia jostain, mikä ei ole kummankaan tiedossa.

Kiinteistön kauppaa koskevat säännökset ovat maakaaressa (12.4.1995/540). Uudistettu maakaari tuli voimaan 1.1.1997, ja sillä korvattiin vuoden 1734 maakaari. Maakaari sisältää säännökset kiinteistön kaupasta, kiinteistön kaupan virheistä sekä virheen seuraamusjärjestelmästä. Lisäksi laissa on säännökset osapuolten velvollisuuksista ja oikeuksista.

1.2 Tutkimuskysymys ja aiheen rajaus

Tutkielman kohteena on kiinteistön kaupan salainen virhe sekä se, miten myyjä voi vaikuttaa riskiinsä tämän virhetyypin osalta. Tarkastelukannaksi on muodostunut tämä, koska maakaaressa ja oikeuskäytännössä omaksuttu osapuoliroolien jako on vahvasti myyjäpainotteinen vastuun osalta ja ostajaa suojaava. Myyjän harteilla on suuri osa vastuusta kaupassa. Maakaaren esitöissä lähtökohtana kuitenkin oli, ettei ole erityistä tarvetta tiukkaan sääntelyyn kummankaan osapuolen hyväksi. Myyjä kuitenkin vastaa merkittävistä salaisista virheistä kaupan kohteessa, vaikka virheet eivät ole olleet kummankaan osapuolen tiedossa. Tutkielmassa keskitytään tarkastelemaan vain yksityishenkilöiden välisiä kiinteistön kauppvoja.

Tutkielmassa keskitytään maakaaren virhetyypeistä vain laatuvirheeseen, ja senkin osalta vain salaisen virheen tarkasteluun. Muut laatuvirhetyypit käydään läpi lyhyesti, sillä niiden ymmärtäminen on välttämätöntä, jotta voidaan ymmärtää, mitä salaisella virheellä tarkoitetaan ja miksi se eroaa merkittävästi muista laatuvirhetyypeistä. Ensin on tutkittava, mitä yleensä tarkoitetaan salaisella virheellä, miten se suhtautuu muihin

virhetyyppeihin ja milloin sen voidaan katsoa olevan käsillä. Esiin nousee myös kysymys siitä, millainen on riskinjaon periaate salaisen virheen kohdalla ja miten viime kädessä tuomioistuin toteaa salaiselta virheeltä vaadittavan merkittävyyskynnyksen ylittyneeksi. Salaisen virheen merkittävyyttä on tarkasteltava monesta erilaisesta kulmasta, sillä selvää kriteeristöä ei ole siitä, milloin merkittävyyskynnys täyttyy. Lisäksi lähtökohtana tutkielmassa on, että luovutus on pätevä. Salaisen virheen luonteen takia ei ole perusteltua tutkia kuntotarkastuksen vaikutusta, sillä jos kuntotarkastuksessa huomattaisiin vika, kyse ei olisi enää salaisesta virheestä. Kolmannen vastuu, useimmiten kiinteistön edellisen omistajan, voi tulla salaisen virheen osalta kysymykseen, mutta kolmannen vastuu rajataan tutkielmasta pois.³

Myyjän kannalta tarkasteltuna keskeiseksi kysymykseksi nousee, voiko hän välttää virhevastuuta salaisen virheen osalta tai onko vastuuta mahdollista rajata. Kiinteistön kaupassa lähtökohtana on sopimusvapaus, ja vastuuta ostajan sekä myyjän välillä voidaan yrittää rajoittaa sopimalla asiasta. Kyseeseen tulevat kauppakirjaan otettavat rajoitukset jo havaituista vioista sekä vastuunrajoituslausekkeet. Erilaiset vastuunrajoituslausekkeet ovat myyjän ainoa keino rajoittaa vastuutaan salaisesta virheestä tai sen seuraamuksista. Kysymyksenä tarkasteltavaksi tulee, voiko myyjä ylipäättään rajoittaa vastuutaan ennakolta ja kuinka paljon. Toinen merkittävä tarkasteltava kysymys on virheen seuraamuksista sopiminen ennakolta. Tarkastelu kohdistuu mahdollisuuteen rajoittaa ostajan oikeutta hinnanalennukseen virheen seurauksena. Tarkasteluun tulee myös ostajan velvollisuuksien rajoittaminen reklamaatioaikaa lyhentämällä.

Tutkielma on rajattu koskemaan vain maakaaren mukaisia kiinteistön kauppvoja. Kiinteistön käsitettä ei ole määritelty maakaarissa. Kiinteistönmuodostamislain (12.4.1995/554) 1:2 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/85) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus ei kuulu varsinaisesti kiinteistön käsitteeseen. Rakennus kuuluu kiinteistöön ainesosana, jos se on omalla maalla ja sen omistaja on kiinteistönomistaja. Vuokramiehelle kuuluva rakennus ei ole kiinteistön ainesosa.⁴ Jos rakennus luovutetaan ilman käyttöoikeutta maahan, kyse on

³ Ks. kolmannen vastuun vaikutuksesta kiinteistön kauppaan Hoffrén 2013, s. 273-349.

⁴ Kartio 2001, s. 102.

kauppalain (27.3.1987/355) tarkoittamasta irtaimesta omaisuudesta.⁵ MK 4:4.1 §:n mukaan maakaaren säännöksiä sovelletaan soveltuvien osin myös vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutukseen, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma. Opinnäytetyön esityksen selkeyden vuoksi termillä kiinteistön kauppa tarkoitetaan kiinteistön kauppaa, jossa kiinteistöön kuuluu sillä oleva asuinrakennus, tai kauppaa, jossa luovutetaan käyttöoikeus maahan ja sillä sijaitseva asuinrakennus.

Maakaaren esitöiden mukaan virhetilanteissa ostajan asema on laadittu mahdollisimman samanlaiseksi kuin asuntokauppalaissa (23.9.1994/843).⁶ Tästä syystä asuntokauppalain säännöksiä ja sen esitöitä käytetään antamaan tulkinta-apua, mutta tutkielman rajauksien vuoksi asuntokauppalakiin ei perehdytä tarkemmin.

1.3 Tutkielman rakenne ja metodi

Tutkielma on jaettu kuuteen lukuun. Johdannon jälkeen toisessa luvussa selvitetään kiinteistön kaupan kannalta tärkeitä peruseriaatteita, kuten sopimusvapautta sekä kaupan muotovaatimuksia. Tämän jälkeen tarkastellaan sitä, mistä laaturvirheessä on kysymys ja millaisia erilaisia laaturvirhetyppejä on. Näiden jälkeen tarkastellaan myyjän ja ostajan velvollisuuksia kaupan yhteydessä sekä sen jälkeen. Luvun tarkoituksena on antaa kokonaiskuva kiinteistön kaupasta, laaturvirheen sääntelystä sekä osapuolten velvollisuuksista ja oikeuksista.

Kolmannessa luvussa keskitytään tutkielman toiseen pääkysymykseen eli siihen, mitä tarkoitetaan kiinteistön kaupan salaisella virheellä. Luvun alussa tarkastellaan salaista virhettä ennen maakaariuudistusta sekä sitä, miten valinta eri laaturvirheperusteiden välillä tulee tehdä. Tämän jälkeen tarkastellaan niitä ongelmia, joita salaisen virheen arvioinnin yhteydessä monesti nousee esiin. Näistä ongelmista olennaisimmat koskevat sen selvittämistä, milloin virhe on merkittävä.

⁵ Niemi 2008, s. 500.

⁶ HE 120/1994 vp, s. 37.

Neljännessä luvussa käydään lyhyesti läpi maakaaren virheen seuraamukset. Näiden esittelemine on tärkeää, jotta voidaan ymmärtää, miten myyjän vastuuta voidaan rajoittaa sopimalla siitä ostajan kanssa.

Viidennen luvun tarkoituksena on vastata siihen, miten myyjän vastuuta salaisesta virheestä voidaan rajoittaa. Tämä on myös toinen tutkielman pääkysymyksistä. Luvussa tarkastellaan aluksi sopimusvapauden laajuutta ja maakaaren asettamia rajoituksia. Tämän jälkeen tarkastellaan, miten myyjä pystyy rajoittamaan virhevastuutaan. Virhevastuun rajoittaminen ei kuitenkaan ole ainoa keino, vaan osapuolet voivat sopia muistakin rajoituksista, joita tarkastellaan luvun loppupuolella. Luvun lopussa tarkastellaan muun lainsäädännön asettamia rajoituksia sopimiselle. Viimeisessä luvussa esitetään tutkielman johtopäätökset.

Tutkimusmenetelmä on lainopillinen eli oikeusdogmaattinen. Lainoppi tulkitsee ja systematisoi voimassa olevaa oikeutta sekä antaa perustellun tulkintakannanoton tiettyyn oikeudelliseen ongelmaan.⁷ Tutkielman kohteena olevien aiheiden kannalta oikeuskäytännöllä on suuri merkitys, varsinkin korkeimman oikeuden antamalla ennakkopäätöksillä. Ennakkopäätösten osalta on huomattava, että ennakkopäätöksillä ei ole oikeudellista sitovuutta mutta niillä on alempia tuomioistuimia velvoittava tosiasiallinen sitovuus. Tosiasiallinen sitovuus näyttäytyy velvollisuutena seurata ylimpien oikeuksien vakiintunutta tulkintalinjaa. Alemmat oikeudet voivat poiketa ennakkopäätöksistä ja vakiintuneesta tulkintalinjasta, mutta poikkeaminen on perusteltava.⁸

Tutkielmassa käytetään myös hovioikeuksien ratkaisuja. Salaista virhettä koskevia ratkaisuja pyydettiin hovioikeuksilta vuodesta 2016 alkaen. Vanhempien ratkaisujen osalta turvauduttiin oikeuskirjallisuudessa käytettyihin selostuksiin niistä. Hovioikeuksien tuomioilla ei ole samanlaista sitovuutta kuin korkeimman oikeuden ratkaisuilla, mutta monissa tapauksissa hovioikeus jää ylimmäksi oikeusasteeksi, ja tämän seurauksena hovioikeuksien ratkaisujen ohjaava merkitys on lisääntynyt.⁹ Lisäksi hovioikeusratkaisujen suuremman määrän vuoksi on perusteltua tutustua myös niihin, koska niiden perusteella saa hyvän kuvan siitä, miten kiinteistön kauppoihin liittyviä

⁷ Siltala 2001, s. 22.

⁸ Tolonen 2003, s. 123-124.

⁹ Tolonen 2003, s. 124.

riitoja ratkaistaan. Kiinteistön kauppaa koskevia riitoja ratkaistaan myös kuluttajariitalautakunnassa. Lautakunnan antamat ratkaisut ovat luonteeltaan vain suosituksia, eikä niillä ole sitovaa vaikutusta osapuoliin. Vuonna 2016 lautakunnan antamista suosituksista 20 %:ssa tapauksista suositusta ei noudatettu.¹⁰ Sitomattomuuden sekä näiden suositusten noudattamatta jättämisen takia tässä tutkielmassa ei tarkastella kuluttajariitalautakunnan yksittäisiä ratkaisuja.

2 Tarkastelun lähtökohdat

2.1 Kiinteistön kauppa, virheet ja velvollisuudet

2.1.1 Kiinteistön kaupan historia ja muutokset

Kiinteistön kauppaa koskevat säännökset perustuivat ennen nykyisen maakaaren säätämistä vuoden 1734 maakaareen (maakaari 31.12.1734/1, kumottu lailla uuden maakaaren voimaantulosta 12.4.1995/541). Suurin osa vuoden 1734 maakaaren säännöksistä oli kumottu taikka ne olivat menettäneet merkityksensä ajan kuluessa. Voimassa olevilta osiltaan vuoden 1734 maakaaren säännökset olivat niukkoja. Laista puuttui osapuolten velvollisuuksia ja oikeuksia koskeva sääntely kokonaan, samoin sopimusrikkomuksia ja niiden seuraamuksia koskevat säännökset. Suurena puutteena oli myös kiinteistön virhettä koskevan sääntelyn puuttuminen. Puutteiden takia myyjän ja ostajan väliset riidat jouduttiin ratkaisemaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla, ja tästä syystä osapuolten oli vaikea arvioida, millaiset seikat vaikuttivat oikeudellisesti riidan lopputulokseen ja millainen tämä lopputulos lopulta olisi.¹¹

Lain puutteellisuuden vuoksi oikeuskäytännöllä oli tärkeä asema. Korkein oikeus oli ratkaissut suuren määrän kiinteistön virheitä koskevia riitoja, ja näiden tapausten kautta kehittyneitä sääntöjä noudatettiin virhetapauksissa, sillä laista tällaiset säännökset puuttuivat.¹² Oikeuskäytännön suuresta määrästä huolimatta ratkaisut eivät aina noudattaneet selkeitä linjoja, vaan osassa tapauksista kysymykset jäivät epäselviksi. Tämän vuoksi oikeuskirjallisuuden kannanotoilla oli myös suuri merkitys, ja ennen nykyisen maakaaren säätämistä kiinteistön kauppaa koskevien normien sisältö oli

¹⁰ Kuluttajariitalautakunnan toimintakertomus 2016, s. 2 ja liite ”Suositusten noudattaminen jaostottain 01.01.2016-31.12.2016”.

¹¹ HE 120/1994 vp, s. 6 ja s. 19.

¹² HE 120/1994 vp, s. 7.

muodostunutkin oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden yhteisvaikutuksesta. Osalla näistä kannanotoista on merkitystä vielä nykyäänkin, kun maakaaren säännöksiä tulkitaan.¹³

Maakaaren uudistaminen nytkähti liikkeelle toukokuussa 1983, kun oikeusministeriö asetti toimikunnan selvittämään lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädännön uudistamista. Samaan aikaan myös kauppaa koskeva lainsäädäntö oli uudistumassa; irtaimen kauppaa koskeva kauppalaki annettiin vuonna 1987 ja asuntokauppalain valmistelu oli alkanut 1980-luvulla. Tämä johti siihen, että lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädäntötoimikunnan tehtäviä laajennettiin vuonna 1986 koskemaan kiinteistön kauppaa, vaihtoa, lahjaa ja muuta luovutusta. Samalla toimikunnan nimi vaihdettiin Maakaaritoimikunnaksi. Toimikunta antoi mietintönsä joulukuussa 1989, ja siinä ehdotettiin säädettäväksi uusi maakaari. Maakaaren valmistelutyötä jatkettiin oikeusministeriön asettamassa Maakaarityöryhmässä, jonka mietintö valmistui kesäkuussa 1993. Hallituksen esitys uudeksi maakaareksi perustuu maakaaritoimikunnan esitykseen.¹⁴

Maakaaren uudistuksen yhtenä tavoitteena oli saattaa lakiin säännökset kaupan kohteen virheellisyydestä. Aikaisemmin virheiden arviointi oli perustunut eri oikeusasteiden päätöksiin, oikeuskirjallisuuteen, irtaimen kauppaa koskeviin sääntöihin sekä jopa Ruotsin lainsäädäntöön. Kuitenkin ilman lain säännöksiä näistä oikeuskäytännössä kehittyneistä oikeussäännöistä voitiin sopia toisin ja voitiin syrjäyttää vastuu sopimuksella.¹⁵ Sopimukseen voitiin kirjata ehto, että kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on taikka muu vastaavanlainen varauma kiinteistön kunnosta. Ostajalla katsottiin olevan oikeus vedota virheeseen ehdosta huolimatta, mutta vain tilanteessa, jossa myyjä oli jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta virheestä, jonka hän tiesi tai jonka olemassaoloa hänen olisi pitänyt epäillä. Lisäksi virheeseen voitiin vedota, jos myyjä oli muutoin toiminut törkeän huolimattomasti.¹⁶

Uudistettu maakaari ja sen kaupan kohdetta koskeva virhesääntely tulivat voimaan 1.1.1997. Maakaaren voimaantulon jälkeen annetun lain (12.4.1995/541) 1 §:n mukaan uuden maakaaren säännöksiä ei sovellettu taannehtivasti, vaan sitä sovellettiin sellaisiin kiinteistöjen luovutuksiin, jotka oli tehty 1.1.1997 jälkeen. Tämä aiheutti sen, että

¹³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 12-13.

¹⁴ HE 120/1994 vp, s. 37-38 sekä Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 3-4.

¹⁵ HE 120/1994 vp, s. 6-7.

¹⁶ Maakaaritoimikunnan mietintö, s. 14-15 sekä Maakaarityöryhmän mietintö, s. 10.

MKvpL:n voimaantulon ja MK:n voimaantulon välillä oli noin puolentoista vuoden aika, jolloin uudistettu maakaari oli annettu mutta ei vielä voimassa. Käytännössä ennen nykyisen MK:n voimaantuloa tehtyihin kauppoihin sovellettiin uuden MK:n säännöksiä ainakin joissain tilanteissa.¹⁷

Kuten vuoden 1734 MK:ssa, myös uudistetussa maakaaressa omaksuttiin sopimusvapaus osapuolten välillä. Sopimusvapauden periaatteen voidaan nähdä olevan suurempi vuoden 1734 MK:n aikana, ja voimassaolevan MK:n esitöissä mainitaankin, että sopimusvapautta on tietyiltä osin rajoitettu eikä täydellinen sopimusvapaus ole kiinteistön kaupassa perusteltua.¹⁸ Suomessa sopimukseen sovelletaan sopimusoikeuden yleisiä periaatteita sekä sääntöjä. Tärkeimpänä kiinteistön kauppaa koskevana lakina pitää mainita laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228). MK:n muotomääräykset kauppakirjan muodosta rajoittavat oikeustoimilain soveltamista sen 1 luvun 1.2 §:n mukaan, mutta oikeustoimilain 3 luvun säännöksiä sopimuksen pätemättömydestä ja sovittelusta voidaan soveltaa kiinteistön kauppaan.¹⁹

2.1.2 Kiinteistön kaupan sopimus ja sopimusvapaus

Kiinteistön kauppa on MK 2 luvun 1 §:n mukaan tehtävä kirjallisesti ja siinä tulee olla myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä allekirjoitukset. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien allekirjoittajien läsnä ollessa. Pykälä asettaa kauppakirjalle myös tietyt vähimmäisvaatimukset. Kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike. Sopimuksen on oltava siis määrämuotoinen, jotta se olisi osapuolia sitova.

Sopimus on käsitettävä tässä tapauksessa laajassa merkityksessä, ja se sisältääkin sekä kaupanvahvistajan vahvistaman kauppakirjan että sitä täydentävät muut sopimukset.²⁰ Kyse ei aina ole välttämättä nimenomaisista sopimuksista, vaan kyseeseen voi tulla kaikki se materiaali, joka täydentää kauppakirjaa.²¹ Sopimus kiinteistön kaupasta olisi näin ymmärrettävä sellaisena kokonaisuutena, joka sisältää kauppakirjan sekä muut kiinteistön

¹⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 1997, s. 193. Kouvolan HO:n tuomiossa 29.5.1996 S 96/106 pysytti Lahden käräjäoikeuden päätöksen, jossa viitattiin uuden MK:n 2 luvun 25 §:n säännökseen viiden vuoden kanneajasta sekä tulevan MK:n sisällöstä johtuviin periaatteisiin.

¹⁸ Maakaarityöryhmän mietintö, s. 51 ja HE 120/1994 vp, s. 45.

¹⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 17.

²⁰ HE 120/1994 vp, s. 45.

²¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 68.

kuntaa sekä mahdollista virheellisyyttä koskevat asiakirjat sekä muut asiakirjat, joilla on vaikutusta kiinteistön kauppaan. Myös sellainen materiaali tulee osaksi kiinteistön kauppaa, joka tavalla tai toisella on liitetty kauppakirjaan tai mainittu siinä. Lähtökohtana maakaaren esitöiden mukaan on, että koska sopimusta tulkitaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti²², tulevat sopimusta täyttämään myös sellaiset sopimisen muodot, jotka eivät ole kirjallisia. Kyse voi olla suullisesta sopimisesta, jossa myyjä antaa tietoja kiinteistön kunnosta suullisesti, mutta joita ei kirjata kauppakirjaan.²³

Maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaan lähtökohtana kiinteistön kaupassa on osapuolten sopimusvapaus.²⁴ Säännöksen mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti, jollei laissa toisin ole säädetty. Toisin säätämällä viitataan saman luvun 11 §:ään, jossa säädetään kiinteistön kaupan pätemättömistä ehdoista.

Maakaaren säännös sopimusvapaudesta ilmaisee periaatteen, jonka mukaan osapuolten asema toisiinsa nähden määräytyy ensisijaisesti heidän tekemänsä sopimuksen mukaan.²⁵ Tämä sopimusvapaus antaa mahdollisuuden myös sopia MK:n riskinjakoon liittyvistä asioista. Sopimusvapaus ei kuitenkaan ole täysin rajoittamatonta, vaan pykälän toisessa momentissa säädetään, että ostajan 2 luvun 17-34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. Tarkoituksena oli rajoittaa laajojen rajoituslausekkeiden käyttöä, koska ostajan olisi muutoin vaikea arvioida hänen ja myyjän välille jäävää vastuunjakoa virheestä.²⁶ Jos vastuunrajoituslauseke on riittävästi yksilöity, voidaan osapuolten välillä sopia muun muassa virhevastuun siirtämisestä ostajalle ja sopia virheen seuraamuksista.

Lähtökohtaisesti osapuolten, ja varsinkin myyjän, näkökulmasta tarkasteltuna tarkoituksena olisi sopia kiinteistön kaupasta siten, että se tyydyttää molempia osapuolia. Huolellisesti suunniteltu ja kirjoitettu kauppakirja sekä siinä olevat erilaiset kaupan kohdetta koskevat maininnat kaupan kohteen ominaisuuksista ja vaurioista vähentävät mahdollisesti edessä olevia riitoja. Huolellinen sopimuksen laatiminen vie aikaa, ja tämä tarkoittaa, että laatimiskustannukset nousevat sen mukaan, mitä yksityiskohtaisempi

²² HE 120/1994 vp, s. 45.

²³ Tepora 2007, s. 396.

²⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 67.

²⁵ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 67.

²⁶ HE 120/1994 vp, s. 45. Varsinkin haluttiin torjua ”sellaisenaan kuin se on” -ehtoja.

sopimuksesta halutaan.²⁷ Kattavan sopimuksen laatiminen kuitenkin lisää transaktiokustannuksia, ja jossakin vaiheessa ne ylittävät sen hyödyn, joka sopimuksen sisällön täsmentämisestä saataisiin.²⁸ Kuten jo edellä on todettu, kiinteistön kauppaa koskevat riidat ovat varsin yleisiä ja niiden luonteen vuoksi kyse on suuristakin rahasummista. Viimeisimmän Asianajajaliiton tekemän asianajajatutkimuksen mukaan yksityisasiakkailta laskutettiin keskimäärin 200 €/h.²⁹ Lakimiehen käyttäminen sopimuksen laadinnassa ei näin ollen ole niin suuri kulu, että siitä kannattaisi säästää varsinkaan myyjän osalta. Ostaja saa huonosti laaditun sopimuksen tilanteissa kattavaa suojaa maakaaren säännöksiä kautta, toisin kuin myyjä. Pahimmassa tapauksessa myyjän huonosti muotoilemaa ehtoa sovelletaan hänen vahingokseen³⁰. Sopimuksen huolellinen muotoilu nousee erityisesti esiin silloin, kun osapuolet sopivat vastuuta rajoittavista ehdoista.

2.1.3 Laaturihe kiinteistön kaupassa

Maakaaren 2 luvussa säädetään kiinteistön kaupan virheistä. Virheet jaetaan laaturiheisiin, vallintavirheisiin ja oikeudellisiin virheisiin. MK 2:18 §:n mukaan vallintavirhe liittyy myytyä kiinteistöä tai naapurikiinteistöä koskeviin viranomaispäätöksiin ja voi olla esimerkiksi ostajalle annettu virheellinen tieto kaavoituksesta. Oikeudellisella virheellä tarkoitetaan MK 2:19 §:n mukaan kiinteistöön kohdistuvaa sivullisen oikeutta. Kyse voi olla muun muassa siitä, että myyjällä ei ole lainhuutoa taikka kiinteistöön kohdistuu pantti- tai vuokraoikeus, josta ostajalle ei ole annettu tietoa.³¹ Laaturihe on yleisin virhetyyppi.³² Tutkimuksessa tehtyjen rajausten vuoksi keskityn seuraavassa vain laaturiheeseen käsittelyyn.

Maakaaren mukaan kiinteistössä on laaturihe, jos kiinteistö pinta-alaltaan, rakennusten osalta tai muutoin poikkeaa laadultaan siitä, mitä osapuolten välillä on sovittu, tai siitä, mitä tietoja myyjä on ilmoittanut ostajalle. Jos osapuolten välillä ei ole sovittu kiinteistön kunnosta tai laadusta, tulee kiinteistön vastata sellaista laatutasoa, jota voidaan yleisen

²⁷ Kyllästinen 2010, s. 231.

²⁸ Hemmo 2005, s. 104-105 ja alaviite 20. Hemmo kuitenkin huomauttaa, että transaktiokustannuksissa ei ole kyse pelkästään sopimuksen päättämisestä vaan huomioon tulee ottaa myös kustannukset jotka liittyvät sopimuksen soveltamiseen ja riidanratkaisuun. Lisäksi Hemmo huomauttaa, että liiallinen pyrkimys kustannusten leikkaamiseen voi kostautua myöhemmin.

²⁹ Asianajajatutkimus 2017, s. 29.

³⁰ Hemmo 2009, s. 332.

³¹ Hoffrén 2013, s. 72.

³² Hoffrén 2013, s. 72.

elämäkokemuksen perusteella edellyttää vastaavalta kiinteistöltä.³³ Laatuvirheen kohdalla on näin ollen kysymys puutteellisuudesta kiinteistön tai muun kaupan kohteen fyysisissä ominaisuuksissa.³⁴

Kiinteistön laatuvirhettä koskevassa maakaaren 2 luvun 17 §:ssä säädetään seuraavasti:

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 muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn 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 soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai
- 5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Ensimmäisen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu. Kyse voi olla esimerkiksi siitä, että kiinteistö on pienempi kuin oli ilmoitettu taikka siinä ei ole sovittuja varusteita.³⁵ Sopimuksen sisältö määräytyy sen perusteella, mitä voidaan katsoa sovituksi. Tällöin kyse ei ole pelkästään kauppakirjaan otettavista maininnoista, vaan kyseeseen voi tulla myös kauppakirjan ulkopuolella muilla tavoin tapahtunut sopiminen. Kyse voi olla suullisista tai hiljaisista sopimuksista.³⁶ Oikeuskirjallisuudessa on esitetty myös kanta, että sopimusevastaisuus kattaisi sellaisetkin virheet, jotka johtuvat ostajan taholta niistä odotuksista, joita kaupan kohteelta voidaan yleensä odottaa.³⁷ Näin ollen sopimuksen laaja tulkinta pitäisi sisällään kauppakirjan, muut sopimukset tai asiakirjat sekä ostajan odotukset. Hoffrénin mielestä näin laajaa merkitystä ”sovitulle” ei pidä antaa, vaan ”se

³³ HE 120/1994 vp, s. 7.

³⁴ Niemi 2016, s. 436.

³⁵ HE 120/1994 vp, s. 50.

³⁶ Niemi 2016, s. 444.

³⁷ Kyllästinen 2012, s. 763 ja s. 765 sekä Koskinen 2004, s. 122.

mitä on sovittu” kattaisi vain sellaiset seikat, joista osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet joko kauppakirjassa taikka sen ulkopuolella. Muutoin maakaaren muille laatuvirheperusteille ei jäisi merkitystä.³⁸ Niemi puolestaan huomauttaa, että virheperusteiden väliset erot ovat heikkoja ja suhteellisia eivätkä ne ole myöskään toisiaan poissulkevia.³⁹

Mielestäni Hoffrénin kanta on oikea, sillä maakaaren esitöissä mainitaan, ettei myyjä yleensä vastaa siitä, täyttääkö kiinteistö ostajan yksilölliset mieltymykset. Vain jos myyjä on tietoinen näistä ostajan odotuksista, joita hän kiinteistölle asettaa, tulee myyjän ne korjata, mikäli ne ovat virheellisiä.⁴⁰ Ostajan itsellään omana tietonaan pitämät odotukset kiinteistön laadusta tai kunnosta eivät näin ollen kuulu myyjän virhevastuun alaan. Tämä on mielestäni perusteltavissa sillä, että kyse ei ole sovitusta asiasta (MK 2:17.1 § 1 kohta) tai kyse ei ole myyjän tietojen antamatta jättämisestä taikka myyjän antamista vääristä tiedoista (MK 2:17.1 § 2-3 kohdat). Mikäli ostaja ei ole näitä odotuksiaan myyjälle ilmoittanut, kyse ei myöskään voi olla ostajan virheellisen käsityksen oikaisematta jättämisestä (MK 2:17.1 § 4 kohta). Asiaa tulee tulkita toisin, jos ostaja tuo omat odotuksensa myytävän kiinteistön tasosta myyjän tietoon. Riippuen myyjälle kerrotuista tiedoista, kyse voi olla sopimuksenvastaisuudesta tai harhaanjohtavan tiedon antamisesta, tietojen antamatta jättämisestä taikka virheellisen käsityksen korjaamatta jättämisestä.

Maakaaren 2:17.1 §:n 2 kohdan mukaan myyjä on vastuussa niistä tiedoista, joita hän antaa ostajalle. Kyseiset tiedot liittyvät kiinteistön käyttöön tai arvoon. Saman pykälän kolmannen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, mikäli myyjä jättää kertomatta olennaisia tietoja kiinteistöstä. Lisäksi edellytetään, että annetuilla tiedoilla taikka antamatta jätetyillä tiedoilla on ollut vaikutusta kauppaan. MK 2:17.1 §:n 2 kohdan perusteella kiinteistö on virheellinen riippumatta siitä, onko myyjä tiennyt tai olisiko hänen pitänyt tietää siitä, että hänen antamansa tiedot ovat virheellisiä tai harhaanjohtavia. MK 2:17.1 §:n 3 kohdan mukainen vastuu puolestaan edellyttää, että myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää seikasta, jonka hän jätti kertomatta.⁴¹ Myyjän on ilmaistava epävarmuutensa, mikäli hän ei tiedä tai ei ole varma ostajan tiedustelemista seikoista.⁴²

³⁸ Hoffrén 2013, s. 101.

³⁹ Niemi 2016, s. 445.

⁴⁰ HE 120/1994 vp, s. 51.

⁴¹ Hoffrén 2013, s.110-111.

⁴² Niemi 2016, s. 449.

Kiinteistössä on laatuvirhe MK 2:17.1 §:n 4 kohdan mukaan, jos ostajalla on kiinteistön laadusta tai sen käyttötarkoituksesta virheellinen käsitys, jonka myyjä havaitsee mutta ei korjaa tätä ostajan käsitystä ja tällä käsityksellä on vaikutusta kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön. Maakaarta valmisteltaessa lakivaliokunta huomautti tämän kohdan olevan liian tulkinnanvarainen, koska myyjän on vaikea tietää, mitä ostajalla on mielessään. Lakivaliokunta korosti, että oikaisuvelvollisuus koskee vain sitä erityistapausta, jossa myyjä on havainnut ostajan erehdyksen. Tämä luonnollisesti edellyttää, että ostaja on ilmoittanut siitä myyjälle.⁴³

Myyjän vastuun täyttymisen edellytyksenä erehdyksen havaitsemisessa on siten kaksi asiaa: myyjän on pitänyt havaita ostajan virheellinen käsitys ja myyjän on pitänyt tietää se virheelliseksi.⁴⁴ Miten tulisi toimia silloin, kun myyjän asiantuntemus ei riitä vastaamaan siihen, onko ostajan käsitys kiinteistöstä virheellinen, vaikka ostaja olisi tuonut käsityksensä myyjän tietoon? Kyse voi olla tilanteesta, jossa kuolinpesä myy vainajan asuntoa. Kukaan osakkaista ei välttämättä ole ollut missään tekemisissä kiinteistön kanssa eikä heillä näin ollen ole tietoa kiinteistöstä.⁴⁵ Tuleeko myyjän tällöin ilmoittaa tämän kohdan mukaan ostajalle mitään? Jos asiantuntemus ei riitä lainkaan asiaan vastaamiseen, myyjän ei mielestäni pidä antaa ostajalle mitään tietoja, vaikka hän havaitsee, että ostajalla on jokin käsitys kiinteistöstä. Myyjän kannalta järkevintä on todeta, ettei hänellä ole tietoa asiaan liittyen. Myyjän antamia, mahdollisesti virheellisiä, tietoja voidaan muuten käyttää häntä vastaan MK 2:17.1 §:n 2 kohdan mukaan. Jos myyjällä on mahdollisesti joitain tietoja ostajan käsitykseen liittyen, ne tulisi antaa ostajalle, mutta samalla on huomautettava, että kyseiset tiedot ovat epävarmoja. Tällöin myyjä voi vapauttaa itsensä virhevastuusta ostajan erehdyksen ja annettujen tietojen osalta.⁴⁶

Kiinteistössä on myös virhe, jos kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Kyse on salaisesta virheestä. Tämän virheperusteen täyttyminen

⁴³ LaVM 27/1994, s. 4.

⁴⁴ Hoffrén 2013, s. 117.

⁴⁵ Vastaavanlainen tilanne tapauksessa Itä-Suomen HO 25.8.2016, S 15/1557, ks. 2.1.4.1 Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus.

