

**ASiantuntijan tarkastuksen vaikutukset myyjän ja
ostajan vastuisiin ja velvollisuuksiin asuinkiinteistökaupassa**

Kiia Korhonen

Pro gradu -tutkielma

Kohti uudistuvaa kiinteistönvaihiantaa

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta

Marraskuu 2020

TIIVISTELMÄ

TURUN YLIOPISTO

Oikeustieteellinen tiedekunta

KIIA KORHONEN: Asiantuntijan tarkastuksen vaikutukset myyjän ja ostajan vastuisiin ja velvollisuuksiin asuinkiinteistökaupassa

Pro gradu -tutkielma, 73 s.

Kohti uudistuvaa kiinteistönvaihdamta

11/2020

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

Tutkielman tarkoituksena on selvittää, miten asiantuntijan tekemä tarkastus vaikuttaa myyjän ja ostajan vastuisiin ja velvollisuuksiin asuinkiinteistökaupassa. Suomessa kiinteistökaupan yhteydessä tehdään monesti kuntotarkastus tai joku muu asiantuntijan tekemä tutkimus kohteen tarkemman laadun selvittämiseksi. Ulkopuolisen asiantuntijan tekemän tarkastuksen tavoitteena on tuottaa osapuolille lisätietoa kaupan kohteesta ja saada selville kohteessa mahdollisesti olevia vaurioita tai puutteita. Suomen lainsäädännössä ei kuitenkaan säännellä pakottavasti tarkastusten sisältöä, eikä myöskään niiden tekijöitä. Tarkastuksista tehtävät raportit eivät ole vertailukelpoisia keskenään, koska tarkastusten sisällöt ovat voineet olla samalla nimikkeellä tehdyillä tarkastuksilla hyvin erilaiset. Riitatilanteissa ongelmaksi on usein muodostunut tarkastajien ammattitaidon, tarkastusten laadun ja laajuuden sekä suoritustapojen vaihtelevuus. Tämä aiheuttaa monesti tulkintaongelmia arvioitaessa osapuolten vastuuta ja mahdollisia velvollisuuksien laiminlyöntejä. Tutkielman kannalta merkittävimmät osapuolten velvollisuudet ovat maakaaren mukainen ostajan tarkastusvelvollisuus ja myyjän tiedonantovelvollisuus.

Tutkielman tarkoituksena on tutkia, mitkä seikat tarkastuksen sisällössä vaikuttavat osapuolten vastuuden ja velvollisuuksien syntymiseen ja missä laajuudessa. Korkein oikeus on antanut asiaan liittyen kaksi tuoretta ratkaisua, KKO 2020:23 ja KKO 2019:16, joita tulkitsamalla pyritään selvittämään, onko oikeustilaan tullut mahdollisesti muutoksia ratkaisujen myötä. Tutkielmassa käydään läpi korkeimman oikeuden ratkaisujen lisäksi erityisesti hovioikeuden ratkaisuja, ja pyritään saamaan ratkaisujen avulla vastauksia tutkimuskysymyksiin. Kiinteistökauppariitoihin liittyvää oikeuskäytäntöä on runsaasti, eikä se välttämättä aina näyttäydy johdonmukaisena ja vakiintuneena. Kiinteistöt ovat hyvin yksilöllisiä, jolloin myös jokainen riitatilanne on erilainen ja tapauskohtainen arviointi on erityisen korostunutta. Tutkielmassa käydään läpi myös asiantuntijan tekemien tarkastusten ja oikeuskäytännön välisiä tulkintaongelmia. Tarkastuksista tehdyt raportit ovat monesti vaikeaselkoisia ja sisältävät paljon ammattisanastoa, jolloin maalikko-ostajien ja -myyjien voi olla vaikeaa ymmärtää raporttien sisältöä, saati siinä kuvattujen asioiden merkitystä. Mikäli kiinteistössä on tehty asiantuntijan tekemä tarkastus ennen kauppaa, on tulkintakohtena tuomioistuimessa monesti kirjallinen raportti tarkastuksesta. Raportin tietojen perusteella tehdään johtopäätöksiä siitä, mitä etenkin ostajan olisi tullut saada raportista selville, ja onko näiden tietojen pohjalta ostajalle syntynyt velvollisuus ryhtyä tavanomaista poikkeaviin toimenpiteisiin.

Asiasanat: kiinteistökauppa, kuntotarkastus, ostajan tarkastusvelvollisuus, myyjän tiedonantovelvollisuus

SISÄLLYS

Sisälllys	III
Lähteet.....	V
Lyhenteet.....	X
1 JOHDANTO.....	1
1.1 Taustaa	1
1.2 Tutkimuksen tarkoitus ja rajaus.....	5
1.3 Tutkielman metodi ja rakenne	8
2 ASIANTUNTIJAN TEKEMÄT TARKASTUKSET	10
2.1 Yleistä tehtävistä tarkastuksista.....	10
2.2 Yleisimmät tarkastukset	13
2.2.1 Kuntotarkastus.....	13
2.2.2 Kosteuskartoitus	15
2.2.3 Kuntoarvio ja kuntotutkimus.....	17
2.2.4 Sisäilma- ja homekoiratutkimus	18
2.3 Asiantuntijan toimeksiantajan merkitys	19
2.4 Tanskan malli	21
3 MAAKAAREN MUKAISET OSAPUOLTEN VASTUUT JA VELVOLLISUUDET	24
3.1 Laatuvirhe.....	24
3.1.1 Laatuvirheen tunnusmerkistö.....	24
3.1.2 Salaisen virheen merkittävyyskynnys.....	26
3.2 Ostajan tarkastusvelvollisuus	27
3.2.1 Yleisesti ostajan tarkastusvelvollisuudesta	27
3.2.2 Tarkastuksen laajuus	30
3.2.3 Ostajan erityinen tarkastusvelvollisuus	33
3.2.4 Ostajan tarkastusvelvollisuuden laajentuminen	34
3.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus	36
3.3.1 Myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuus ja merkitys	36
3.3.2 Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely	40
3.4 Vastuunrajoitusehdot.....	42
4 ASIANTUNTIJAN TARKASTUKSEN SISÄLLÖN VAIKUTUKSET OSAPUOLTEN VASTUISIIN JA VELVOLLISUUKSIIN.....	46
4.1 Yleistä	46
4.2 Tarkastusraportin maininnat.....	47
4.2.1 Kehotus lisätutkimusten tekemiseen.....	47
4.2.2 Maininta vauriosta tai vaurioepäilystä.....	51
4.2.3 Maininta riskirakenteista.....	54
4.3 Tavanomaisesta poikkeavat toimenpiteet	56
4.3.1 Rakenteita rikkovat toimenpiteet	56
4.3.2 Toimenpiteet, joita virheen havaitseminen olisi edellyttänyt.....	60

4.4	Ostajan tietoinen riskinotto.....	63
4.5	Myyjän antama virheellinen tieto	64
4.6	Asiantuntijan tarkastusten ja oikeuskäytännön välisiä tulkintaongelmia	65
5	LOPPUPÄÄTELMÄT	69

LÄHTEET

Kirjallisuus

- Aarnio, Aulis, Oikeussäännösten systematisointi ja tulkinta. Teoksessa Häyhä, Juha (toim.), Minun Metodini. Werner Söderström lakitieto 1997.
- Hirvonen, Ari, Mitkä menetit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisu 2011.
- Heikkinen, Pirkko, Vastuun rajat kiinteistön kaupassa. Alma Talent Oy 2018.
- Hoffrén, Mia, Kauppaa edeltänyt kuntotarkastus ja kiinteistön virhearviointi. Oikeustieto 5/2008, s. 7-12.
- Hoffrén, Mia, KKO 2009:31 – Kuntotarkastus, vastuunrajoitus ja ostajan tarkastusvelvollisuus, LM 2009, s. 1188–1195.
- Hoffrén, Mia, Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Oikeustiede Jurisprudentia XLIV 2011, s. 239-278.
- Hoffrén, Mia, Asunnon ja asuinkiinteistön salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen. Varrallisuus, vakuudet ja velkojat. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952-9/6-20120. Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2012, s. 31-48.
- Hoffrén, Mia, Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Talentum 2013.
- Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjolainen, Teuvo, Kirjoitetaan juridiikkaa. Talentum 2005.
- Häyhä, Juha, Muoto ja edellytykset kiinteän omaisuuden kaupassa, s. 112–124. Teoksessa Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005. Suomalainen lakimiesyhdistys 2005.
- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2010.
- Kemoff, Tapio, Asuinrakennuksen kuntotarkastusopas. Rakennustieto Oy 2012.
- Keskitalo, Petri, Käytetyn asunnon kauppa. 4., uudistettu painos. Edita Publishing Oy 2017.
- Koskinen, Tiina, Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Alma Talent Oy 2004.
- Koskinen-Tammi Tiina – Laurila Leena, Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Talentum Media Oy 2010.
- Koskinen - Tammi, Tiina, Kuntotarkastuksen merkitys ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen -hanke. Defensor Legis 5/2012, s. 691-704.
- Kyllästinen Esa, Riskinjako maakaarella. Edita Publishing Oy 2010.
- Kyllästinen, Esa, Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensors Legis 1/2013, s.49-69.

- Laukkanen, Valtteri, Oikeustapauskommentti ratkaisusta KKO 2020:23 – kiinteistön ostajan tarkastusvelvollisuus. Defensor Legis 3/2020, s. 472-483.
- Merikallio, Tarja, Kosteusmittaus. Rakentajain kalenteri 2000, s. 740-746.
- Niemi, Matti, Maakaaren järjestelmä I. 1., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2002.
- Niemi, Matti, Maakaaren järjestelmä I. 2., uudistettu painos. Alma Talent Oy 2016.
- Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena, Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Gummerus Kirjapaino Oy 2002.
- Rakennustieto, KH-90-00393, LVI 01-10413, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaa-
jan ohje 2007, (KH-90-00393).
- Rakennustieto, KH-90-00394, LVI 01-10414, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suo-
ritusohje 2007, (KH-90-00394).
- Rakennustieto, KH 90-00495, LVI 01-10487, Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräyty-
minen 2019, (KH 90-00495).
- Sarasoja, Laura – Carling, Chris, Oikeudenkäyntikulut pääkäsitellyssä ratkaistuissa riita-asi-
oissa 2019. Edilex 2020/36.
- Sillanpää, Matti J. – Vahtera, Veikko, Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3., uudistettu painos.
Alma Talent 2011.
- Simonen, Irja, Asuntokauppariidat. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoi-
hin. Lakimiesliiton kustannus 2000.
- Tepora, Jarno, Myyjän vastuurajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa. Sopimus, vastuu, vel-
voite. Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947 – 21/11 – 2007. Gummerus Kirjapaino Oy, s.
393–410.
- Valvira, Asumisterveysasetuksen soveltamisohje 2016. Osa III. Asumisterveysasetus § 14-19.
- Von Dickoff, Matti, Homekoiran käyttö kiinteistöntarkastuksissa. Aducate Reports and Books
2011.
- Välimäki, Kai, Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon
kaupassa. Defensors Legis 6/2000, s.959-973.
- Ympäristöministeriö, Kosteus- ja hometalkoot: Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä käytän-
nöistä pohjoismaissa 2011, (Ympäristöministeriö 2011).
- Ympäristöministeriö, Kosteus- ja hometalkoot: Turvallisempaan talokauppaan. Asuntokaupan
turvan parantaminen -hankkeen loppuraportti 2012, (Ympäristöministeriö 2012a).
- Ympäristöministeriö, Kosteus- ja hometalkoot: Turvallisempaan talokauppaan. Asuntokaupan
turvan parantaminen -hankkeen loppuraportti 2012. Liite 3. Kysely kuntotarkastajille ja
sen tulokset, (Ympäristöministeriö 2012b).

Ympäristöministeriö, Kosteus- ja hometalkoot: Omakotitalojen kuntokatselmoinnin edistäminen. OKE-hankkeen loppuraportti 2014, (Ympäristöministeriö 2014).

Ympäristöministeriö, Kosteus- ja hometalkoot: Yhteenveto toimenpideohjelmasta 2009-2016, (Ympäristöministeriö 2016).

Ympäristöministeriö, Rakennusten rakennusteknisen kunnan arvioijien koulutusten ja pätevyyskehittäminen, kunto -hanke. Loppuraportti 2019, (Ympäristöministeriö 2019).

Virallislähteet

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

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

Muut lähteet

FISE, Rakennuksen kuntoarvioihin (RKA) uudet osaamis- ja pätevyysvaatimukset 4.6.2019, (FISE 2019). Saatavilla: <https://fise.fi/rakennuksen-kuntoarvioijan-rka-uudet-osaamis-ja-patevyysvaatimukset/> (28.7.2020).

FISE, Laadukas rakentaminen taataan pätevöityneillä tekijöillä, (FISE 2020). Saatavilla: <https://fise.fi> (1.11.2020).

Justitsministeriet, Evaluering vedrørende huseftersynsordningen 2018. Saatavilla: <https://www.ft.dk/samling/20171/almdel/TRU/bilag/229/1869002.pdf> (4.10.2020).

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, Vanhojen asuntojen kauppa loikkasi vuonna 2019 – joulun alla vauhti vain kiihtyi. Saatavilla: <https://kvkl.fi/vanhojen-asuntojen-kauppa-loikkasi-vuonna-2019-joulun-alla-vauhti-vain-kiihtyi/> (30.9.2020).

Raksystems Insinööri-toimisto Oy, Kosteuskartoituksella selviää asunnon märkätilojen kunto, (Raksystems 2020a). Saatavilla: <https://www.raksystems.fi/kodit-ja-asuminen/kosteuskartoitus/> (30.9.2020).

Raksystems Insinööri-toimisto Oy, Sisäilmatutkimuksessa ei pidä kiirehtiä, (Raksystems 2020b). Saatavilla: <https://www.raksystems.fi/kodit-ja-asuminen/sisailmatutkimus/> (30.9.2020).

Raksystems Insinööri-toimisto Oy, Riskirakenne, (Raksystems 2017a). Saatavilla: <https://www.raksystems.fi/sanasto/riskirakenne/> (13.10.2020).

Raksystems Insinööritoimisto Oy, Valesokkeli, (Raksystems 2017b). Saatavilla: <https://www.raksystems.fi/sanasto/valesokkeli/> (13.10.2020).

Raksystems Insinööritoimisto Oy, Tavoitteena turvallinen asuntokauppa? (Raksystems 2020c). Saatavilla: <https://www.raksystems.fi/kodit-ja-asuminen/kauppaturva/> (30.9.2020).

Sikkerhedsstyrelsen, Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for at udarbejde en tilstandsrapport 2020, (Sikkerhedsstyrelsen 2020a). Saatavilla: https://www.sik.dk/sites/default/files/2020-09/haandbog_for_beskikkede_bygningssagkyndige_final_rev_sep_2020.pdf (4.10.2020).

Sikkerhedsstyrelsen, Håndbog for bygningssagkyndige 2020, (Sikkerhedsstyrelsen 2020b). Saatavilla <https://www.sik.dk/erhverv/huseftersynsordningen/vejledninger/bygningseftersyn/haandbog-bygningssagkyndige> (4.10.2020).

Oikeustapaukset

KKO 2004:78

KKO 2007:91

KKO 2009:31

KKO 2012:72

KKO 2019:16

KKO 2020:23

Helsingin hovioikeus S 04/1776 13.06.2006

Helsingin hovioikeus S 04/1441 30.8.2007

Helsingin hovioikeus S 13/1046 2.9.2014

Helsingin hovioikeus S 14/111 17.6.2015

Helsingin hovioikeus S 18/1438 20.4.2020

Helsingin hovioikeus S 18/1418 17.6.2020

Itä-Suomen hovioikeus S 14/1474 22.1.2016

Itä-Suomen hovioikeus S 16/117 11.8.2016

Itä-Suomen hovioikeus S 15/1557 25.8.2016

Rovaniemen hovioikeus S 05/640 24.11.2006

Turun hovioikeus S06/1267 6.9.2006

Turun hovioikeus S 06/661 30.4.2007

Turun hovioikeus S 12/1497 5.3.2013

Turun hovioikeus S 13/1452 20.8.2014

Turun hovioikeus S15/2305 10.8.2016

Vaasan hovioikeus S 05/1229 19.9.2006

Vaasan hovioikeus S 11/990 25.9.2012

Vaasan hovioikeus S 12/681 17.4.2013

Vaasan hovioikeus S 12/1004 6.9.2013

Vaasan hovioikeus S 17/470 28.8.2017

LYHENTEET

AKK	Asuntokaupan kuntotarkastajan pätevyys
AsKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
Asumisterveysasetus	Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015
BKHE	Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
KKO	Korkein oikeus
Kunto-hanke	Rakennusten rakennusteknisen kunnan arvioijien koulutusten ja pätevyyksien kehittäminen, kunto -hanke. Loppuraportti 2019.
KVL	Kuluttajavalituslautakunta
LFPE	Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,
MK	Maakaari 12.4.1995/540
OikTL	Varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annettu laki 13.6.1929/22
PKA	Rakennuksen kuntoarvioijan pätevyys
YTM	Asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteinen toimintamalli

1 JOHDANTO

1.1 Taustaa

Vuonna 2019 Suomessa kiinteistönvälittäjän tai rakennusliikkeen kautta myytiin 62 318 käytettyä asuntoa, joista omakotitaloja oli 14 963 kappaletta.¹ Karkeasti on arvioitu, että vuosittain Suomessa on noin 1 000 kiinteistökauppariitaa.² Läheskään kaikki kiinteistökauppariidat eivät kuitenkaan päädy oikeuteen saakka, koska oikeudenkäyntien kohtuuttomia kuluja halutaan välttää, ja asia pyritään sopimaan, jotta kustannukset jäisivät pienemmiksi. Kaikista tuomioistuimissa käsitellyistä riita-asioista, nimenomaan kiinteää omaisuutta koskevien riitojen oikeudenkäyntikulut ovat olleet keskimääräisesti sekä vastaajalle että kantajalle korkeimmat.³ Vuonna 2019 tehdyn tutkimuksen perusteella keskimääräinen kiinteää omaisuutta koskevan riidan intressi pääkäsitelyssä oli yli 100 000 euroa. Intressin määrä on kasvanut suhteessa aikaisempaan vuonna 2008 tehtyyn tutkimukseen ja keskeisimpänä selityksenä on pidetty oikeudenkäyntikulujen pelkoa. Kun intressin määrä on pieni, voi sen ratkaiseminen tulla käräjäoikeudessa todella kalliiksi.⁴

Eniten riitoja kiinteistökaupoissa saadaan kohteessa ilmenneistä virheistä kaupanteon jälkeen. Maakaaren (12.4.1995/540) mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, mikäli kiinteistö rakennusten osalta, pinta-alaltaan tai muuten laadultaan poikkeaa sovitusta tai myyjän ilmoittamasta. Kiinteistön laadun tulee vastata laatutasoa, jota voidaan edellyttää vastaavanlaiselta kiinteistöltä, ellei laatutasoa ole muutoin täsmennetty.⁵ Myyjällä on lähtökohtaisesti ostajaa paremmat

¹ Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2019. Käytettyjen asuntojen osalta tilastot kattavat arvioilta noin 80 %:a. Luvuissa ei ole huomioitu muita kauppvoja, kuin kiinteistönvälittäjän tai rakennusliikkeen kautta myydyt.