⁴⁶ Niemi 2016, s. 455.

ei edellyttä, että myyjä tai ostaja olisivat voineet havaita virhettä ennen kaupan tekemistä.⁴⁷

Laatuvirheen seuraukset on lueteltu MK 2:17.2 §:ssä. Sen mukaan ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta, purkaa kauppa tai vaatia vahingonkorvausta. Hinnanalennus lasketaan MK 2:31 §:n mukaan vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Kauppa voidaan purkaa, jos virhe on niin olennainen, ettei ostaja voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin poistaa. Vahingonkorvaus voi tulla kysymykseen sekä itsenäisenä että kaupan purun tai hinnanalennuksen ohella.⁴⁸ Jos kyse on salaisesta virheestä, vahingonkorvausta ei voida tuomita.

2.1.4 Laatuvirheen arvioinnista

Jos kiinteistön kaupan yhteydessä on sovittu kaupan kohteen kunnosta tai laadusta, käytetään virheen arvioinnissa subjektiivista standardia. Subjektiivinen standardi määrää ne laatuominaisuudet, joita ostajalla on oikeus vaatia kaupan kohteelta sovitun perusteella.⁴⁹ Kaupan kohde poikkeaa subjektiivisesta standardista silloin, kun se poikkeaa laadultaan niistä tiedoista, joista on kirjallisesti tai suullisesti sovittu tai jotka myyjä tai hänen edustajansa muutoin on saattanut ostajan tietoon.⁵⁰ Jos asiasta on sovittu suullisesti, on sellaiseen vetoavan osapuolen pystyttävä näyttämään väitteensä toteen. Tästä syystä osapuolten olisikin syytä välttää suullista sopimusta kiinteistön kaupan yhteydessä.

Varsin usein kiinteistön kaupassa ei sovita erikseen kaupan kohteen kunnosta taikka laadusta, vaan kiinteistö myydään sen perusteella, miten myyjä on kiinteistön ostajalle esitellyt ja mitä ostaja on voinut havainnoida sitä tarkastaessaan.⁵¹ Jos kiinteistön kaupan yhteydessä kauppakirjaan ei oteta ehtoja kiinteistön kunnosta tai laadusta, tai niistä ei sovita edes suullisesti, joudutaan virhettä arvioimaan objektiivisen standardin mukaan, koska vertailukohtaa ei ole. Objektiivisella standardilla tarkoitetaan, että kaupan kohdetta

⁴⁷ HE 120/1994 vp, s. 51.

⁴⁸ Maakaari 2010, s. 169 ja s. 184.

⁴⁹ Niemi 2016, s. 438.

⁵⁰ Kyllästinen 2010, s. 188.

⁵¹ Koskinen 2004, s. 60-61.

verrataan normaalitasoon⁵² tai sellaiseen keskimääräiseen laatutasoon, jota kaupan kohteelta voidaan vaatia, kun otetaan huomioon erityisesti kiinteistötyyppi.⁵³

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty kritiikkiä sen suhteen, että jako subjektiiviseen ja objektiiviseen standardiin on tarpeeton ja keinotekoinen.⁵⁴ Kyllästäisen mukaan subjektiivinen standardi voi osoittaa, että on sovittu objektiivisesta standardista poikkeavia laatuvaatimuksia. Lisäksi objektiivisen standardin asteikko on laaja ja siitä voidaan tehdä huomattavia poikkeuksia ennen kuin voidaan objektiivisesti todeta, että standardin normaalitasosta on poikettu niin paljon, että laaturvirhe on olemassa.⁵⁵ Itse näkisin asian samalla tavalla. Mikäli osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet tietyistä laatutasosta taikka kiinteistön kunnosta, tämä on lähtökohtana virheen arvioinnissa. Tällainen sopiminen puolestaan vaikuttaa niihin odotuksiin, joita ostajalla voi olla, ja nämä odotukset voivat vaikuttaa seuraamuksiin, sillä ostajan voidaan tällöin katsoa varautuneen siihen, että kiinteistö ei ole virheetön ja korjattavaa saattaa löytyä. Jos taas laadusta tai kunnosta ei ole sovittu, tulee virhettä arvioida objektiivisen standardin kautta, jolloin kyseeseen tulee yleinen normaalitaso tai keskimääräinen laatutaso. Tällöin puolestaan on paljon liikkumavaraa sen suhteen, mitä tarkoitetaan normaalitasolla tai keskimääräisellä laatutasolla.

Kiinteistön sopimuksenmukaisuus, ja mahdollinen virheellisyys, määräytyvät kaupantekohetken mukaan. Kaupankirjan allekirjoittamiseen saakka myyjä voi vaikuttaa ostajan käsitykseen kaupan kohteesta ja vaikuttaa näin siihen, mitä ostaja voi kiinteistöltä perustellusti odottaa.⁵⁶ Kiinteistö myydään näin ollen lähtökohtaisesti siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä.⁵⁷ Maakaaren 2:21.1 §:n 1 momentin mukaan myyjä vastaa myös sellaisesta kiinteistön virheestä, joka kiinteistössä on kaupantekohetkellä, vaikka se ilmenisi vasta myöhemmin. Kiinteistössä on siis virhe, mutta se ei ole vielä aiheuttanut näkyviä vahinkoja. Ratkaisevaa arvioinnin kannalta on, onko vian syy tai peruste ollut olemassa kaupantekohetkellä.⁵⁸ Kyse voi olla rakennusvirheestä, joka ei ole vielä aiheuttanut vaurioita mutta myöhemmin aiheuttaa. Virheeseen vetoavan on kyettävä

⁵² Niemi 2016, s. 438.

⁵³ Kyllästäinen 2010, s. 187-188.

⁵⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 129-130, Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 238 ja Niemi 2016, s. 323.

⁵⁵ Kyllästäinen 2010, s. 188.

⁵⁶ HE 120/1994 vp, s. 56.

⁵⁷ HE 120/1994 vp, s. 49.

⁵⁸ HE 120/1994 vp, s. 56.

näyttämään toteen väitteensä. Näin ollen ostajan on kyettävä näyttämään, että virheen peruste on ollut olemassa jo vaaranvastuun siirtyessä.⁵⁹

Ostaja ei MK 2:22 §:n mukaan voi vedota seikkaan, jonka hän olisi voinut havaita tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Kyse on siitä, että kiinteistössä kaupanteon hetkellä olevaan virheeseen ei voi vedota, koska asianmukaisesti hoidetussa ennakkotarkastuksessa ostaja olisi virheen havainnut.⁶⁰

Virheeltä vaaditaan myös merkityksellisyyttä eli sen on vaikutettava kauppaan.⁶¹ MK 2:17.1 §:n 2 ja 3 kohdan mukaan on kyse jälkikäteen tehtävästä arviosta sen suhteen, olisiko ostajalle annettu oikea tieto vaikuttanut kaupan lopputulokseen. Jos poikkeavuus ei objektiivisesti arvioiden olisi vaikuttanut kauppaan eli ostajan olisi katsottu tehneen kaupan tiedosta huolimatta samoilla ehdoilla ja samalla hinnalla, kysymyksessä on vähäinen virhe, joka ei johda seuraamuksiin. Kuitenkin useat vähäiset virheet voivat kumuloitua niin, että ne yhdessä ylittävät vähäisyyskynnyksen.⁶² Salaisen virheen kohdalla maakaassa on mainittu, että poikkeaman on oltava merkittävä eli kyseessä on korotettu vaatimus 2 ja 3 kohtaan verrattuna.

2.1.5 Osapuolten velvollisuudet kiinteistön kaupassa

2.1.5.1 Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus

Kuten jo edellä on todettu, kiinteistön kaupan virheellisyyttä arvioidaan lähtökohtaisesti osapuolten tekemän sopimuksen perusteella. Sopimuksen tekemiseen vaikuttaa, varsinkin ostajan kannalta, suuresti se, mitä tietoja myyjä kaupan kohteesta antaa. Sopimuksen ohella tärkeä arviointikriteeri on, onko myyjä antanut riittävät ja oikeat tiedot kiinteistöstä.⁶³

Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan sen mukaan, mitä tietoja myyjä on antanut ostajalle ennen kauppaa. Myyjä vastaa sellaisista tiedoista, jotka ovat virheellisiä tai harhaanjohtavia, vaikka tämä johtuisi myyjän omasta erehdyksestä tai

⁵⁹ Hoffrén 2013, s. 86.

⁶⁰ Tarkemmin ennakkotarkastusvelvollisuudesta kappaleessa 2.1.4.2 Ostajan tarkastusvelvollisuus, jälkitarkastus ja reklamointivelvollisuus.

⁶¹ Niemi 2016, s. 422.

⁶² Niemi 2016, s. 422 ja HE 120/1994 vp, s. 7.

⁶³ HE 120/1994 vp, s. 1.

tietämättömydestä. Yleisluontoiset, kauppaa edistävät, lausumat eivät kuitenkaan kuulu virhevastuun piiriin.⁶⁴ Tiedonantovelvollisuuden rikkomisen ja siitä syntyvän virhevastuun edellytyksenä on lisäksi, että tällaisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tiedonantovelvollisuuden rikkomisen yhteydessä on arvioitava, vaikuttaako laiminlyönti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon.⁶⁵

Myyjällä on tiedonantovelvollisuus sellaisista seikoista, joista kiinteistön omistaja on yleensä tietoinen. Kyse on seikoista, jotka tulevat esille kiinteistön normaalissa käytössä.⁶⁶ Lähtökohtana tiedonantovelvollisuuden arvioinnissa voidaan pitää sitä, että myyjän on tarkoitus antaa tietoja vain siitä, mitä hän tietää. Näin tiedonantovelvollisuuteen kuuluvat tiedot voidaan lähtökohtaisesti rajata siihen, millaisia tietoja myyjälle syntyy asumisen yhteydessä. Jos myyjä ei ole rakentanut tai remontoanut kiinteistöä, on hänen antamia tietoja arvioitava sen perusteella, että hän ei itse ole havainnut kiinteistössä puutteita siinä asuessaan. Myyjän lausumaa siitä, että kiinteistö on kunnossa, ei pidä lähtökohtaisesti tulkita niin, että myyjä ottaa vastuun kaikista sellaisista salaisista virheistä, joista hän ei itsekään ole tietoinen.⁶⁷

Myyjälle voi kuitenkin syntyä erityinen tiedonantovelvollisuus, jos hän tietää sellaisista seikoista, jotka vaikuttavat kiinteistön kuntoon tehden siitä tavanomaista heikomman. Myyjän osallistuminen kiinteistön remontointiin lisää tiedonantovelvollisuuden alaa. Myyjän on tällöin ilmoitettava ostajalle vioista ja puutteista, jotka hän on voinut itse havaita taikka joita on ollut syytä epäillä.⁶⁸ Myyjän henkilökohtaiset tiedot ja taidot voivat vaikuttaa siihen, miten laaja tiedonantovelvollisuus on, mutta myyjän henkilökohtaiset ominaisuudet eivät voi supistaa tiedonantovelvollisuutta lain asettamasta tasosta.⁶⁹

Tiedonantovelvollisuus liittyy läheisesti myös myyjän velvollisuuteen hankkia tietoa kiinteistöstään. MK 2:17.1 §:n 3 kohdan mukaan kaupassa on laatuvirhe, jos myyjä on jättänyt kertomatta ostajalle sellaisesta seikasta, josta hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja tämän laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kyse on lisäksi

⁶⁴ HE 120/1994 vp, s. 50.

⁶⁵ Hoffrén 2013, s. 108.

⁶⁶ Niemi 2016, s. 422.

⁶⁷ Hoffrén 2013, s. 106.

⁶⁸ Niemi 2016, s. 452-453.

⁶⁹ Kyllästinen 2012, s. 775.

oltava tiedoista, jotka vaikuttavat kiinteistön käyttöön tai arvoon. Kyse on siis myyjän passiivisuudesta ostajaa kohtaan.

Maakaaren esitöiden mukaan myyjä ei vapaudu virhevastuustaan, vaikka hän ei tiennyt viasta tai puutteesta kiinteistössä. Esitöissä, ja oikeuskirjallisuudessa, on otettu kanta sen suhteen, ettei ostaja saisi joutua kärsimään siitä, että myyjä on omistanut asunnon vain hetken tai että hän ei ole asunut siinä lainkaan.⁷⁰ Vaikka oikeuskirjallisuudessa onkin otettu tähän hyvin jyrkkä kanta⁷¹, oikeuskäytännön perusteella on nähtävissä, ettei tämä kanta kuitenkaan ole täysin ehdoton:

Itä-Suomen HO 25.8.2016, S 15/1557: Asiassa oli kysymys ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuudesta. Kaupan kohteena olleessa 1949 rakennetussa talossa oli havaittu erilaisia laatuvirheitä kaupan jälkeen. Käräjäoikeus purki kaupan mutta hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion ja hylkäsi kanteen katsoen, että ostajat olivat laiminlyöneet selonottovelvollisuutensa kaikkien virhekohtien osalta.

Hovioikeus totesi perusteluissaan seuraavaa: ”Kiinteistön myyjinä toimineet kuolinpesän oikeudenomistajat ovat itse muuttaneet talosta pois viimeistään 1970-luvun loppupuolella” sekä ”...eikä kaupanteossa myyjän puolelta ole ollut henkilöä, joka olisi kiinteistöllä asumisensa perusteella voinut tosiasiallisesti täyttää myyjän tiedonantovelvollisuuden kiinteistön ominaisuuksista.”⁷²

Mielestäni ratkaisu on hyvin perusteltu myyjän tiedonantovelvollisuutta koskevalta osalta. Vaikka ostajan kannalta tällainen lopputulos voi olla raskas, olisi myyjien kannettavaksi asetettu tiedonantovelvollisuus kiinteistöistä, jossa he eivät tosiasiasissa ole asuneet, vielä raskaampi. Ostaja voisi vedota tällaisessa tapauksessa todella helposti myyjän tiedonantovelvollisuuden rikkomiseen, koska myyjällä ei ole tosiasiasissa mitään tietoa, mitä ostajalle antaa, mutta kuitenkin myyjältä tällaista edellytettäisiin.

Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen on katsottu myös kuuluvan kaupan kohdetta koskevat erilaiset tutkimukset, raportit sen kunnosta sekä erilaiset suositukset. Kyse voi olla sellaisista tiedoista, jotka on teetetty ennen kuin nykyinen myyjä osti kiinteistön. Jos myyjä on tietoinen tällaisista tiedoista, niihin on selonottovelvollisuuden perusteella tutustuttava ja niistä on tiedonantovelvollisuuden perusteella annettava tietoa ostajalle.⁷³

⁷⁰ HE 120/1994 vp, s. 51.

⁷¹ Hoffrén 2013, s. 111, Niemi 2016, s. 395 ja Kyllästinen 2010, s. 254. Kyllästinen viittaa nimenomaan tilanteeseen, jossa kuolinpesä on myyjänä.

⁷² Itä-Suomen HO 25.8.2016, S 15/1557, s. 8.

⁷³ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 101.

Maakaari myös kannustaa myyjää antamaan tietoja, vaikka ne eivät olisi kaupan solmimisen kannalta edullisia. MK 2:22 §:n mukaan ostaja ei saa vedota seikkaan, jonka hän olisi voinut havaita ennen kaupan tekemistä kiinteistöä tarkastaessaan. Myyjän antaessa kattavat tiedot kiinteistöstään hän välttää virhevastuun ainakin näiden tietojen osalta. Ostajan velvollisuuksia tarkastellaan seuraavassa kappaleessa.

2.1.5.2 Ostajan selonottovelvollisuus, jälkitarkastus ja reklamointivelvollisuus

Myyjälle kiinteistön kunnosta ja sen ominaisuuksista asetetun selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden tasapainottamiseksi maakaareen on otettu säännös myös ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta. Maakaaren 2:22.1 §:n mukaan ostaja ei saa laaturvirheenä vedota sellaiseen seikkaan, jonka hän olisi voinut havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Saman momentin mukaan ostajalle ei aseteta velvollisuutta tarkistaa myyjän antamia tietoja, ellei tähän ole erityistä syytä. Ostajan ei myöskään tarvitse ulottaa tarkastustaan sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Sanamuotonsa perusteella 1 momentti koskee vain laaturvirhettä, 2 ja 3 momentti koskevat kaikkia virhetyyppejä. MK 2:22.2 §:n mukaan ostaja ei saa vedota virheenä seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehdessään, mutta 3 momentin mukaan myyjä ei kuitenkaan vapaudu vastuustaan 1 ja 2 momentin nojalla, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Lähtökohtana on, että ostajan on tarkastettava ostamansa kiinteistö. Ennakkotarkastuksessa on kysymys tarkastusvelvollisuudesta ja tämä velvollisuus on ehdoton.⁷⁴ Mikäli ostaja laiminlyö ennakkotarkastusvelvollisuutensa, myyjän vastuu rajautuu pois sellaisten virheiden osalta, jotka ostaja olisi voinut havaita kiinteistön tarkastuksessa.⁷⁵ Sanotusta voisi olla johtopäätöksenä, että ostajan vastuulle jää sellainen virhe, jonka hän olisi voinut havaita ja josta myyjä on tiennyt. Kuitenkin ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on kiinteästi yhteydessä myyjän tiedonantovelvollisuuteen, sillä ostajalla ei ole velvollisuutta tarkistaa myyjän antamia tietoja. Näin ollen vääriä tai harhaanjohtavia tietoja antava myyjä on vastuussa sellaisesta virheestä jonka ostaja olisi voinut havaita tarkastaessaan kiinteistöä, mutta saatujen tietojen perusteella ei sitä tee taikka keskittää tarkastuksen huomion toisaalle. Sama koskee myös ostajan erehdystä,

⁷⁴ Kyllästinen 2013a, s. 51 ja Niemi 2016, s. 408.

⁷⁵ Keskitalo 2017, s. 105.

jonka myyjä huomaa mutta ei korjaa tätä erehdystä. Ostajan ennakkotarkastuksen laiminlyönti voi rajoittaaakin myyjän vastuuta lähinnä silloin kun myyjä on laiminlyönyt MK 2:17.1 §:n 3 kohdan mukaisen tiedonantovelvollisuutensa ja edellyttäen, että myyjä ei ole toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Kyse on tilanteesta, jossa myyjä uskoo ilman epäilyä kyseisen seikan ilmenevän ostajalle tavanomaisessa tarkastuksessa.⁷⁶

Ennakkotarkastusvelvollisuus koskee vain kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia.⁷⁷ Tämä on perusteltu lähtökohta, sillä ostajan on hankala hankkia tietoa kiinteistön käyttöön mahdollisesti vaikuttavista seikoista, jotka voivat kuulua vallintavirheen tai oikeudellisen virheen alaan. Myyjän on helppo selvittää tällaiset seikat ja kertoa niistä ostajalle.

Ostajan on tehtävä tarkastus tavanomaisella huolellisuudella, jota voidaan olettaa käytettävän arvokasta omaisuutta hankittaessa. Yleisiä sääntöjä ei ole sen suhteen, mitä ostajan tulisi tarkistaa, mutta tarkastuksessa ei edellytetä suoritettavaksi erityisiä teknisiä toimenpiteitä, mittauksia tai tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä. Rakennukset tulisi tarkistaa siltä osin, kun niihin on esteetön pääsy.⁷⁸ Ennakkotarkastuksen perusteellisuuteen vaikuttavat monet asiat. Mitä vanhempi rakennus on kyseessä, sitä huolellisempaa tarkastusta edellytetään.⁷⁹ On pidetty jopa suositeltavana, että omakotitalokiinteistöjen kaupassa tehtäisiin selvitys kunnosta ulkopuolisella asiantuntijalla, vaikka laki tai sen esityöt eivät tällaista vaadi. Myyjän näkökulmasta tarkasteltuna kuntotarkastuksen suorittaminen ennen kauppaa siirtää vastuuta lain edellyttämää ennakkotarkastusvelvollisuutta enemmän ostajalle. Ostajan oletetaan tietävän kuntotarkastusraportin mainitut viat sekä muut siinä mainitut tiedot, edellyttäen, että nämä ovat selkeitä ja täsmennettyjä.⁸⁰

Ostajalle voi syntyä myyjän antamien tietojen, oman tarkastuksen tai kuntotarkastuksen seurauksena erityinen tarkastusvelvollisuus.⁸¹ Jos ostaja havaitsee tarkastuksen yhteydessä epäilyä herättäviä seikkoja, on ryhdyttävä tarkempiin tutkimuksiin. Olosuhteet voivat edellyttää myös asiantuntijan apua.⁸² Kaikki esille tulleet seikat eivät

⁷⁶ Niemi 2016, s. 409-411.

⁷⁷ HE 120/1994 vp, s. 56.

⁷⁸ HE 120/1994 vp, s. 56.

⁷⁹ Kyllästinen LM 2010, s. 861.

⁸⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 148-149.

⁸¹ Niemi (2016, s. 408) käyttää termiä laajennettu ennakkotarkastusvelvollisuus.

⁸² HE 120/1994 vp, s. 56.

automaattisesti aiheuta ostajalle erityistä tarkastusvelvollisuutta, vaan ennakkotarkastusvelvollisuuden edellyttämää huolellisuutta arvioidaan objektiivisesti.⁸³ Näin viime kädessä tuomioistuimen päätettäväksi jää, olisiko jokin seikka pitänyt tutkia paremmin, kun ostaja tuli siitä tietoiseksi. Kun ostajan tietoon tulleet seikat voivat lisätä hänen tarkastusvelvollisuuttaan, kannustaa tämä myyjää kertomaan kiinteistöstä kaikki vähääkään epäilyttävä. Kyse voi olla esimerkiksi joistakin yleisesti tiedostetuista riskirakenteista. Näin myyjä voi ainakin osittain siirtää omaa virhevastuutaan ostajan kannettavaksi.

Salaisen virheen kohdalla oletetaan, että osapuolet ovat täyttäneet velvollisuutensa kaupan eri vaiheissa, mutta samalla lähtökohtana myös on, että kummankaan ei olisi pitänyt tietää virheestä. Varsin usein tuomioistuinkäsittelyssä ongelmaksi nousee, että myyjä väittää ostajan suorittaneen ennakkotarkastusvelvollisuutensa huolimattomasti tai että ostajalle on syntynyt erityinen tarkastusvelvollisuus joidenkin seikkojen perusteella. Kuinka laajaksi ostajan tavanomainen selonottovelvollisuuden ala voidaan ajatella? Jos salainen virhe olisi voitu hieman tarkemmalla ennakkotarkastuksella havaita, kantaako riskin virheen seuraamuksista ostaja vai myyjä? Mikäli myytävä kiinteistö on vanha ja huonokuntoinen, mielestäni tällöin riskiä tulisi siirtää enemmän ostajalle, koska kauppaa tehdessä on ollut tiedossa, ettei kaupan kohteena ole virheetön kiinteistö.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty eriäviä mielipiteitä sen suhteen, onko ostajalla jälkitarkastusvelvollisuutta, joka on johdettu MK 2:25 §:stä. Sen mukaan ostajan on ilmoitettava virheestä viiden vuoden kuluessa siitä, kun hän sen havaitsi tai hänen olisi pitänyt se havaita. Niemen ja Kyllästäisen mukaan ostajalla on velvollisuus kaupan jälkeen tarkastaa kiinteistö. Tätä on perusteltu sillä, että ostaja pystyy suorittamaan perusteellisemmän tarkastuksen saatuaan sen haltuunsa. Lisäksi useimmat viat tulevat esille vasta kun asuntoa käytetään.⁸⁴ Keskitalo toteaa, ettei jälkitarkastuksen väite saa tukea laista tai sen esitöistä eikä velvollisuutta suorittaa jälkitarkastusta ole.⁸⁵ Hoffrén ei pidä tarkoituksenmukaisena käyttää jälkitarkastusvelvollisuuden käsitettä, koska se saattaa luoda jonkinlaisen mielikuvan tutkimisvelvollisuudesta kaupan jälkeen.⁸⁶ Ottaen huomioon tämän työn aiheen ja näkökulman, mielestäni ostajalta tulisi vaatia eräänlaista korotettua velvollisuutta tutkia kiinteistöä silloin, kun siinä nousee esiin jotain

⁸³ Kyllästinen 2010, s. 332-333.

⁸⁴ Niemi 2016, s. 388 ja Kyllästinen 2013b, s. 339.

⁸⁵ Keskitalo 2017, s. 95.

⁸⁶ Hoffrén 2013, s. 182, alaviite 394.

epäilyttävää. Ei ole perusteltua vaatia ostajaa tekemään jälkitarkastusta ilman perusteltua syytä. Myyjä voi tällöin argumentoida, että ostaja ei ole reklamoinut ajoissa havaittuaan virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita tämän epäilyttävän seikan perusteella. Lisäksi tällaisen seikan tutkimatta jättäminen voi johtaa siihen, että ostajan voidaan katsoa myötävaikuttaneen vahingon syntymiseen tai sen pahentumiseen.

MK 2:25.1 §:n mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Pykälän toisen momentin mukaan ostajan on tehtävä tämä ilmoitus viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Virheilmoitus on vapaamuotoinen eikä sille ole asetettu muita vaatimuksia kuin että siitä on selvittävä, mitä on havaittu sekä minkälaisia vaatimuksia havaittujen virheiden perusteella esitetään.⁸⁷ Ostajan on myös reklamoitava riittävän nopeasti tai muutoin hänen katsotaan passiivisuudellaan hyväksyneen kaupan kohteen sopimuksenmukaiseksi.⁸⁸

3 Kiinteistön salainen virhe

3.1 Salainen virhe ennen maakaariuudistusta

Laatuvirhettä koskeva oikeustila muodostui ennen uudistettua maakaarta lähes kokonaan oikeuskäytännössä. Apua tulkintaan haettiin irtaimen kauppaa koskevista säännöksistä, Ruotsin lainsäädännöstä sekä yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista.⁸⁹ Kiinteistön kauppaa koskevia ratkaisuja on annettu runsaasti ennen maakaaren voimaantuloa. Eräänä merkittävänä salaista virhettä koskevana ratkaisuna voidaan mainita vuoden 1984 ratkaisu, jossa oli osittain kyse myös ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuudesta:

KKO 1984 II 193: A ja B olivat ostaneet 1980 omakotitalon ja vuokraoikeuden 250 000 markan kauppahinnalla. Alle puolen vuoden asumisen jälkeen ostajat olivat havainneet, että räystäistä ja katosta tuli vesi läpi. Tarkastuksessa havaittiin, että talon vesikatto oli tummunut, jonka lisäksi havaittiin hometta sekä että katto oli mädäntynyt. Lämpöeristeenä käytetty puru oli märkää. KKO katsoi, etteivät myyjät olleet tienneet vesivahingoista ja että ostajat olivat suorittaneet tarkastusvelvollisuutensa. Virheiden katsottiin olevan niin olennaisia, että tietoisuus niistä olisi vaikuttanut kaupan lopputulokseen. Talon katsottiin olevan olennaisesti huonompi kuin

⁸⁷ Kyllästinen 2010, s. 351-352.

⁸⁸ Kyllästinen 2010, s. 349.

⁸⁹ HE 120/1994 vp, s. 6-7.

myyntihinta antoi ymmärtää. Tämän johdosta myyjät velvoitettiin maksamaan hinnanalennuksena 25 000 markkaa. Vahingonkorvausvaatimukset hylättiin, koska näyttämättä jäi myyjien tahallisuus tai tuottamus.

Ratkaisu on hyvin pitkälle sellainen, millaiseksi maakaaren sääntely salaisen virheen osalta lopulta muodostui. Samansuuntainen ratkaisu oli myös KKO 1986 II 90, jossa todettiin rakennusvirheen vuoksi syntyneen vahingon olevan sellainen, ettei kumpikaan kaupan osapuolista tiennyt siitä. Asuinrakennuksen virheiden katsottiin olevan niin olennaisia, että ostajien tietoisuus niistä olisi vaikuttanut kaupan tekemiseen. Tämän seurauksena myyjä velvoitettiin maksamaan hinnanalennuksena ostajalle 15 521 markkaa. Laintasoisten säännösten puutteista huolimatta oikeuskäytännössä seurattiin aikaisempaa linjaa. Hyvä esimerkki tästä linjasta on ratkaisu vuodelta 1990, jossa vahingonkorvauskanne hylättiin salaista virhettä koskevan asian yhteydessä. Tapauksessa oli myös kyse vastuunrajoituslausekkeesta:

KKO 1987:20: Ostajat huomasivat noin kolme vuotta kaupan tekemisen jälkeen rakennuksessa vesivahingon, joka oli johtunut siitä, että naula oli läpäissyt kylmävesiputken rakennuksen rakentamisvaiheessa. Ostajat vaativat vahingonkorvausta myyjältä. Alemmat oikeusasteet hyväksyivät kanteen, mutta KKO hylkäsi kanteen, sillä myyjän ei voitu katsoa tienneen virheestä. Tästä ja vastuunrajoituslausekkeesta johtuen vahingonkorvauskanne hylättiin. (Ään. 4-1)

Kantaja ei vaatinut asiassa lainkaan hinnanalennusta, jota mielestäni olisi voitu tuomita, jos sitä olisi ymmärretty vaatia. Kantajan puolelta tehdään vielä nykyäänkin samoja virheitä vaatimistaakan osalta eli unohdetaan vaatia kaupan purun lisäksi myös hinnanalennusta toissijaisena vaatimuksena. Tästä hyvänä esimerkkinä mainittakoon KKO 2015:58, jossa vaadittiin vain kaupan purkamista käräjäoikeudessa ja hovioikeudessa. Korkeimmassa oikeudessa hinnanalennusvaatimus esitettiin, mutta se hylättiin.

Maakaaren uudistusta valmisteltaessa seurattiin jo vakiintunutta oikeuskäytäntöä sekä oikeuskirjallisuudessa omaksuttuja kantoja.⁹⁰ Läpi koko lain valmistelun salaista virhettä koskevat perustelut pysyivät lähes samoina. Ainoana suurena eroavaisuutena oli maakaaritoimikunnan mietinnössä omaksuttu kanta siitä, että salaisen virheen tulee olla olennainen. Samaa olennaisuutta vaadittiin myös kaupan purkamiselta. Maakaarityöryhmä käytti olennaisuuden vaatimusta eräissä kohdin,⁹¹ mutta myöhemmin

⁹⁰ Korkeimman oikeuden ratkaisujen vaikutuksesta uudistuneen maakaaren sisältöön ks. Kartio 2009, s. 393-415.

⁹¹ Maakaarityöryhmän mietintö, s. 54. Kyseinen kohta on otsikoitu ”Eesityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset”.

siirryttiin käyttämään merkittävää poikkeamista⁹². Eron voi ajatella olevan pieni, mutta oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että olennaisuuskynnys on selvästi korkeampi kuin merkityksellisyyden taikka merkittävyyden asettamat kynnykset.⁹³

Maakaaritoimikunnan mietinnössä myyjän ja ostajan vastuun jakamisen pohdinnalle ei annettu paljon sijaa. Vasta maakaarityöryhmä otti kantaa siihen, ettei kaikkiin yksilöllisiin ongelmiin voida antaa lain tasoista säännöstä ja tästä syystä osapuolten sopimusvapaus on lähtökohtana. Tätä perusteltiin sillä, ettei yleisesti voida sanoa kummankaan osapuolen olevan siinä asemassa, että voisi toista paremmin määrätä sopimusehdoista. Tämän vuoksi vain toisen osapuolen suojaamiseen tähtäävään pakottavaan sääntelyyn ei pääsääntöisesti katsottu olevan tarvetta. Lisäksi työryhmä huomautti, että on pidettävä huolta siitä, ettei myyjän vastuu muodostu liian ankaraksi.⁹⁴

3.2 Yleistä salaisesta virheestä

Maakaaren 2:17.1 §:n 5 kohdan mukaan kiinteistön kaupan salaiseksi virheeksi katsotaan sellainen virhe, jonka seurauksena kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Kyse on salaisesta eli piilevästä virheestä, joka ei ole ja jonka ei pitäisikään olla kaupantekohetkellä kummankaan osapuolen tiedossa. Maakaaren säännös on jätetty avoimeksi sen suhteen, mitä merkittävyydellä tarkoitetaan. Lakiin on otettu vain viittaus kauppahintaan sekä muihin olosuhteisiin. Asuntokauppalain 6:11.1 §:n 4 kohdassa olevassa salaista virhettä koskevassa osiossa arviointikriteerejä on mainittu. Vaikka maakaari koskeekin kiinteistön kauppaa ja asuntokauppalaki asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, MK:n ja AsKL:n säännöksillä salaisesta virheestä tarkoitetaan samaa ja näitä tulisi tulkita samalla tavalla.⁹⁵

Maakaaren esitöissä salaisella virheellä tarkoitetaan vanhoissa rakennuksissa yleensä olevia piileviä vikoja, joita ei havaita kauppaa tehdessä. Kuitenkaan virhesäännös ei rajoitu pelkästään vanhoihin rakennuksiin, vaan se kattaa kaikki kiinteistöön kuuluvat

⁹² Maakaarityöryhmän mietintö, s. 108. Kyseinen kohta on otsikoitu ”Yksityiskohtaiset perustelut”.

⁹³ Niemi 2016, s. 307.

⁹⁴ Maakaarityöryhmän mietintö, s. 42. Perustelut päättyivät samanlaisina hallituksen esitykseen uudeksi maakaareksi.