² Ympäristöministeriö 2019, s. 11. Täsmällistä ja tarkkaa lukumäärää ei ole saatavissa. Arvio on tehty kuluttajariitalautakunnan ja tuomioistuinten tilastoista ja suuntaa antavista laskelmista oikeusturvavakuutuksen käytöstä kiinteistökauppariidoissa.

³ Kantajan mediaanikulut kiinteää omaisuutta koskevissa riidoissa olivat 2019 tutkimuksen mukaan 23 439 euroa ja vastaajan 22 501 euroa. Kiinteää omaisuutta koskevien riitojen keskimääräiset kulut ovat nousseet yli 10 000 eurolla reilun kymmenen vuoden aikana. Vertailua kiinteää omaisuutta koskevien riitojen kalleuteen antaa se, että kaikkien riita-asioiden mediaanikulut kantajalle olivat 9 213 euroa ja vastaajalle 10 246 euroa, ks. Sarasoja – Carling 2020, s. 35.

⁴ Sarasoja – Carling 2020, s. 23 ja 29.

⁵ HE 120/1994 vp, s. 7.

mahdollisuudet selvittää kiinteistön ominaisuudet ennen kaupantekoa, etenkin jos myyjä on asunut kiinteistöllä itse. Täten vastuu kiinteistön tietojen hankkimisesta on ensisijaisesti myyjällä. Jotta myyjän vastuu ei muodostu liian ankaraksi, on tasapainoittavaksi tekijäksi säädetty ostajan velvollisuus tarkastaa kiinteistö ennen kaupantekoa. Ostaja ei voi myöhemmin laatuvirheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tarkastuksessa. Ostajalla ei kuitenkaan tarkastusvelvollisuuden täyttämiseksi ole velvollisuutta ryhtyä tekemään erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai muitakaan tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä. Yleensä on riittävä, että ostaja tarkastaa kiinteistön itse, mutta jos epäilyttäviä seikkoja on havaittu, kuten kosteutta seinissä, on ostajan ryhdyttävä tarkempiin tutkimuksiin, mikä voi edellyttää asiantuntijaavun käyttämistä.⁶ Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen ja perusteellisuuteen vaikuttaa muun muassa rakennuksen ikä, tilojen saavutettavuus, voidaanko tarkastus suorittaa tavanomaisin toimenpitein, myyjän yksilöidyt tiedot kohteen ominaisuuksista ja ostajan mahdollinen rakennusalan tietämys.⁷ Ostaessa vanhan asunnon, ostajan on myös varauduttava lähtökohtaisesti huonompaan laatutasoon kuin uudemman rakennuksen kohdalla.⁸

Kiinteistössä voi olla monenlaisia virheitä, joista kosteusvauriot lienee tunnetuin ja yleisin. Suomessa on yli miljoona omakotitaloa, joista joka toisessa on selkeitä kosteusvaurioriskejä ja joka neljännessä on kosteusvaurioita mitkä vaativat jo korjausta.⁹ Lähtökohtaisesti molempien osapuolten intressissä on selvittää kiinteistön kunto mahdollisimman hyvin ennen kaupantekoa. Myyjä välttyy tällöin ostajan vaatimuksilta hinnanalennukseen tai pahimmassa tapauksessa kaupanpurkuun, kun kohteen viat ja puutteet on ollut jo kaupantekohetkellä tiedossa. Ostaja taas tietää kohteen tarkan kunnon jo ennen kaupantekoa ja ostaja osaa näin ollen etukäteen jo varautua mahdollisiin vikoihin ja puutteisiin ja niistä aiheutuviin korjauskustannuksiin. Kaupan kohteen kunnon selvittämiseksi onkin hyvin yleistä tänä päivänä teettää kuntotarkastus tai muu asiantuntijan tekemä tutkimus ennen kaupantekoa.

Suomessa ei ole lainsäädäntöä, joka velvoittaisi tekemään kohteessa kuntotarkastuksen tai minäkään muun asiantuntijan tekemän tarkastuksen ennen kauppaa, joten sen tekeminen ei

⁶ HE 120/1994 vp, s. 21, 26 ja 56.

⁷ Ks. Vaasan HO S 12/681 17.4.2013.

⁸ Kyllästinen 2013, s. 54.

⁹ Ympäristöministeriö 2014, s. 3.

myöskään ole pakollista. Yleisin asuntokaupan yhteydessä tehtävä asiantuntijan tarkastus on kuntotarkastus, muita mahdollisia tarkastuksia ovat esimerkiksi erilaiset kosteusmittaukset ja kuntoarvio. Kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa kaupan osapuolille rakennuksen kunnosta. Kuntotarkastuksessa arvioidaan rakennuksen rakennusteknistä kuntoa, korjaustarpeita sekä vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskejä. Kuntotarkastuksesta laaditaan kirjallinen raportti ja siihen liitetään myös mahdolliset toimenpide-ehdotukset. Kuntotarkastus tehdään yleensä aistien varaisesti rakenteita rikkomatta.¹⁰ Kuntotarkastuksen tekemättä jättämistä ei katsota osapuolten velvollisuuksien laiminlyönniksi. Mikäli kuntotarkastus kuitenkin tehdään, edellytetään ostajan perehtyvän kuntotarkastuksessa tehtyyn raporttiin ja tuntevan sen sisällön. Kuntotarkastusraporttiin kirjatut havainnot vaikuttavat siihen, mitä ostajan katsotaan tienneen kaupan kohteesta ja mitä hänen voidaan perustellusti katsoa olettaneen kiinteistön kunnosta.¹¹

Asiantuntijoiden tekemien tarkastusten ongelmaksi on muodostunut se, ettei tehtyjen tarkastusten sisältöä, eikä myöskään asiantuntijoiden pätevyyskiä säännellä pakottavasti missään. Tarkastusten yhtenäistämiseksi laadittiin vuonna 2000 yhdessä ympäristöministeriön ja useiden muiden toimijoiden kanssa Asuntokaupan Kuntotarkastuksen Yhteinen Toimintamalli eli YTM. Kehityshankkeen tavoitteena oli saada kuntotarkastuksille valtakunnallisesti yhteneväinen linja ja luotettava menettelytapa. Hankkeen tuloksena syntyi Rakennustieto Oy:n tekemät ohjetiedostot, jotka sisältävät yksityiskohtaiset ohjeet kuntotarkastuksen suorittamiseen sekä tilaajalle että tarkastuksen suorittajalle.¹² Kuntotarkastajalta ei vaadita erityistä pätevyyttä, mutta pätevyysien hankkiminen on kuitenkin mahdollista. Tällä hetkellä siis kuka tahansa voi suorittaa kiinteistöllä kuntotarkastuksen, ilman minkäänlaisia pätevyyskiä. FISE Oy:ssä¹³ on ollut viimeisen kymmenen vuoden ajan mahdollisuus rekisteröidä kaksi alaan liittyvää pätevyyttä, asuntokaupan kuntotarkastaja ja rakennuksen kuntoarvioija. Tällä hetkellä kuitenkin pätevyysien hankkiminen ei ole mahdollista ollenkaan, koska 2019 kesällä tuli päätökseen hanke rakennusten rakennusteknisen kunnan arvioijien koulutusten ja pätevyysien kehittämiseksi.

¹⁰ KH 90-00394, s. 2.

¹¹ Koskinen 2012, s. 692.

¹² Ympäristöministeriö 2011, s. 25. Ks. Tilaajan ohje KH 90-00393 ja Suoritus ohje KH 90-00394.

¹³ FISE on henkilöpätevyyspalvelu, joka tarjoaa rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan pätevyyskiä riippumattomasti. FISE:n toimintaa ei ohjaa kaupalliset, taloudelliset eikä puolueelliset tekijät. FISE:n rekisteriin kirjattavat pätevydet perustuvat lakiin sekä täydentäviin asetuksiin ja ohjeisiin, ks. lisää FISE 2020.

Hankkeen toimenpide-ehdotuksissa esitettiin uusien pätevyyskehittämistä. Uusia pätevyyskriteerejä olisi kaksi, asuinkiinteistön ja asuinhuoneiston kuntoarvioija ja suuren asuin- ja toimintakiinteistön kuntoarvioija. Uusia pätevyyskriteerejä ei kuitenkaan ole vielä ainakaan mahdollista hankkia.¹⁴

Tarkkaa määrää tehdyistä kuntotarkastuksista ei ole saatavilla, koska niistä ei pidetä rekisteriä. On kuitenkin arvioitu, että kuntotarkastus tehdään varmuudella ainakin noin puolessa asuinpientalokiinteistöjen kaupoista.¹⁵ Kuntotarkastuksessa ei ole aina mahdollista saada selville piileviä virheitä, ja tämä saattaa tulla ostajalle ja myyjälle myöhemmin yllätyksenä. Ostaja ja myyjä saattavat myös saada virheellisen käsityksen kohteen kunnosta, jos kuntotarkastusta ei suoriteta oikeaoppisesti ja riittävällä tarkkuudella, ja jos osapuolille ei ole selvitetty mitä kaikkea kuntotarkastuksessa voidaan saada selville. Riitatilanteissa ongelmaksi on nimenomaan huomattu muodostuneen tarkastajien ammattitaidon, tarkastusten laadun ja laajuuden sekä suoritustapojen vaihtelevuus.¹⁶ Kuntotarkastajille teetetyn kyselyn mukaan melkein 70 %:a vastaajista oli sitä mieltä, että kiinteistökauppariidan aiheuttajana on ollut epäpätevästi suoritettu kuntotarkastus. 90 %:n mukaan kuntotarkastajilta myös tulisi vaatia tiettyä pätevyyttä.¹⁷

Raportit ovat monesti vaikeaselkoisia, eikä maallikko välttämättä ymmärrä esimerkiksi mainittujen riskien merkitystä. Riskien yhteydessä ei välttämättä ole tuotu ilmi mitään vaurioita, jolloin ostaja saattaa olettaa, ettei vaurioita tällöin myöskään ole. Myyjä taas olettaa, että koska riski on mainittu, vastaa ostaja myöhemmin ilmi tulleista vaurioista, jotka ovat johtuneet mainitusta riskistä. Monissa riidoissa on tullut erimielisyyksiä juuri siitä, miten raporttiin tehtyjä merkintöjä tulisi tulkita, ja mitä johtopäätöksiä niistä olisi täytynyt tehdä.¹⁸ Oikeuskäytäntöä asunto- ja kiinteistökauppariidoista on paljonkin, mutta oikeuskäytäntöä voidaan silti pitää osittain vakiintumattomana, sillä tuomioistuimet saattavat päätyä hyvinkin erilaisiin ratkaisuihin samantyyppisissä tapauksissa hyvinkin lyhyen ajan sisään. Tämän takia myös osapuolten on

¹⁴ Ympäristöministeriö 2019, s. 26 ja FISE 2019. FISE:n nettisivuilla on uutinen uusista osaamis- ja pätevyysvaatimuksista, mutta sivuilta ei löydy tietoa, koska uusien pätevyyskriteerien määrä tulla voimaan. Sivuilta ei myöskään löydy koulutuksia uusien, eikä vanhojen pätevyyskriteerien saamiseksi.

¹⁵ Ympäristöministeriö 2019, s. 11.

¹⁶ Ympäristöministeriö 2012a, s. 5.

¹⁷ Ympäristöministeriö 2012b, s. 57.

¹⁸ Ympäristöministeriö 2012a, s. 5.

hyvin vaikea ennustaa riidan lopputulosta. Hyvin monessa riitatapauksessa, joka koskee kiinteistön laatuvirhettä, on myös asiantuntijan tarkastuksesta tekemä raportti mukana todistelussa. Tulkinnan kohteena on yleensä nimenomaisesti tehty tarkastus ja siitä ilmenneet seikat. Kirjoitetusta raportista koitetaan hakea perusteluja sille, mitä ostajan on voitu olettaa tietneen kauppaa tehdessä ja onko ostaja täyttänyt tarkastusvelvollisuutensa vai olisiko tehdyn tarkastuksen perusteella ollut aihetta tarkempiin lisätutkimuksiin.

1.2 Tutkimuksen tarkoitus ja rajaus

Tutkielmassa perehdytään asiantuntijoiden tekemiin tarkastuksiin ja niiden merkitykseen kiinteistökaupassa. Asiantuntijoiden tekemistä tarkastuksista kuntotarkastus on kaikista yleisin ja tunnetuin. Kuntotarkastuksen lisäksi tutkielmassa tuodaan esiin myös muita asiantuntijoiden yleisimmin tekemiä tutkimuksia kiinteistöjen kunnan selvittämiseksi. Ennen kauppaa saatetaan teettää kuntotarkastuksen sijaan myös esimerkiksi vain kosteuskartoitus¹⁹, tämän johdosta tutkielmassa ei ole keskitytty vain kuntotarkastuksiin, vaan otettu laajemmin käsittelyyn asiantuntijoiden tekemät tarkastukset. Tutkielmassa käytetään termiä *asiantuntijan tarkastus*²⁰ kattamaan yhden termin alla kaikki ulkopuolisen asiantuntijan tekemät tarkastukset. Sääntely ei ole erilaista sen suhteen, mikä asiantuntijan tarkastus on kyseessä, joten tämän johdosta tarkastuksia ei haluta yksilöidä koskemaan vain jotain tiettyä tarkastusta. Painopiste tutkielmassa on kuitenkin kuntotarkastuksissa, koska se on tarkastuksista yleisin ja täten sitä on myös käsitelty eniten esimerkiksi erilaisissa hankkeissa ja oikeuskäytännössä. Kuntotarkastusten ja asiantuntijoiden tekemien muiden tarkastusten ongelmat eivät itsessään ole uusia, vaan ongelmien yhteys kiinteistökauppariitoihin on tiedostettu jo vuosikausia. Suomessa on myös tämän johdosta järjestetty hankkeita, joissa ongelmia on pyritty paikallistamaan paremmin. Hankkeissa on myös kehitetty erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja kiinteistökauppariitojen vähentämiseksi.

¹⁹ Ks. KKO 2020:23, tapauksessa ei teetetty ennen kauppaa kuntotarkastusta, vaan pelkästään kosteuskartoitus.

²⁰ Kyseessä ei ole vakiintunut termi. Termin tarkoituksena on helpottaa tutkielman sujuvuutta, jotta yhdellä termillä voidaan viitata kerralla kaikkiin tarkastuksiin.

Hankkeet eivät kuitenkaan ainakaan tähän mennessä ole tuoneet merkittäviä muutoksia sääntelyyn tai käytäntöihin.²¹

Oikeuskäytäntöä sen sijaan kiinteistökauppariitoihin tulee jatkuvasti lisää, ja ratkaisujen perusteluina käytetään muun muassa kuntotarkastuksia. Asiantuntijan tarkastuksia ei oikeuskäytännön perusteluissa kuitenkaan arvosteta eri tavalla sen mukaan, miten ne on tehty ja missä laajuudessa. Merkitystä ei myöskään anneta sille, onko kohteessa tehty kuntotarkastus vai esimerkiksi pelkkä kosteuskartoitus, jonka tuottamat tiedot kohteesta ovat lähtökohtaisesti suppeammat kuin kuntotarkastuksen. Kuten edellä on jo todettu, kuntotarkastuksiin ei liity pakottavaa sääntelyä, vaan tehtyjen tarkastusten kirjo on hyvin laaja ja tarkastuksen sisältö ja raportointi vaihtelevat asiantuntijasta riippuen. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää mikä merkitys asiantuntijoiden ennen kiinteistönkauppaa tekemille tarkastuksille on annettu oikeuskäytännössä. Kiinteistökauppariitoihin liittyen, joissa on tehty asiantuntijan tarkastus ennen kauppaa, on tullut kaksi tuoretta korkeimman oikeuden ratkaisua, toinen keväällä 2019 ja toinen 2020 keväällä. Tutkielmassa pyritään arvioimaan onko korkein oikeus jollain tapaa pyrkinyt muuttamaan ratkaisukäytäntöä ja painottanut perusteluja eri tavalla kuin aikaisemmin.²² Tutkielmassa käydään laajasti läpi myös hovioikeuden ratkaisukäytäntöä. Hovioikeuden ratkaisujen osalta on pyritty valikoimaan mahdollisimman tuoreita tapauksia, jotta niiden perusteluja on helpompi verrata korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntöön.

Tutkielma on rajattu koskemaan vain yksityishenkilöiden välistä asuinkiinteistön kauppaa. Tutkielma ei tule käsittelemään kuluttajakauppaa, jossa osapuolina on yksityishenkilö ja elinkeinoharjoittaja. Silloin kun kauppa tapahtuu rakennusalan elinkeinoharjoittajan ja yksityishenkilön välillä tulee sovellettavaksi osittain eri säännökset, kuin yksityishenkilöiden välisissä kauppoissa. Elinkeinoharjoittaja on yleensä huomattavasti ostajaa paremmassa asemassa, jolloin on

²¹ Ks. Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke ja Rakennusten rakennusteknisen kunnan arvioijien koulutusten ja pätevyysin kehittäminen, Kunto-hanke. Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke toteutettiin vuosina 2011-2013 ja hankkeen loppuraportissa annettiin lukuisia toimenpide-ehdotuksia, joilla voitaisiin muun muassa ehkäistä kosteus- ja homevaurioihin liittyviä kiinteistökauppariitoja. Kunto-hankkeen 2019 loppuraportissa on todettu, ettei Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen ehdotuksessa olleita lainsäädäntöuudistuksia ole toteutettu, eikä asuntokauppaan liittyviä ongelmia ole muutenkaan vuosien varrella saatu vähennettyä.

²² Ks. KKO 2019:16 ja KKO 2020:23. Tapauksissa on etenkin arvioitu ostajan tarkastusvelvollisuutta ja onko ostajalla ollut erityinen tarkastusvelvollisuus vai ei. Korkein oikeus on ennen kyseisiä ratkaisuja viimeksi arvioinut ostajan erityistä tarkastusvelvollisuutta ratkaisuisissa KKO 2004:78 ja KKO 2009:31.

nähty tarpeelliseksi suojata ostajaa enemmän.²³ Tutkielmassa käsitellään vain asuinkiinteistöjä ja kun puhutaan pelkästä kiinteistöstä, tarkoitetaan nimenomaisesti asuinkiinteistöä.