⁹⁵ Koskinen 2004, s. 84.

rakennukset, ja mitä uudemmassa on kysymys, sitä parempaa laatua ostaja voi odottaa.⁹⁶ Tyypillisiä salaisia virheitä ovat erilaiset rakenteissa olevat viat, jotka jäävät rakennuksen sisään siten, ettei niitä voi havaita ilman, että rakenteita puretaan. Varsinkin rakennuksen rakentamisaikaan tehdyt virheet jäävät rakenteiden sisälle niin, ettei niitä voi havaita, ja kun myyjä ei ole itse rakentanut taloa, arvioidaan niitä salaisena virheenä.⁹⁷ Sama pätee myös rakennukseen tehtyihin korjaustoimenpiteisiin. Myyjän osallistuminen rakentamiseen ei automaattisesti aiheuta sitä, että hänen tulisi olla tietoinen kaikesta, mitä työmaalla tapahtuu. Oikeuskäytännössä myyjän osallistuminen talon rakennustöihin on aiheuttanut tietoisuuden eräistä virheistä, mutta tietoisuus on rajattu vain sellaisiin virheisiin, jotka myyjä on näiden töiden aikana voinut havaita.⁹⁸ Tästä ei mielestäni pidä tehdä sellaista johtopäätöstä, että myyjä olisi aina tietoinen sellaisesta seikasta, jonka rakentamiseen hän on osallistunut. Rakentamiseen osallistumisen tasoja on monia, ja osallistumisella voidaan tarkoittaa pelkkää auttamista ilman rakennusteknistä ymmärtämistä. Myyjän tietoisuuden ulottaminen rakennusteknisiin asioihin ilman näyttöä siitä, että hänellä olisi oikeasti asiantuntemusta aiheesta, olisi liian ankaraa. Ostaja voi kuitenkin luottaa siihen, että rakentamisessa on käytetty rakentamisajankohdan rakennusmääräyksiä ja hyvää rakentamistapaa. Tämä ei sulje pois myyjän vastuuta virheestä, vaikka rakennus olisikin rakennettu määräysten ja ohjeiden mukaisesti, jos se osoittautuu riskialttiiksi ratkaisuksi. Kuitenkin tällöin edellytetään, että tästä on aiheutunut vahinkoa.⁹⁹

Salaiselta virheeltä edellytetään, ettei kumpikaan osapuoli ollut tietoinen siitä ja ettei kummankaan osapuolen pitänytkään olla tietoisia siitä. Näin ollen ostaja ei virhettä havainnut ennakkotarkastusta suorittaessaan eikä, objektiivisesti tarkastellen, hänen olisi pitänytkään sitä havaita. Myyjän ostajaa laajemmasta tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta huolimatta hänkään ei virheestä tiennyt eikä hänen olisi pitänytkään tietää.¹⁰⁰ Kyse on siitä, että kaupan molemmat osapuolet ovat täyttäneet velvollisuutensa toisiaan kohtaan. Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus määräytyy MK 2:17.1 §:n 2-3 kohtien mukaisesti. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus määräytyy MK 2:22.1 §:n mukaan, ja saman pykälän 2 momentin mukaan ostaja ei saa

⁹⁶ HE 120/1994 vp, s. 26 ja s. 51.

⁹⁷ Koskinen 2004, s. 85.

⁹⁸ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 53 ja s. 101.

⁹⁹ Niemi 2016, s. 457.

¹⁰⁰ Kyllästinen 2010, s. 196.

vedota seikkaan, josta hän on tiennyt tai hänen voidaan olettaa tietneen kauppaa tehdessään.

Myyjän vastuu kiinteistön virheellisyydestä ei näin ollen määräydy hänen tekojensa perusteella vaan sen mukaan, miten myyty kiinteistö vertautuu muihin vastaavanlaisiin kohteisiin.¹⁰¹ Myyjän virhevastuu salaisesta virheestä on moitteettomasti toimineen myyjän vastuuta kiinteistössä olevasta virheestä.¹⁰² Kyse on tällöin objektiivisen standardin mukaisesta arvioinnista eli arvioinnista suhteessa normaalitasoon. Kiinteistöjen yksilöllisyyden vuoksi laadullisen normaalitason asettaminen on vaikeaa, joten vertailu on aina vain arvioinnin varaista.¹⁰³ Myyjän kannalta tilanne näyttäytyy ongelmallisena, koska huolellinen toiminta ei takaa sitä, ettei kaupan tekemisen jälkeen hänelle esitettäisi vaatimuksia virheellisyyden perusteella. Muiden maakaaren laatuvirhetyyppien osalta myyjä pystyy omalla toiminnallaan vaikuttamaan siihen, millaiseksi hänen riskinsä pääsääntöisesti muodostuu.

Myyjän vastuu salaisesta virheestä ilmentää hänen virhevastuunsa objektiivisuutta.¹⁰⁴ Lähtökohtana objektiivisessa vastuussa on, että myyjä vastaa tuottamuksestaan riippumatta, kun suoritus ei ole sellainen, mitä sopimuksen mukaan on objektiivisesti tarkastellen sovittu.¹⁰⁵ Tältä kannalta katsottuna myyjän vastuuseen salaisesta virheestä voi nähdä liittyvän samanlaisia piirteitä kuin vahingonkorvausoikeudellisessa ankarassa vastuussa.¹⁰⁶ Ankaran vastuun omaksuminen myyjän ainoaksi vastuun määräytymisperusteeksi ei ole perusteltua, sillä se ei ota riittävästi huomioon osapuolten riskinjakoon liittyviä seikkoja.¹⁰⁷

Salaisen virheen sääntely ja siitä aiheutuva vastuu onkin nähtävä eräänlaisena riskinjakokysymyksenä ostajan ja myyjän välillä. Jos ostaja saisi odottaa aina sopimuksenmukaista, virheetöntä suoritusta, myyjällä olisi vastuu kaikista virheistä ja puutteista, jotka myöhemmin tulevat esiin. Jos taas salaiset virheet ja puutteet eivät voisi olla virheen perustana, ostaja joutuisi kantamaan kaiken riskin; pahimmillaan ostettu kiinteistö voisi olla arvoton eikä ostaja voisi tehdä asialle mitään. Nämä näkökulmat

¹⁰¹ Hoffrén 2013, s. 118.

¹⁰² Hoffrén 2013, s. 118.

¹⁰³ Niemi 2016, s. 457.

¹⁰⁴ Niemi 2016, s. 457.

¹⁰⁵ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 280.

¹⁰⁶ Ståhlberg 1999, s. 1050 alaviite 10.

¹⁰⁷ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 280.

yhdistämällä saadaan nykyisenlainen korotettu virhekynnys salaisen virheen tapauksissa, jonka tarkoitus on suojata sekä myyjää että ostajaa. Myyjä on vastuussa salaisesta virheestä, mutta ostajan on puolestaan siedettävä vähäisiä virheitä ennen kuin merkittävyyskynnys voi täytyä.¹⁰⁸

Myyjän vastuuta salaisen virheen seurauksista on rajattu niin, ettei ostaja voi vaatia vahingonkorvausta. Tätä on perusteltu sillä, että huolimattomuudesta aiheutunut vahinko on sen vastuulla, joka on ollut huolimaton.¹⁰⁹ Salaisen virheen tapauksissa molemmat osapuolet taas ovat toimineet huolellisesti. Ostajan on kuitenkin mahdollista vaatia hinnanalennusta sekä kaupan purkua.

Riskinjaossa on otettava huomioon myös, että salaisen virheen sääntelyssä on kysymys siitä, olisiko virheestä pitänyt tietää. Näin ollen ei riitä, että virhe ei ollut kummankaan osapuolen tiedossa, jos myöhemmin voidaan todeta, että sen olisi pitänyt olla tiedossa. Tällöin tulee tarkasteltavaksi osapuolten velvollisuuksien täyttäminen. Onko myyjä täyttänyt häneltä vaadittavan selonottovelvollisuuden ja onko ostaja suorittanut ennakkotarkastusvelvollisuutensa? Myyjä ei voi menestyksekkäästi vedota siihen, ettei hän tiennyt virheestä, jos hänen olisi objektiivisesti tarkastellen pitänyt tällainen vaurio havaita normaalin asumisen yhteydessä. Ostaja puolestaan ei voi vedota salaiseen virheeseen, jos hän on suorittanut ennakkotarkastuksensa huolimattomasti ja virhe on sellainen, että se olisi huolellisessa tarkastuksessa tullut esille.

Kuten aikaisemmin on todettu, maakaarta säädettäessä lähtökohtana oli, ettei myyjän vastuu saisi muodostua kohtuuttoman ankaraksi. Kuitenkin nykyinen virhesääntely on johtanut tilanteeseen, jossa myyjällä on virhevastuu siitä, että ostaja saa sellaisen kiinteistön kuin hän voi perustellusti edellyttää.¹¹⁰ Mielestäni tämä on paikoin myyjälle liian ankara tilanne, koska ostajaa ja myyjää on monissa tapauksissa pidettävä kauppaa tehdessä tasavertaisina yksityishenkilöinä, joiden osaamisessa tai tiedoissa ei ole suurta eroa.¹¹¹ Tällöin erityisesti toisen osapuolen vahvaan suojaamiseen ei olisi perustetta. Ostajaa suosiva asenne näkyy myös säännösten pakottavuudessa,

¹⁰⁸ Ståhlberg 1999, s. 1050, Ståhlberg 2000, s. 18 ja Koskinen 2004, s. 86-87.

¹⁰⁹ HE 120/1994 vp, s. 27.

¹¹⁰ Hoffrén 2013, s. 363.

¹¹¹ HE 120/1994 vp, s. 21.

tiedonantovelvollisuuden ja selonottovelvollisuuden painotuksissa sekä pitkässä reklamaatioajassa.¹¹²

Vertaillessa myyjän vastuuta muiden maiden ratkaisuihin sen suhteen, millainen myyjän vastuu on, huomataan, että suomalainen ratkaisu on myyjälle suhteellisen ankara. Common law -maissa vastuuta salaisesta virheestä ei ole ja manner-Euroopassa myyjällä on vastuu, mutta vastuu voidaan rajata pois sopimalla siitä kaupan osapuolten kesken. Pohjoismaissa kiinteistön kaupan vastuunrajoituksiin suhtaudutaan sallivammin kuin Suomessa.¹¹³

Salaista virhettä koskevassa säännöksessä on rajattu myyjän vastuu niin, että vain merkittävät virheet tulevat kyseeseen. Myyjän vastuulle eivät näin ollen salaisen virheen perusteella jää kaikenlaiset virheet. Tällöin ostajan edellytetään sietävän pieniä virheitä. Mikäli virhe ylittää merkittävyyss kynnyksen, vastuu virheestä siirtyy myyjälle. Kyllästisen mukaan tämä on perusteltua, sillä jos osapuolet olisivat tietoisia merkittävyyss kynnyksen ylittävästä salaisesta virheestä, olisi se vaikuttanut kaupan ehtoihin.¹¹⁴ Ostajan on tästä syystä siedettävä sellaisia virheitä kaupan kohteessa, jotka eivät ylitä jäljempänä tarkasteltavaa merkittävyyss kynnystä.

3.3 Virheperusteen valinta

Salainen virhe eroaa muista laaturvirheen tyypeistä muun muassa siinä, että sen ei oleteta olleen kummankaan osapuolen tiedossa kauppaa tehdessä eikä kummankaan olisi pitänyt olla siitä tietoinen. Salaista virhettä arvioitaessa on kuitenkin vaikea ajatella sitä irrallaan muista laaturvirheen tyypeistä, vaan sen ymmärtäminen edellyttää vertailua myös muihin virhetyyppeihin.¹¹⁵

Maakaaren 2:9.1 §:n mukaan lähtökohtana virhearvioinnissa on osapuolten tekemä sopimus.¹¹⁶ Sopimuksessa voidaan määritellä ehtoja kaupan kohteesta, mutta nämä voidaan jättää myös mainitsematta. Jos ostajan mielestä kaupassa on virhe, ei ole aina selvää, mihin laaturvirheen tyyppiin hän voi vedota tai mihin hänen kannattaa vedota.

¹¹² Tulokas 2005, s. 398.

¹¹³ Hoffrén 2012, s. 38-41.

¹¹⁴ Kyllästinen 2010, s. 196.

¹¹⁵ Hoffrén 2013, s. 118.

¹¹⁶ HE 120/1994 vp, s. 26.

Kyse voi olla esimerkiksi siitä, että osapuolten tiedossa oleva kosteusvaurio osoittautuu arvioitua suuremmaksi. Tällöin vauriota voidaan ajatella niin, että kyse on sopimuksenvastaisuudesta. Toinen vaihtoehto on, että vauriota ajatellaan salaisena virheenä siltä osin kuin se ylittää sen, mistä osapuolet olivat tietoisia kauppaa tehdessään.¹¹⁷

Edellä mainitussa esimerkissä sopimuksenvastaisuuden perusteella todettu laatuvirhe edellyttäisi, että kosteusvauriosta on nimenomaan sovittu sopimuksella. Jos myyjä puolestaan on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää vaurion olevan suurempi, tai hän on muuten antanut harhaanjohtavaa tietoa virheestä, virhevastuu perustuu tiedonantovelvollisuuden tai selonottovelvollisuuden laiminlyöntiin. Salaisen virheen olemassaoloa tutkitaan vasta, kun mikään edellä mainituista virheperusteista ei tule kysymykseen.¹¹⁸

Virheperusteen valinta ei ole yhdentekevää, vaan sillä on vaikutusta osapuolten vastuun jakautumiseen. Ostajan vedotessa salaiseen virheeseen virheen tulee olla merkittävä, jotta hinnanalennus tai kaupan purku voivat tulla kyseeseen. Muissa laatuvirheen perusteissa ei tällaista vaatimusta ole. Tämän seurauksena ostajan olisi perusteltua ensisijaisesti yrittää vedota MK 2:17.1 §:n 1-4 kohtiin, sillä näiltä virhetyypeiltä edellytetty kynnyks on matalampi kuin salaisessa virheessä.¹¹⁹

Ongelmaksi ostajan kannalta muodostuu, että näyttökynnyks on korkeampi MK 2:17.1 §:n 2-3 kohdissa kuin 1. kohdassa, koska näissä vaaditaan, että annetun tiedon tai sellaisen ilmoittamatta jättämisen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Jos kyse on sopimuksessa selvästi yksilöidystä kaupan kohteen kuntoon tai laatuun liittyvästä seikasta, ostajan on helppo näyttää, että kaupan kohde ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Helppona esimerkkinä voidaan mainita pinta-alavirheet. Muissa tapauksissa ostajan on kyettävä näyttämään myyjän tiedonanto- tai selonottovelvollisuutta koskeva laiminlyönti. Lisäksi ostajalla on oikeus vaatia muiden laatuvirheiden kuin salaisen virheen osalta vahingonkorvausta. Ostajan on huomattavasti helpompi näyttää toteen salaisen virheen olemassaolo kuin muiden MK 2:17.1 §:n virhetyyppien, koska salainen virhe ei vaadi myyjän velvollisuuksien laiminlyöntiä

¹¹⁷ Koskinen 2004, s. 115.

¹¹⁸ Hoffrén 2013, s. 118.

¹¹⁹ Hoffrén 2013, s. 118.

kauppaa tehdessä. Ostajan on kyettävä näyttämään vain, että kiinteistössä oli virhe kaupantekohetkellä ja että se on merkittävä. Hinnanalennuksen tai kaupan purkamisen edellytyksenä on tällöin, että virhe ylittää merkittävyyss kynnyksen. Pienet virheet jäävät näin ollen ostajan vastuulle, jos hän ei kykene näyttämään myyjän velvollisuuksien laiminlyöntiä.

3.4 Virheen merkittävyys

Maakaaren säännökset antavat salaisen virheen merkittävyyden arvioinnin tulkinta-avuksi vain kauppahinnan ja muut olosuhteet. AsKL 6:11.1 §:n 4 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan on merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. AsKL antaa hieman enemmän tulkinta-apua siihen, mitä merkittävyyden arvioinnissa voidaan ottaa huomioon.

Maakaaren tai asuntokauppalaain esityöt eivät auta merkittävyysskriteerin ymmärtämisessä. Maakaaren esitöissä salaisen virheen kynnykseksi on vain mainittu merkittävyyden vaatimus.¹²⁰ Esitöissä mainitaan, että sellaiset piilevät viat, joita vanhoissa rakennuksissa usein on ja joita kumpikaan kaupan osapuolista ei ole havainnut ennen kaupan tekemistä, jäävät ostajan vastattavaksi. Ostajan vastattavaksi jäävät vähäiset poikkeamat tavanomaisesta laatutasosta.¹²¹ Lain esitöiden valossa salaiselta virheeltä vaadittavalla merkittävyysskriteerillä tarkoitetaan sellaista virhettä, jonka vaikutus kauppaan on enemmän kuin vähäinen poikkeama. Vähäisellä poikkeamalla tarkoitetaan Niemen mukaan sellaista objektiivisesti tarkasteltua poikkeavuutta kaupan kohteessa, josta tietoisena ostaja ei olisi tehnyt kauppaa samoilla ehdoilla. Niemen mukaan, kun otetaan huomioon kiinteistöjen kauppahinnat, on ilmeistä, etteivät vähäiset puutteellisuudet vaikuta kauppahintaan.¹²²

Oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että salaisen virheen merkittävyysskynnyksen on katsottu tarkoittavan korkeampaa kynnystä kuin MK 2:17.1

¹²⁰ HE 120/1994 vp, s. 51.

¹²¹ HE 120/1994 vp, s. 26.

¹²² Niemi 2016, s. 422.

§:n 2-3 kohdassa mainittu vaikuttavuuskynnys edellyttää.¹²³ Maakaaren esitöissä puolestaan vähäisten poikkeamien tavanomaisesta laatutasosta on katsottu kuuluvan ostajan vastuulle, kun tarkastellaan salaista virhettä. Tästä voi tehdä johtopäätöksen, että maakaaren esitöissä tarkoitettut vähäiset poikkeamat tavanomaisesta laatutasosta vastaisivat sitä vaikuttavuuden tasoa, jota MK 2:17.1 §:n 2-3 kohdissa tarkoitetaan.

KKO 2009:39: Asiassa oli kysymys kiinteistön kaupasta, jonka kauppahinta oli 395 000 euroa. Myyjät olivat havainneet, että vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen, jonka seurauksena talossa oli lämpimän veden riittävyyden kanssa ongelmia. Ongelmaksi paljastui alitehoinen öljykattila. Asia korjaantui vaihtamalla uusi tehokkaampi öljykattila, jonka hinta oli 4 078 euroa ja jonka asentamisesta oli aiheutunut 1 300 euron kulu. Hinnanalennuksen määräksi jäi 4 000 euroa.

Tässä tapauksessa hinnanalennuksen määräksi kauppahinnasta muodostui yksi prosentti. Korkein oikeus totesi perusteluissaan, että hinnanalennuksen määrä suhteessa kauppahintaan on vähäinen, mutta vaikuttavuuskynnyksen katsottiin kokonaisarvioinnin perusteella ylittyneen, kun otettiin huomioon virheen vaikutus rakennuksen varsinaiseen käyttötarkoitukseen eli asumiseen. Vaikka tässä tapauksessa olikin kysymys MK 2:17.1 §:n 1 kohdan mukaisesta virheestä, jossa vaikuttavuuden kriteeriä ei mainita, korkein oikeus toteaa perustelun 5. kohdassa, että tämän kaltaisella virheellä voidaan arvioida olevan vaikutusta kaupan ehtoihin. Salaisen virheen kohdalla tämän rajan tulisi luonnollisesti olla korkeampi. Mitään selviä rajoja ei voida antaa, mutta Kyllästinen on arvioinut, että salaisen virheen osalta merkittävyyskynnys ylittyisi, jos korjauskulut olisivat 4-6 % myyntihinnasta. Arvioon vaikuttavat muun muassa arvonnousu, kolmannen vastuulla olevat viat ja puutteet sekä se, millainen painoarvo annetaan esimerkiksi terveyshaittojen vaikutukselle ja asuinmukavuudelle.¹²⁴

Merkittävyyden tulkintaongelmaa lisää, että lain esitöiden mukaan kiinteistöä ja sen virheellisyyttä arvioitaessa on otettava huomioon samalla seudulla olevat, vastaavan ikäiset ja laatuiset kiinteistöt.¹²⁵ Kuitenkin esitöissä on myös todettu, että kiinteistöt ovat yksilöllisiä eikä voida asettaa selviä kriteerejä sen suhteen, minkälaisia laatuvaatimuksia kiinteistöillä on.¹²⁶ Tästä seuraa, että kiinteistöä ja sen virheellisyyttä tulisi verrata muihin saman alueen kiinteistöihin, mutta vertailua on vaikea tehdä, koska yleisiä

¹²³ Hoffrén 2013, s. 124 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 146.

¹²⁴ Kyllästinen 2010, s. 198.

¹²⁵ HE 120/1994 vp, s. 51.

¹²⁶ HE 120/1994 vp, s. 26.

laatuvaatimuksia kiinteistöille ei voida asettaa niiden yksilöllisyyden vuoksi. Näin ollen esitöissä mainittu vertailu jäisi merkityksettömäksi.

Tulkintaongelmaa on yritetty ratkaista siten, että esitöihin otettiin viittaus normaalitasoon.¹²⁷ Tällä tarkoitetaan nimenomaisella alueella olevien muiden samankaltaisten kiinteistöjen normaalia tasoa. Jos osapuolet eivät ole sopineet kiinteistön laadusta tai kunnosta, pitää tutkia, onko kaupan kohde poikennut normaalitasosta. Salaisen virheen tapauksissa arvioinnissa käytetään objektiivista standardia. Objektiivinen standardi voikin vaihdella suuresti ja siitä voidaan tehdä suuriakin poikkeuksia, ennen kuin voidaan todeta objektiivisen standardin osoittamasta laatutasosta poiketun niin paljon, että kyseessä on laatuvirhe.¹²⁸ Lähtökohtana normaalitason määrittelyssä on se, mitä huolellinen ostaja voi yleensä kauppaa tehdessään vaatia. Nämä ostajan normaali-odotukset vaihtelevat sen mukaan, millaisesta kiinteistöstä on kysymys.¹²⁹

Ostajan perusteltuja edellytyksiä kaupan kohteelta ei kuitenkaan arvioida ostajan subjektiivisen mieltymyksen mukaan. Kyse on aina objektiivisesta virhearvioinnista. Todellista tilannetta ei verrata mihinkään konkreettiseen sopimukseen tai edellytykseen vaan siihen, mitä kyseisenlaiselta kaupan kohteelta normaalisti tai tavallisesti voidaan edellyttää. Laadullisen poikkeaman tästä normaalitasosta tulee olla merkittävä, jotta myyjä joutuisi siitä vastaamaan ostajalle.¹³⁰ Ostaja voi kuitenkin luottaa siihen, että kohde on rakennettu siten kuin sen aikaiset rakentamismääräykset ja hyvä rakentamistapa ovat edellyttäneet.¹³¹

Merkittävyyden arvioinnissa ongelman muodostaa virheiden kumuloituminen. Tällä tarkoitetaan sellaisia eri virheitä kaupan kohteessa, jotka eivät yksistään täytä salaisen virheen merkittävyyden kriteeriä, mutta voisivat yhdessä sen muodostaa. Asiasta ei ole säädetty maakaarella tai asuntokauppalaisissa eikä kummankaan esitöissä ole asiasta mainintaa. Oikeuskirjallisuudessa, samoin käräjä- ja hovioikeuksissa, on kuitenkin katsottu, että useammat samaan aikaan ilmenneet puutteet voisivat yhdessä ylittää

¹²⁷ HE 120/1994 vp, s. 51.

¹²⁸ Kyllästinen 2010, s. 187-188.

¹²⁹ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 238.

¹³⁰ Koskinen 2004, s. 84-86.

¹³¹ Niemi 2016, s. 457.

merkittävyyskynnyksen, vaikka yksin ne olisivat jääneet kynnyksen alle.¹³² Kuitenkin Palo ja Linnainmaa ovat esittäneet vaatimuksen, että niissä tilanteissa, joissa kumulointia pidetään hyväksyttävänä, tulisi sen koskea poikkeuksellisen suurta määrää vaikutuksettomia virheitä.¹³³ Tämä on varsin perusteltu näkökulma, sillä muutaman vaikutuksettoman virheen kumuloituminen niin, että ne yhdessä ylittäisivät merkittävyyskriteerin, olisi myyjän kannalta kohtuutonta. Perustelen tätä sillä, että ostaja ei käytettyä asuinkiinteistöä ostaessaan voi perustellusti odottaa, että se on täysin virheetön. Pieniä virheitä löytyy jokaisesta kohteesta, mutta näiden käsitteleminen yhdessä niin, että ne muodostaisivat kokonaisuudessaan merkittävän poikkeaman, ei ole kohtuullista myyjän kannalta. Lisäksi hinnanalennuksen määrä jäisi todennäköisesti pieneksi suhteessa kauppahintaan, mutta oikeudenkäyntikulut jäisivät myyjän maksettaviksi.

Ongelmallisempaa myyjän kannalta on eri aikaan syntyneiden vikojen ja puutteiden reklamointi. Ostaja ei välttämättä reklamoi joistain virheistä, koska ne ovat vähäisiä, mutta saattaa myöhemmin isomman vian yhteydessä reklamoida myös niistä, joista hän on ollut tietoinen. Oikeuskäytännössä on katsottu, että vaikka ostajan tulisi reklamoida virheistä kohtuullisesta ajassa ne havaittuaan, on sallittua vedota aiempiin vikoihin yhdellä kertaa.¹³⁴ Kumuloinnin sallittavuutta harkittaessa on arvioitava, oliko ostajalla jokin perusteltu syy olla reklamoimatta kohtuullisessa ajassa havaittuaan ensimmäisen virheen.¹³⁵ Myyjä voi tällaisessa tilanteessa argumentoida, että ostajan olisi pitänyt ymmärtää virheen merkitys ja reklamoida siitä. Ostajan on tällaisessa tapauksessa pystyttävä näyttämään, että hänellä on ollut hyväksyttävä syy olla reklamoimatta. Erityisen ongelmallinen tilanne on silloin, kun reklamoidut viat eivät johdu samasta perusteesta tai syystä. Tuolloin jonkin vian reklamoimatta jättäminen olisi tulkittava mielestäni niin, että ostaja on hyväksynyt sen.

Salaisen virheen merkittävyyden osalta ostajalla on todistustaakka siitä, että merkittävyyskynnys on ylittynyt. Ostajan ensisijaisena näyttönä ovat yleensä erilaiset rakennusalan ammattilaiset, mutta ongelmana on, että näiden arviot poikkeavat

¹³² Keskitalo 2017, s. 158.

¹³³ Palo-Linnainmaa 2002, s. 135 jossa viitattu Vaasan hovioikeuden ratkaisuun S 00/1156. Tapauksessa pidettiin sallittuna reklamoida virheistä puolen vuoden jälkeen niiden havaitsemisesta, kun kantaja oli odottanut isomman virheen selvittelyn tuloksia.

¹³⁴ Keskitalo 2017, s. 89 jossa viitataan Vaasan hovioikeuden ratkaisuun 00/1155.

¹³⁵ Keskitalo 2017, s. 90.

huomattavasti toisistaan, sillä myyjän asiantuntijat tulevat esittämään lähes päinvastaisia arvioita virheestä. Kauppahinta on salaista virhettä koskevassa säännöksessä mainittu, mutta usein oikeudenkäynneissä ei siihen vedota kiinteistöjen yksilöllisyyden vuoksi. Lisäksi kauppahintaan vaikuttavat monet muutkin tekijät.¹³⁶ Kauppahintaan vetoavalla on velvollisuus näyttää väitteensä toteen, sillä lähtökohtana on, että kiinteistö on myyty sopimuksen mukaisena eli lähtökohtaisesti virheettömänä käypään hintaan. Myyjä pyrkii esittämään, että kiinteistö on myyty käypää hintaa alempaan hintaan ja ostaja puolestaan, että kaupassa on käytetty käypää hintaa korkeampaa kauppahintaa.¹³⁷ Yleensä oikeudenkäynneissä vedotaan korjauskuluihin ja esitetään niistä näyttöä. Kuitenkin vaihtelevien arvioiden ja näyttöongelmien vuoksi on ostajan kannalta vaikea ennakoida, milloin merkittävyyskynnys ylittyy. Oman vaikeutensa tuo myös tuomioistuinten vapaa todistusharkinta, jossa tuomioistuin voi antaa erilaisia painoarvoja eri todisteille.¹³⁸

Myyjän oikeussuojan vuoksi ostaja joutuu sietämään salaisena virheenä suurempia laatu puutteita kuin muiden laatu virhetyyppien kohdalla.¹³⁹ Ostajalle luodaan näin virheensietokynnys, jonka seurauksena ostajan on siedettävä kaupan kohteessa sellaisia virheitä, jotka eivät ole merkittäviä. Merkittävyysvaatimuksen ja sietokynnyksen seurauksena ostaja ei voi vedota pieniin virheisiin, jolloin yritetään tasapainottaa myyjän vastuuta salaisesta virheestä siirtämällä osa siitä ostajan kannettavaksi.¹⁴⁰ Eri tuomioistuinten ratkaistessa, onko yksittäistapauksessa kysymys salaisesta virheestä ja onko sen merkittävyyskynnys ylittynyt, tulisi ottaa huomioon myös myyjän oikeussuojan tarve eikä pelkästään pohtia asiaa ostajan näkökulmasta. Varsinkin sellaisissa kiinteistön kaupoissa, joissa myyjä myy käytettyä asuinrakennusta, korkeampi virheensietokynnys on perusteltu.¹⁴¹

Salaisen virheen ja sen merkittävyyden arvioinnissa käytetään kokonaisarviointia. Tuomioistuin ottaa kantaa siihen, ovatko väitetyt yksittäiset virheet salaisia virheitä, mutta virheiden merkittävyyttä arvioidaan kokonaisuutena. Jos on useita arviointikriteerejä, jotka täyttyvät, on todennäköistä, että virhe tai virheet ylittävät merkittävyyskynnyksen ja virheestä tuomitaan hinnanalennusta tai kauppa puretaan. Kun

¹³⁶ Kyllästinen 2010, s. 197 ja s. 299.

¹³⁷ Saarnilehto ym. 2012, s. 1061.

¹³⁸ Kyllästinen 2010, s. 197-198 ja s. 299.

¹³⁹ Niemi 2016, s. 459 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 146.

¹⁴⁰ Hoffrén 2013, s. 122 ja Niemi 2016, s. 459.

¹⁴¹ Kyllästinen 2010, s. 292 ja Niemi 2016, s. 459.

virheiden merkitystä arvioidaan kokonaisuutena, se lisää salaista virhettä koskevien tapausten yksilöllisyyttä, ja tällä puolestaan on vaikutusta siihen, miten myyjä voi arvioida mahdollista hänelle lankeavaa vastuuta.¹⁴²

Salaisen virheen kohdalla edellytettyä merkittävyyskynnystä on vaikea määritellä. Ei voida asettaa mitään tiettyä tasoa sen suhteen, milloin kokonaisarvioinnin perusteella voidaan sanoa merkittävyyskynnysen ylittyneen. Hoffrénin mukaan on perusteltua edellyttää merkittävyydeltä, että puute vaikuttaa merkittävästi asumiseen ja että puutteen korjaaminen on vaikeaa tai kallista. Kuitenkaan mitään tarkkaa alarajaa merkittävyyskynnyselle ei voida asettaa. On lisäksi huomattava, että merkittävyyskynnys on tarkoitettava myös jotain muuta kuin käytännön mahdottomuutta tunnistaa pieniä poikkeamia siitä normaalitasosta, jota kiinteistöltä vaaditaan. Tästä seuraa, että virhevastuun ulkopuolelle jää sellaisia virheitä, jotka ovat poikkeamia siitä tasosta, mitä kiinteistöltä voitaisiin perustellusti edellyttää.¹⁴³

3.5 Merkittävyyden arviointikriteerejä

Edellä on lyhyesti mainittu erilaisia arviointikriteerejä, joiden perusteella salaisen virheen merkittävyttä arvioidaan. Tässä jaksossa tarkastellaan näitä kriteerejä yksityiskohtaisemmin, koska niillä on erilainen painoarvo toisiinsa nähden ja koska niiden itsenäisestä merkityksestä merkittävyyden arvioinnissa on esitetty erilaisia tulkintoja.

3.5.1 Kauppahinta

Kauppahinta on merkittävyyden arviointikriteerinä ainoa, joka mainitaan maakaaren 2:17.1 §:n 5 kohdassa. Kauppahinta on aina mainittava kauppakirjassa, ja kiinteistön virheellisyyden arviointi tehdään sen mukaan.¹⁴⁴ Maakaaren sanamuodon mukaan kauppahintaa verrataan siihen, mitä sen perusteella kiinteistöltä voidaan perustellusti edellyttää. Koskisen mukaan vertaamalla kauppahintaa muihin samalla alueella toteutuneisiin kauppahintoihin voidaan saada lähtökohtia sille, millaisessa kunnossa ostaja on voinut olettaa kaupan kohteen olevan. Mikäli on maksettu selvästi normaalia

¹⁴² Koskinen 2004, s. 88 ja s. 122 sekä Kyllästinen 2010, s. 292.

¹⁴³ Hoffrén 2013, s. 124 ja s. 126.