Tutkielmassa keskitytään pääasiassa maakaaren sääntelyyn, mutta asuntokauppalain (23.9.1994/843) ja maakaaren säännökset ovat osittain monessa kohtaa hyvinkin saman tyyppiset, joten jossain kohdissa on viitattu myös asuntokauppalain 6 lukuun, joka koskee käytetyn asunnon kauppaa. Myös oikeuskäytännössä viitataan ristiin kiinteistö- ja asuntokauppojen ratkaisuihin ja haetaan tulkinta-apuja toisistaan. Näin on etenkin silloin, kun arvioidaan tehdyn asiantuntijan tarkastuksen merkitystä ostajan tarkastusvelvollisuuden kannalta, koska säännökset tältä osin vastaavat hyvin paljon toisiaan.²⁴ Lisäksi kiinteistöjen osalta asiantuntijan tarkastukset ovat kuitenkin yleensä merkittävämpiä, koska kohteet ovat huomattavasti yksilöllisempiä kuin asuntokaupassa. Lisäksi asuntokaupassa vastuunjako muodostuu eri tavalla, kun asunto-osakeyhtiöllä on vastuu muun muassa rakenteista, kun taas kiinteistökaupassa omistaja vastaa niistä.²⁵ Maakaaren virhesäännöksistä tutkielman kannalta vain laatuvirheen säännökset (MK 2:17) ovat olennaiset. Laatuvirhettä ei kuitenkaan tarkastella tutkielmassa kattavasti, vaan sitä käsitellään vain siltä osin, kuin se on tutkimuskysymyksiin vastaamisen kannalta olennaista.

Tutkielman päätutkimuskysymyksenä on selvittää, mikä merkitys asiantuntijoiden tekemillä tarkastuksilla on annettu oikeuskäytännössä. Maakaaren tai asuntokauppalain sääntelyssä ei ole tämän osalta tapahtunut merkittäviä muutoksia lähiaikoina, joten oikeustapauksia voidaan tarkastella hyvin laajasti ilman, että täytyisi huomioida lainsäädännön muutoksien vaikutukset ratkaisuihin. Pääkysymykseen vastaaminen edellyttää lisäksi osakysymyksiä selvittämään ensinnäkin, että mihin kaikkiin osapuolten velvollisuuksiin ja vastuisiin asiantuntijan tekemällä tarkastuksella voi olla merkitystä kiinteistön kauppaa tehtäessä. Tämän jälkeen voidaan selvittää, mitkä sisällölliset seikat asiantuntijan tekemässä tarkastuksessa voivat vaikuttaa osapuolten velvollisuuksiin.

²³ Ks. MK 2:10 ja HE 120/1994 vp, s. 45-46.

²⁴ Ks. Helsingin hovioikeuden ratkaisut S 18/1418 17.6.2020 ja S 18/1438 20.4.2020, jossa hovioikeus on asunto-kauppaa koskevissa riita-asioissa hakenut tulkinta-apua korkeimman oikeuden ratkaisuihin KKO 2020:23 ja KKO 2019:16, jotka ovat koskeneet kiinteistökauppariitoja.

²⁵ Ks. lisää asunto-osakeyhtiön vastuunjaosta Sillanpää – Vahtera 2011, s. 69-106.

1.3 Tutkielman metodi ja rakenne

Tutkielmassa käytetään metodina pääasiassa lainoppia. Lainoppi eli oikeusdogmatiikka tutkii voimassa olevan oikeuden merkitystä lakien ja muiden oikeuslähteiden avulla.²⁶ Lainopin keskeisenä tehtävänä on selvittää voimassa olevan oikeuden suhde käsiteltävään oikeusongelmaan ja lainoppi pyrkii antamaan vastauksen, miten tilannetta tulisi tulkita voimassa olevan oikeuden mukaan.²⁷ Aarnio on jakanut lainopin teoreettiseen ja käytännölliseen lainoppiin. Käytännöllinen eli tulkintalainoppi esittää tulkintakannanoton oikeusnormin sisällöstä. Teoreettinen lainoppi systematisoi voimassa olevaa oikeutta ja se tuottaa yleiset opit ja periaatteet. Käytännölliseen lainoppiin sisältyy kuitenkin aina myös teoreettista lainoppia.²⁸

Tutkielmassa käytetään etenkin käytännön lainoppia. Tutkimuskysymyksiin vastaaminen edellyttää voimassa olevan lainsäädäntöön, lain esitöihin ja oikeuskäytäntöön perehtymistä, jotta voidaan tehdä päätelmiä, mikä merkitys asiantuntijan tekemällä tarkastuksella on myöhemässä riitatilanteessa. Laissa eikä lain esitöissä ole otettu asiantuntijan tekemiin tarkastuksiin mitään kantaa, vaan niiden merkityksen antaminen on jätetty täysin oikeuskäytännön varaan. Asiantuntijan tekemän tarkastuksen vaikutuksia arvioidaan kiinteistökaupan osapuolten vastuisiin ja velvollisuuksiin, jotka on määritelty suoraan laissa ja lain esitöissä.

Tutkielma koostuu johdantoluvun lisäksi kolmesta pääluvusta ja loppupäätelmistä. Tutkielmassa käsitellään yleisimmin tehtävät tarkastukset ja ne kokonaisuudet, joihin tehdyllä tarkastuksella voi olla vaikutusta osapuolten välisessä kiinteistökaupassa. Vasta tämän jälkeen syvennytään tarkemmin tarkastuksen sisällön vaikutuksiin ja käydään läpi tarkemmin oikeuskäytäntöä.

Johdantoluvun jälkeen luku kaksi käsittelee tutkielman kannalta merkitykselliset asiantuntijoiden tekemät tarkastukset, jotka kuuluvat tässä tutkielmassa *asiantuntijan tarkastus*-termin alle. Erilaisten tarkastusten sisällön selvittäminen auttaa ymmärtämään, mitä eri tarkastuksilla voidaan saada kohteesta selville ja mihin tarkoitukseen niitä yleisimmin käytetään. Tarkastusten sisältö ei ole oikeudellista, ja niiden sisältö ja tarkoitus on pyritty tässä tutkielmassa esittämään

²⁶ Hirvonen 2011, s. 23.

²⁷ Husa – Mutanen – Pohjolainen 2005, s. 13.

²⁸ Aarnio 1997, s. 37 ja Hirvonen 2011, s. 24-25.

mahdollisimman yksinkertaisesti. Samalla tavalla myös maallikko-ostajien ja -myyjien tulee ymmärtää tarkastusten sisältö ja merkitys ennen kauppaa. Luvussa käsitellään myös mikä merkitys asiantuntijan tarkastuksen toimeksiantajalla on osapuolten vastuisiin nähden. Edellä käsitellyt asiat antavat yleiskuvan Suomen järjestelmästä, ja siitä miten asiantuntijan käyttäminen Suomessa toimii. Viimeisessä alaluvussa tuodaan ilmi Tanskan järjestelmä, joka poikkeaa merkittävältä osin Suomessa totuttua. Tanskan järjestelmässä osapuolten vastuut ja velvollisuudet kaupanteon jälkeen poikkeavat hyvin paljon Suomessa totutusta. Kyseessä ei kuitenkaan ole varsinaisesti oikeusvertailua Suomen ja Tanskan välillä, vaan pikemminkin luvun tarkoituksena on tuoda ilmi, miten Tanskassa on pyritty vähentämään kiinteistökauppariitoja lainsäädännön kannustimilla kuntotarkastusten suorittamiseen.

Kolmannessa luvussa esitellään maakaaren mukaisia ostajan ja myyjän vastuita ja velvollisuuksia, joihin asiantuntijan tarkastuksella ennen kauppaa yleisimmin on vaikutusta. Ensimmäisessä alaluvussa käsitellään hyvin yleisesti ja lyhyesti maakaaren mukainen laatuvirhesääntely. Seuraava alaluku käsittelee maakaaren mukaista ostajan tarkastusvelvollisuutta. Se on kolmannen luvun käsiteltävistä aiheista laajin ja tutkielman kannalta merkityksellisin. Etenkin juuri ennen kauppaa tehdyllä asiantuntijan tarkastuksella on suurin vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen kaupan kohteessa. Asiantuntijan tarkastuksella on vaikutusta myös myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja tämä käsitellään seuraavana ostajan tarkastusvelvollisuuden jälkeen. Viimeisimpänä kokonaisuutena osapuolten välisiin vastuisiin ja velvoitteisiin käsitellään vastuunrajoituslausekkeen käyttäminen kauppakirjassa. Vastuunrajoituslausekkeesta harvoin saadaan tarpeeksi yksilöityä ilman asiantuntijan tekemiä tarkempia tutkimuksia kaupan kohteesta, jonka vuoksi tehdyn tarkastuksen huomioilla on suuri merkitys onnistuneen vastuunrajoituslausekkeen määrittelyssä.