¹⁴⁴ Osapuolet voivat laittaa tarkoituksellisesti kauppakirjaan alemman hinnan kuin mitä tosiasiaassa kiinteistöstä maksetaan. Mustasta kauppahinnasta lisää Niemi 2016, s. 34-35 ja s. 130.

korkeampaa hintaa, ostajalla olisi tällöin perusteltu edellytys olettaa, että kaupan kohde on normaalia paremmassa kunnossa. Toisaalta taas normaalia matalampi kauppahinta alueen muihin kauppahintoihin verrattuna loisi ostajalle odotuksen, että kaupan kohde poikkeaa alueen muista samanlaisista kohteista.¹⁴⁵

Ongelmaksi Koskisen mainitsemassa tavassa muodostuu sen selvittäminen, mikä on se normaali hintataso, johon kauppahintaa tullaan vertaamaan. Kiinteistöt ovat yksilöllisiä ja myyjät asettavat hinnat monista eri syistä. Aina ei ole edes mahdollista selvittää alueen myytyjen kiinteistöjen hintoja, ja vaikka olisikin, ei ole mahdollista selvittää kiinteistöjen laatutasoa myyntihetkellä tai niitä olosuhteita, jotka ovat vallinneet osapuolten välillä kauppaa tehdessä.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu alhaisen kauppahinnan viittaavan siihen, että ostaja on ollut tietoinen kaupan kohteen puutteista.¹⁴⁶ Hoffrén kuitenkin huomauttaa, ettei pelkkä alhainen hinta itsessään ole riittävä osoitus siitä, että ostaja ja myyjä olisivat tienneet kaupan kohteen olevan tavanomaista huonompi ja näin ollen sopineet siitä kauppaa tehdessään. Hoffrén jatkaa, että olisi väärin olettaa, että ostajalle muodostuisi tietoisuus sellaisista salaisista virheistä, joista myyjänkään ei pitäisi tietää, pelkästään alhaisen kauppahinnan seurauksena. Ostajan perustellut edellytykset perustuvat pikemminkin siihen, mitä hän on voinut havaita ennakkotarkastusta tehdessään kiinteistön ominaisuuksista.¹⁴⁷ Samanlaiseen lopputulokseen tulee myös Keskitalo, jonka mukaan kauppahinnan käyttämistä sen arviointiin, mitä ostaja on voinut perustellusti odottaa, ei saa yliarvioida.¹⁴⁸ Varsinkin Hoffrénin näkemys on perusteltu, sillä salaisen virheen lähtökohtana on, ettei kumpikaan osapuoli ole tiennyt virheestä. Näin ollen myyjä voisi, tietoisena virheestä, myydä kiinteistön hieman alihintaan, jolloin hän saisi enemmän suojaa, koska myyntihinnan oletettaisiin olleen alempi juuri virheen vuoksi. Ostajan harteilla on näyttää myyjän tahallisuus tai tuottamus eli tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti, mutta se on kovin vaikeaa, ellei kyse ole todella selvästä virheestä, jonka myyjän olisi pitänyt havaita käyttäessään asuinkiinteistöä.¹⁴⁹ Jos ostaja ei tätä pysty

¹⁴⁵ Koskinen 2004, s. 99.

¹⁴⁶ Hoffrén 2013, s. 119 jossa viitattu Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 146 ja Kyllästinen 2010, s. 292.

¹⁴⁷ Hoffrén 2013, s. 119.

¹⁴⁸ Keskitalo 2017, s. 137.

¹⁴⁹ MK 2:32.2 §:n mukaan myyjä voi myös itse osoittaa, ettei ole toiminut huolimattomasti, jonka seurauksena hän vapautuu vahingonkorvausvastuusta.

näyttämään, pitää hänen vedota salaiseen virheeseen, joka olisi suljettu pois, mikäli asuinkiinteistö olisi myyty alihintaan.

Kauppahinnan käyttämistä merkittävyyden arvioinnissa vaikeuttaa myös se, että kyse on kahden henkilön välisestä neuvottelutuloksesta. Jos ostaja on päätenyt maksamaan kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä ylihintaa sen vuoksi, ettei hänellä ole ollut osaamista suhteuttaa pyyntihintaa alueen hintatasoon, kyse on ostajan virheestä. Ostaja ei tällöin voi korjata tekemäänsä virhettä vetoamalla salaiseen virheeseen saadakseen hinnanalennusta. Ostaja ei voi odottaa kohteelta tietynlaista kuntoa sillä perusteella, mitä hän on kiinteistöstä maksanut, vaan ostajalla tulee olla muitakin perusteita odotuksilleen kiinteistön virheettömydestä tai laatutasosta.¹⁵⁰ Onkin ostajan vastuulla tehdä oma arvio kaupan kohteesta. Lähtökohtana voidaan pitää, että ostaja ei voi tehdä mitään johtopäätöksiä laatutasosta tai virheettömyydestä sen perusteella, millaiseksi myyjä on asettanut pyyntihintansa.¹⁵¹

Jos ostajalla olisi oikeus perustellusti edellyttää, että maksamalla enemmän saa myös parempaa, ostajan oikeusturvan kannalta olisi kannattavaa maksaa hieman ylihintaa tietoisesti. Tämä olisi puolestaan myyjän oikeusturvan kannalta ongelmallista. On varsin tavallista, että pyyntihinta asetetaan hieman kiinteistön normaalia arvoa ylemmäksi, jotta myyjälle jää hieman enemmän neuvotteluvaraa. Ostajan maksaessa pyyntihinnan kiinteistön laatuvaatimukset nousisivat ja kiinteistössä olisi tällöin herkemmin merkittävä virhe. Tätä ei voida pitää perusteltuna arviointitapana.

Kauppahinnan vaikutus merkittävyyden arvioinnissa ei ole täysin merkityksetön, mutta pelkän kauppahinnan perusteella on vaikea arvioida, onko kiinteistö salaisen virheen perusteella merkittävästi poikennut siitä, mitä on perusteltua odottaa. On otettava myös huomioon, että olennainenkaan poikkeama normaalitasosta ei voi olla virheen perusteena, jos tämä on huomioitu kauppahinnassa.¹⁵² Kauppahintaa tulisikin arvioida yhdessä muiden arviointikriteerien kanssa eikä yksinään.

¹⁵⁰ Hoffrén 2013, s. 119.

¹⁵¹ Niemi 2016, s. 407.

¹⁵² HE 120/1994 vp, s. 51.

3.5.2 Korjauskustannukset

Virheestä johtuvilla korjauskustannuksilla on suuri merkitys, kun arvioidaan, milloin salaisen virheen merkittävyyskynnys ylittyy. Ståhlbergin mukaan korjauskustannukset ovat yksi tärkeimmistä arviointikriteereistä, kun merkittävyyttä arvioidaan.¹⁵³

Jos kaupassa on käytetty alueelle tyypillistä hintaa, lähtökohtana voidaan pitää, että virheen korjaamisesta aiheutuneita kuluja verrataan kauppahintaan. Jos korjauskustannukset ovat nousseet poikkeuksellisen korkeiksi, merkittävyyskynnys voi ylittyä, ja korkeat korjauskulut voivat yksistäänkin johtaa siihen, että kaupan kohteessa todetaan olevan merkittävä salainen virhe ilman, että tarvitaan muita arviointikriteerejä. Jos korjauskulut jäävät maltillisiksi, voidaan vaatia muidenkin arviointikriteerien täyttymistä, jotta salaisen virheen voidaan todeta olevan merkittävä.¹⁵⁴

Mainittu korjauskulujen suhteuttaminen kauppahintaan on myös omaksuttu oikeuskäytännössä. Oikeuskirjallisuudessa on tarkasteltu korjauskulujen ja kauppahinnan suhdetta sekä sitä, milloin tämä suhde ylittää merkittävyyskynnyksen. Palo ja Linnainmaa ovat katsoneet, että merkittävyyskynnys salaisen virheen kohdalla korjauskustannuksissa on noin 4–10 %, mutta joissakin tilanteissa vähäisempikin virhe on johtanut merkittävyyskynnyksen ylittymiseen.¹⁵⁵ Kyllästinen on arvioinut merkittävyyskynnyksen täyttyvän, kun korjauskustannukset ovat myyntihinnasta 4–6 %.¹⁵⁶

Turun HO 23.3.2017, S 16/441: Kyse oli kiinteistössä olevasta salaisesta virheestä. Kiinteistön kauppahinta oli 115 500 euroa ja kantaja vaati 5 000 euron hinnanalennusta virheen johdosta. Käräjäoikeus tuomitsi hinnanalennuksena maksettavaksi 5 000 euroa. Hovioikeus arvioi laatuvirheen merkittävyyttä ja perusteluissaan totesi, että korjauskustannusten lisäksi tulee ottaa huomioon virheen merkitys muutoinkin. HO totesi myös, että vaikka korjauskustannukset ovat määrältään vähäiset, niitä ei voi pitää merkityksettöminä ja ottaen huomioon virheen aiheuttama haitta asunnon käytettävyydelle, HO hyväksyi käräjäoikeuden tuomitseman hinnan alennuksen.

Kyseissä tapauksessa hinnanalennuksen määrä oli 4 % kauppahinnasta. Perusteluista voi nähdä, että tässä tilanteessa ollaan hyvin lähellä sitä rajaa, täyttyykö merkittävyyden

¹⁵³ Ståhlberg 2000, s. 19.

¹⁵⁴ Koskinen 2004, s. 100-103.

¹⁵⁵ Palo-Linnainmaa 2002, s. 181.

¹⁵⁶ Kyllästinen 2010, s. 299-300.

kriteeri. Kun kyse oli suihkun ja wc:n alueella olevasta virheestä, joka haittasi asunnon käyttämistä, merkittävyys ylittyi kokonaisarvostelussa. Mikäli virhe ei olisi ollut asunnon käytettävyyden kannalta näin ratkaisevassa paikassa, kanne olisi voitu hylätä vähäisten korjauskustannusten vuoksi. Seuraavassa tapauksessa näin tapahtuikin.

Helsingin HO 15.11.2011, S 10/3039: Tapauksessa sekä käräjäoikeus että hovioikeus päätyivät hylkäämään ostajien kanteen. Käräjäoikeus laski, että korjauskustannusten määrä oli 1,8 prosenttia kauppahinnasta. KO totesi kauppahinnan olleen erittäin kohtuullinen ottaen huomioon myydyin talon ominaisuudet eikä se tämän vuoksi poikennut laadultaan merkittävästi siitä, mitä samanlaatuiset ja ikäiset kiinteistöt samalla alueella ovat. Hovioikeus arvioi korjauskustannuksiksi enintään 12 000 euroa eli 3,6 % kauppahinnasta. Kanteen hylkäyksen perusteena oli, ettei puutteet tai virheet haitanneet rakennuksen käytettävyyttä asumistarkoitukseen tai vaikuttaneet asumisviihtyvyyteen. Näiden ja korjauskustannusten vähäisyyden vuoksi HO päätyi siihen, ettei merkityksellisyys täyttynyt.

Hoffrén kuitenkin huomauttaa, ettei voida etukäteen asettaa mitään selvää prosenttirajaa sille, milloin korjauskustannusten ja myyntihinnan suhde ylittää salaiselta virheeltä vaadittavan merkittävyyden rajan. Myyjän oikeusturvan kannalta on tärkeää, ettei halpojen kiinteistöjen kaupoissa ilmenevissä virheissä aseteta myyjää vastuuseen pienistä korjauskuluista, koska tällaisen vaatiminen olisi lähellä šikaaninomaista menettelyä. Vaatimalla merkittävyyttä salaisen virheen kohdalla on nimenomaan haluttu estää tämänkaltaiset tilanteet.¹⁵⁷

Asiaa ei myöskään voi tulkita niin, että euromääräisesti yhtä suurten korjauskustannusten merkitys olisi erilainen halvoissa tai kalliissa kaupoissa. Hoffrénin mukaan on suhtauduttava hyvin varauksellisesti sellaiseen, että kauppahinta vaikuttaisi virheen merkitystä pienentävästi.¹⁵⁸ Tällöin kalliimman kiinteistön ostajan tulisi sietää määrällisesti suurempia virheitä kuin halvemman kiinteistön ostaja. Ostaessaan vanhemman ja halvemman kiinteistön ostajan tulisi lähtökohtaisesti varautua korjauskuluihin. Uuden ja kalliin kiinteistön ostaja puolestaan joutuisi kärsimään virheestä määrällisesti enemmän vain sen vuoksi, että on ostanut uuden ja kalliin kiinteistön.

Ostaja voi vaatia vain sellaisia korjauskustannuksia korvattavaksi, jotka ovat välttämättömiä havaitun vian ja puutteen korjaamiseksi.¹⁵⁹ Edellä kuvatussa Helsingin

¹⁵⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 146 ja Hoffrén 2013, s. 126-127.

¹⁵⁸ Hoffrén Oikeustieto 2009a, s. 4.

¹⁵⁹ Keskitalo 2017, s. 137.

hovi oikeuden tapauksessa S 10/3039 hovioikeus totesi, että kantajien esittämä korjaustapa oli tarpeeton, koska olemassa olevat rakennusratkaisut olivat riittävät ja määräykset täyttävät. Virhe voitiin korjata vastaajien esittämällä tavalla tarkoituksenmukaisemmin.

Korjauskustannuksina voidaan ottaa huomioon vain sellaisia kustannuksia, jotka aiheutuvat kohteen korjaamisesta vastaamaan sitä tasoa, jota ostaja on voinut perustellusti edellyttää.¹⁶⁰ Jos ostaja on ostanut kiinteistön, jonka kylpyhuoneessa ei ole laatoitusta, ostaja ei voi kosteusvirheen seurauksena vaatia hinnanalennusta laatoituksen osalta. Korjauskulut on laskettava sen mukaan, että kylpyhuone korjataan siihen kuntoon, missä se oli kaupan tekohetkellä, eli samoilla materiaaleilla. Jos kuitenkin korjauksessa käytetään parempia materiaaleja, tulee näiden aiheuttama arvonnousu huomioida korjauskuluja laskettaessa. Toisaalta arvonnousua voi tapahtua pelkästään siitäkin, että rakenteita korjataan vastaamaan nykyhetken rakennusmääräyksiä.¹⁶¹ Kyse on myyjän aseman turvaamisesta siltä, että ostaja remontoisi kohteen parempaan kuntoon kuin hän olisi voinut odottaa kauppaa tehdessään.

Korjauskustannuksia laskettaessa on otettava myös huomioon mahdollinen rakenteen käyttöiän pidentyminen. Erilaisille rakenteille on oma käyttöikänsä, jonka jälkeen ne joudutaan uusimaan. Ostajan on varauduttava uusimaan tällaisia rakenteita, ja tämän seurauksena rakenteen käyttöikä pitenee.¹⁶²

KKO 1996:76: Kiinteistön kaupan jälkeen rakennuksessa havaittiin salainen virhe. Rakennuksen lattian alus- ja päällysrakenteet sekä seinien runkotolpat olivat lahoja. Virhe korjattiin uusimalla nämä rakenteet ja pintamateriaalit. KKO totesi, että rakennukseen tehtyjen korjaustöiden seurauksena rakennuksen kunto oli parantunut siitä mitä ostajat kaupantekohetkellä voivat olettaa.

Korkein oikeus katsoi ratkaisussaan 2004:78 seuraavaa:

”10. Nyt puheena olevassa tapauksessa kysymys on ollut omakotitalon salaojituksen, perustusten täyttöön käytetyn maa-aineksen sekä osin seinärakenteiden uusimisesta. Nämä kaikki ovat olleet sellaisia rakenteita, joiden voidaan edellyttää kestävän omakotitalon koko elinkaaren ilman että niitä joudutaan välillä uusimaan. Vaikka mainitut rakenteet onkin nyt uusittu, omakotitalon käyttöiän ei voida katsoa pidentyneen tai laatutason parantuneen

¹⁶⁰ Hoffrén 2013, s. 126.

¹⁶¹ Keskitalo 2017, s. 140.

¹⁶² Keskitalo 2017, s. 140.

siitä, mitä se olisi ollut, mikäli nämä rakenteet olisi alun pitäen rakennettu tuolloin voimassa olleiden rakentamista koskevien määräysten mukaisesti.”

Ratkaisua on kritisoitu varsinkin siltä osalta, että siinä luodaan olettava salaojien kestämisestä koko rakennuksen elinkaaren ajan. Kritiikkiä on perusteltu viittaamalla kiinteistön kunnossapitopaksoista annettuun ohjeistukseen, jonka mukaan salaojien keskimääräinen käyttöikä on 30–50 vuotta.¹⁶³ Keskitalo huomauttaa, että KH-korteille annettava merkitys ei ole selvä ja että kyse ei ole virallislähteestä vaan rakennusalan asiantuntijoiden laatimasta ohjeesta, joka on eräänlainen keskimääräinen käyttöikä.¹⁶⁴ Viimeaikaisessa hovioikeuskäytännössä ei kuitenkaan ole seurattu KKO:n oikeusohjetta salaojituksen käyttöiän suhteen.

Turun HO 15.4.2016, S 15/1067: Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden perustelut joiden mukaan vuosina 1950-2000 rakennettujen salaojajärjestelmien teknisenä käyttöikä pidetään 30 vuotta. Ostajien on tästä syystä pitänyt ymmärtää, että salaojajärjestelmä on ollut teknisen käyttöikänsä päässä ja ostajien olisi tullut joka tapauksessa varautua niiden uusimiseen.

Turun hovioikeuden perusteluja voidaan pitää onnistuneena. Ei voida olettaa, että salaojajärjestelmä kestää koko rakennuksen teknistä käyttöikää. Salaojaputkien osalta on katsottu, että tavoitteellinen käyttöikä on 40–50 vuotta.¹⁶⁵

3.5.3 Rakennuksen ikä, rakentamistapa ja tehdyt korjaukset

Rakennuksen ikää käytetään tyypillisesti salaisen virheen merkittävyyden arviointikriteerinä. Rakennuksen iän merkitys ilmenee siinä, mitä ostaja voi perustellusti ostamaltaan kiinteistöltä odottaa. Ikä ei itsessään vaikuta siihen, onko virhe merkittävä. Vanha rakennus voi olla täysin virheetön, kun taas uudessa rakennuksessa voi olla suuriakin vikoja.

Rakennuksen iän käyttäminen merkittävyyden arvioinnissa on mainittu maakaaren perusteluissa, joiden mukaan arvioinnissa on otettava huomioon rakennuksen ikä ja siihen tehdyt peruskorjaukset. Mitä uudempi rakennus on, sitä parempaa tasoa ostaja voi olettaa saavansa.¹⁶⁶

¹⁶³ Palo - Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 522-533 sekä Keskitalo 2017, s. 142.

¹⁶⁴ Keskitalo 2017, s. 142.

¹⁶⁵ Ympäristöministeriö 2016, s. 15.

¹⁶⁶ HE 120/1994 vp, s. 51.

Rakennuksen iän merkityksestä on oikeuskirjallisuudessa erilaisia näkemyksiä. Ståhlbergin mukaan iän itsenäinen merkitys voi olla vähäinen ja painoarvoa pitäisi antaa enemmän muille seikoille. Kuitenkin jos rakennus on poikkeuksellisen uusi, alle 5 vuotta, tai kyseessä on vanha rakennus, yli 50 vuotta, iälle voidaan antaa enemmän merkitystä.¹⁶⁷ On selvää, että mitä vanhemmasta rakennuksesta on kysymys, sitä todennäköisemmin ostajan tulee varautua siihen, että rakennuksessa on monia kohteita, jotka on myöhemmin korjattava, mikäli korjauksia ei ole vielä tehty.¹⁶⁸ Kun kyseessä on vanha rakennus, kantaa ostaja suuremman vastuun mahdollisista korjauskuluista.¹⁶⁹ Rakennuksen iän tulisikin kertoa ostajalle siitä, kuinka paljon kaupan kohteen voi olettaa huonontuneen verrattuna siihen, mitä se on ollut uutena.¹⁷⁰

Koskisen mukaan asunnon iän kaavamainen huomioiminen jättää ulkopuolelle sen näkökulman, että eri aikoina rakennetaan eri tavalla. Ikää tulisi suhteuttaa sen ajanjakson rakentamisen tasoon, jolloin rakennus on tehty. Rakentamisen taso tulisi liittää sen arviointiin, mitä ostaja voi perustellusti edellyttää kyseisen ajankohdan rakennukselta. Koskisen mukaan jos 20 vuotta sitten on rakennettu hyvin, saisi ostaja olettaa, että rakennus kestää paremmin. Tämä johtaisi siihen, että salaisesta virheestä saisi hyvitystä, jos se poikkeaa sen aikaiselle rakennukselle asetettavista vaatimuksista. Jos taas olisi rakennettu huonommin, ostajan vastuulle jäisi enemmän. Koskisen mielestä olisi perusteltua, että riskiä tasattaisiin ostajan ja myyjän välillä nimenomaan punnitsemalla sitä, mitä ostaja voi perustellusti odottaa rakennukselta sen rakentamisajankohdan perusteella.¹⁷¹

Kyllästisen mukaan Koskisen kannattamalle iän ja rakentamisajankohdan huomioinnille ei voida antaa suurta painoarvoa. Ongelmaksi muodostuu, että on hyvin vaikea asettaa mitään normaalitasoa sille, miten joskus on rakennettu, ja vaikka sellainen voitaisiinkin löytää, se ei kerro mitään siitä, miten yksittäinen kohde on rakennettu.¹⁷² Ostaja saa luottaa siihen, että kaupan kohde on rakennettu rakentamisajankohdan määräysten ja hyvän rakentamistavan mukaisesti,¹⁷³ mutta perusteltua odotusta siitä, että jonakin aikana rakennetaan yleisesti parempaa laatua, ei voi liittää siihen, että noudatetaan

¹⁶⁷ Ståhlberg 1999, s. 1052.

¹⁶⁸ Niemi 2016, s. 458.

¹⁶⁹ Koskinen 2004, s. 91-92.

¹⁷⁰ Hoffrén 2013, s. 120.

¹⁷¹ Koskinen 2004, s. 96, samanlaisen lopputulokseen päätyi myös Hoffrén 2013, s. 119-120.

¹⁷² Kyllästinen 2010, s. 295.

¹⁷³ Kyllästinen 2012, s. 781.

rakentamisajankohdan määräyksiä tai hyvää rakentamistapaa. Näitä sääntöjä on noudatettava riippumatta siitä, millainen yleinen rakentamistaso milläkin hetkellä on. Lisäksi ongelmaksi nousisi Koskisen ehdotuksessa se, että ostajalta voitaisiin vaatia merkittävää rakennusteknistä tietämystä virheistä ja ongelmista jopa kymmenien vuosien takaa¹⁷⁴.

Kyllästisen mielestä kaupan kohteen ikää enemmän vaikuttavat rakentamisessa käytetyt materiaalit, rakentamisen määräykset, ympäristön aiheuttama rasitus sekä aikaisempi käyttöaste. Kyllästinen jatkaa, että rakennuksen iän ja siihen mahdollisesti tehtyjen peruskorjausten merkitystä tulisi lisätä oikeuskäytännössä. Jos kaupan kohteena on vanha rakennus, riski salaisesta virheestä jäisi myyjälle ainoastaan poikkeuksellisesti.¹⁷⁵ Kyllästinen ei kuitenkaan tarkenna sitä, mikä tällainen poikkeuksellinen tilanne vanhan rakennuksen tapauksessa voisi olla. Kyse voi olla tilanteesta, jossa virhe on niin olennainen, että kaupan purkamisen edellytykset täyttyvät. Ostajan, joka on ostanut vanhan ja korjaamattoman rakennuksen, tulee olla tietoinen, että korjattavaa voi olla paljonkin. Kuitenkin jos rakennus on niin huonossa kunnossa, ettei sitä voi korjata lainkaan, voisi vastuu siirtyä takaisin myyjälle, mikäli kohdetta on kaupattu asuttavaksi, eikä esimerkiksi purettavaksi. Samansuuntainen lähtökohta on otettu myös oikeuskäytännössä:

Turun HO 28.12.2007, S 07/446: Kaupan kohteena oli ollut 1920-luvulla rakennettu ja 1980-1990 luvuilla remontoitu omakotitalo. Hovioikeus hyväksyi sellaisenaan Tampereen käräjäoikeuden perustelut joiden mukaan rakennuksen vanha ikä, sen peruskorjaamattomuus ja talon vaatimattomuus olivat tekijöitä, joiden perusteella kiinteistön ei katsottu poikkeavan merkittävästi siitä mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voitiin odottaa kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen.

Iän itsenäistä merkitystä ei mielestäni tulisi korostaa liikaa merkittävyyskynnyn arvioinnissa. Asuinkiinteistön ikä vaikuttaa kuntoon, mutta vaikutus voi vaihdella suuresti. Vaikka eri aikoina on rakennettu eri tavalla, kiinteistön kuntoon vaikuttavat monet muutkin tekijät. Eräs merkittävä tekijä on se, miten kiinteistöä on huollettu ajan kuluessa. Kaksi saman ikäistä asuinkiinteistöä voivat olla hyvinkin erilaisessa kunnossa erilaisen huollon takia. Ikä tulisikin huomioida kauppahinnan tapaan täydentävänä kriteerinä, kun merkittävyyskynnystä arvioidaan.

¹⁷⁴ Palo-Linnainmaa 2002, s. 45.

¹⁷⁵ Kyllästinen 2010, s. 294.

Tehtyjen peruskorjausten osalta oikeuskirjallisuudessa ollaan samaa mieltä. Ostajalla on perusteltu syy odottaa kaupan kohteelta parempaa tasoa, mikäli rakennukseen on tehty peruskorjauksia.¹⁷⁶ Ostajalla on oikeus odottaa, että tehdyssä peruskorjauksessa on noudatettu tekohetkellä vallitsevaa tavanomaista laatu- ja varustelutasoa.¹⁷⁷ Ostajan on kuitenkin varauduttava siihen, että jo kauan aikaa sitten tehdyn peruskorjauksen jälkeen korjatuissakin osissa voi todennäköisesti olla vikoja ja puutteita.¹⁷⁸ Jos peruskorjauksia ei ole tehty, on ostajan ymmärrettävä, että korjaaminen on ajankohtaista, kun rakennuksella on paljon ikää.

KKO 2015:58: Perustelujen kohta 15: ”... korkein oikeus katsoo ensinnäkin, että useita kymmeniä vuosia vanhan omakotitalokiinteistön ostajalta voidaan lähtökohtaisesti edellyttää varautumista siihen, että taloa joudutaan korjaamaan rakennusosien normaalin kulumisen vuoksi aikaisemmin kuin esimerkiksi kaupan kohteesta laaditun kuntotarkastuksen perusteella on ennakoitu.”

Ostaja ei kuitenkaan voi olettaa, että vanhassa kohteessa olisi tehty peruskorjauksia, ellei hänelle ole näin kerrottu. Tästä syystä ostaja ei voi vedota pääsääntöisesti salaisena virheenä sellaisten perusparannusten tekemättä jättämiseen, jotka ehkä on tehty muissa kohteissa. Ostaja saa odottaa, että rakennukseen tulleet vauriot on korjattu asianmukaisesti.¹⁷⁹

Kaupan kohteessa voi olla virhe, vaikka rakennus on rakennettu sen aikaisten rakennusmääräysten, käytäntöjen ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Rakentamisajankohtana käytössä ollut rakentamistapa voi osoittautua vuosien kuluttua huonoksi, ja ostajalla voi olla tämän seurauksena oikeus vedota salaiseen virheeseen.¹⁸⁰

KKO 1990:166: Omakotitalokiinteistö oli ostettu 1981 ja se oli rakennettu 1967. Vuoden 1983 jälkeen talo oli selvästi ja epätasaisesti painunut mikä oli aiheutunut perustusten tekemisestä rakennuspaikan maaperäolosuhteisiin nähden väärällä tavalla. Rakentamisaikaan oli tyypillistä, ettei rakennuspaikoilla tehdä maaperätutkimuksia. Lisäksi perustukset oli tehty sen ajan rakennusmääräysten ja tapojen mukaisesti. Hinnanalennusta tuomittiin 40 000 markkaa. (Ään.)

Kyseisessä tapauksessa korkein oikeus sovitteli hinnanalennuksen määrää, mutta ainoana perusteluna tälle oli vain ”harkitaan oikeaksi”. Hoffrénin mukaan tapauksesta voi johtaa kaksi erilaista tulkintaa: Rakentamisaikaisten rakentamismääräysten ja tapojen

¹⁷⁶ Koskinen 2004, s. 98, Keskitalo 2017, s. 135.

¹⁷⁷ Kyllästinen 2010, s. 293.

¹⁷⁸ Koskinen 2004, s. 98.

¹⁷⁹ Hoffrén 2013, s. 120.

¹⁸⁰ Hoffrén 2013, s. 120-121.

noudattaminen kertoi, että myyjät eivät olleet toimineet huolimattomasti ja heidän maksettavakseen ei tullut kovin suurta hinnanalennusta. Toisaalta tuomio voi viitata siihen, että rakentamisajan määräykset ja tavat vaikuttivat siihen, mitä ostajat olivat voineet perustellusti odottaa.¹⁸¹

Turun HO 9.5.2017, S 16/928: Kiinteistössä oli yli neljä vuotta kaupan tekemisen jälkeen löytynyt remontoinnin yhteydessä kivihiilipikeä eli kreosoottia. Rakennus oli rakennettu 1950-luvulla. Kreosoottia on käytetty yleisesti rakentamisessa 1950-luvulla. Hovioikeus hyväksyi sellaisenaan käräjäoikeuden perustelut, joiden mukaan kreosootin aiheuttaman terveysriskin ja sen poiston aiheuttaman kustannusten vuoksi kiinteistö on laadultaan merkittävästi poikennut siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Kauppa purettiin. (Valituslupa myönnetty)

Kreosootin käyttö ilmeni vasta monen vuoden jälkeen remontoinnin yhteydessä. Aiemmat omistajat eivät olleet kärsineet terveystahitoista. Asiassa ei esitetty näyttöä sisäilman naftaleenipitoisuuksista, vaan käräjäoikeus tukeutui todistajien lausuntoihin, että todennäköisesti sen määrä sisäilmassa olisi suuri. Korjauskustannusten määrän arviointi jäi epäluotettavaksi, ja käräjäoikeus päätyi toteamaan vain, että kustannukset ovat huomattavat. Esitetyt arviot vaihtelivat 60 000 euron ja 70 000 euron välillä. Korkein oikeus myönsi asiaan valitusluvan sen selvittämiseksi, oliko kiinteistössä salainen virhe. Kyseisellä aikakaudella kreosootin käyttö on ollut tavallista¹⁸², eikä taloa ollut peruskorjattu. Lisäksi oli tiedossa, että talossa oli asbestia, mikä myös on tuohon aikaan tavallisesti käytetty, ihmisille vaarallinen aine.¹⁸³ Salaiselta virheeltä edellytettävän merkittävyyden voi katsoa täyttyvän, kun otetaan huomioon esitetyt arviot korjauskustannuksista. Ratkaistavaksi jäänee, onko kiinteistö poikennut merkittävästi siitä, mitä ostajat ovat voineet perustellusti odottaa tämän ikäiseltä, korjaamattomalta rakennukselta, kun asiaa tarkastellaan kokonaisuutena.

3.5.4 Asumiskelpoisuus ja terveystahitta

Maakaaren säännöksissä tai sen esitoissa ei ole mainittu terveystahittaa laatuvirheen arviointikriteerinä, mutta esitöiden mukaan elinkeinonharjoittajan suoritus olisi virheellinen, mikäli sen voidaan olettaa aiheuttavan haittaa terveydelle.¹⁸⁴ Asuntokauppalaisissa ei käytetyn asunnon osalta ole säännöksiä terveystahitasta eikä

¹⁸¹ Hoffrén 2009a, s. 22-23.

¹⁸² Ympäristöministeriö 2016, s. 76.

¹⁸³ Ympäristöministeriö 2016, s. 76.

¹⁸⁴ HE 120/1994 vp, s. 59.

terveyshaittaa mainita myöskään kyseisen lain esitöissä. Sen sijaan uuden asunnon osalta AsKL:ssa on säännös terveyshaitasta. AsKL 4 luvun 14 §:n mukaan asunnossa on virhe, jos sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle. Kyseisen kohdan perustelujen mukaan virheenä voitaisiin vedota siihen, että käytetyt rakennusmateriaalit osoittautuvat myöhemmin myrkyllisiksi tai allergisoiviksi. Arvioinnissa on käytettävä objektiivista haitallisuutta eli asunnossa olisi virhe, jos olisi perusteltua aiheuttaa epäillä kyseisen materiaalin aiheuttavan ihmiselle terveydellistä haittaa. Sen sijaan, jos haitta aiheutuisi objektiivisesti arvioiden vain pienelle määrälle ihmisiä sen vuoksi, että he reagoivat muita herkemmin, asuntoa ei voisi pitää tämän perusteella virheellisenä.¹⁸⁵

Oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä aiheutunutta terveyshaittaa on käytetty perusteluna, kun on pohdittu salaisen virheen merkittävyyskynnyksen ylittymistä. Koskisen mukaan asumiskelpoisuutta voidaan pitää merkittävyyden arvioinnissa selkeimpänä kriteerinä. Ostajan ei tarvitse varautua siihen, että asunnossa on sen käyttöön olennaisesti vaikuttavia puutteita eikä ostajan tarvitse sietää terveyshaittaa aiheuttavaa virhettä missään olosuhteissa.¹⁸⁶ Kyllästäisen mukaan, jos asuinkäyttöön hankitussa kiinteistössä ei voi salaisen virheen vuoksi asua, se poikkeaa merkittävästi siitä, mitä perustellusti kaupan kohteelta voidaan edellyttää.¹⁸⁷

Toisaalta salaisen virheen määrittelemisen automaattisesti merkittäväksi poikkeamaksi perustelluista odotuksista sen perusteella, että siitä voi aiheutua terveydelle haittaa, on ongelmallinen. Koska salainen virhe vaatii merkittävää poikkeamaa, merkittävyyden arviointia ei voida tehdä irrallisena siitä tasosta, jota ostaja on voinut kohteelta edellyttää omien havaintojensa ja myyjältä saamiensa tietojen perusteella. Jos ostaja on ostanut kohteen tietoisena siinä olevasta homevaurioista, ei ostaja voi vedota salaiseen virheeseen, vaikka vaurio osoittautuisi myöhemmin luultua suuremmaksi. Ostajan odotusten ja todellisen tason välillä on tällöin vain pieni ero, joka ei täytä merkittävän poikkeaman kriteeriä.¹⁸⁸ Näin ollen ostaja ei voi vedota terveyshaittaan, mikäli hän on ollut siitä tietoinen kauppaa tehdessään. Jos vaurio on kuitenkin isompi kuin oli oletettu, voi salainen virhe tulla silti kysymykseen sillä perusteella, että korjauskustannukset nousevat odotettua suuremmiksi. Osapuolet ovat voineet kauppaa tehdessä sopia, että

¹⁸⁵ HE 14/1994 vp, s. 92.