Toinen ja kolmas pääluke ovat antaneet tutkielmalle pohjan syventyä tarkemmin asiantuntijan tarkastuksen sisällön konkreettisiin vaikutuksiin osapuolten välillä. Neljäs pääluke paneutuu tähän tarkemmin. Luvussa käydään läpi erilaisten tarkastuksissa tehtyjen havaintojen vaikutuksia ja mitä osapuolten pitäisi osata niistä päätellä. Asian havainnollistamiseksi ja oikeuskäytännön erilaisten tulkintojen osoittamiseksi luku pohjautuu hyvin paljon tuomioistuinten ratkaisuihin. Luvussa käsitellään merkittävimpiä kokonaisuuksina asiantuntijan tarkastuksen raportin mainintojen vaikutukset etenkin ostajan tarkastusvelvollisuuteen, ja milloin ostajan on syytä ryhtyä tavanomaista poikkeaviin toimenpiteisiin. Luvun lopussa pohditaan lisäksi käsiteltyjen tietojen perusteella asiantuntijan tarkastusten ja oikeuskäytännön välisiä tulkintaongelmia.

Viimeinen pääluke sisältää tutkielman lopputulokset, jossa tutkielman johtopäätökset kootaan yhteen.

2 ASIANTUNTIJAN TEKEMÄT TARKASTUKSET

2.1 Yleistä tehtävistä tarkastuksista

Kiinteistön myyjillä ja ostajilla on harvemmin itsellään maallikkotietämystä syvällisempää osaamista kiinteistön kunnan arvioinnista. Tämän takia osapuolet yleensä ottavat ulkopuolisen asiantuntijan tekemään kaupan kohteessa tarkastuksen. Tehdyn asiantuntijan tarkastuksen avulla pyritään selvittämään kohteen todellinen kunto, jolloin myyjä saa tarkemman tiedon mitä myy ja ostaja vastaavasti mitä ostaa. Tarkastuksen avulla voidaan myös arvioida kauppahinnan pyyntiä suhteessa tiedossa olevaan laatuun. Yleisimmin tehtäviä tarkastuksia asuinkiinteistökaupassa ovat kuntotarkastus, kuntoarvio, kuntotutkimus ja yksittäiseen tiettyyn ongelmaan liittyen tehtävä kartoitus. Termejä käytetään kuitenkin hieman sekaisin ja ristiin.²⁹ Kuntotarkastus ja -arvio ovat yleensä aistinvaraisesti tehtäviä tarkastuksia, kun taas kuntotutkimus on tarkempi tieteellinen tutkimus, eikä vain aistinvarainen.³⁰ Kuntotarkastus on tehtävistä tarkastuksista kaikista yleisin ja tunnetuin menetelmä ja se on kehitetty nimenomaan asuntokauppaa varten. Lisäksi kohteessa voidaan tehdä myös sisäilma- ja homekoiratutkimuksia, mutta nämä tutkimukset antavat vain viitteitä mahdollisista kosteusvaurioista ja edellyttävät aina jatkotutkimuksia, mikäli vaurioepäilyjä ilmenee. Millään pintapuolisesti tehdyllä asiantuntijan tarkastuksella ei kuitenkaan voida varmistua täysin rakennuksen virheettömyydestä. Tehty asiantuntijan tarkastus ennen kauppaa ei tuo ostajalle täyttä varmuutta siitä, etteikö kohteessa voisi olla myös muita virheitä tai vaurioita, kuin mitä tarkastuksessa on käynyt ilmi. Monet vaurioista saadaan selville vain rakenteita rikkovin menetelmin ja yleensä asiantuntijan tarkastus ennen kiinteistökauppaa suoritetaan vain aistinvaraisesti rakenteita rikkomatta.

²⁹ Tässä tutkielmassa termit pohjautuvat Rakennustieto Oy:n käyttämiin termeihin ja määritelmiin, ks. KH 90-00393 ja KH 90-00394.

³⁰ Koskinen 2004, s. 161.

Asiantuntijan tarkastuksen hyödyn maksimoimiseksi olisi hyvä, että ostajalla olisi kaikki asiakirjat ja tiedot käytettävissään mahdollisimman aikaisin, jolloin ostaja voisi rauhassa perehtyä tietoihin, hankkia tarvittaessa lisätietoa ja harkita kauppaan sitoutumista. Tarkastuksesta ei saada sen tarkoittamaa hyötyä, mikäli se tehdään juuri ennen kaupantekoa, eikä ostajalla jää aikaa arvioida ilmenneiden tietojen vaikuttavuutta kauppaan ja pahimmassa tapauksessa kauppahinta on jo lyöty lukkoon.³¹

Suomessa mitään asiantuntijan tarkastuksia ei säädellä laintasolla. Tarkastusten sisältöä, suoritustapaa eikä tekijöiden pätevyksiä ole säännelty pakottavasti missään, mikä tarkoittaa myös sitä, ettei tarkastuksia myöskään valvota mitenkään. Maakaaren mukaisten osapuolten velvollisuuksien täyttäminen ei siis edellytä osapuolten hankkivan ulkopuolisen asiantuntijan tarkastusta ennen kiinteistökaupan tekoa.³² Tarkastusten sääntelemättömyys on johtanut tilanteeseen, jossa kuka tahansa voi suorittaa kiinteistöllä esimerkiksi kuntotarkastuksen ilman kokemusta tai alan syvällisempää tietämystä. Tarkastukset eivät myöskään ole keskenään vertailtavissa, koska tarkastus ja sen raportointi voidaan tehdä asiantuntijasta riippuen hyvin eri tavoin, eikä linja ole yhtenäinen. Asiantuntijan tarkastuksen tilaajan voi olla myös haastavaa saada etukäteen selvitettyä, onko tilattu taho varmasti luotettava ja hoituuko tarkastus ammattitaitoisesti ja riittävällä laajuudella. Ostaja ja myyjä voivat myös saada virheellisen käsityksen siitä, mitä tarkastuksella voidaan selvittää ja mitä mahdolliset havainnot tarkoittavat.³³

Asiantuntijan tarkastusten ongelmat ovat yleisesti tiedossa ja asiantuntijan käyttämiseen ohjaavan velvoitteen tai edes kannustimen puuttumista on pidetty puutteena lainsäädännössä ja sitä on myös oikeuskirjallisuudessa kritisoitu. Mikäli asiantuntija-avun käyttämiselle olisi lainsäädännössä edes ohjaava velvoite tai kannustin, niin sillä voitaisiin mahdollisesti pienentää kiinteistökauppariitoihin liittyviä oikeudenkäyntejä.³⁴ Ympäristöministeriön johdolla toteutettiin vuosina 2009-2016 kosteus- ja homealkoot toimenpideohjelma. Ohjelman tarkoituksena oli paneutua etenkin kosteus- ja homeaurioiden aiheuttamiin ongelmiin ja kehittää toimenpide-

³¹ Koskinen-Tammi 2012, s. 703.

³² HE 120/1994 vp, s. 56. Asiantuntijan käyttäminen saattaa olla perusteltua, mikäli olosuhteet niin edellyttävät, mutta asiantuntijan käyttäminen ei ole edellytys kiinteistökaupalle. Ks. osapuolten välisestä vastuunjaosta ja velvollisuuksista jäljempänä pääluvusta 3.

³³ Ympäristöministeriö 2012a, s. 5.

³⁴ Heikkinen 2018, s. 156. Ks. jäljempänä alaluku 3.5, jossa kerrotaan Tanskan lainsäädännön kannustimesta.

ehdotuksia niiden vähentämiseksi ja ennaltaehkäisemiseksi. Hankkeessa tuotiin esiin kosteusvaurioiden yhteys lukuisiin kiinteistökauppariitoin ja, että taustalla on usein epätarkka asiantuntijan tarkastus taustalla.³⁵ Hankkeen yhtenä toimenpide-ehdotuksena käsiteltiin kuntotarkastuksen säätämistä pakolliseksi ennen asuinkiinteistön kauppaa. Tätä ei kuitenkaan lopulta suositeltu, koska sen nähtiin muodostuvan ongelmaiseksi muun muassa perustuslaillisen omaisuuden suojan ja sopimusvapauden kannalta. Hankkeessa kuitenkin huomioitiin asiantuntijan tarkastusten merkitys kiinteistökauppariitojen ehkäisemisessä ja ehdotettiin yhtenä toimenpiteenä asiantuntijoiden pätevyysvaatimusten kehittämistä laintasolla.³⁶ Tätä ei kuitenkaan ole ainaakaan vielä tehty.

Aikaisemmin kuntotarkastajille on ollut olemassa tutkintoon valmentavaa koulutusta ja valtakunnallinen tutkintokoe, jonka jälkeen on saanut käyttää nimikettä asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK) tai rakennuksen kuntoarvioija (PKA), jotka FISE on rekisteröinyt. Pätevyyksiä ei kuitenkaan ole ollut kauheasti rekisteröitynä, sillä AKK-pätevyydet on rekisteröity 63 henkilölle ja PKA-pätevyydet 62 henkilölle.³⁷ Suurimmalla osalla henkilöistä, jotka tekevät kuntotarkastuksia, ei kuitenkaan ole minkään ulkopuolisen tahon myöntämää pätevyyttä. Kuntotarkastuksia tehdään vuosittain arviolta noin 7 000 kappaletta³⁸, jonka johdosta myöskään tämän hetkiset rekisteröidyt pätevyydet eivät edes riitä kuntotarkastusten suorittamiseen. Lisäksi myöskään rekisteröityjen pätevyyksien toimijoita ei valvota minkään tahon toimesta. Tällä hetkellä kuitenkin AKK- ja PKA-pätevyyksiä ei ole mahdollista rekisteröidä, sillä niiden tilalle on ollut kehitteillä uudet pätevyydet. FISE:ssä käynnistettiin vuonna 2018 vuoden kestävä hanke Rakennusten rakennusteknisen kunnan arvioijien koulutuksien ja pätevyyksien kehittämiseksi. Hankkeen merkittävämpänä ehdotuksena on uudet kuntoarvioijan koulutus-, osaamis- ja pätevyysvaatimukset. Näiden vaatimusten uudistamisella ja parantamisella pyritään kuntoarvion laadun, edellytysten ja merkityksen kasvattamiseksi. Lisäksi ehdotettiin, että AKK- ja PKA-pätevyydet poistetaan kokonaan ja niiden tilalle tulee uusi rakennuksen kuntoarvioijan pätevyys (RKA). Pätevyysvaatimukset ehdotettiin myös lisättäväksi asumisterveysasetukseen,

³⁵ Ympäristöministeriö 2016, s. 3 ja 53.