¹⁸⁶ Koskinen 2004, s. 89.

¹⁸⁷ Kyllästäinen 2012, s. 781.

¹⁸⁸ Hoffrén 2013, s. 125.

tiedossa olevasta homevauriosta ja sen korjaamisesta vastaa ostaja. Jos homevaurio osoittautuu oletettua suuremmaksi, ei kyseessä ole salainen virhe sen perusteella, että homevaurio aiheuttaa terveyshaitan. Vaurio voi olla myyjän vastuulla, jos korjauskustannuksista ei ole sovittu tai niiden määrä on liian pieni suhteessa siihen, millainen vaurio tosiasiallisesti on.

On myös esitetty kanta, jonka mukaan käytetyn asunnon kaupassa virhekynnyksen ylittymisen voidaan katsoa vaativan, että virheestä aiheutuu konkreettista terveyshaittaa.¹⁸⁹ Tällainen tulkinta menisi objektiivista arviointia pidemmälle ja vaatisi selvää näyttöä aiheutuneesta terveysriskistä. Vaikka tämän kaltainen tulkinta olisikin myyjän kannalta edullinen, se on nähdäkseni liian ankara ostajan kannalta. Virheen ja sen aiheuttaman sairauden välinen suhde on vaikea näyttää toteen.

Kaupan kohteen virheellisyydestä aiheutuvan terveyshaitan merkittävyyden arvioinnissa ei kuitenkaan ole kysymys siitä, onko ostajan siedettävä sitä, vaan siitä, miten vastuu jakautuu myyjän ja ostajan välillä tässä tilanteessa. Myyjä ei ole vastuussa sellaisesta virheestä, joka poikkeaa ostajan perustelluista odotuksista vain hieman. Terveyshaitta ei myöskään voi olla riittävä ehto merkittävyyskynnyksen ylittymiselle, koska eri ihmiset reagoivat eri tavalla erilaisiin ärsykkeisiin.¹⁹⁰ Pienelle ryhmälle aiheutuvat oireet eivät näin ollen vielä ylitä merkittävyyskynnystä. Tämän kaltainen tulkinta saisi tukea myös asuntokauppalain esitöistä.¹⁹¹ Jos ostaja ei myyntitilanteessa tuo myyjän tietoon sitä, että hän on erityisen herkkä homeelle, ei mielestäni tällaista yliherkkyyttä pidä asettaa myyjän vastuulle. Ja vaikka ostaja toisikin sen myyjän tietoon, ei myyjällä ole eikä pitäisikään olla tietoa mahdollisista homevaurioista. Jos taas myyjä tietäisi, että rakennuksessa on hometta, kyse ei ole salaisesta virheestä vaan tiedonantovelvollisuuden rikkomisesta. Ostajan olisi itse selvitettävä, soveltuuko kaupan kohde hänen erityisiin henkilökohtaisiin tarpeisiinsa.

Lisäksi terveyshaitan merkittävyyden arvioinnissa on otettava huomioon, kuinka kauan virheen korjaaminen kestää. Jos virheen korjaaminen on nopeaa eivätkä korjauskustannukset nouse korkeiksi, voidaan terveyshaitalle antaa vähäisempi merkitys.¹⁹² Tämä on perusteltu lähtökohta, sillä myyjän kannalta olisi kohtuutonta, että

¹⁸⁹ Palo - Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 376.

¹⁹⁰ Hoffrén 2013, s. 125.

¹⁹¹ HE 14/1994 vp, s. 92.

¹⁹² Palo-Linnainmaa 2002, s. 181.

vähäinen virhe, josta aiheutuu terveyshaittaa, aiheuttaisi merkittävyyskynnyksen ylittymisen.

3.6 Kokonaisarviointi

Maakaaren 2:17.1 §:n 5 kohdan mukaan salaisen virheen arvioinnissa on otettava huomioon kauppahinta ja muut olosuhteet. Asiaa ratkaistaessa tulee tehdä kokonaisarviointi eri kriteerien välillä. Ståhlbergin mukaan salaisen virheen arviointi olisi kolmiportainen. Ensimmäisenä on selvitettävä, onko kaupan kohteessa sellaisia virheitä tai puutteita, joista osapuolet eivät ole tienneet kauppaa tehdessä. Seuraavaksi on arvioitava, ovatko nämä virheet tai puutteet oleellisia eli olisivatko ne vaikuttaneet kauppahintaan. Kolmanneksi arvioidaan tehtyä kauppaa kokonaisuutena, jolla pyritään selvittämään, mitä ostaja on voinut perustellusti edellyttää kaupan kohteelta ja onko kaupan kohde tosiasiaa poikennut tästä merkittävästi.¹⁹³

Ståhlbergin esittämä arviointitapa on mielestäni perusteltu. Kun ensimmäisessä kohdassa arvioidaan, onko kaupan kohteessa virhettä, josta osapuolet eivät ole olleet tietoisia tai joista heidän ei olisi pitänyt tietää, pitää todeta muitakin asioita. Ensinnäkin se, ettei virhettä tai puutetta koskevasta asiasta ole sovittu kauppakirjassa tai muutoin. Seuraavaksi tulee selvittää, onko myyjä laiminlyönyt selonotto- tai tiedonantovelvollisuuttaan taikka onko ostaja laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa. Jos jokin edellä mainituista kohdista täyttyy, asiaa ei tule arvioida salaisena virheenä vaan muuna maakaaren mukaisena laatuvirheenä.

Seuraavaksi selvitetään virheiden tai puutteiden merkityksellisyys. Kysymys on siitä, olisiko ostaja tietoisena tästä virheestä tai puutteesta tehnyt kaupan mainituilla ehdoilla. On selvää, että pienenkin virheen seurauksena ostaja olisi neuvotellut hintaa alemmas ja tällöin voisi ajatella, että merkittävyys täyttyy, koska ostaja ei olisi tehnyt kauppaa sillä hinnalla, millä se nyt on tehty. Oikeuskäytännössä kuitenkin vähäiset virheet on katsottu ostajan vastuulle. Mitä useampi arviointikriteeri täyttyy tai otetaan huomioon arvioinnissa, sitä todennäköisemmin salaisen virheen merkittävyyskynnys ylittyy¹⁹⁴.

¹⁹³ Ståhlberg 1999, s. 1051.

¹⁹⁴ Koskinen 2004, s. 88.

Viimeisenä otetaan huomioon kaupan kokonaisuutena. Ongelmaksi nousee tällöin, että kokonaisarviointi ei anna kuvaa siitä, miten yksittäiset arviointikriteerit vaikuttavat lopputulokseen. Ståhlbergin mukaan kuluttajariitalautakunta antaa kokonaisharkinnassa merkitystä muun muassa sille, olivatko virheet odottamattomia, miten laajoja ne olivat ja miten pitkä niiden korjausaika¹⁹⁵ oli. Virhearviointi tehdään aina kuitenkin kokonaisharkintana eikä yksittäisiä vikoja ja puutteita tarkastella.¹⁹⁶ Kyllästinen huomauttaa, että arvioinnin tässä vaiheessa olisi myös otettava huomioon myyjän oikeussuojan tarve.¹⁹⁷

Korkein oikeus otti kantaa salaisen virheen olennaisuusarviointiin ja kokonaisarvosteluun tuomiossa 2015:58. Korkeimman oikeuden mukaan salaisen virheen olennaisuusarviointi on tehtävä kokonaisharkinnan perusteella. Huomioon on otettava kiinteistön laatu verraten sitä muihin vastaaviin kohteisiin sekä rakentamisajan tyypilliseen laatutasoon sekä kaupan kohteen sopimuksessa sovittuihin ominaisuuksiin. Lisäksi on otettava huomioon ostajalla käytettävissä olleet tiedot. Näiden seikkojen perusteella voidaan luoda kokonaiskäsitys siitä, mitä ostaja on voinut kaupan kohteelta perustellusti edellyttää. Lisäksi huomiota voidaan tapauskohtaisesti kiinnittää myös muihin olosuhteisiin.¹⁹⁸

4 Seuraamukset

Edellisessä kappaleessa kuvattiin, miten salaista virhettä tulisi arvioida ja milloin kiinteistössä voidaan todeta sellainen olevan. Seuraamusten tarkasteleminen yksityiskohtaisesti ei kuulu tämän opinnäytteen alaan, mutta sen ymmärtämiseksi, miten vastuuta voidaan rajoittaa, on ymmärrettävä myös maakaaren seuraamusjärjestelmä. Tarkoitus on selvittää yleisellä tasolla seuraamusjärjestelmän kokonaistilanne ja keskittyä vain muutamiin yksityiskohtiin, joilla on liitántä erityisesti salaiseen virheeseen, jotka liittyvät myyjän oikeussuojan tarpeeseen tai joilla on erityisasema vastuunrajoitusten kannalta. Vahingonkorvausta ei käsitellä, koska se ei ole mahdollinen seuraamus, jos kyseessä on salainen virhe.

¹⁹⁵ Korjausajan merkitystä on korostanut merkittävyysarvioinnin osalta Palo-Linnainmaa, s. 181. Heidän mukaansa lyhyt korjausaika voisi merkitä, ettei merkittävyyskynnys ylity kovin helposti.

¹⁹⁶ Ståhlberg 2000, s. 19.

¹⁹⁷ Kyllästinen 2010, s. 292.

¹⁹⁸ KKO 2015:58, perustelujen kohta 13.

4.1 Hinnanalennus ja sen sovittelu

Maakaaren 2 luvun 17 §:n 2 momentin mukaan ostajalla on virheen perusteella oikeus saada hinnanalennusta. Maakaaren esitöiden mukaan hinnanalennuksen tarkoituksena on tasapainottaa maksetun kauppahinnan ja sopimuksenvastaisen kiinteistön todellisen arvon eroa. Ostaja voi aina vaatia hinnanalennusta, kun kiinteistö ei vastaa sitä, mitä ostajalla on ollut oikeus perustellusti edellyttää.¹⁹⁹ Hinnanalennusta voidaan pitää ensisijaisena ja yleisimpänä virheestä johtuvana seuraamuksena.²⁰⁰

Maakaaren 2:31.1 §:n mukaan hinnanalennuksen määrä lasketaan vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Kyse on niin sanotusta suorasta laskutavasta. Tällöin oletuksena on, että hinnanalennus vastaa suoraan puutteellisuuden määrää eli virhettä ja että kauppahintana on käytetty käypää hintaa.²⁰¹ Kuitenkaan kauppahintana ei aina ole käytetty käypää hintaa, ja ongelmaksi muodostuu myös se, mikä on käypä hinta. Esitöissä tämä on huomioitu toteamalla, että kiinteistöjen yksilöllisyyden vuoksi arvo voidaan arvioida vain harkinnanvaraisesti. Harkinnassa voidaan ottaa huomioon lähiseudun myydyistä kiinteistöistä saatuja kauppahintoja, jos ne ovat samantyyppisiä, -tasoisia ja -ikäisiä.²⁰² Maakaaren 2:31 §:n mukaan käyvän hinnan määräytymisajankohta on kaupantekohetki.

Jos kiinteistön kaupassa ei ole käytetty käypää hintaa, pitää laskutapaa muuttaa. Käyvän hinnan ja kauppahinnan erotus otetaan huomioon suhteellisessa laskutavassa.²⁰³ Tällöin hinnanalennuksen suuruus on riippuvainen kaupan edullisuudesta, eli jos ostaja on tehnyt epäedullisen kaupan ja sen seurauksena maksanut kaupan kohteesta sen arvoa enemmän, hän saa suhteellisesti suuremman korvauksen hinnanalennuksena. Jos taas ostaja on tehnyt hyvät kaupat ja maksanut vähemmän kuin mitä kaupan kohteen arvo on, hinnanalennuksen määräkin on suhteessa pienempi.²⁰⁴ Näyttövelvollisuus siitä, että kauppahinta on käypää arvoa alempi tai korkeampi, on sillä, joka siihen vetoaa.²⁰⁵ Ostaja yrittää tyyppillisesti osoittaa, että kauppahinta on enemmän kuin käypä arvo, ja myyjä puolestaan yrittää näyttää, että kauppahinta on vähemmän kuin käypä arvo.

¹⁹⁹ HE 120/1994 vp, s. 62.

²⁰⁰ Hoffrén 2009a, s. 5.

²⁰¹ Niemi 2016, s. 331.

²⁰² HE 120/1994 vp, s. 62.

²⁰³ Niemi 2016, s. 333. Sisula-Tulokas (1992, s. 231) käyttää termiä suhteellinen arvokorvaus.

²⁰⁴ Sisula-Tulokas 1992, s. 231-233.

²⁰⁵ Saarnilehto ym. 2012, s. 1061.

Toinen keino määritellä hinnanalennuksen määrää on korjauskustannukset. Tämä mahdollisuus mainitaan maakaaren esitöissä, ja sitä on käytetty runsaasti oikeuskäytännössä. Korjauskulujen käyttämistä on perusteltu sillä, että korjauskustannukset ovat hyvä lähtökohta sen arvioinnille, kuinka paljon vähemmän ostaja todennäköisesti olisi kaupan kohteesta maksanut, jos olisi tiennyt virheistä. On kuitenkin huomioitava, että tällaisessa tilanteessa useimmiten kaupan kohteen arvo nousee korjausten seurauksena. Tällöin kauppahinnasta ja siitä vähennetyistä korjauskustannuksista ei voi laskea kohteen käypää arvoa, vaan summaan tulee lisätä korjaamisesta aiheutunut ylimääräinen arvonnousu. Tämä vastaisi myös korkeimman oikeuden asettamaa ratkaisulinjaa.²⁰⁶

Kun on kyse salaisesta virheestä, molemmat osapuolet ovat täyttäneet velvollisuutensa eikä myyjä ole toiminut tuottamuksellisesti. Tällöin vain hinnanalennus ja kaupan purkaminen ovat mahdolliset seuraukset. Tästä seuraa, että virheen selvittelystä aiheutuneet kulut eivät voi tulla huomioiduiksi hinnanalennuksen määrässä.²⁰⁷ Myös muut ostajalle virheen seurauksena syntyneet vahingot jäävät ostajan vastuulle.

Ratkaisussa KKO 2009:31 myyjien vastuuta omakotitalon kaupasta oli rajoitettu kuntotarkastuksessa havaittujen vikojen ja puutteiden osalta. Myöhemmin oli havaittu yläpohjassa kosteusvaurio, jonka seurauksena ostaja vaati myyjältä hinnanalennusta. Ostaja vaati hinnanalennuksen määrään laskettavaksi myös sellaiset vuokratustannukset, jotka aiheutuivat muualla asumisesta sillä aikaa, kun kiinteistö korjattiin. Käräjäoikeus otti hinnanalennuksessa huomioon nämä vuokratulot, tosin käräjäoikeuden mukaan kyse oli 2 luvun 17.1 §:n 3 kohdassa olevasta tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Korkeimman oikeuden mukaan kyse oli salaisesta virheestä, jonka seurauksena ostajalla ei ole oikeutta saada korvausta vahingosta eikä vuokratustannuksia voida ottaa huomioon hinnanalennuksen määrää laskettaessa.

Myyjän kannalta mielenkiintoinen kysymys on, voidaanko hinnanalennuksen määrää sovitella. Maakaaren valmistelun eri vaiheissa todettiin, ettei myyjän vastuu saa muodostua liian ankaraksi. Maakaaren esitöissä otettiin lähtökohdaksi kuitenkin, että hinnanalennusta ei voida sovitella.²⁰⁸ Lain pykälään mainintaa ei otettu, mutta 2:31 §:n

²⁰⁶ Hoffrén 2009a, s. 35-37.

²⁰⁷ Hoffrén-Vuorenpää 2009, s. 780 ja s. 786.

²⁰⁸ HE 120/1994 vp, s. 63.

sanamuodosta voi johtaa lopputuloksen, ettei hinnanalennusta voisi sovitella, vaan virheen arvo määrää hinnanalennuksen määrän. Tämän suuntaista tulkintaa tukisi myös se, että vahingonkorvauksen osalta lainsäätäjällä on otanut maakaaren maininnan siitä, että vahingonkorvausta voidaan sovitella, mikäli se on kohtuuton. Tällainen perusteluissa säätäminen on kuitenkin nähty ongelmallisena, koska esitöissä mainituilla lausumilla ei ole yleistä, lainkäyttäjää ehdottomasti sitovaa vaikutusta.²⁰⁹

Oikeuskirjallisuudessa sovittelun mahdollisuudesta ei olla täysin yhtä mieltä. Hoffrénin mielestä oikein määritetty hinnanalennus ei voi olla kohtuuton, koska kyse on vain kauppahinnan oikaisusta vastaamaan kaupan kohteen todellista eli virheellistä arvoa.²¹⁰ Palon ja Linnanmaan mukaan hinnanalennusta ei voi sovitella, vaikka se osoittautuisikin ankaraksi seuraamukseksi, varsinkin jos myyjä on jo käyttänyt saamansa kauppahinnan uuden asunnon ostoon tai muihin tarkoituksiin.²¹¹

Toisenlaisiakin kantoja on esitetty. Niemen mukaan mitään käsitteellistä tai periaatteellista estettä sovittelulle ei ole. Joissain erityistapauksissa painavien syiden vuoksi sovittelua voitaisiin pitää hyväksyttävänä, jos ratkaisu muutoin johtaisi kohtuuttomuuteen. Esitöiden lausumaa sovittelun kieltämisestä ei voida pitää ehdottomana esteenä sovittelulle.²¹² Lohen mukaan on syytä pohtia, voisivatko myyjän puolella olevat seikat joissakin tapauksissa johtaa siihen, että hinnanalennusta sovitellaan tai jopa jätetään se kokonaan tuomitsematta. Kyse voisi olla tilanteista, joissa myyjä on ehtinyt käyttää saamansa kauppahinnan tai jopa menettää sen. Tällöin myyjän näkökulmasta kauppahinta ei ole palautettavissa ja täyden hinnanalennuksen tuomitseminen johtaisi myyjän kannalta liian raskaaseen lopputulokseen.²¹³

Asiaa voisi myös tarkastella toista kautta. Maakaaren uudistuksen lähtökohtana oli periaate, ettei myyjän vastuu saa muodostua liian raskaaksi. Lisäksi, kun otetaan huomioon salaisen virheen kohdalla oleva riskin jakamisen periaate, jonka mukaan riskiä jaetaan kaupan osapuolten kesken, on kysyttävä, miksi täysimääräinen hinnanalennus olisi perusteltu. Vaikka riskin jakaminen on nähtävissä siinä, että ostajan on siedettävä vähäisiä virheitä, tulee hinnanalennuksena tuomittavaksi täysi määrä, jos salaisen virheen

²⁰⁹ Lohi 1999, s. 56.

²¹⁰ Hoffrén 2013, s. 231. Samanlaiseen lopputulokseen päätyneet myös Palo-Linnainmaa (2002, s. 258).

²¹¹ Palo-Linnainmaa 2002, s. 258.

²¹² Niemi 2016, s. 341.

²¹³ Lohi 1999, s. 43-44.

merkittävyyden katsotaan täyttyvän. Hinnanalennuksen määrässä ei tällöin oteta huomioon sitä riskinjaon periaatetta, jota salaiselta virheeltä edellytetään, vaan kyse on täydestä virheen hyvittämisestä eikä ostaja tällöin joudu sietämään virheitä. Olisi perusteltua laajentaa riskinjaon periaatetta myös hinnanalennuksen sovittelun suuntaan. Hoffrén esittää, että nykyistä enemmän pitäisi jakaa virheistä johtuvia kustannuksia myyjän ja ostajan välille, kun kysymys on salaisesta virheestä. Hoffrén ehdottaa, että ostajalle asetettaisiin lakisääteinen omavastuu salaisesta virheestä niin, että vasta sen ylittävältä osalta ostaja voisi esittää myyjälle vaatimuksia virheen seurauksena.²¹⁴ Näin toteutettu kustannustenjakoa toteuttaisi tosiasiallisesti riskinjakoa osapuolten kesken. Toisaalta olisi vaikea ennakolta asettaa mitään tiettyjä prosentuaalisia tai rahamääräisiä rajoja ostajan omavastuun osuudelle. Tämän vuoksi olisi mielestäni perustellumpaa sovittaa hinnanalennusta tapauskohtaisesti siten, että se vastaisi osapuolten välistä riskinjakoa.

4.2 Kaupan purku

Maakaaren 2:17.2 §:n mukaan ostajalla on oikeus purkaa kauppa virheen johdosta, jos virhe on olennainen. Säännöksen sanamuodon perusteella kyse on viimesijaisesta vaihtoehdosta, kun taas hinnanalennus on ensisijainen vaihtoehto. Samoin kuin hinnanalennuksen kohdalla, kaupan purkamisen vaatimuksena ei ole tuottamuksellinen toiminta, eli kaupan purku tulee myös kyseeseen myös salaisen virheen seuraamuksena.

Arvioitaessa sitä, milloin ostajalla on oikeus kaupan purkuun, on selvitettävä, mitä kaupan kohteen olennaisella virheellä tarkoitetaan. Olennaisuuskynnyksen tasoa ei ole maakaareissa avattu, mutta lain esitöiden mukaan olennaisuutta on arvioitava sen kokonaismerkityksen perusteella. Virhettä voidaan pitää olennaisena, jos ostaja ei voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin korjata. Arviointi tulee kuitenkin tehdä objektiivisesti eikä ostajan omien käsitysten mukaan.²¹⁵ Olennaisuusvaatimusta ei ole esitöissä tämän tarkemmin määritelty, vaan määrittely on jäänyt oikeuskäytännön varaan. Samoin kuin salaisen virheen arvioinnissa, kaupan purkamisen edellytyksiä tulee harkita aina tapauskohtaisesti.

²¹⁴ Hoffrén 2013, s. 364.

²¹⁵ HE 120/1994 vp, s. 51.

Kun esitöiden mukaan virheen olennaisuuden arvioinnissa on käytettävä korjauskuluja, tulee arvioitavaksi, kuinka suuriksi näiden on noustava, jotta olennaisuudesta voisi olla kysymys. Salaisen virheen tapauksissa merkittävyyden on katsottu ylittyvän, kun korjauskulut ovat olleet 4–6 prosentin luokkaa. Olennaisuuskynnyksen on kuitenkin katsottu olevan korkeampi kuin merkittävyyskynnys.²¹⁶ Aikaisemmin oikeuskirjallisuudessa on katsottu olennaisuuskynnyksen ylittyneen, jos korjauskustannukset olisivat noin 40 % kauppahinnasta.²¹⁷ Arviot olennaisuuskynnyksestä vaihtelevat, ja toisinaan tällaisiin ennakolta asetettuihin arvioihin olisi suhtauduttava kriittisesti, koska kyse on aina kokonaisharkinnasta eivätkä jonkin suuruiset korjauskustannukset voi johtaa suoraan siihen, että purkukynnys ylittyy.²¹⁸ Kyse voi olla myös tilanteesta, jossa kohde on erittäin kallis, jolloin on otettava huomioon myös korjauskustannusten absoluuttinen määrä eikä vain verrattava niitä kauppahintaan.²¹⁹

Ennakkopäätökseen KKO 2015:58 johtaneessa tapauksessa oli kysymys kaupan jälkeen rakennuksen alapohjassa ja pesutiloissa havaitun kosteuden aiheuttamista vaurioista, jotka oli ilman viivytystä korjattava. Korjauskustannukset olivat suuruusluokaltaan merkittävät ja olennaisesti suuremmat kuin ostaja oli voinut kauppaa tehdessään olettaa maksavansa rakennuksen korjauskuluina. Korjauskulujen suuruuteen liittyi myös epävarmuustekijöitä. Käräjäoikeus piti korjauskuluja olennaisina ja purki kaupan. Hovioikeus kuitenkin kumosi käräjäoikeuden tuomion ja hylkäsi kanteen. Perusteluna hovioikeus käytti, että korjauskustannukset tässä tapauksessa olivat noin 29 prosenttia ja että korjauskulujen tulisi olla vähintään 40 prosenttia kauppahinnasta, jotta olennaisuuskynnyksen voi katsoa ylittyneen. Korkein oikeus kuitenkin hyväksyi purkuvaatimuksen. Korkein oikeus oli sitä mieltä, että 29 prosentin korjauskustannukset kauppahinnasta olivat sellaisenaankin suuret. Ratkaisun mukaan kaupan purkamisen edellytyksen täyttymistä ei voida kuitenkaan arvioida pelkästään tarkastelemalla korjauskustannusten suhdetta kauppahintaan, sillä tämä voisi johtaa ostajan tai myyjän kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen. Olennaisuuskynnyksen ylittymistä pitää arvioida myös korjaukseen kuuluvien rakennustöiden keston sekä asumiselle mahdollisesti aiheutuvan haitan perusteella. Nämä seikat huomioon ottaen virhettä oli pidettävä olennaisena ja korkein oikeus purki kaupan.

²¹⁶ Niemi 2016, s. 307.

²¹⁷ Palo-Linnainmaa 2002, s. 290.

²¹⁸ Kyllästinen 2010, s. 220.

²¹⁹ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 275.

Maakaaren 2:33.1 §:n mukaan kaupan purkamisen seurauksena on, että ostajan on luovutettava kiinteistö takaisin myyjälle ja myyjän on palautettava saamansa kauppahinta ostajalle. Ostajan oikeutta vaatia kaupan purkua rajoittaa maakaaren 2:34 §, jossa on kolme rajoitusta kaupan purkuun. Ensinnä ostajalla on oikeus purkaa kauppa vain, jos hän voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle. Toiseksi jos kiinteistön arvo on ostajan toimesta alentunut, kauppa voidaan purkaa vain, jos ostaja maksaa alentumista vastaavan korvauksen myyjälle. Kolmanneksi jos kiinteistöä rasittaa ostajan perustama panttioikeus, ostaja saa purkaa kaupan vain maksettuaan myyjälle sen, mikä voidaan panttioikeuden nojalla periä kiinteistöstä.

5 Vastuun rajoittamisesta sopimalla

Edellä kuvatulla tavalla myyjä voi joutua vastaamaan kiinteistössä olevasta salaisesta virheestä. Tämän luvun tarkoituksena on tarkastella keinoja, joilla myyjä voi vaikuttaa virhevastuun syntymiseen tai virheestä aiheutuvien seuraamusten rajoittamiseen. Keskeiseen asemaan tarkastelussa nousevat kauppakirja ja siihen tehtävät vastuunrajoituslausekkeet. Tämän luvun käsittelyssä on oletuksena, että myyjä ei ole kauppaan tehdessään tiennyt kiinteistössä olevasta virheestä. Tämä on otettu lähtökohdaksi, koska yleisen sopimusoikeudellisen periaatteen mukaan sopimosapuoli ei voi vedota edukseen vastuunrajoituslausekkeeseen, jos hän on aiheuttanut sopimusrikkomuksen tahallaan tai törkeällä huolimattomuudella. Myyjä ei näin ollen voi vedota edukseen vastuunrajoituslausekkeeseen, jos hän on kaupasta sopiessaan tietoisesti salannut ne puutteet, joihin ostaja kaupan jälkeen vetoaa virheenä.²²⁰

Kauppakirja on aina osapuolten välinen sopimus, eikä tämän työn tarkoituksena ole selvittää, onko myyjän mahdollista saada haluamansa vastuunrajoituslauseketta kauppakirjaan. Tässä luvussa on tarkoitus tutkia, millaiset rajoitusehdot ovat lain mukaan sallittuja. Monissa tilanteissa on hyvinkin mahdollista, ettei ostaja hyväksy vastuunrajoituslauseketta tai -lausekkeita, vaikka myyjä olisi valmis laskemaan hintaa saadakseen ne kauppakirjaan. Tämä on aivan perusteltua, sillä myyjän vastuun rajoittaminen suuresti voisi johtaa ostajan kannalta lopulta epäedulliseen lopputulokseen.

²²⁰ Hoffrén 2013, s. 259.

5.1 Sopimusvapaudesta ja sen rajoituksista

Maakaaren säännökset voivat tietyissä tilanteissa luoda myyjälle ison vastuun kiinteistön sellaisistakin virheistä, joista hän ei ole ollut tietoinen tai joista hänen ei olisi pitänytkaan olla tietoinen. Lisäksi maakaaren virhesäännökset on kirjoitettu niin, että niiden perusteella myyjän pitää tietää tiettyjä seikkoja myymästään asuinkiinteistöstä, sillä uhalla, että niistä tietämättömyys johtaa laatuvirhesäännösten perusteella vastuuseen. Myyjän kannalta onkin täysin luonnollista kiinteistön kaupan yhteydessä yrittää rajoittaa vastuitaan.

Maakaaren 2 luvun 9 §:n mukaan kiinteistön kaupassa vallitsee sopimusvapaus. Pykälän mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti. Osapuolten oikeudet ja vastuut toisiinsa nähden määräytyvät osapuolten tekemän sopimuksen mukaan. Kun tätä peilaa siihen, mitä kauppasopimuksen vähimmäissisällöksi määritellään, on kiinteistön kaupassa suhteellisen laaja sopimusvapaus. Tätä sopimisvapautta on kuitenkin rajoitettu ottamalla kyseisen pykälän toiseen momenttiin maininta siitä, miten tätä vapautta on rajoitettu. MK 2:9.2 mukaan ostajan 2:17 – 34 §:n oikeuksia ja velvollisuuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla ne poikkeavat laissa säädetystä oikeuksista tai velvoitteista.²²¹

Kaupan osapuolet voivat näin ollen rajoittaa vastuitaan kaupassa sopimalla siitä yksilöidysti. Maakaaren esitöiden mukaan tällainen rajoitus otettiin lakiin yleistyneiden vastuunrajoituslausekkeiden vuoksi ja myös siksi, että ”sellaisenaan kuin se on” - tyyppisten vastuunrajoituslausekkeiden vaikutukset voivat olla yllättäviä sekä kohtuuttomia.²²² Tämän seurauksena lakiin otettiin vaatimus ehtojen yksilöimisestä niin, että ostajalle on selvää, miten hänen asemansa eroaa siitä, mitä se lain mukaan olisi. Kuitenkaan maakaaren säännöksissä taikka sen esitöissä ei ole mainintaa siitä, mitä yksilöimisellä oikeastaan tarkoitetaan. Jos kriteerinä käyttäisi ainoastaan ostajan tietoisuutta siitä, miten hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä, avaisi se myyjälle mahdollisuuden myydä kiinteistö ”sellaisenaan kuin se on” tukeutuen MK 2:9.2 ja MK

²²¹ Maakaari sisältää myös muita rajoituksia sopimusvapauteen. Näitä ovat MK 2:10 §:ssä tarkoitettu asuinkiinteistön hankkiminen elinkeinonharjoittajalta mutta koska tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tarkastella ainoastaan yksityishenkilöiden välistä kauppaa, tämä sivuutetaan kokonaan. Maakaarissa on säädetty myös pätemättömistä ehdoista 11 §:ssä. Pykälä pitää sisällään ehtoja, jotka ovat aina pätemättömiä, ellei toisin ole säädetty. Kyseiset ehdot eivät ole tämän opinnäytetyön kannalta merkittäviä, joten nämä sivuutetaan.

²²² HE 120/1994 vp, s. 45.

2:22 §:iin. Näin asiaa ei kuitenkaan ole tulkittu.²²³ Maakaarityöryhmän mukaan säännösten tulisi taata laaja vapaus sopia kauppaa koskevista ehdoista niin, että se on yksittäistapauksessa tarkoituksenmukaisinta.²²⁴ Yksilöimisvaatimuksen tason nostaminen toisinaan oikeuskäytännössä erittäinkin korkealle ei tällaista tavoitetta tue.

Myyjän mahdollisuudet rajoittaa ostajan oikeuksia ja velvollisuuksia ovat lain mukaan erittäin laajat. Ensinnäkin myyjä voi sulkea pois vastuunsa tietystä taikka tietyistä virheistä kokonaisuudessaan. Myyjä voi myös rajoittaa virheestä aiheutuvia seurauksia, kuten hinnanalennuksen rahallista määrää, tai rajoittaa ostajan oikeutta hinnanalennukseen, jos se ylittää tietyn määrän, jolloin sen sijasta kysymykseen tulee kaupan purku. Lisäksi myyjä voi lyhentää virhevastuunsa aikaa eli lyhentää ostajalle annettavaa reklamaatioaikaa.²²⁵

On kuitenkin otettava huomioon, ettei vastuunrajoituslausekkeen tarvitse olla itse kauppakirjassa, vaan niistä voidaan sopia sen ulkopuolellakin. Riitojen selvittämiseksi olisi suositeltavaa sisällyttää kauppakirjaan ainakin merkintä siitä, että osapuolet ovat sopineet tällaisesta rajoituksesta kauppakirjan ulkopuolisessa sopimuksessa. Toisaalta tilanne voi olla sellainen, että kaupan jälkeen sovitaan vastuunrajoituksista, jolloin kyse on sovintosopimuksesta, jota käsitellään myöhemmin.

Mielenkiintoista on huomata maakaaren otettu sanamuoto siitä, että vastuunrajoitusten yksilöintivaatimus koskee ainoastaan myyjän vastuiden rajaamista. Ostajan vastuuta voidaan rajoittaa ilman yksilöimisvaatimusta. Tämä on hyvä esimerkki siitä, miten ostajaa suojellaan maakaaren säännöksillä. Myyjän onkin oltava tarkkana siinä, miten erilaiset vastuunrajoituslausekkeet muotoillaan, jos niiden halutaan olevan päteviä.