³⁶ Ympäristöministeriö 2012a, s. 9 ja 12.

³⁷ FISE 2019. Näiden edellisten lisäksi myös Keskuskauppakamarin hyväksytyt tarkastajat tekevät asuntojen kuntotarkastuksia.

³⁸ Ympäristöministeriö 2019, s. 11.

ja että laintasolla säädeltäisiin myös kuntoarvioijien toimintaa.³⁹ Toistaiseksi RKA-pätevyys ei ainakaan vielä ole tullut käyttöön.⁴⁰

2.2 Yleisimmät tarkastukset

2.2.1 Kuntotarkastus

Kuntotarkastus on yleisin kiinteistökaupan yhteydessä tehtävistä tarkastuksista. Se on puolueeton tarkastus kohteesta kaupan osapuolille ja siinä suoritetaan tekninen arvio kohteen kunnosta, korjaustarpeista ja riskirakenteista.⁴¹ Kuntotarkastuksen voi tilata sekä ostaja että myyjä tai he molemmat yhdessä. Ostaja tarvitsee kuntotarkastuksen suorittamiseen kuitenkin aina myyjän suostumuksen. Mikäli myyjä on teettänyt kuntotarkastuksen aikaisemmin ennen tiedossa ollutta ostajaa, on myyjän kerrottava tarkastuksen sisältö niiltä osin ostajalle, kun kyseessä on ostajan kannalta merkityksellistä tietoa.⁴² Kummallakaan osapuolella ei kuitenkaan ole velvollisuutta teettää kuntotarkastusta ennen kaupantekoa.

Asuntokaupan kuntotarkastus on yleensä aistienvaarainen tehtävä tarkastus, eikä siinä rikota rakenteita. Kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa tietoa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, mahdollisista korjaustarpeista sekä vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä. Kuntotarkastusraporttiin kirjataan myös mahdolliset toimenpide-ehdotukset. Kohteesta käydään läpi kaikki rakenteet, tilat ja rakennusosat, lisäksi talotekniikka arvioidaan näkyviltä osin. Ulkoisten seikkojen lisäksi myös kohteen käyttäjältä saatu informaatio kohteesta sekä kohteen ikä vaikuttavat tehtäviin arviointeihin. Kuntotarkastuksesta tehdään aina kirjallinen raportti, johon havainnot kirjataan.⁴³ Kuntotarkastus ei kuitenkaan pysty selvittämään kohteen kaikkia

³⁹ Ympäristöministeriö 2019, s. 26 ja 29.

⁴⁰ FISE 2019. Ks. myös Ympäristöministeriö 2019, s. 5. Vuonna 2015 tuli voimaan muutoksia terveydensuojalakiin (muutos 1237/2014), jonka johdosta AKK- ja PKA-pätevyyksien lisäksi perustettiin lakisääteinen kosteusvaurion kuntotutkija. Näitä pätevyksiä on rekisteröity yhteensä 43 kappaletta (FISE 2019).

⁴¹ KH 90-00394, s. 2.

⁴² KH 90-00393, s.6.

⁴³ KH 90-00394, s. 2.

mahdollisia virheitä ja puutteita, koska tarkastus tehdään rakenteita rikkomatta aistienvaraisesti. Täten rakenteiden sisäiset virheet ja vauriot jäävät havaitsematta, ellei ole nähtävissä ulkoisia vaurioita, joista voidaan päätellä myös rakenteiden sisäosien vaurioituneen.⁴⁴ Kohteen riskirakenteet pyritään tapauskohtaisesti havaitsemaan haastattelujen, asiakirja-aineiston ja kuntotarkastajan kokemuksen perusteella.⁴⁵ Lisäksi eri vuosikymmeninä rakennetuissa rakennuksissa on monesti erilaisia ja kyseiselle rakennusajalle tyypillisiä riskirakenteita, jotka kuntotarkastaja yleensä osaa huomioida.⁴⁶

Kuntotarkastuksen tekemiseen on olemassa ohjeistukset, mutta niitä ei ole pakko noudattaa, joten kuntotarkastusraportti voi olla hyvinkin vapaamuotoisesti tehty. Asuntokaupassa tehtävässä kuntotarkastuksesta on olemassa vuodelta 2007 suoritusohje (KH 90-00394) ja tilaajan ohje (KH 90-00393). Yhdessä AKK-tutkintolautakunnan asettamien yleisten eettisten sääntöjen kanssa ohjekortit muodostavat hyvän kuntotarkastustavan asuntokaupassa. Kyseiset ohjekortit ovat kuitenkin vain suosituksia, eikä niitä ole pakko noudattaa.⁴⁷ Ohjekortit ehdotettiin päivitettäväksi Kunto-hankkeen yhteydessä, mutta ainakaan toistaiseksi vielä päivitettyjä ohjekortteja ei ole tullut.⁴⁸

Mahdollisten kaupan jälkeisten riitatilanteiden välttämiseksi, kuntotarkastusraportti liitetään yleensä kauppakirjaan. Kauppakirjaan liitetty kuntotarkastusraportti on osa tehtyä kauppasopimusta.⁴⁹ Jotta kuntotarkastuksesta on myös kaupanteon jälkeen hyötyä, kannattaa kauppakirjaan merkitä tarkasti ne seikat, jotka on otettu kuntotarkastuksessa huomioon kauppaa tehdessä. Kauppakirjaan kannattaa kirjata tarkkaan, mitkä kuntotarkastuksessa esiin tulleista vioista tai puutteista on otettu huomioon kauppahinnassa ja mitä seikkoja ostaja ottaa mahdollisesti vastatakseen tai mitä myyjä on luvannut korjata. Kun seikat on kirjattu tarkasti kauppakirjaan, voidaan paremmin välttyä kaupanteon jälkeisiltä riitatilanteilta. Kauppakirjaan merkitsemätön seikka, ei kuitenkaan poista ostajan tietoisuutta asiasta. Ostaja on ollut tietoinen kaikista

⁴⁴ KH 90-00394, s. 7.

⁴⁵ Heikkinen 2018, s. 156.

⁴⁶ Ks. KH 90-00394, s. 4-6.

⁴⁷ KH 90-00394, s.1-2 ja KH 90-00393, s.1-2.

⁴⁸ Ympäristöministeriö 2019, s. 26.

⁴⁹ Heikkinen 2018, s.159.

kuntotarkastusraportissa ilmenneistä puutteista ja vaurioista, vaikka niitä ei olisi mainittu kaup-
pakirjassa.⁵⁰ Kuntotarkastuksella voi olla myyjälle positiivisia vaikutuksia, mikäli kohde tode-
taan hyväkuntoiseksi, saattaa se nostaa asunnon arvoa. Toki tilanne toimii myös päinvastoin,
mikäli kohteesta löytyy merkittäviä puutteita tai vikoja, saatetaan ne ottaa huomioon kauppahinnassa alentavasti. Myyjän kannalta tilanne on ikävä, jos hyväkuntoiseksi todetusta asuin-
kiinteistöstä jälkikäteen löytyykin virheitä, ja ostaja saa niihin vedota, kun ostaja on voinut olettaa kohteen olevan virheetön. Ostaja ei kuitenkaan voi vedota virheenä niihin vaurioihin tai puutteisiin, mistä on ollut kuntotarkastusraportissa maininta.⁵¹

2.2.2 Kosteuskartoitus

Kosteuskartoituksella selvitetään esimerkiksi vesivahingon yhteydessä vaurioiden tai ongel-
mien olemassaoloa ja laajuutta. Sillä perehdytään yksittäisen ongelman selvittämiseen.⁵² Kos-
teuskartoituksen yhteydessä tehtävät kosteusmittaukset ovat yleensä pintakosteudenosoittimilla
tehtäviä rakenteita rikkomattomia mittauksia. Lisäksi tutkimuksiin kuuluu yleensä myös sisäil-
man ja ulkoilman kosteusmittaukset. Rakenteita rikkovia menetelmiä voidaan myös käyttää,
mikäli löydetään kosteita kohtia ja koitetaan selvittää vaurioiden syy ja laajuus. Tällöin kysee-
seen voi tulla porarei'istä tai materiaalinäytteistä tehtävät mittaukset. Kosteusmittauksia käyte-
tään myös sattuneen vesivahingon jälkeen kuivumisen seuraamisessa.⁵³

Pintakosteusmittarilla tehtävällä kosteudenmittauksella saadaan vain suuntaa-antavia tietoja,
mittauslaitteen toimintaperiaatteen ja rakennusmateriaalien ominaisuuksien vaihtelun vuoksi.
Eri laitteiden välillä voi olla suuriakin eroja, ja laitteet voivat antaa samasta kohdasta mitattuna
erilaisia arvoja. Pintakosteusmittari myös sanansa mukaisesti mittaa kosteutta vain materiaalin
pinnasta, eikä täten pysty havainnoimaan syvemmillä rakenteissa olevaa kosteutta. Tämän joh-
dosta pintakosteusmittarilla tehtävät mittaukset sopivat parhaiten tilanteeseen, jossa yritetään
selvittää rakenteiden kosteimpia kohtia. Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2020:23 toden-
nut, että pintakosteudenosoittimella tehdyt mittaukset ovat olleet vain suuntaa-antavia, eivätkä

⁵⁰ Palo – Linnainmaa 2002, s. 133.