Näin ollen maakaaren säännökset virhevastuusta ovat sellaisia, että niistä voidaan maakaarella olevin rajoituksin sopia toisin. Kuitenkin sopimuksen ehtoja rajoittaa vielä oikeustoimilaki. Oikeustoimilain 36 § pitää sisällään yleisen sovittelusäännöksen, jonka perusteella sopimuksen ehtoja voidaan sovittella, jos ne ovat kohtuuttomia taikka niiden soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen.

²²³ Ks. 5.3 Riittävä yksilöinti.

²²⁴ Maakaarityöryhmän mietintö, s. 51.

²²⁵ Tepora 2007, s. 401.

5.2 Suppea tulkinta ja epäselvyysääntö

Kiinteistön kauppaa koskeva sopimus on aina kahden osapuolen neuvotteluiden lopputulos. Osapuolten tavoitteena on saada kauppakirjasta mahdollisimman kattava, sillä tällä on suuri merkitys, jos asiasta tulee myöhemmin riitaa. Molempien tavoitteena on saada itselleen tärkeät asiat mainittua sopimuksessa sekä päästä kiistanalaisista asioista kompromissiin.

Jos osapuolet toimisivat aina edellä kuvatulla tavalla, tulisi asuinkiinteistöjen virhetilanteissa harvemmin riitaa. Puutteellisen sopimisen vuoksi kiinteistön kaupan osapuolten tekemää sopimusta joudutaan usein tulkitsemaan. Tulkinnalla yritetään selvittää, mitä osapuolet ovat tarkoittaneet sovituksi. Yhteinen tarkoitus ei välttämättä löydy sopimuksesta, vaan se on nähtävissä heidän käymästään neuvotteluprosessista, kauppakirjan allekirjoituksen olosuhteista sekä mahdollisesti sen jälkeen sovituksista.²²⁶

Kiinteistön kaupassa vastuunrajoitusehdot koskevat käytännössä aina myyjän vastuun rajoittamista. Hemmo katsoo, että tällaisissa tilanteissa pelkästään toisen sopijapuolen intressejä edistäviin ehtoihin voidaan yhdistää suppean tulkinnan vaatimus. Toisaalta, jos kyseinen rajoitusehto on laadittu osapuolten yhteistyönä, voisi suppea tulkinta aiheuttaa sopimuksen hengen vastaisen lopputuloksen ehtoon vetoavan vahingoksi.²²⁷

Myyjän kannalta tulisi huomiota kiinnittää myös epäselvyysääntöön sopimuksen tulkinnassa. Epäselvyysääntöön mukaan epäselvää sopimusehtoa tulkitaan sen laatineen osapuolen vahingoksi. Tämänkin tulkintasääntöön lähtökohtana on, että ehto olisi vain toisen sopimusosapuolen yksin laatima.²²⁸

Molemmissa tulkintatavoissa on lähtökohtana, että vastuunrajoituslauseke olisi yksin toisen osapuolen laatima. Nähdäkseni tällainen tilanne voisi muodostua erittäin harvoin kiinteistön kaupan kohdalla. Myyjä ei ole kaupan tekemisessä sellaisessa asemassa, että voisi yksipuolisesti sanella kaupan ehdot, vaan kyse on aina jonkinlaisesta vuorovaikutuksesta myyjän ja ostajan välillä. Hemmon mukaan, mikäli molemmat osapuolet ovat tosiasiallisesti vaikuttaneet ehtojen saamaan sisältöön, ei

²²⁶ Kyllästinen 2010, s. 161.

²²⁷ Hemmo 2006, s. 342.

²²⁸ Hemmo 2006, s. 333.

epäselvyyssäännön mukaiselle tulkinnalle ole perusteita.²²⁹ Näin ollen, vaikka vastuunrajoituslauseke olisikin myyjän sanelema eikä ostaja siihen vaatisi muutoksia, ehto saattaa vaikuttaa kauppahinnan muodostumiseen siten, että se on ehdon myötä alempi. Tällöin epäselvyyssäännön soveltamiselle ei olisi perusteita.

Tulkitaan vastuunrajoituslauseketta sitten suppean tulkinnan tai epäselvyyssäännön valossa, on selvää, että rajoitusehdon laadintaan tulee kiinnittää huomiota. Myyjä ei kykene laatimaan ylimalkaista tai epäselvää sääntöä, jonka seurauksena ostajan oikeuksia tai velvollisuuksia voitaisiin rajoittaa. Riittävää yksilöinnin tasoa vaaditaan myös maakaaren säännöksissä vastuunrajoituslausekkeiden osalta. Sopimusoikeudelliset tulkintasäännöt antavat apua siihen, mitä on oikeastaan pidettävä riittävänä yksilöintinä, kun tarkastellaan vastuunrajoituslausekkeitä.

5.3 Riittävä yksilöinti

Ollakseen kaupan osapuolia sitova vastuunrajoituslauseke täytyy muotoilla niin, että se täyttää edellä mainitut sopimusoikeudelliset vaatimukset, mutta sen on myös oltava riittävän tarkasti yksilöity, että se täyttää maakaaren asettamat yksilöintivaatimukset. Maakaaren säännös yksilöintivaatimuksesta on avoin eikä tarjoa myyjälle tietoa siitä, miten lauseke pitäisi kirjoittaa, että se olisi riittävän yksilöity. Ongelma ei rajoitu pelkästään lain pykälään, vaan myös maakaaren esityöt jäävät tältä osin puutteellisiksi. Esitöiden mukaan ostajan olisi kyettävä ymmärtämään vastuunrajoituslausekkeen perusteella, millä tavoin hänen asemansa poikkeaa laissa säädetyistä ja mistä seikoista myyjä ei ota vastattavakseen. Lisäksi edellytetään, että ostaja voi ainakin arvioida rajoitusehdon vaikutusta kauppahintaan.²³⁰ Riittävän yksilöinnin vaatimus koskee kaikkia vastuun rajoittamisen muotoja eli virhevastuun rajoittamista sekä seuraamuksista sopimista.

Väistämättä näin epäselväksi jätetty yksilöintivaatimuksen määrittely nostaa kysymyksiä siitä, millainen on pätevästi muotoiltu vastuunrajoituslauseke. Lain, esitöiden ja tulkintaperiaatteiden valossa näyttää siltä, että ehdon tulee olla niin selvästi yksilöity, ettei siitä jäisi epäselvyyttä. Tämä ei kuitenkaan olisi riittävää, vaan lisäksi vaadittaisiin ostajan ymmärrystä siitä, millä tavoin hänen asemansa poikkeaa siitä, mitä se ilman

²²⁹ Hemmo 2006, s. 333.

²³⁰ HE 120/1994 vp, s. 45.

tällaista lauseketta olisi, ja siitä, mistä myyjä ei vastaa. Näitä ostajan ominaisuuksiin ja olosuhteisiin viittavia seikkoja ei kuitenkaan tule ylikorostaa, kun arvioidaan yksityishenkilöiden välisen kiinteistön kaupan vastuunrajoituslausekkeiden yksilöintiä. Hoffrén korostaakin, että yksityishenkilöiden välisessä kaupassa osapuolet ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia, ja koska maakaassa omaksuttu riskinjako on vahvasti ostajaa suojaava, ei olisi perusteltua tehdä myyjän vastuun rajoittamisesta liian hankalaa.²³¹ Näkisinkin asian niin, että jos objektiivisesti arvioiden vastuunrajoituslauseke on selvästi muotoiltu, ei pitäisi antaa merkitystä ostajan subjektiivisille näkemyksille siitä, miten hän on asian ymmärtänyt tai onko vastuunrajoituslausekkeen merkitys jäänyt ymmärtämättä. Jos kaupan osapuolien välillä ei ole merkittävää eroa asiantuntemuksessa ja ostajalla syntyy tunne, ettei hän täysin ymmärrä, mistä vastuunrajoituslausekkeessa on kysymys, tulisi hänen kääntyä asiantuntijan puoleen tai luopua kaupasta. Näissä tilanteissa ei olisi perusteltua asettaa vastuuta ostajan ymmärtämättömyydestä myyjän kannettavaksi. Edellä sanotun perusteella yksilöimisvaatimuksen voi katsoa tarkoittavan, että objektiivisesti tarkastellen rajoitusehto on kirjoitettu riittävän selvästi ja että sen voidaan todeta vaikuttaneen kauppahintaan neuvottelun seurauksena.

Riittävän yksilöinnin tason arviointia voidaan lähteä tarkastelemaan sitä kautta, mitä ei pidetä hyväksyttävänä. Maakaaren esitöiden mukaan sellaiset kiinteistön kauppaan otetut ehdot, joiden mukaan kiinteistö myydään ”sellaisenaan kuin se on” tai ”siinä kunnossa kuin se on”, eivät ole sitovia. Tämän tyyppiset ehdot voivat olla ostajan kannalta erittäin yllättäviä, eivätkä ne anna oikeaa kuvaa kiinteistön mahdollisesta kunnosta tai siitä, miten hänen vastuunsa poikkeaa laissa säädetyistä, eikä näin ollen ostaja voi arvioida vastuunrajoituslausekkeen vaikutusta kaupan hintaan.²³²

Teporan mukaan vastuunrajoituslausekkeiden merkittävimpana ongelmana voidaan pitää sitä, että niissä kuvatut virheet tai vauriot ovat liian epäselviä. Jos kysymys olisi jostain selvästä vauriosta, esimerkiksi rikkinäisestä ikkunasta, ei vastuunrajoituslauseen muotoileminen tuottaisi ongelmia. Jos puolestaan vauriona havaitaan kosteusvaurio tai muu vastaavanlainen, sen laajuus, perussy s sekä muut siitä aiheutuvat vahingot jäävät useimmiten epäselviksi puutteellisten tutkimusten vuoksi. Usein tällaisissa tapauksissa kosteusvaurio ei ole ainoa vaurio, mutta se on ainoa, joka on kaupantekohetkellä

²³¹ Hoffrén 2013, s. 262.

²³² HE 120/1994 vp, s. 25 ja s. 45.

osapuolten tiedossa. Näissä tapauksissa on hyvin todennäköistä, että sovittu vastuunrajoituslauseke jää liian epämääräiseksi, koska yksilöinnin tueksi ei ole riittävästi faktoja. Tämän seurauksena myyjän asema on huonompi kuin hän haluaisi sen olevan.²³³ On todennäköistä, että lauseke on muotoiltu näin:

”Ostaja on tietoinen kylpyhuoneen kosteusvariosta. Myyjä ei vastaa kosteusvaurion korjaamisesta aiheutuneista kuluista eikä muista siihen liittyvistä kustannuksista tai vaurioista.”

Jos oletetaan, että kosteusvaurion laajuus on saatu selville eikä sen suhteen tule yllätyksiä, ostaja kantaa vastuun kyseisestä vauriosta ja sen korjaamisesta. Ongelmallista on se, että kun vaurioita aletaan korjata, niin ne osoittautuvat ennakoitua suuremmiksi. Tällöin tulisi selvittää, miten suureksi vaurio on osapuolten välillä rahallisesti arvioitu ja näkykö se kauppahinnassa. Ongelmaksi muodostuvat myös lausekkeessa mainitut muut kosteusvaurioon liittyvät kustannukset ja vauriot. Näiltä osin vastuunrajoitus jää liian epäselväksi, eikä myyjä voi rajoittaa vastuutaan esimerkiksi sen suhteen, mikä kosteusvaurion on aiheuttanut.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty näkökulma, että vastuuta voisi rajata siten, ettei myyjä vastaa tietyssä kiinteistön osassa mahdollisesti olevasta kosteusvauriosta.²³⁴ Esitetty näkökulma on mielenkiintoinen yksilöimisvaatimuksen kannalta. Yksilöimisen kannalta tila on rajattu selvästi, joten siitä ei aiheudu ongelmaa. En näkisi ongelmalliseksi sitäkään, että lausekkeessa mainitaan ”ehkä” taikka ”mahdollinen”. Kysymys on siitä, että myyjä epäilee, että tilassa voi olla kosteusvaurio. Hän kertoo epäilyksistään ostajalle ja näin ollen täyttää tiedonantovelvollisuutensa. Tämän jälkeen osapuolet neuvottelevat rajoituslausekkeesta ja sen vaikutuksesta kauppahintaan. Kiinteistön kauppa tehdään tämän seurauksena sillä olettamalla, että kylpyhuoneessa on vaurio eikä olettamalla, että se on virheetön. Näin ostajan voi katsoa olleen tietoinen mahdollisesta vauriosta. Tällöin on ostajan omassa harkinnassa, haluaako hän edelleen ostaa kiinteistön vai vetäytyäkö kaupasta. Tilanne voi lopulta osoittautua sellaiseksi, ettei kylpyhuoneessa ole kosteusvaurioita, jolloin tilanne kääntyy ostajan kannalta hyvinkin edulliseksi. Näin muotoiltu vastuunrajoituslauseke ei ole kuitenkaan ongelmaton, vaan siinä nousee esille kysymys siitä, kuinka suuresta vauriosta ostaja joutuisi kantamaan riskin. Ratkaisuna on avata vastuunrajoituslausekkeen ”arvoa” suhteessa kauppahintaan. Toisena ongelmana on, miten tulisi suhtautua kosteusvaurion aiheuttamiin lisävaurioihin esimerkiksi

²³³ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 351.

²³⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 139 sekä Kylläinen 2010, s. 143.

rakennuksen perustuksissa. Kolmantena ongelmana on, ettei vaurion juurisyy rajaudu pois. Näin ollen myyjän vastuulle saattaa jäädä isokin joukko virheitä, joista hän myöhemmin voi joutua vastuuseen.

Korkein oikeus on ottanut kantaa vastuunrajoituslausekkeiden yksilöimisvaatimukseen muutamassa tapauksessa.

KKO 2004:78: A ja B olivat ostaneet kiinteistön rakennuksineen. Rakennus oli rakennettu 1982 ja remontoitu 1988. Kaupparakirjassa oli maininta rakennuksessa havaituista kosteusvahingoista sekä myyjän vastuuta rajoittava lauseke. Kaupan jälkeen tehtyjen selvitysten jälkeen todettiin merkittäviä rakennusvirheitä, joiden seurauksena kosteusvaurio oli syntynyt. Myyjä veloitettiin suorittamaan ostajille 165 000 markan alennuksen.

Kaupparakirjaan oli laadittu seuraavanlainen vastuunrajoituslauseke: "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."

Korkeimman oikeuden mukaan ostajat olivat tietoisia niistä kosteusvaurioista, jotka oli yksilöity kaupparakirjassa ja jotka ilmenivät kosteuskartoituksesta. Oikeus kuitenkin katsoi, että kosteuskartoituksessa ei ilmennyt, mistä syystä kosteusvauriot olivat syntyneet, eikä vaurioiden syy ollut muutoinkaan kaupparakirjassa tehdessä selvillä. Tämän vuoksi oikeus katsoi, että myyjä oli vastuussa rakennusvirheistä vastuunrajoituslausekkeesta huolimatta. Oikeuskäytännössä vallitseva suppea tulkinta vastuunrajoituslausekkeiden kohdalla tulee hyvin esiin tässä, sillä oikeuden mielestä myyjä ei vastannut kosteusvauriosta, mutta vastasi vaurion aiheuttaneista rakennusvirheistä.

Kyseissä tapauksessa on tehty myyjän kannalta tarkastellen kaksi virhettä vastuunrajoituslauseketta muotoillessa. Ensinnäkin siinä on käytetty yleisesti pätemättömänä pidettyä muotoa ”sellaisenaan kuin se on”. Toiseksi myyjä ei ole edes yrittänyt rajata ulkopuolelle sitä perussyytä, josta kosteusvaurio on aiheutunut, vaan lauseke on muotoiltu niin, että siinä yritetään sulkea pois kosteusvaurion aiheuttamat lisävahingot. Kyse on joko huolimattomasta muotoilusta taikka osaamattomuudesta, sillä kosteusvaurio on aina seuraus jostakin, yleensä rakennusvirheestä.

Tuomisto huomauttaa, että asia olisi ollut monimutkaisempi, jos myyjä olisi yrittänyt rajata vastuunsa pois mahdollisista rakennusvirheistä tai vastaavista puutteista. Tuomisto käyttää argumentoinnissaan termiä ”välillinen yksilöinti” kuvaamaan sitä tilannetta, jossa kosteusvaurion havaitseminen riittäisi yksilöimään myös rakennusvirheet, mikäli niihin olisi yritetty viitata. Tuomisto jatkaa, että alkuperäisessä muodossaan olevan vastuunrajoituslausekkeen voisi ehkä tulkinnalla katsoa kattavan myös piilevät rakennusvirheet.²³⁵ Korkein oikeus kuitenkin tyytyi arvioimaan lauseketta suppean tulkinnan kautta.

Ratkaisu KKO 2004:78 tuo hyvin esille, miten tarkkana myyjän pitää olla laatiessaan vastuunrajoituslauseketta, jolla vastuuta yritetään rajata tietystä vauriosta. Asian ratkaiseminen tehtiin myyjän toimesta helpoksi, koska siinä ei pyritty tehokkaasti rajamaan mahdollisia rakennusvirheitä pois vaan tyydyttiin käyttämään ”sellaisenaan kuin se on” -ehtoa, joka ei ole sallittu.

Korkein oikeus otti uudelleen kantaa vastuunrajoituslausekkeen merkitykseen ratkaisussaan KKO 2009:31.

KKO 2009:31: Tapauksessa oli kysymys vuonna 2003 tehdystä kiinteistön vuokraoikeuden ja kiinteistöllä sijaitsevan omakotitalon kaupasta. Ennen kaupan tekemistä oli suoritettu kuntotarkastus. Kuntotarkastuksessa oli maininta vesikatteen uusimisesta, vesikatteessa olevista poimuista, joiden taakse sadevedet lammikoituivat ja pakkasella jäätyessään saattoivat aiheuttaa vaurioitumisriskin. Lisäksi oli maininta, ettei savuhormin juurihuopa ollut tiiviisti hormia vasten. Kuntoraportissa ei mainittu mitään varsinaista kosteusvauriota mutta kehoitettiin muutamiin toimenpiteisiin. Ostajat myivät kiinteistön rakennuksineen uudelle ostajalle, joka havaitsi kosteusvaurion rakennuksen yläpohjassa. Myyjä velvoitettiin maksamaan ostajalle hinnanalennusta.

Kauppakirjassa oli seuraavanlainen vastuunrajoituslauseke: ”Ostaja on tutustunut riittävällä huolellisuudella myytävään vuokraoikeuteen ja rakennukseen. Ostaja ilmoittaa saaneensa tiedot talossa tehdystä pohjoispäädyn vesieristeiden, salaojituksen, alakerran päätyseinän eristeiden / pintojen ja lattian korjauksista.

Talossa on suoritettu 11.6.2003 kuntotarkastus...toimesta. Ostaja on tutustunut kuntotarkastusraporttiin ennen kaupan päättämistä ja ilmoittaa olevansa tietoinen siinä mainituista (kohdissa 3.2 ja 3.3 yksilöidyistä) vioista, puutteista ja korjausehdotuksista. Myyjä ei vastaa kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, eikä niistä mahdollisesti rakenteille tai muille vastaaville aiheutuneista vahingoista.

²³⁵ Tuomisto 2005, s. 89-90.

Ostaja ottaa rakennuksen vastaan siinä kunnossa kuin missä se viimeksi ennen kauppaa esiteltäessä oli ja mitä se kuntotarkastusraportin mukaan on."

Korkein oikeus päätyi lopputulokseen, että vastuunrajoituslauseke on sitova, mutta vain niiden seikkojen osalta, joita siinä luetellaan. Oikeuden mielestä yläpohjassa oleva kosteusvaurio ei johtunut kuntotarkastusraportissa mainituista virheistä, vaan tapaukseen liittyi muitakin rakennusvirheitä.

Myyjän näkökulmasta kyseinen tapaus muistuttaa hyvin edellä mainittua ratkaisua KKO 2004:78. Korkein oikeus jatkoi tiukkaa, sanamuodon mukaista ja suppeaa tulkintaa tulkitessaan vastuunrajoituslausekkeen laajuutta. Kuten Hoffrén huomauttaa, oli korkeimman oikeuden mukaan merkityksetöntä, että havaittu kosteusvaurio havaittiin paikassa, jossa kuntotarkastuksessa mainitut virheet olisivat voineet sen aiheuttaa.²³⁶ Tämä nostaa tapauksen osalta esiin kysymyksen siitä, miten vastuunrajoituslauseketta olisi pitänyt tutkia, jos kosteusvaurio olisi kokonaan tai ainakin osittain johtunut kuntoraportissa mainituista virheistä. Ongelmaksi muodostuisi kuitenkin, ettei siinä ole täsmennetty itse vauriota taikka yksilöity sitä tilaa, jossa vaurio voisi esiintyä. Näin ollen vastuunrajoituslausekkeen suppea tulkinta johtaisi samaan lopputulokseen, eli myyjän vastuuta on rajoitettu vain vastuunrajoituslausekkeessa yksilöidyltä osin. Sillä ei näin ollen olisi merkitystä, aiheutuiko kosteusvaurio nimenomaan mainituista vaurioista vai ei. Myyjän rajoituslausekkeeseen ottama maininta siitä, ettei myyjä vastaa ilmenneiden vikojen mahdollisesti rakenteille ja muille vastaaville aiheuttamista vahingoista, on katsottava liian yleisluontoiseksi eikä sille tässä kohtaa voida antaa merkitystä.

Molemmat edellä mainitut korkeimman oikeuden ratkaisut kuvastavat hyvin suppean tulkinnan linjaa. Kuitenkin molemmissa tapauksissa on nähtävissä, että osapuolet ovat selkeästi olleet tietoisia eräistä virheistä, ja mielestäni voisi sanoa, että osapuolet ovat yhteistuumin muotoilleet vastuunrajoituslausekkeet sillä tavalla, että niiden tarkoitus on ollut rajata enemmän myyjän vastuuta kuin mihin korkein oikeus on sen lopulta rajannut. Ostaja on varmasti molemmissa tapauksissa ymmärtänyt, mitä myyjä on tarkoittanut, kun vastuunrajoituslausekkeeseen on lisätty ehto, jossa myyjä ei vastaa virheistä, jotka mahdollisesti myöhemmin ilmenevät jo todetun vaurion aiheuttamiksi. Hoffrén esittääkin, että yksilöimisvaatimuksen täyttymisen kannalta olisi riittävää, kun sopimuksesta käy selkeästi ilmi, millä tavoin siinä myyjän virhevastuun piiriin kuuluvat

²³⁶ Hoffrén 2009b, s. 1192.

seikat jäävät ostajan vastuulle. Hoffrén jatkaa, että tällainen vaatimus täyttäisi MK 2:9.2 sanamuodon, sillä siinä ei ole vaatimusta yksittäisten mahdollisen virheiden yksilöinnistä eikä säännöstä tulisi lukea niin, että siinä sellaista vaadittaisiin.²³⁷

Korkein oikeus otti kantaa vastuunrajoituslausekkeeseen ja sen yksilöimisvaatimukseen uudelleen ratkaisussaan KKO 2012:72 jossa oli kysymys elinkeinonharjoittajien välisestä liikekiinteistön kaupasta. Tämän tutkielman aiheena ovat vain yksityisten väliset kaupat, mutta kyseinen ratkaisu on merkittävä muutos vastuunrajoituslausekkeen tulkinnan kannalta, minkä vuoksi sitä on tarkasteltava.

KKO 2012:72: Liikekiinteistön kauppa oli tehty 16.12.2002 ja kauppaan kuului tontti rakennuksineen. Kauppahinta oli 815 000 euroa. Kohteessa oli tehty kuntotarkastus ja sen perusteella oli laadittu kustannusarvio korjauskustannuksista. Kuntotarkastuksessa ilmeni monenlaisia puutteita ja korjausarvion mukaan niiden korjaaminen maksaisi yli kaksi ja puoli miljoonaa euroa. Tämän seurauksena kauppakirjaan oli otettu myyjän vastuuta rajoittava lauseke jonka mukaan ”Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä huomioitu kustannusarviossa, ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä tai onko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Tämä seikka on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia myyjää kohtaan kaupan kohteessa sijaitsevan rakennuksen perusteella.” Kaupan jälkeen osoittautui, että korjauskustannukset olisivat todellisuudessa paljon suuremmat.

Korkeimman oikeuden ratkaistavaksi jäi, onko myyjä vastuunrajoituslausekkeesta huolimatta vastuussa niistä piilevistä virheistä, joita ei ole kuntotarkastuksessa erikseen mainittu. Lisäksi kyse oli ehdon kohtuullisuuden arvioinnista.

Vastuunrajoituslausekkeen yksilöinnin ja sitovuuden osalta korkein oikeus lausui ehdon olevan selvä sen suhteen, että vastuu rakennuksen osalta on tarkoitettu siirtyväksi kokonaan ostajalle ja että myyjän vastuu on suljettu kokonaan pois. Lisäksi ehto koskee myös niitä tilanteita, joissa todetaan rakennuksessa olevan piileviä sekä laatunsa vuoksi erityisen haitallisia virheitä. Ja koska tämä on otettu huomioon kauppahinnassa, kyseinen ehto on yksiselitteinen eikä ostajalle voinut sen seurauksena jäädä epäselväksi, että ehto kattaa myös ne virheet, joista ei kaupantekohetkellä tiedetty.²³⁸

²³⁷ Hoffrén 2013, s. 263.

²³⁸ KKO 2012:72, perustelujen kohdat 14-15.

Ratkaisua voidaan pitää merkittävänä muutoksena korkeimman oikeuden aikaisempaan linjaan. Tapauksissa KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 omaksuttiin vastuunrajoituslausekkeen suppea tulkinta, jonka seurauksena niissä yksilöimättömät virheet jäivät myyjän vastuulle, vaikka vastuuta oli eräiltä osin yritetty rajata laajemmin. Nyt korkeimman oikeuden ottama laajempi tulkinta sopii hyvin yhteen edellä mainitun kanssa, eli yksilöimisvaatimus on silloin riittävä, kun siitä käy selkeästi ilmi, miten myyjän virhevastuun alaan kuuluvat seikat jäävätkin ostajan vastuulle. Maakaaren sanamuoto vastuunrajoituslausekkeista ei vaadi yksilöityjen virheiden luettelemista vaan sitä, että yksilöidysti sovitaan siitä, miten asema poikkeaa laissa säädetystä.²³⁹

Epäselväksi jää, miten tämä tapaus soveltuu yksityisten välisiin kiinteistön kauppoihin, niissä tehtäviin vastuunrajoituslausekkeiden yksilöintivaatimuksiin ja niiden tulkintaan. Korkein oikeus ei varsinaisesti ota kantaa tähän kysymykseen. Maakaarassa ei ole säännöksiä siitä, että elinkeinonharjoittajien välisessä kaupassa tulisi vastuunrajoituslausekkeiden tulkintaa suorittaa toisin kuin yksityisten välisessä kaupassa. Jos kyse olisi yksityishenkilön ja elinkeinonharjoittajan välisestä kaupasta, ostajan vahingoksi ei voitaisi sopia laista poiketen, kun ostaja on yksityishenkilö.

Hoffrén huomauttaa, että korkein oikeus ei vastuunrajoituslausekkeen yksilöimisvaatimuksen käsittelyssään kiinnittänyt lainkaan huomiota ostajan elinkeinonharjoittaja-asemaan ja muutoinkin on järkevää, että yksilöimisvaatimusta tulkittaisiin siitä riippumatta, keitä kaupan osapuolena on. Tämän seurauksena ennakkopäätöksen voisi katsoa soveltuvan myös yksityisten väliseen kauppaan.²⁴⁰ Näkökulma on perusteltu, sillä ei ole mitään syytä tulkita kahden tasavertaisen elinkeinonharjoittajan kiinteistön kauppaan ottamaa vastuunrajoituslauseketta toisin kuin kahden tasavertaisen yksityishenkilön vastaavaa. Osapuolten asemalle ja ominaisuuksille voidaan antaa merkitystä silloin, kun arvioidaan ehdon sovittelun tarpeellisuutta.²⁴¹ Tuomisto on kuitenkin eri mieltä. Hänen mukaansa sellaista johtopäätöstä ei voi tehdä, että myyjän vastuun voisi piilevien virheiden osalta rajata kokonaan pois ja että tämä vielä sitoisi ostajaa. Tuomisto perustelee tätä sillä, että suurin osa korkeimman oikeuden perusteluista koskee seikkoja, joiden perusteella ostajan vastuuta ei voida pitää yllättävänä ja kohtuuttomana sekä tapauksen erityisillä olosuhteilla.²⁴²

²³⁹ Hoffrén 2013, s. 263.

²⁴⁰ Hoffrén LM 2013, s. 130.

²⁴¹ Hoffrén 2013, s. 264.

²⁴² Tuomisto 2014, s. 48-49.

Pidän Hoffrénin kantaa parempana. Kysymys vastuunrajoituslausekkeen yksilöimisestä ja sen ostajaa sitovasta luonteesta pohjautuu lopulta siihen, mikä on ollut osapuolten tarkoitus sitä muotoillessa ja onko ostaja ymmärtänyt, mitä se hänen kannaltaan tarkoittaa. Tätä näkökulmaa tukee mielestäni myös maakaaren säännös ostajan oikeuksien rajoittamisesta sekä maakaaren esityöt, joiden mukaan yksilöimisvaatimuksella tähdätään siihen, että ostaja ymmärtäisi sen, mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen. Tuomiston kanta siitä, että kaiken pois sulkeva ehto olisi ostajan kannalta yllättävä ja kohtuuton eikä näin ollen sitoisi ostajaa, voisi eräissä tilanteissa olla oikea. Jos myyjä myisi uutta asuinkiinteistöä hyväkuntoisena ja kaiken vastuun pois sulkevalla vastuunrajoituslausekkeella, mutta kaupan teon jälkeen kiinteistö osoittautuisi pahasti virheelliseksi, voisi olla ostajan kannalta kohtuutonta, että myyjällä ei olisi vastuuta lainkaan. Kuitenkin jos myydään vanhempaa asuinkiinteistöä, ostajan tulisi jo muutoinkin varautua korjauksiin, ja jos myyjä haluaa rajata vastuunsa pois laatuvirheiden osalta, on ostajalla mahdollisuus vetäytyä kaupasta taikka neuvotella kauppahinnasta. Jos ehto on jälkikäteen tarkasteltuna riittävän selvä, ei ostaja nähdäkseni voi vedota siihen, ettei hän ole ymmärtänyt sen merkitystä. Ei ole perusteltua asettaa myyjälle vastuuta siitä, että ostaja toimii huolimattomasti kauppakirjaa tarkastaessaan ja sen allekirjoittaessaan.

Korkein oikeus otti myös ratkaisussa kantaa siihen, oliko tämän kaltainen ehto ostajan kannalta kohtuuton. Kohtuuttomuuden osalta, toisin kuin vastuunrajoituksen yksilöinnin kohdalla, korkein oikeus nimenomaan painotti kaupan osapuoliasemia, eli kyseessä oli elinkeinonharjoittajien välinen kauppa. Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan ostaja oli ottanut liiketaloudellisen riskin tehdessään kaupan eikä vastuunrajoituslauseketta tämän vuoksi voitu pitää yllättävänä ja kohtuuttomana. Huomiota tulee kuitenkin kiinnittää edellä kirjoitettua enemmän siihen, miten korkein oikeus päätyy mainitun kaltaiseen lopputulokseen. Korkein oikeus perusteluissaan katsoo, että yksityishenkilöiden välisessä kaupassa myyjän vastuun kokonaan poissulkeva ehto on helposti katsottavissa kohtuuttomaksi sekä oikeuskirjallisuudessa että oikeuskäytännössä. Mutta kuitenkin tässä tapauksessa ehdon kohtuullisuutta sekä kielteistä suhtautumista sen sovitteluun perustellaan sillä, ettei myyjällä ole sopijapuolena ylivertaista asemaa suhteessa ostajaan.²⁴³ Maakaaren esitöissä onkin esitetty maininta siitä, ettei ole mitään perusteltua syytä olettaa, että myyjä taikka ostaja olisi taloudellisesti

²⁴³ KKO 2012:72, perustelujen kohdat 17-18 ja 22.

tai asiantuntemuksen perusteella määrävässä asemassa, kun kyse on sopimuksen laatimisesta. Ainoastaan siinä huomioidaan myyjän parempi asema, että myyjällä on paremmat mahdollisuudet tietää ja selvittää kiinteistön ominaisuudet ennen kaupan tekemistä.²⁴⁴

Kun ottaa mainitut seikat huomioon, on mielestäni perusteltua sanoa, että KKO 2012:72 soveltuu myös yksityisten välisiin kiinteistön kauppoihin. Ratkaisu ei tee tyhjäksi ”sellaisenaan kuin se on” -kieltoa, mutta tapauskohtaisesti voitaisiin todeta, että myyjän vastuun kokonaan poissulkevat vastuunrajoituslausekkeet olisivat ostajaa sitovia. Ostajan asemaa kuitenkin turvaa kohtuuttoman ehdon sovittelu, mutta tätä ei tule pitää automaattisena lopputuloksena, vaikka ostaja sitä vaatisikin. Korkein oikeus ei kuitenkaan ole ottanut tämän ratkaisun jälkeen kantaa vastuunrajoituslausekkeiden yksilöimisvaatimukseen taikka ehdon kohtuuttomuuteen yksityisten välisessä kiinteistön kaupassa.

5.4 Vastuun rajoittaminen erityisesti salaisen virheen tapauksissa

Edellisessä kappaleessa pyrin osoittamaan, kuinka vaikeaa myyjän on saada vastuunrajoituslausekkeen yksilöimisvaatimus täytettyä. Erityisesti tämä korostuu, jos myyjä haluaa sulkea pois vastuunsa salaisten virheiden osalta. Tämä luo mielenkiintoisen tilanteen: myyjä yrittää rajata vastuutaan yksilöidysti virheistä, jotka eivät ole kummankaan osapuolen tiedossa kaupantekohetkellä.

Edellä on jo tarkasteltu tarkemmin sitä, mitä salaisella virheellä kiinteistön kaupassa tarkoitetaan, samoin on käsitelty sitä, millaisia yksilöimisvaatimuksia lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö ovat asettaneet virheen yksilöinnille. Vastuun rajoittamisen kohdalla salaista virhettä onkin mielestäni lähestyttävä vähän eri tavalla kuin silloin, kun arvioidaan, onko kiinteistössä salainen virhe. Tarkastelu siitä, miten vastuuta voi rajoittaa näiden virheiden osalta, voitaisiin jakaa kahteen erilaiseen tapaan. Ensinnäkin salaista virhettä voidaan arvioida mahdollisena taikka epäiltynä virheenä jossakin paikassa. Tällöin pyritään rajaamaan tietystä paikasta tiettytyyliset virheet myyjän vastuun ulkopuolelle. Tällöin kauppakirjaan kirjataan kaikki mahdolliset vauriot ja yritetään niiden perusteella päätellä mahdollisia muita vaurioita, jotka puolestaan kirjataan

²⁴⁴ HE 120/1994 vp, s. 21.

kauppakirjaan. Toinen vaihtoehto on yrittää rajata myyjän vastuuta salaisesta virheestä kokonaan pois. Tällöin ei välttämättä edes epäillä mitään virhettä, vaan pyritään siirtämään vastuu salaisesta virheestä kokonaan ostajalle. Näissä tilanteissa ei vastuunrajoituslausekkeeseen edes yritetä yksilöidä mahdollisia virheitä tai vaurioita.²⁴⁵ Myyjän vastuuta salaisesta virheestä voi rajata myös sopimalla virheen seuraamuksista.

Otetaan ensin tarkasteluun tapa, jolla myyjä pyrkii rajaamaan epäillyt taikka mahdolliset vauriot pois kirjaamalla ne kauppakirjaan. Lähtökohtana tällöin on, että asuinkiinteistöllä on jokin todettu riskirakenne, kuntotutkimuksessa on havaittu kosteutta taikka rakennusvirheitä. Kuitenkaan varsinaisia vaurioita ei ole havaittu. Löydökset luonnollisesti kirjataan kauppakirjaan niin, ettei myyjä ota vastuuta ainakaan näiden havaittujen seikkojen korjaamisesta aiheutuvista kuluista. Tepora antaa esimerkin tällaisesta vastuunrajoituslausekkeesta: ”Kiinteistöllä oleva kaivo ei ole ollut käytössä viimeiseen kolmeen vuoteen eikä myyjä vastaa kaivon käyttökelpoisuudesta ja sen kunnostamisesta”.²⁴⁶ Tepora on muotoillut esimerkkinsä siten, että siitä saa käsityksen, jonka perusteella ostaja voisi olettaa kaivon olevan käyttökelvoton ja olevan kunnostamisen tarpeessa. Kuitenkin Tepora jatkaa, että ostaja ei voi vedota virheenä siihen, ”... jos kiinteistöllä oleva kaivo myöhemmin osoittautuu todella käyttökeltvottomaksi”.²⁴⁷ Tepora näin ollen tarkoitti esimerkissään, että myyjä rajaa mahdollisen virheen pois, ei tiedossa olevaa virhettä. Teporan mukaan tällainen vastuunrajoituslauseke täyttäisi maakaaren yksilöimisvaatimuksen.

Yksilöimisvaatimuksen ongelmallisuus tulisi kuitenkin esille niissä tapauksissa, joissa on jo todettu vaurioita, mutta niiden perussyitä taikka niistä aiheutuneita muita vahinkoja ei ole selvitetty ennen kaupan tekemistä. Näissä tapauksissa vastuunrajoituslauseke jäisi Teporan mukaan liian avoimeksi yksilöinnin kannalta, koska ei ole riittävästi faktoja virheestä eikä sen seurauksia ole selvitetty.²⁴⁸ Mikäli myyjä havaitun vaurion seurauksena luettelee kauppakirjaan ne mahdolliset seuraukset ja perussyyt, joista havaitut vauriot ovat voineet johtua, kyse on samanlaisesta vastuunrajoituslausekkeesta kuin yllä mainittu kaivoa koskeva lauseke.²⁴⁹ Molemmissa lausekkeissa luetellaan mahdolliset virheet ja

²⁴⁵ Havaitut vauriot tulisi kuitenkin aina merkitä kauppakirjaan riippumatta siitä, onko tarkoitus rajata myyjän vastuuta vastuunrajoituslausekkeella vai ei.

²⁴⁶ Tepora 2007, s. 402.

²⁴⁷ Tepora 2007, s. 402.

²⁴⁸ Tepora 2007, s. 402.

²⁴⁹ Tällöin myyjän vastuunrajoituslauseke olisi muodossa: ”Kylpyhuoneessa on havaittu kosteutta eikä myyjä vastaa kylpyhuoneen kosteusvauriosta, siitä johtuvista muista vaurioista, kylpyhuoneen

rajataan vastuu niistä pois. Sillä, toteutuuko yksikään sopimuksessa mainittu virhe todellisuudessa, ei ole merkitystä, kunhan vain vastuunrajoituslauseke on riittävän selvä siltä osin, että ostaja ymmärtää sen merkityksen. Myyjän vastuu lausekkeen muotoilussa on kuitenkin tällaisissa tapauksissa korkea, koska tilanne kääntyy helposti siihen, että lausekkeesta tulee listamainen ja pitkä.

Teporan mukaan myyjä ei voi sulkea pois vastuutaan salaisesta virheestä, koska sitä ei voida yksilöidä, ja jos voitaisiin yksilöidä, kyse ei olisi salaisesta virheestä.²⁵⁰ Palataan vielä Teporan mainitsemaan kaivoa koskeneeseen vastuunrajoituslausekkeeseen, jonka perusteella myyjä sulkee vastuunsa pois, jos kaivo mahdollisesti on käyttökelvoton. Myyjällä ei ole siis tietoa, onko kaivo käyttökelvoton. Näin ollen kyse on virheestä, joka ei kaupantekohetkellä ole kummankaan osapuolen tiedossa, ja Teporan mukaan vastuuta tällaisista virheistä ei voisi rajoittaa. Kuitenkin hän mainitsee, että kaivoa koskeva vastuunrajoituslauseke on riittävä. Näin ollen Teporan kanta siitä, että myyjä ei kykenisi rajaamaan vastuutaan salaisesta virheestä pois, ei ole vahvalla pohjalla. Hoffrénin mukaan myyjän olisi mahdollista rajata vastuunsa pois salaisen virheen osalta sillä perusteella, että kyseiset vauriot ovat tyypillisiä kyseisissä tiloissa, vaikka mitään varsinaista epäilyä tällaisesta vauriosta ei ole.²⁵¹ Samanlaiseen lopputulokseen päätyy myös Kyllästinen.²⁵² Niemen mukaan sellaista kategorista kieltoa on turha tehdä, jolla rajataan kokonaan myyjän mahdollisuus tehdä kauppa ostajan riskillä, koska ostaja voi olla halukas tekemään kaupan vastuunrajoituslausekkeesta huolimatta.²⁵³

Mitään varsinaista estettä Hoffrénin esittämälle vastuunrajoituksen mallille ei ole. Tällaisessa sopimissa on lopulta kyse vain arvaamisesta sekä siitä, että osapuolet hyväksyvät tämän tyyppisen vastuunjakamisen. Sillä ei ole merkitystä, onko sopimuksessa mainittuja vaurioita todellisuudessa lainkaan. Ostajan asema on joka tapauksessa turvattu, koska tällainen laaja vastuunrajoituslauseke on otettu huomioon kauppahinnassa eli ostaja on saanut kiinteistön normaalia alempan hintaa. Jos vaurioita

rakenteista...” Listaa jatkettaisiin tarpeen mukaan siten, että se kattaisi teoriassa kaikki rakenteellisetkin ratkaisut, joiden seurauksena kosteushavainto tehtiin.

²⁵⁰ Tepora 2007, s. 307.

²⁵¹ Hoffrén 2012, s. 43.

²⁵² Kyllästinen 2010, s. 143.

²⁵³ Niemi 2016, s. 225.

ei löydy, on ostajan asema turvattu tältäkin osin, koska kiinteistö on virheetön eikä siinä ole mitään reklamoitavaa.²⁵⁴

Kun otetaan huomioon tuorein oikeuskäytäntö, ei mielestäni ole mitään syytä rajoittaa myyjän mahdollisuuksia rajata omaa vastuutaan salaisen virheen osalta niin kuin Tepora esittää. Jos myyjä ja ostaja epäilevät vauriota asuinkiinteistössä, voivat he sopia riskinjaosta kyseisen vaurion osalta siten kuin edellä on selostettu. Riittävää on, että ehto on riittävän tarkasti yksilöity niiden vaurioiden osalta, jotka halutaan rajata pois myyjän vastuulta. Näissä tilanteissa rajausten listasta voi tulla pitkä, mutta huolellisella muotoilulla päästään siihen, että sitä on pidettävä riittävästi yksilöitynä.

Toinen tapa rajoittaa myyjän vastuuta salaisesta virheestä on rajata myyjän vastuu kokonaan pois kaupan jälkeen ilmenevistä virheistä. Aikaisemmin tuotiin esille, että ”sellaisenaan kuin se on” -ehto ei ole sallittava. Tässä kohtaa on kuitenkin tehtävä ero näiden rajoituslausekkeiden välillä. Kauppakirjassa oleva ”sellaisenaan kuin se on” -ehto ei täytä MK 2:9.2 yksilöintivaatimusta siitä, miten ostajan asema muuttuu laissa säädetystä. Lähtökohdaksi voidaan kuitenkin hyväksyä oikeuskirjallisuudessa esitetty näkemys siitä, että yksilöimisvaatimus täyttyy, kunhan vastuunrajoituslausekkeesta selviää molemmille osapuolille selvästi se, miten riski kaupan kohteesta jakautuu heidän välillään²⁵⁵. Näin ollen ei ole mitään lainsäädännöllistä estettä sopia toisin salaisen virheen rajaamisesta kokonaan myyjän vastuun ulkopuolelle. Kuten Hoffrén osuvasti huomauttaa, ei laissa taikka sen esitöissä ole mainintaa siitä, että nimenomaisesti virheet pitäisi yksilöidä. Yksilöintivaatimus koskee vain sitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä.²⁵⁶

Tällaista vastuunrajoituslauseketta suunniteltaessa on otettava huomioon osapuolten ymmärrys kyseisestä lausekkeesta. Tarkoiton tällä sitä, että huolellisesti sopimuksen lukeva ja ilman erityistä oikeudellista osaamista oleva henkilö ymmärtäisi kyseisen lausekkeen merkityksen. Myyjän vastuulla ei ole, että ostaja allekirjoittaa selvästi

²⁵⁴ Jos kiinteistössä on kauppakirjan mukaan useita vaurioita, mutta myöhemmin ilmenee, ettei näitä ole, on teoriassa tällöin kysymys MK 2:17.1 1 kohdan mukaisesta laatuvirheestä, koska kiinteistö ei vastaa sitä mitä on sovittu. On joka tapauksessa vaikea nähdä tilannetta, jossa ostaja reklamoi siitä, että kiinteistö on paremmassa kunnossa kuin oli sovittu ja hän on maksanut siitä liian vähän. Toisaalta asiaa voisi tarkastella siltä kantilta, että jos muualla kiinteistössä havaitaan salainen virhe, niin tulisiko ostajan kaupan yhteydessä saama hinnanalennus ottaa huomioon, jos hinnanalennus perustui vastuunrajoituslausekkeessa mainittuihin vaurioihin, joita ei lopulta ollutkaan.

²⁵⁵ Hoffrén 2012, s. 45.

²⁵⁶ Hoffrén 2012, s. 45.

muotoillun vastuunrajoituslausekkeen sisältävän kauppakirjan kuitenkin ymmärtämättä sitä. Jos ostaja voisi tällaisessa tilanteessa vedota siihen, ettei hän ymmärtänyt lausekkeen sisältöä, tämä tekisi tyhjäksi samalla perusteella kaikki rajoituslausekkeet.

Ongelmaksi muodostuu se, miten tällainen vastuunrajoituslauseke muotoillaan niin, että siitä selviää myyjän vastuun olevan kokonaan suljettu pois salaisen virheen osalta. Ratkaisu voi olla yksinkertaisimmillaan:

”Myyjä ei vastaa mistään kaupan jälkeen ilmenevistä virheistä, jotka eivät olleet kummankaan osapuolen tiedossa ja joista ei kummankaan osapuolen olisi pitänytkaan tietää. Ostaja kantaa vastuun näiden salaisten virheiden aiheuttamista kuluista. Tämä vastuunrajoituslauseke on huomioitu kauppahintaa alentavana.”²⁵⁷

Toinen mahdollisuus on laatia vastuunrajoituslauseke vastaamaan sitä, mitä käytettiin tapauksessa KKO 2012:72. Tässä vastuunrajoituslausekkeeseen lisättiin vielä viittaus muun muassa terveyshaittaan sekä mahdolliseen rakennuksen purkamiseen ja kustannusarvioon. Kuitenkin mitä pidemmäksi ja monimutkaisemmaksi vastuunrajoituslauseke tehdään, sitä epäselvempi siitä tulee.

Korkein oikeus suhtautui ratkaisuisaan KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 pidättyväisesti mainitun tyyppisiin vastuunrajoituslausekkeisiin. Kuitenkin ratkaisussa KKO 2012:72 tämänlainen lauseke katsottiin riittäväksi yksilöimisvaatimuksen kannalta. Vaikka ratkaisu KKO 2012:72 koskikin elinkeinonharjoittajien välistä kiinteistön kauppaa, sen voi katsoa soveltuvan myös yksityisten väliseen kiinteistön kauppaan. Näin olisi nähtävissä, että tiukka ostajaa suojaava suhtautuminen vastuunrajoituslausekkeisiin olisi murtumassa ja siirryttäisiin kohti sallivampaa linjaa. Tämä sallivampi linja olisi muutoinkin lähempänä sitä, mitä lainsäädännössä tarkoitetaan, kun otetaan huomioon maakaaren uudistamisen yhteydessä asetetut tavoitteet, joiden mukaan oli tarkoitus kieltää vain ”sellaisenaan kuin se on” -ehdot. Lisäksi esitöissä ja laissa oleva sanamuoto vastuunrajoittamisesta ei vaadi tiukkaa, ostajaa suojaavaa tulkintaa vastuunrajoituslausekkeesta. Myöskään virheitä ei tarvitse yksilöidä, vaan yksilöintivaatimus koskee sitä, miten ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä.

²⁵⁷ Tämän työn tarkoitus ei ole löytää kaiken kattavaa, myyjän vastuun poissulkevaa rajoituslauseketta vaan tutkia pikemminkin sitä, voisivatko tällaiset lausekkeet olla päteviä. Tässä kohtaa käytetty lauseke voisi olla täydellisempi, jos siinä otettaisiin viittaus maakaaren salaista virhettä koskevaan säännökseen, jolla turvataan se, ettei jäisi epäselväksi, mikä laatuvirhetyyppi on kyseessä. Lisäksi jo havaitut vauriot tulisi mainita, samoin kuntotarkastuksen tulokset, mikäli sellainen on tehty.

5.5 Vastuunrajoituslausekkeen sitovuuden parantaminen

Edellä keskityttiin tarkastelemaan vastuun rajaamista pois salaisen virheen tapauksissa joko tarkan yksilöinnin kautta taikka yrittämällä rajata vastuu kokonaan pois kyseisen virhetyypin kohdalla. Maakaaren mukaan ostajan lainmukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Pykälä ei näin ollen vaadi muuta vastuunrajoituslausekkeelta kuin riittävän yksilöinnin. Pykälää koskevissa esitöissä on kuitenkin mainittu, että ostaja kykenee riittävästi yksilöidyn vastuunrajoituslausekkeen seurauksena arvioimaan sen vaikutusta kauppahintaan.²⁵⁸

Kauppakirjaan otettu merkintä siitä, että vastuunrajoituslauseke on otettu huomioon kauppahinnassa, ei varsinaisesti ole osa yksilöimisvaatimusta. Yksilöimisvaatimus koskee nimenomaan vain sitä osaa, jossa ostajan oikeuksista poiketaan. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin laajalti katsottu, että tällainen ehto tulisi sisällyttää kauppakirjaan, mikäli vastuunrajoituslausekkeitä käytetään.²⁵⁹ Koskinen painottaa, että vastuunrajoituslausekkeen sitovuus olisi parempi, jos siihen otettaisiin nimenomaisesti maininta siitä, miten se on vaikuttanut kauppahintaan.²⁶⁰

Vaikka sen mainitseminen, että vastuunrajoituslauseke on otettu huomioon kauppakirjassa, ei ole välttämätöntä, sillä voi olla merkitystä sen suhteen, voidaanko todeta ostajan tosiasiallisesti ymmärtäneen vastuunrajoituslausekkeen merkitystä. Yksilöimisvaatimus edellyttää, että ostajan on kyettävä ymmärtämään lausekkeesta, miten hänen asemansa on erilainen laissa säädetystä ja mistä myyjä ei kanna vastuuta. Näin ollen tällaisen lausekkeen lisäksi otettu maininta, että se on otettu huomioon kauppahinnassa alentavana tekijänä, tukisi ajatusta siitä, että tämä on osapuolten yhteinen tahto. Hoffrén huomauttaa, että ilman erillistä mainintaakin kauppahintaan vaikuttamisesta vastuunrajoituslausekkeet täyttävät MK 2:9.2 §:ssä asetetun yksilöimisvaatimuksen. Lisäksi olisi epätodennäköistä, että myyjä saisi kauppakirjaan vastuunrajoituslausekkeen ilman, että sillä olisi mitään vaikutusta kauppahintaan taikka kaupan muihin ehtoihin.²⁶¹

²⁵⁸ HE 120/1994 vp, s. 45.

²⁵⁹ Palo-Linnainmaa 2002, s. 75 ja s. 183, Koskinen 2004, s. 65, Palo - Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 365 sekä Hoffrén 2013, s. 267.

²⁶⁰ Koskinen 2004, s. 65.

²⁶¹ Hoffrén 2013, s. 267.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että jos vastuuta kauppakirjassa rajataan vain viittaamalla riskin jakamiseen, on ongelmallista selvittää, onko kohteen hinnoittelussa otettu kyseinen seikka oikeasti huomioon.²⁶² Sanottua voisi jatkaa kysymällä, onko vastuunrajoituslauseke hinnoiteltu oikein. Viittaaminen ylipäätään vastuunrajoituslausekkeen huomioon ottamiseen kauppahinnassa on vähäistä, eikä tämän tutkielman tekemisen aikana ole tullut esille tapausta, jossa vastuunrajoituslausekkeen arvoa olisi avattu kauppakirjassa. Kuten salaisen virheen arviointikriteerien kohdalla on todettu, kauppahintaan vaikuttavat monet asiat. Kun verrataan pyyntihintaa ja maksettua kauppahintaa muihin toteutuneisiin kiinteistön kaappoihin, voidaan saada suuntaa sille, miten vastuunrajoituslauseke olisi hinnoiteltu. Ongelman voi ratkaista kirjaamalla kauppakirjaan vastuunrajoituslausekkeelle jonkin suuntaa antavan arvon, jolloin varmistetaan siitä, että se on varmasti otettu huomioon. Toisaalta tämä on myyjän kannalta ongelmallista, koska liian pieneksi arvioitu lauseke voisi johtaa ehdon sovitteluun, mikäli salaisen virheen seurauksena kustannukset nousisivat selvästi yli sen, minkä arvoiseksi vastuunrajoituslauseke on arvioitu.

Miten tulisi tulkita lain esitöissä mainittua ostajan mahdollisuutta arvioida vastuunrajoituslausekkeen merkitystä hinnasta sovittaessa? Mielestäni tällä tarkoitetaan vain sitä, että selvästi muotoillun vastuunrajoituslausekkeen merkitys ostajalle on sellainen, että hän kykenee arvioimaan mahdollisten virheiden taloudellisen vaikutuksen. Jos osapuolet eivät mainitse kauppakirjassa tai muussa sopimuksessa, että vastuunrajoituslauseke on otettu huomioon kauppahinnassa, ei vastuunrajoituslauseke tämän puutteen vuoksi ole osapuolia sitomaton. Jos vastuunrajoituslauseke on otettu osapuolten välisen sopimuksen mukaan kauppahinnassa huomioon, se ei tule päteväksi, jos lauseke ei täytä yksilöimisvaatimusta. Kauppahintaan vaikuttamisen mainitseminen vain antaa lisäturvaa myyjälle, koska tämän perusteella ostajan tulisi ymmärtää, mitä vastuunrajoituslausekkeella tarkoitetaan.

Toinen oikeuskirjallisuudessa²⁶³ ja varsinkin ratkaisussa KKO 2012:72 mainittu seikka, joka vaikuttaa vastuunrajoituslausekkeen sitovuuteen, on osapuoliroolit. Tällöin kysymys on siitä, onko myyjä tai ostaja selvästi paremmassa asemassa kauppaa tehdessä. Myyjä voi vaikuttaa vastuuseensa salaisesta virheestä vain sopimalla vastuunrajotuksesta ostajan kanssa. Arviointi osapuoliaseman vaikutuksesta kaupan ehtoihin tehdään vasta,

²⁶² Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 350-351.

²⁶³ Hoffrén 2013, s. 267.

kun toinen osapuoli riitauttaa jo tehdyn sopimuksen. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia myyjän mahdollisuutta vaikuttaa vastuuseensa ennakolta salaisen virheen tapauksissa ja tarkastella, miten tällainen vastuunrajoituslauseke tulisi muotoilla, jotta se sitoisi kaupan osapuolia. Osapuoliaseman vaikutusta ei tarkastella tarkemmin, koska osapuoliaseman vaikutuksen ratkaisee lopulta tuomioistuin eikä myyjä voi sopia tästä asiasta ostajan kanssa.

5.6 Myyjän vastuun ajallinen rajoittaminen

Edellisessä kappaleessa käsiteltiin myyjän vastuun rajoittamista salaisen virheen osalta niin, että maakaaren mukainen vastuu tästä virhetyypistä siirtyisi tietyiltä osin taikka kokonaan ostajalle. Asiasta on esitetty useita mielipiteitä, ja viimeisin korkeimman oikeuden ratkaisu johti siihen, että oikeuskäytännön osalta on epäselvää, voidaanko yksityisten välisessä kaupassa rajata myyjän vastuu salaisesta virheestä kokonaan pois. Suurin ongelma on yksilöintivaatimuksen täyttäminen, koska salaisen virheen lähtökohtana on, ettei siitä tiedetty kaupaa tehdessä eikä kummankaan olisi pitänytkaan siitä tietää.

Maakaaren 2:9.2 § kuitenkin mahdollistaa poikkeamisen kaikista 2:17-34 §:n mukaisista oikeuksista. Tämä pätee myös myyjän vastuun ajalliseen rajoittamiseen. Myyjän vastuun aikarajat määräytyvät MK 2:25 §:n perusteella. Sen mukaan ostajan on ensinnäkin vedottava virheeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Ostajan on kuitenkin tehtävä ilmoitus laatuvirheestä viimeistään viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Myyjä vastaa näin ollen viiden vuoden ajan asuinkiinteistössä olevasta salaisesta virheestä. Tältä kannalta katsottuna myyjän vastuun ajallinen rajoittaminen näyttää mielenkiintoiselta vaihtoehdolta joko kokonaan korvaamaan edellä esitetyn salaisen virheen rajoittamisen taikka sen kanssa rinnakkain käytettäväksi. Lisäksi on huomattava, että asuntokauppalain 6:14.2 §:n mukaan käytetyn asunnon kaupassa reklamaatioaika on vain kaksi vuotta.

Maakaaren säännös myyjän ajallisen vastuun ulottuvuudesta antaa mahdollisuuden osapuolille määritellä sopimalla, mitä tarkoitetaan sillä kohtuullisella ajalla, jonka kuluessa ostajan pitäisi ilmoittaa myyjälle havaitsemastaan virheestä tai virheestä, joka ostajan olisi pitänyt havaita. Säännöksiä siitä, mitä on pidettävä kohtuullisena reklamaatioaikana, ei ole maakaareissa. Maakaaren esitöiden mukaan kohtuullinen

reklamaatioaika sisältää ainakin sen, että ostaja ehtii tutkia havaitsemansa seikan ja tarvittaessa hankkia asiantuntijalta apua.²⁶⁴ Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia näkemyksiä siitä, mitä kohtuullisella ajalla tarkoitetaan. Koskisen mukaan kohtuullisena reklamaatioaikana on pidetty kuluttajariitalautakunnan ja hovioikeuksien ratkaisukäytännössä 3 – 4 kuukautta.²⁶⁵ Kyllästinen pitää viiden kuukauden reklamaatioaikaa kohtuullisena.²⁶⁶ Oikeuskäytännössä kohtuullisuuden ajan määritelmä vaihtelee myös paljon. Lyhyimmillään reklamaation on katsottu olevan myöhästynyt, kun se on tehty yli kuusi kuukautta tavarantarkastuksen jälkeen ja kun reklamaatio oli tehty noin kahdeksan kuukautta virheen havaitsemisen jälkeen.²⁶⁷ Asuinkiinteistön laadun ja siinä olevien virheiden vuoksi kyse on aina yksittäistapauksessa tapahtuvasta arvioinnista sen suhteen, onko ostaja reklamoinut kohtuullisen ajan kuluessa.

Myyjän kannalta voisikin olla kannattavaa, että sopimuksella määritellään se kohtuullinen aika, jonka kuluessa ostajan on reklamoitava virheestä. Teporan mukaan osapuolet voisivat sopia siitä, että ostajan tulee esittää vaatimus myyjälle 60 päivän kuluessa siitä, kun ostaja on saanut tiedon vaatimuksen perusteena olevasta virheestä. Näin kirjoitettu vastuunrajoituslauseke olisi riittävän tarkasti yksilöity ajallisesti.²⁶⁸ Hoffrén puolestaan katsoo, että maakaassa säädettyä kohtuullista reklamaatioaikaa lyhyemmäksi sovittu reklamaatioaika voisi käytännössä poistaa ostajalta mahdollisuuden vedota virheeseen, koska hänellä ei tällöin olisi aikaa selvittää, millaisia vaatimuksia virheen perusteella voidaan tehdä. Tällöin olisi kysymys epätasapainoisesta reklamaatiolausekkeesta, jonka seurauksena ehto tulisi helposti OikTL 36 §:n nojalla soviteltavaksi.²⁶⁹ Kohtuullisen ajan määrittelyn voisi näin ollen nähdä olevan vaikutuksiltaan vähäinen. Lähinnä se kannustaisi ostajaa toimimaan ripeämmin hänen havaittuaan virheen tai epäillessään sellaista. Lisäksi ongelmaksi muodostuu näyttöongelma siitä, milloin ostaja oikeasti on havainnut virheen, tai sen määrittelemisen, milloin hänen olisi pitänyt se havaita.

Toinen seikka, josta osapuolet voivat sopia, on viiden vuoden määräaika, jonka aikana ostajan on tehtävä reklamaatioilmoitus myyjälle voidakseen vedota asuinkiinteistössä

²⁶⁴ HE 120/1994 vp, s. 58.

²⁶⁵ Koskinen 2004, s. 135.

²⁶⁶ Kyllästinen 2010, s. 357-358.

²⁶⁷ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 401.

²⁶⁸ Tepora 2007, s. 408-409.

²⁶⁹ Hoffrén 2013, s. 268.

oleviin virheisiin. Hoffrénin mukaan asuntokauppalain kahden vuoden reklamaatioaikaa voidaan pitää kohtuullisena myös kiinteistön kaupan osalta.²⁷⁰ Tepora viittaa myös kahden vuoden määräaikaan omassa esimerkissään, jonka mukaan ”Ostajan tulee joka tapauksessa esittää laatuvirheeseen perustuva vaatimuksensa kahden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu.”²⁷¹ Tepora ei kuitenkaan perustele sitä, mihin kahden vuoden määräaika perustuu, vaikka hän toteaa sen olevan riittävän yksilöity. Kyllästisen mukaan viiden vuoden määräajan sijasta voidaan sopia yksittäistapauksissa hyvinkin paljon lyhyemmästä.²⁷² Voidaan kuitenkin todeta, että reklamaatioajan sopiminen lyhyemmäksi on yksilöimisvaatimuksen kannalta helpoin tapa rajoittaa myyjän vastuuta salaisesta virheestä. Ostaja kykenee rajoituslausekkeesta ymmärtämään selvästi, että hänellä on kaksi vuotta aikaa ilmoittaa kiinteistössä olevasta virheestä. Kuitenkin tämänkin vastuunrajoituslausekkeen osalta on otettava huomioon, että sitä voidaan sovitella, jos se osoittautuu kohtuuttomaksi.

Ajallinen sopiminen siitä, että ostajan reklamaatioaikaa lyhennetään kahteen vuoteen, on myyjän kannalta katsottuna hyvinkin käyttökelpoinen vastuunrajoituslauseke. Se on helppo muotoilla niin, että se täyttää yksilöimisvaatimuksen, ja oikeuskirjallisuudessa on varsin laajasti hyväksytty kanta, että kahden vuoden määräaika on pidettävä hyväksyttävänä. Tämänkin vastuunrajoituslausekkeen kanssa olisi hyvä lisätä kauppakirjaan merkintä, että se on otettu huomioon kauppahinnassa. Näin sen sitovuus on parempi, ja nähdäkseni se vähentäisi riskiä sovittelun suhteen, koska sen perusteella voidaan todeta tämän olleen sopijapuolten yhteinen tahto. Ainoastaan puutteellinen oikeuskäytäntö tämän vastuunrajoitusmuodon osalta jättää kysymyksen siitä, kuinka sitovana tällaista lauseketta pidettäisiin oikeudessa. Suurimpana syynä oikeuskäytännön puutteellisuuteen voidaan pitää sitä, että reklamaatioajoista sovitaan hyvin harvoin, ja tämän on katsottu johtuvan todennäköisesti siitä, etteivät kauppakirjojen laatijat tiedä tästä mahdollisuudesta.²⁷³

²⁷⁰ Hoffrén 2013, s. 268.

²⁷¹ Tepora 2007, s. 408.

²⁷² Kyllästinen 2010, s. 142-143. Kyllästinen viittaa konkurssipesän myymään kiinteistöön. Toisaalta tällainen lauseke voisi tulla kyseeseen yksityisten välisessä kaupassa esimerkiksi silloin kun kuolinpesä myy kiinteistöä.

²⁷³ Kyllästinen 2010, s. 155-156.

5.7 Seuraamuksista sopiminen

Asuinkiinteistön salainen virhe voi luonteensa vuoksi aiheuttaa useankin vuoden päästä merkittäviä seuraamuksia myyjälle. Toisaalta kyseeseen voi tulla suurikin hinnanalennus taikka pahimmassa tapauksessa kauppa puretaan. Ja koska salaiselta virheeltä vaaditaan lähtökohtaisesti merkittävyttä, ovat sen seuraukset lähes aina raskaat. Ilman vastuunrajoituslauseketta myyjä pystyy vaikuttamaan hinnanalennuksen määrään ainoastaan esittämällä omaa näyttöä siitä, että korjauskustannukset ovat vähemmän kuin mitä ostaja esittää. Sama ongelma on kaupan purkamisen osalta.

Myyjä voi kuitenkin ennakolta yrittää sopia ostajan kanssa siitä, millaisia seuraamuksia syntyy, jos kaupan kohteessa havaitaan kaupanteon jälkeen virhe. Salaisen virheen seuraamuksena ei voida tuomita vahingonkorvausta, joten tarkastelun kohteena on vain hinnanalennukseen kohdistuva vastuunrajoittaminen sopimalla. Kun hinnanalennuksen määrästä sovitaan, tarkoittaa se yleensä sitä, että myyjä vastaa vaurioista vain tiettyyn euromäärään asti.²⁷⁴

Teporan mukaan myös seuraamuksia koskeva vastuunrajoituslauseke on yksilöitävä siten, että se täyttää maakaaren mukaisen yksilöintivaatimuksen. Teporan mukaan sellainen vastuunrajoituslauseke on riittävästi yksilöity, jossa yksilöidään sekä kaupan kohteen virhe että tuon virheen seuraamukset. Tällöin osapuolten välillä jaetaan sitä taloudellista riskiä, joka virheestä aiheutuu.²⁷⁵ Kuitenkin sellaisten vastuunrajoituslausekkeiden, joissa yksiselitteisesti rajataan myyjän vastuuta seuraamusten osalta, voidaan katsoa sitovan ostajaa, mutta jos niissä ei ole lainkaan yksilöity virheitä tai on vain pelkät virhetyypit mainittu ilman, että virheen perussyitä on avattu, ovat ne Teporan mukaan erittäin alttiita sovittelulle OikTL 36 §:n perusteella. Tepora jatkaa, että sellaisissa vastuunrajoituslausekkeissa, joissa pelkästään yritetään rajata seuraamuksia, ilman edes mainintaa virhetyypeistä, on kysymys salaisesta virheestä, ja näissä tapauksissa myyjä ei voisi sopimuksin sulkea pois vastuutaan, koska hän ei kykene yksilöimään konkreettista virhettä. Vaikka varsinaista estettä MK 2:9.2 §:n mukaan tämän tyyppiselle vastuunrajoittamiselle ei ole, kyse olisi Teporan mukaan siitä,

²⁷⁴ Kyllästinen 2010, s. 143. Kyllästinen huomauttaa, että tämän tyyppisiä rajoituslausekkeita tehdään vain harvoin.

²⁷⁵ Tepora 2007, s. 405.

että myyjä tosiasiallisesti yrittää kiertää vastuunsa salaisesta virheestä. Tällöin vastuunrajoitusehdolle tulisi asettaa korkeat vaatimukset.²⁷⁶

Teporan perustelut tukeutuvat ajatukselle siitä, että virhe ja seuraamus tulisi kyetä yksilöimään kauppakirjassa, jotta se olisi ostajaa sitova, tai ainakin silloin pitäisi asettaa normaalia korkeampia vaatimuksia vastuunrajoituslausekkeelle, kun kysymys on salaisesta virheestä. Asia ei ole näin. Kuten jo edellä todettiin, maakaaren 2:9 § ei tätä vaadi, eivätkä maakaaren esityöt mainitse, että virheet tulisi yksilöidä. Hallituksen esityksen mukaan on sovittava yksilöidysti, missä kohdin ja millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä.²⁷⁷ Yksilöintivaatimus koskee näin ollen vain sitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä, se ei sisällä vaatimusta virheen yksilöinnistä. Lisäksi kysymys ei ole lain kiertämisestä Teporan mainitsemalla tavalla, koska osapuolet voivat sopia tahdonvaltaisesta lainsäädännöstä toisin.²⁷⁸ Sanotusta seuraa, että riittävän tarkasti yksilöity hinnanalennuksen rajaaminen tiettyyn euromäärään asti olisi maakaaren mukaan täysin pätevä. Kuten vastuuajan rajoittamisen kohdalla, tämän tyyppinen vastuunrajoituslauseke on osapuolten helppo muotoilla ja ymmärtää. Ostaja kykenee ymmärtämään, mistä myyjä ei ota vastattavakseen, ja voi näin ollen arvioida asian merkitystä kauppahintaan.²⁷⁹ Lisäksi tässä tapauksessa ostaja voi vetäytyä kaupasta, mikäli riskinjako tuntuu liian raskaalta. Vastuunrajoituslauseke voitaisiin muotoilla seuraavasti:

”Myyjä vastaa kaupanteon jälkeen kiinteistössä havaituista virheistä ja niiden aiheuttamista korjauskustannuksista enintään 30 000 euroon asti.”

Näin muotoillussa vastuunrajoituslausekkeessa myyjän vastuu rajattaisiin enintään 30 000 euroon. Tällöin myyjän maksettavaksi eivät kuitenkaan tulisi kaikki virheet 30 000 euroon asti, vaan salaisen virheen merkittävyyden on ylityttävä ensin. Mikäli kiinteistössä on virhe, mutta sen ei katsota täyttävän merkittävyyden vaatimusta, ei myyjälle synny vastuuta.

Edellä tarkasteltiin tilannetta, jossa myyjä pyrkii rajoittamaan vastuutaan johonkin tiettyyn euromääräiseen rajaan asti. Ylärajan asettamisen lisäksi on mahdollista sopia myös siitä, mitä tarkoitetaan salaisen virheen merkittävyydellä. Osapuolet sopivat siten

²⁷⁶ Tepora 2007, s. 406-407.

²⁷⁷ HE 120/1994 vp, s. 45.

²⁷⁸ Hoffrén 2012, s. 45-46.

²⁷⁹ HE 120/1994 vp, s. 45.

sen euromääräisen alarajan, johon asti ostaja joutuu kantamaan vastuun. Maakaaren mukainen alaraja sille, milloin ostaja voi vaatia hinnanalennusta taikka kaupan purkua, on merkittävä poikkeaminen. Merkittävyyden määrittämisen ongelmallisuuden vuoksi osapuolet voivat sopia esimerkiksi seuraavaa:

”Myyjä vastaa kaupanteon jälkeen kiinteistössä havaituista virheistä ja niiden aiheuttamista korjauskustannuksista, kun ne ylittävät 10 000 euroa, kuitenkin enintään 30 000 euroon asti.”

Osapuolet sopivat yllä olevassa vastuunrajoituslausekkeessa, että maakaaren tarkoittama merkittävä poikkeaminen on tässä tapauksessa 10 000 euron arvoinen ja vasta sen ylittymisen jälkeen myyjä joutuu maksamaan hinnanalennusta, joka tässä tapauksessa on enintään 20 000 euroa. Vastuunrajoituslausekkeen yksilöimisvaatimus täyttyy, koska seuraamuksista on sovittu siten, että ostaja pystyy arvioimaan oman asemansa suhteessa myyjään. Toisaalta on huomattava, että yllä olevassa lausekkeessa myyjän kokonaisvastuu on rajattu hyvin alas. Näin muotoiltu lauseke saattaa yksittäistapauksessa olla ostajan kannalta kohtuuton ja tämä nostaa riskiä vastuunrajoituslausekkeen sovitteluun. Myyjän tulisikin suhteuttaa tällaiset tarkkarajaiset euromäärät siten, että jälkepäin tarkasteltuna ne ovat kohtuullisessa suhteessa kauppahintaan. Merkittävyyden on edellä katsottu täyttyvän silloin, kun korjauskustannukset ovat 4 – 6 % kauppahinnasta, joten myyjä voisi perustellusti nostaa prosentuaalisen alarajan noin 10 %:iin kauppahinnasta ilman, että kyse olisi kohtuuttomuudesta. Tarkkojen euromäärällisten rajojen lisäksi on mahdollista sopia myös korvattavat määrät suoraan prosentuaalisina määrinä kauppahinnasta.

Muotoiltiinpa edellä käsitellyt rahamääräisiä rajoja koskevat lausekkeet kummalla tavalla tahansa, niiden perusteella voidaan rajoittaa myyjän vastuuta salaisesta virheestä, ja myös muista virhetyypeistä. Näiden lisäksi on myös syytä ottaa kauppakirjaan maininta siitä, että tällainen vastuunrajoituslauseke on huomioitu kauppahinnassa. Näin saadaan rajoitusehto paremmin ostajaa sitovaksi.

Kauppakirjaan voidaan ottaa myös vastuunrajoituslauseke, jolla poistetaan kokonaan ostajan oikeus hinnanalennukseen siten, että ostajalla on oikeus vaatia vain kauppakirjassa mainittu kiinteämääräinen sopimussakko myyjältä virhetilanteissa. Sopimussakolla asetetaan kertakaikkinen korvaus jostakin tietyistä virheistä taikka

seuraamuksista.²⁸⁰ Sopimussakko on kuitenkin ongelmallinen, koska siinä pitää etukäteen rajata sakko tietynsuuruiseksi ilman, että siinä olisi joustamista sen mukaan, kuinka suuret vahingot tosiasiassa kaupan kohteessa ovat. Liian pieneksi asetettu sopimussakko antaa aiheen OikTL 36 §:n mukaiselle sovittelulle, kun taas liian suureksi asetettu sakko voi olla myyjän kannalta raskas. Lisäksi sopimussakon muotoon muotoiltu vastuunrajoituslauseke on vaikutuksiltaan hyvin lähellä sellaista ehtoa, jolla rajoitetaan hinnanalennuksen määrä johonkin tiettyyn ylärajaan. Näin ollen myyjän olisi suositeltavaa käyttää hinnanalennuksen määrän rajoittamista sopimussakon sijaan.

Viimeisenä seuraamusten rajoituslausekkeena tarkastellaan purkukynnyksestä toisin sopimista. Maakaaren 2:17.2 §:n mukaan ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virhe on olennainen. Olennaisuudella tarkoitetaan maakaaren esitöiden mukaan tilannetta, jossa ostaja ei voisi käyttää kiinteistöä haluamallaan tavalla eikä virhettä voitaisi korjata kohtuullisin kustannuksin ja kohtuullisessa ajassa.²⁸¹ Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia arvioita siitä, milloin korjauskustannukset ylittävät olennaisuuden rajan.²⁸² Viimeisimmän korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2015:58 mukaan kaupan purkamista tarkastellaan kokonaisuutena eikä pelkästään korjauskustannusten perusteella.²⁸³

Purkukynnyksestä sopimisella tarkoitetaan sitä, että kauppakirjassa voidaan sopia ehdosta, jonka mukaan kauppa voidaan purkaa ostajan tai myyjän vaatimuksesta muulla kuin lain osoittamalla purkuperusteella.²⁸⁴ Purkukynnyksen määrittelemine ennakoita osapuolten välillä on myyjän näkökulmasta kannattavaa, koska pahimmassa tapauksessa ostaja voisi vaatia myyjältä pelkästään hinnanalennusta koko kauppahinnan verran, ja mikäli se tuomittaisiin, jäisi kiinteistö ostajalle.²⁸⁵ Nähdäkseni tällainen tilanne olisi mahdollinen vain, kun myydään lähtökohtaisesti huonokuntoinen asuinkiinteistö, joka lopulta osoittautuu purkukuntoiseksi. Tällöinkin otettaisiin huomioon maapohjan arvo,

²⁸⁰ Tepora 2007, s. 407.

²⁸¹ HE 120/1994 vp, s. 51.

²⁸² Palo ja Linnainmaa katsovat, että korjauskustannusten tulee olla vähintään 40 %. Kyllästinen katsoo, että kyse on pikemminkin kokonaisharkinnasta eikä mitään tietyn suuruisia lukuja voida antaa.

²⁸³ Kyseisessä tapauksessa korjauskustannukset olivat 29 % kauppahinnasta. Tapausta on tarkasteltu tarkemmin luvussa 4.1 Hinnanalennus ja sen sovittelu.

²⁸⁴ Niemi 2016, s. 136-137.

²⁸⁵ Kyllästinen 2010, s. 220.

jolloin tällaista tilannetta ei mielestäni pääsisi tapahtumaan käytännössä. Samanlaiseen lopputulokseen on päädytty myös oikeuskäytännössä.²⁸⁶

Salaisen virheen yllättävän ja ankaran luonteen vuoksi myyjän intressi voi olla rajata hinnanalennuksen määrää suhteessa kaupan purkuun. Näin osapuolet sopivat siitä euromääräisestä taikka prosentuaalisesta rajasta, jonka ylittymisen seurauksena myyjällä olisi oikeus kaupan purkuun. Osapuolet voivat näin määritellä sen tason, jolloin on oikeudenmukaisempaa purkaa kauppa kuin pysyttää se.²⁸⁷ Osapuolet voivat sopia purkamisesta esimerkiksi näin:

Jos kaupanteon jälkeen kiinteistössä havaitaan virheitä, myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli aiheutuneiden vahinkojen yhteismäärä ylittää 30 % sovitusta kauppahinnasta.

Esimerkin mukaan myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli havaittujen vahinkojen yhteismäärä on 30 % kauppahinnasta. Tepora katsoo, että kohtuullinen purkukynnyksäraja olisi vähintään 50 % kauppahinnasta.²⁸⁸ Jos purkukynnyksen lähtökohdaksi otettaisiin kauppahinnasta 50 % tai enemmän, kyseinen vastuunrajoituslauseke menettäisi merkityksensä. Aikaisemman oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden mukaan jo 40 % kauppahinnasta pidettiin purkukynnyksen ylittävänä osana, ja uusimman kaupan purkamista koskevan korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2015:58 mukaan riittävä raja-arvo täyttyi, kun korjauskustannukset olivat 29 %.²⁸⁹ Tätä vasten tarkasteltuna jopa mainitsemani 30 % osuus kauppahinnasta saattaisi olla turhan korkea ja alhaisempikin kynnyks voisi tulla kyseeseen. Jos purkukynnyksen raja alennettaisiin 20 %:iin kauppahinnasta, turvaisi tämä myyjää siltä kannalta, että hän voisi saada kiinteistön itselleen takaisin ja korjata sen ja myydä uudelleen. Jos vaurioiden määräksi olisi mainittu 20 % kauppahinnasta, ilman tämänlaista lauseketta myyjä joutuisi maksamaan hinnanalennuksena mainitun määrän, mutta kiinteistö jäisi ostajalle.

Kun myyjälle on annettu mahdollisuus purkaa kauppa, ostajan täytyy pohtia asiaa siltä kannalta, haluaako hän tosissaan pitää kiinteistön itsellään ja näin ollen hyväksyä siinä olevat vauriot, sillä virheistä reklamoimalla avautuisi myyjälle mahdollisuus purkaa kauppa, jos vauriot ovat riittävän suuret. Lisäksi näin muotoiltu vastuunrajoituslauseke ei

²⁸⁶ Helsingin HO 13.6.2000 S 00/381 ratkaisu, jossa todettiin vaaditun hinnanalennuksen johtavan siihen, että talo tontteineen olisi ostettu sellaisella hinnalla, joka ei voi olla oikein. Tapauksessa huomioitiin erikseen tontin hintaa ja sillä sijainneen asuinkiinteistön hintaa.

²⁸⁷ Tepora 2007, s. 409.

²⁸⁸ Tepora 2007, s. 410.

²⁸⁹ Korkein oikeus kuitenkin painotti, että kyse on kokonaisuuskannasta.

rajoita ostajan oikeutta vaatia hinnanalennusta taikka kaupan purkamista, vaan sillä avataan ainoastaan myyjälle mahdollisuus purkaa kauppa, jos tietyt kriteerit täyttyvät. Näin ollen tämänlaista vastuunrajoitusehtoa ei mielestäni voi pitää ostajan kannalta yllättävänä taikka kohtuuttomana, koska ostajalla on edelleen kaikki ne lain mukaiset oikeudet, jotka hänelle kuuluvat, eikä niitä rajoiteta. Tällainen lauseke täyttää MK 2:9.2 §:n mukaisen yksilöimisvaatimuksen, mutta toisaalta on myös kysyttävä, tarvitseeko tämän tyyppisen vastuunrajoituslausekkeen edes täyttää yksilöimisvaatimusta, koska ostajan oikeuksia tällä ei rajoiteta.

5.8 Sovintosopimus

Maakaarella ei tunneta sovintosopimuksen käsitettä. Sovintosopimuksella tarkoitetaan kiinteistön kaupan yhteydessä sellaista sopimusta, jolla havaitut virheet korvataan sopimalla asiasta osapuolten kesken. Tällainen sopimus voi olla suullinen tai kirjallinen, mutta selvyuden vuoksi se olisi syytä tehdä kirjallisena.

Sovintosopimus ei näin ollen vaikuta olevan sellainen instrumentti, jolla myyjä kykenisi vaikuttamaan vastuuseensa kiinteistön kaupassa ennakolta, vaan pikemminkin sovintosopimus näyttäytyy jälkikäteisenä sopimisena siitä, miten jokin tietty havaittu virhe korvataan ostajalle. Kuitenkin korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2014:70 antaa mielenkiintoisen näkökulman siihen, voisiko sovintosopimuksella olla laajempaakin merkitystä vastuunjakamisen osalta salaisen virheen tapauksissa:

KKO 2014:70: Ostajat olivat tehneet myyjien kanssa kolme kuukautta kaupan tekemisen jälkeen sopimuksen rakennusvirheiden korvaamisesta. Sopimuksessa myyjät maksoivat ostajille kertakaikkisena korvauksena 15 000 euroa. Sopimukseen otettiin ehto, jonka mukaan osapuolilla ei ollut mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan kiinteistön kaupan osalta tämän sopimuksen teon jälkeen. Kaksi vuotta myöhemmin kiinteistössä havaittiin lisää virheitä joiden seurauksena ostajat vaativat hinnanalennusta 30 000 euroa taikka toissijaisesti vahingonkorvausta 17 903 euroa. Korkein oikeus katsoi, että ostajat olivat luopuneet sitovasti oikeudestaan esittää uusia vaatimuksia.

Korkein oikeus tuli mainittuun lopputulokseen tarkastelemalla sitä, oliko kyseessä itsenäinen, kiinteistön kaupan ulkopuolinen sopimus vai oliko tätä sopimusta pidettävä kiinteistön kauppakirjan täydennyksenä. Korkein oikeus katsoikin, että koska sopimuksessa oli kysymys vasta kaupan jälkeen todetuista virheistä, kauppahinta oli maksettu kokonaisuudessaan kaupantekohetkellä ja omistusoikeus oli siirtynyt

kaupantekohetkellä, kyseessä oli itsenäinen sopimus.²⁹⁰ Koska kyseessä on itsenäinen sopimus, siihen ei voida soveltaa maakaaren 2:9.2 §:n säännöksiä vaan sopimusta on tulkittava yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla ja tämän vuoksi ostajien katsottiin luopuneen sitovasti oikeudesta esittää uusia vaatimuksia.²⁹¹

Saarnilehto kritisoi korkeimman oikeuden ratkaisua ankarasti. Hänen mukaansa korkein oikeus avasi oven tulkinnalle, jonka mukaan myyjän vastuuta laatuvirheestä voidaan kiertää pakottavasta säännöksestä huolimatta.²⁹² Varsinaisesti asia ei ole näin. Tapaus määrittää, mihin vedetään raja sen suhteen, onko kyseessä vielä kauppakirjaa täydentävä sopimus vai itsenäinen sopimus. Korkein oikeus katsoi perusteluissaan, että sopimuksen tulkinta-aineistona otetaan huomioon se, mikä on ollut käsillä sopimusta tehdessä, ja lisäksi huomioitiin, että sopimuksen päättämisen jälkeisellä toiminnalla voi olla merkitystä sopimuksen tulkintaan, jos tämän toiminnan perusteella voidaan tehdä päätelmiä osapuolten tarkoituksesta sopimusta päätettäessä.²⁹³ Näin ollen korkein oikeus katsoi kaupan solmimisen määrittävän sen hetken, jonka jälkeisiä sopimuksia pidetään itsenäisinä sopimuksina. Lisäksi kun otetaan huomioon maakaaren lähtökohta siitä, että kaupan kohteen virheellisyys määräytyy kaupantekohetken mukaan ja tähän asti myyjä voi vaikuttaa ostajan käsitykseen kaupan kohteesta,²⁹⁴ voidaan perustellusti sanoa, että kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen solmittu sopimus on kiinteistön kaupasta erillinen sopimus, koska tällöin ei voida vaikuttaa enää varsinaisen kauppasopimuksen ehtoihin.

Näin ollen myyjä ei voi kiertää ”sellaisenaan kuin se on” -ehdon kieltoa pelkästään odottamalla, että kauppakirja on tullut allekirjoitetuksi ja sen jälkeen ostajan kanssa tehtäisiin toinen sopimus, jossa ostaja luopuisi oikeuksistaan esittää vaatimuksia. Korkeimman oikeuden ratkaisemassa tapauksessa oli kyse sopimuksesta, joka oli tehty vasta virheen havaitsemisen jälkeen, joten kyse on aidosti kauppakirjasta erillisestä sopimuksesta. Sanotusta seuraa, että sovintosopimusta ei voi käyttää ennakkollisena vastuunrajoittamisen instrumenttina, koska myyjän esittämä sovintosopimus heti kaupanteon jälkeen ilman syytä voisi tulla katsotuksi osaksi kauppakirjaa ja näin ollen se

²⁹⁰ KKO 2014:70, perustelujen kohta 9.

²⁹¹ KKO 2014:70, perustelujen kohta 12-13.

²⁹² Saarnilehto 2015, s. 4. Pakottavalla säännöksellä Saarnilehto tarkoittaa MK 2:9.2 §:ssä yksilöimisvaatimusta sekä sellaisten vastuunrajoituslausekkeiden käyttöä, joiden perusteella kiinteistö myydään ”sellaisenaan kuin se on”.

²⁹³ KKO 2014:70, perustelujen kohta 7.

²⁹⁴ HE 120/1994 vp, s. 56.

voisi, muotoilusta riippuen, olla ostajaa sitomaton taikka sitä voitaisiin sovittaa OikTL 36 §:n perusteella.

5.9 Vastuunrajoituslausekkeen kohtuuttomuus ja sovittelu

Maakaaren 2:11 §:ssä säädetään pätemättömistä ehdoista, jotka eivät sido, vaikka ne olisi yksilöidysti otettukin kauppakirjaan. Maakaari ei sisällä mitään erityistä sovittelusäännöstä, ainoastaan MK 2:11.3 §:ssä on otettu viittaus kohtuuttoman ehdon sovittelussa käytettävään lakiin varallisuus oikeudellisista oikeustoimista. Näin ollen kauppakirjaan tai muuhun osapuolten väliseen sopimukseen otettua vastuunrajoituslauseketta ja sen kohtuuttomuutta tarkastellaan kyseisen pykälän perusteella.²⁹⁵

OikTL 36 §:n mukaan, jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat. Maakaaren esitöissä kohtuuttomana pidetään sellaista ehtoa, joka ilman hyväksyttävää perustetta selvästi suosii toista kaupan osapuolta. Esimerkkinä mainitaan vastuunrajoituslauseke, jossa ostajan oikeus vedota virheeseen on sidottu lyhyeen määräaikaan.²⁹⁶

Sopimuksen sovittelun tilanteet voidaan jakaa alkuperäiseen ja jälkiperäiseen kohtuuttomuuteen. Alkuperäisessä kohtuuttomuudessa on sopimusta tehtäessä vallinnut osapuolten välillä epätasapaino tai sopimuksessa on ehto, jota ei voida muutoin hyväksyä. Jälkiperäisessä kohtuuttomuudessa on kysymys siitä, että asianmukainen ehto muuttuu myöhemmin kohtuuttomaksi esimerkiksi olosuhteiden muuttumisen vuoksi.²⁹⁷

Sovittelua harkittaessa on arvioitava sekä sopimuksen sisältöä että sopimuksen ulkopuolisia seikkoja. Sopimuksen sisällön osalta harkittavaksi tulee osapuolten velvoitteiden epätasapainoisuus. Sisällön osalta tarkastellaan, ovatko velvoitteet muodostuneet alun perin toiselle osapuolelle olennaisesti raskaammiksi tai merkittävästi

²⁹⁵ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 69.

²⁹⁶ HE 120/1994 vp, s. 47.

²⁹⁷ Hemmo 2009, s. 375.

yleisestä käytännöstä poikkeaviksi. Huomiota on kiinnitettävä sopimuksen riskinjakoon. Mikäli kaupan molemmat osapuolet ovat ottaneet riskin siitä, että sopimus myöhemmin osoittautuu olosuhteiden kehittyessä epäedulliseksi, ei sovittelu tule kysymykseen, vaikka tämä riski realisoituisi.²⁹⁸ Jos kiinteistön kaupassa molemmat osapuolet ovat ottaneet kantaakseen taloudellisen riskin, ei myyjän vastuuta rajoittavaa lauseketta tulisi sovitella sen perusteella, että se osoittautuu myöhemmin ostajalle epäedulliseksi. Toisaalta, sovittelu voi tulla kysymykseen, jos sopimukseen ei ole otettu mainintaa kauppahinnan huomioimisesta. Tällöin ostaja voisi väittää, että myyjä ei ole ottanut riskiä kannettavakseen, vaan ainoastaan hän kantaa riskin.

Sopimuksen ulkopuolisista seikoista tärkein on osapuolten asema toisiinsa nähden. Osapuolten asemaa arvioitaessa otetaan huomioon heidän asiantuntemus, tosiasiallinen sopimusvapaus sekä taloudellinen tilanne. Jos kaupan osapuolet ovat edellä mainituissa suhteissa tasavertaisia, sovittelu voi tulla kysymykseen vain hyvin poikkeuksellisesti alkuperäisenä kohtuuttomuutena.²⁹⁹ Kyllästisen mukaan, kun kaupan ehtoihin on perehdytty rauhassa, taloudellisesti toisistaan riippumattomat ja vastuukykyiset sopimusosapuolet tekevät kiinteistön kaupan, vaaditaan merkittävää epätasapainoa, jotta kaupan ehtoja voitaisiin sovitella OikTL 36 §:n nojalla.³⁰⁰

Oikeuskäytännössä on sovittelun kynnyksellä myös korkealla. Ratkaisussa KKO 2001:27 oli kysymys kiinteistön kaupasta ja kauppakirjaan otetusta sopimussakosta jonka mukaan hallinnan luovutuksen viivästyessä ostajasta riippumattomasta syystä myyjän tuli suorittaa 10 000 markan suuruinen kertakaikkinen viivästyskorvaus sekä 3 000 markkaa jokaiselta alkavalta viivästyneeltä viikolta. Lopulliseksi viivästyskorvaukseksi tuli 154 000 markkaa joka oli n. 32 % kauppahinnasta. Korkein oikeus päätyi siihen, ettei viivästysehto johda kohtuuttomuuteen. Perusteluina käytettiin viivästysehdon tarkoitusta, myyjien mahdollisuutta ennakoita ja rajoittaa viivästyskorvausta sekä sitä, että osapuolet olivat tasavertaisessa asemassa toisiinsa. Toinen merkittävä ratkaisu sovittelun osalta on KKO 2012:72, jota on käsitelty edellä tarkemmin. Perusteluissa korkein oikeus katsoi, että myyjällä ei ollut ylivertaista asemaa suhteessa ostajaan, koska ostaja oli käyttänyt apunaan asiantuntijoita ja kauppakirjan allekirjoittanut yhdistyksen puheenjohtaja oli

²⁹⁸ Hemmo 2009, s. 377-378.

²⁹⁹ Hemmo 2009, s. 377-378.

³⁰⁰ Kyllästinen 2010, s. 155.

saanut oikeudellisen koulutuksen. Lisäksi kaupan osapuolet olivat molemmat elinkeinonharjoittajia.

Mainittujen ratkaisujen perusteella voi tehdä johtopäätöksen, että sovittelun kynnyks on korkea. Oikeuskirjallisuudessa kiinteistön kaupan vastuunrajoituslausekkeiden osalta usein muistutetaan, ettei ostajan oikeuksia voi rajoittaa paljoa, ilman, että tällainen ehto tulee herkästi soviteltavaksi.³⁰¹ Kuitenkin oikeuskäytännön perusteella voi sanoa, että kynnyks sovittelulle on korkea. Jos osapuolet ovat tasavertaisessa asemassa ja kaupassa on käytetty vastuunrajoituslauseketta, vaadittaisiin mielestäni merkittävää ja yllättävää vauriota asuinkiinteistössä sekä rajoitusehtoa, jolla suljettaisiin myyjän vastuu kokonaan pois.

6 Johtopäätökset

Tutkielman tavoitteena oli selvittää, mitä tarkoitetaan maakaaren mukaisella salaisella virheellä, miten sitä arvioidaan ja millainen on riskinjako osapuolten kesken kyseisen virhetyypin osalta. Tämän jälkeen tavoitteena oli tarkastella niitä keinoja, joilla myyjä kykenee vaikuttamaan omaan riskiinsä, jos kaupan kohteessa havaitaan salainen virhe. Tarkastelun keskeiseksi osaksi nousi vastuunrajoituslausekkeiden käyttäminen.

Salaisen virheen määrittely on hankalaa. Kyse on virheestä, joka ei ollut ja jonka ei olisi pitänytkään olla kummankaan osapuolen tiedossa kauppaa tehdessä. Tästä syystä myyjän mahdollisuudet vaikuttaa vastuuseensa salaisesta virheestä ovat ennen kauppaa rajalliset. Myyjä voi yrittää selvittää kiinteistön kuntoa, mutta monia vaurioita, esimerkiksi kosteus- tai homevaurioita sekä rakennusvirheitä, on mahdotonta havaita rakenteita purkamatta. Näin laajaa selvitystyötä ei kuitenkaan ilman pätevää epäilyä tehdä. Seurauksena on virhe, joka ilmenee vasta kaupan tekemisen jälkeen.

Salaisen virheen ongelmaa kuvastaa se, miten riskinjako on maakaareissa toteutettu kaupan osapuolten välillä. Virheeltä edellytetään merkittävyttä, jotta sitä voidaan pitää salaisena laatuvirheenä. Ostajan on näin ollen siedettävä vähäisiä virheitä, ja myyjä vastaa merkittävistä virheistä. Merkittävyyden arviointi on kuitenkin selvien arviointikriteerien puuttumisen vuoksi vaikeaa. Arvioinnissa käytettävät kriteerit ovat kehittyneet

³⁰¹ Tepora 2007, s. 393-410.

oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden kautta, koska maakaassa tai sen esitöissä ei niitä mainita. Tärkeimpinä voidaan pitää korjauskustannusten määrää sekä asumiskelpoisuutta. Virheestä aiheutuvia kustannuksia verrataan kauppahintaan, mutta kauppahinta on yhtä yksilöllinen kuin kaupan kohdekin, mistä seuraa, ettei se ole aina paras tapa arvioida, minkä laatuiseksi kaupan osapuolet ovat kiinteistön arvioineet.

Merkittävyyskynnyksen ylittymisen ennakointi on vaikeaa. Kaupan osapuolet esittävät tuomioistuimessa hyvin erilaisia näkemyksiä siitä, millaisesta virheestä on kysymys. Tämä koskee asianosaisten omia näkemyksiä sekä heidän käyttämiensä asiantuntijoiden lausuntoja. Lisäksi oman vaikeutensa tuo vanhoissa rakennuksissa sen arviointi, milloin kyseessä on virhe kaupan kohteessa ja milloin kysymys on rakenteiden teknisestä käyttööstä johtuvasta korjaustarpeesta. Myyjän näkökulmasta tällainen ennakoimattomuus voi osoittautua raskaaksi, varsinkin kun myydään vanhempaa ja huonokuntoisempaa kiinteistöä.

Myyjän kannalta salaisen virheen seuraamukset voivat osoittautua myös erittäin raskaiksi. Viiden vuoden reklamaatioaika on erittäin pitkä aika odottaa mahdollista reklamaatiota. Lisäksi riskinjaon periaate ei ulotu enää seurauksiin, vaan jos salaisen virheen merkittävyyden katsotaan ylittyneen, ostaja saa täyden hyvityksen virheestä hinnanalennuksena. Ostaja ei tällöin joudu sietämään vähäistäkään virhettä. Myyjän vastuu voi muodostua kohtuuttomaksi, sillä hinnanalennuksen määrää ei voi maakaaren esitöiden mukaan sovitella ja myyjä vastaa määrältään kaikista virheistä, jos ne ylittävät merkittävyyskynnyksen. Riskinjaon ulottaminen myös virhettä koskeviin seuraamuksiin olisi perusteltua. Tämä olisi helposti saavutettavissa lisäämällä maakaaren säännös hinnanalennuksen sovittelun mahdollisuudesta. Tällöin voitaisiin hinnanalennuksen määrä sovitella siten, että kaupan molemmat osapuolet kantaisivat vastuuta virheestä. Tämä myös vastaisi salaisen virheen luonnetta, sillä molemmat osapuolet ovat toimineet kauppaa tehdessä moitteettomasti.

Hinnanalennuksen sovittelun puuttuessa myyjän ainoa mahdollisuus vaikuttaa virhevastuuseensa on sopia siitä toisin ostajan kanssa. Sopimusvapauden periaate antaa tähän mahdollisuuden, mutta vapautta on rajoitettu maakaaren säännöksissä. Kun ostajan oikeuksista ja velvollisuuksista sovitaan toisin, on kyettävä yksilöimään, miten hänen asemansa poikkeaa siitä, mitä laissa säädetään. Korkeimman oikeuden linja on ollut hyvin tiukka sen suhteen, miten vastuunrajoituslausekkeet virhevastuun rajoittamiseksi on

muotoiltava. Tiukasta suhtautumisesta huolimatta ei lainsäädäntö estä rajoittamasta myyjän vastuuta virheistä. Vastuunrajoituslausekkeita muotoiltaessa on huolehdittava, että niistä tulee mahdollisimman selkeitä. Lisäksi kauppakirjaan on hyvä ottaa huomautus, että vastuunrajoituslauseke on huomioitu kauppahinnassa. Viimeisimmässä vastuunrajoituslauseketta koskevassa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2012:72 oli nähtävissä, että laajatkin vastuunrajoituslausekkeet voivat olla sallittuja, jos ne on riittävän tarkasti yksilöity. Mielestäni kyseinen ratkaisu on askel oikeaan suuntaan. Ei ole perusteltua suojata ostajaa sellaiselta, mihin ostaja on suostunut sopimusvapauden vallitessa.

Myyjän virhevastuun siirtäminen ostajalle, joko osittain tai kokonaan, ei ole ainoa keino hallita kaupan riskejä. Kaupan osapuolet voivat sopia etukäteen hinnanalennuksen määrästä, joko siten, että se rajataan tiettyyn enimmäissummaan, tai että ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta vasta, kun vaurion korjauskustannukset nousevat tietyn määrän ylitse. Tällä tavoin kaupan osapuolet pystyvät arvioimaan mahdollisia seuraamuksia etukäteen ja ovat tietoisia siitä, miten mahdollinen virhetilanne ratkaistaan hinnanalennuksen osalta. Toinen keino sopia seuraamuksista on sopia toisin purkukynnyksestä. Purkukynnyksen sopiminen tiettyyn määrään kauppahinnasta tuo myyjälle turvaa sitä vastaan, että ostaja vaatisi suurta hinnanalennusta. Jos näin ei sovittaisi, ostaja voisi pahimmillaan vaatia koko kauppahintaa hinnanalennuksena ja ostaja saisi lisäksi pitää kiinteistön.

Molemmat seuraamuksista sopimisen muodoista ovat käyttökelpoisia kiinteistön kaupassa. Suhteessa vastuunrajoittamiseen itse virheestä ne ovat helpompia muotoilla ja yksilöidä. Lisäksi tarkat euromääräiset rajat tuovat ennakoitavuutta virhetilanteessa. Oikeuskäytännön puutteellisuudesta johtuen näiden ehtojen sitovuus on epävarmaa, mutta samoin kuin virhevastuun rajoittamisessa, lainsäädännössä ei ole estettä tällaisille ehdoille. Vastuunrajoittamista harkittaessa on kuitenkin pidettävä mielessä, että ostajan kannalta liian raskaat ehdot voivat tulla sovittelun kohteeksi.