⁵¹ Koskinen 2004, s.160-161.

⁵² KH 90-00393, s 3.

⁵³ Merikallio, s. 740.

ostajat ole voineet luottaa siihen, että rakenteiden sisällä mahdollisesti oleva kosteus olisi tullut pintakosteuden mittauksella ilmi.⁵⁴ Pintakosteusmittausta ei siis voida lähtökohtaisesti pitää luotettavana tutkimuksena, johon ostaja voisi myöhemmin vedota tarkastusvelvollisuuden täyttämiseksi, mikäli kosteusvaurioista on ollut viitteitä. Epäilyttävissä tilanteissa pintakosteusmittauksen jälkeen täytyy tehdä tarkempia tutkimuksia, jotta mahdolliset vauriot pystytään selvittämään ja paikantamaan varmasti.⁵⁵ Mittauksen tekijän on kuitenkin tärkeää muistaa selvittää mahdolliset mittaukseen liittyvät epävarmuustekijät, ja miten luotettava tehty tutkimus on, jotta tilaaja pystyy päättämään mahdollisista lisätutkimuksista.

Rakenteita rikkovilla menetelmillä luulisi saatavan luotettavampia tuloksia, mutta porareiästä mitattu kosteuskaan ei kuitenkaan yleensä kerro sitä, esiintyykö rakenteessa mikrobikasvustoa. Mikrobikasvustoa ei esiinny rakenteessa kauttaaltaan, vaan pelkästään niissä kohdissa, joissa kosteus pääsee nousemaan haitalliseksi. Mikäli näyte otetaan vain jostain kohtaa rakennetta, tekemättä tarkempaa tutkimusta missä kohtaa rakennetta mikrobikasvusto voisi sijaita, ei otettu näyte ja laboratoriossa tehty analyysi ole luotettava. Läheltä vauriokohtaa otettu materiaalinäyte voi antaa täysin puhtaan tuloksen ja todellinen vauriokohta saattaa sijaita vain 5 cm:n päässä. Tästä johtuen rakenteisiin pitäisi tehdä niin suuri aukko, että rakenteen kunto eri kohdissa pystytään paremmin selvittämään ja näyte saadaan otettua oikeasta kohdasta. Rakenteiden paikkaamisesta aiheutuu tällöin suurempia kustannuksia, mutta kustannukset ovat kuitenkin pienemmät, kuin silloin jos kohteeseen joudutaan tekemään uusia tutkimuskäyntejä myöhemmin. Etenkin näistä syistä Kemoff on pitänyt järkevämpänä ratkaisuna aina suoraan avata riskirakenteet jo heti kuntotarkastuksen yhteydessä.⁵⁶ Oikeuskäytännössä rakenteiden avaamista pidetään kuitenkin hyvin merkittävänä toimenpiteenä ja ostajan vastuu rakenteiden avaamiseen on nostettu oikeuskäytännössä melko korkealle.⁵⁷

⁵⁴ Ks. KKO 2020:23 kohta 27.

⁵⁵ Merikallio, s. 741.

⁵⁶ Kemoff 2012, s. 7.

⁵⁷ Ks jäljempänä jakso 4.3.1.

2.2.3 Kuntoarvio ja kuntotutkimus

Asuinkiinteistön kuntoarviolla pyritään selvittämään silmämääräisesti ja rakenteita rikkomatta rakennuksen tai tiettyjen rakennuksen osien merkittävimmät korjaustarpeet. Yleisimmin kuntoarvio tehdään asuntoyhtiöön, mutta se voidaan tehdä myös omakotitaloon.⁵⁸ Asuinkiinteistön kuntoarvion tavoitteena on kunnossapitosuunnittelun lähtötietojen hankinta ja se toteutetaan ryhmätyönä LVI-, sähkö- ja rakennusteknisten asiantuntijoiden kesken. Kuntoarviossa kiinteistön tilojen, rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunto selvitetään ja arvioidaan korjaustarpeet yleisesti. Yleensä kuntoarvioon liitetään pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma (PTS-ehdotus).⁵⁹ Kuntoarvioon on myös olemassa omat ohjekortit, joita suositellaan noudatettaviksi.⁶⁰

Yksittäisen rakenteen, rakenneosan, järjestelmän tai laitteen tarkempaa tutkimusta kutsutaan yleensä kuntotutkimukseksi.⁶¹ Kuntotutkimuksen perusteella voidaan saada hyvinkin tarkka tieto tutkitun kohteen kunnosta sekä vaurioiden syistä ja laajuudesta.⁶² Kuntotarkastuksesta kuntotutkimus eroaa esimerkiksi siten, että tutkimusmenetelmät ovat rakenteita rikkovia. Tutkimuksessa selvinneisiin vaurioihin annetaan myös toimenpide-ehdotukset jatkoa varten. Kuntotutkimuksen käyttömahdollisuudet ovat hyvin laajat ja ne voivat koskea tapauskohtaisesti hyvin erityyppisiä tutkimuksia. Tästä syystä kuntotutkimukseen löytyy useita eri ohjeita riippuen siitä, mitä kuntotutkimuksella pyritään selvittämään.⁶³

⁵⁸ Von Dickoff 2011, s. 26.

⁵⁹ KH 90-00394, s. 2.

⁶⁰ Ks. lisää KH 90-00495. Ohjeessa kerrotaan tarkemmin kuntoarvioinnista ja viitataan isompaan kokonaisuuteen, johon ohje kuuluu.

⁶¹ KH 90-00393, s. 2-3.

⁶² Von Dickoff 2011, s. 27. Ks. myös maankäyttö- ja rakennuslain 166 §, sen mukaan ennen rakennusvalvontaviranomaisen antamaa korjauskehotusta voidaan määrätä esitettäväksi rakennuksen kuntotutkimus, jotta saadaan selville terveyden ja turvallisuuden kannalta välttämättömimmät korjaustoimenpiteet.

⁶³ KH 90-00393, s. 2-3.

2.2.4 Sisäilma- ja homekoiratutkimus

Sosiaali- ja terveysministeriön asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista annetussa asetuksessa (545/2015) säädetään asunnon tai muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista. Valvira on laatinut asumisterveysasetusta varten yksityiskohtaisen soveltamisohjeen, jossa on muun muassa yksityiskohtaiset ohjeet sisäilman tutkimus- ja mittausmenetelmien käyttöön. Sisäilmamittauksia ei kuitenkaan lähtökohtaisesti voida pitää kovin luotettavina. Valvira on soveltamisohjeessaan nimenomaisesti maininnut, ettei pelkkä sisäilmamittaus yksinään ole riittävä keino selvittämään sisäilmaongelmia, vaan sitä voidaan pitää apukeinona tehtäessä kokonaisvaltaisempaa tutkimusta.⁶⁴ Sisäilmamittauksien ongelmana on vaurion ja syyn paikallistaminen, koska mittaukset ovat alttiita sisä- ja ulkoilmaolosuhteiden muutoksille.⁶⁵ Useimmiten myöskään todelliset homeongelmat eivät näy sisäilmamittauksissa.⁶⁶

Helsingin hovioikeus S 14/111 17.6.2015. Kohteessa oli teetetty sisäilmamittaukset, joissa oli havaittu mikrobeja. Rakennusyhtiön mukaan mikrobien havaitseminen oli täysin normaalia, koska sisäilma oli peräisin ulkoilmasta ja ulkoilmassa on mikrobeja. Hovioikeuden mukaan oli riidatonta, että sisäilmassa oli havaittu kosteusmikrobeja, mutta niiden lähde rakennuksesta ei pystytty luotettavasti osoittamaan eikä ostajan sairastelun voitu luotettavasti osoittaa johtuvan sisäilmaongelmista. Myös suurin osa HO:ssa todistajina kuulluista asiantuntijoista oli pitänyt sisäilmatutkimuksen tuloksia normaaleina ja todennäköisenä syynä ulkoilmaa.⁶⁷

Sisäilmatutkimuksen lisäksi myös homekoiratutkimuksia pidetään enemmänkin täydentävinä tutkimuksina kosteusvaurioiden paikallistamisessa. Homekoiran käyttäminen perustuu koiran hajuaistiin, jolla koira voi haistaa jo kuivuneita kosteusvaurioita, joita ei kosteusmittareilla voida havaita. Homekoira tutkii kiinteistön ja merkkää kohdat, joissa se havaitsee olevan kosteusvaurioita.⁶⁸ Homekoiran avulla voidaan saada viitteitä onko kohteessa mahdollisia kosteusvaurioita, ja mikäli koira tekee kohteessa merkintöjä, on mahdollisten kosteusvauriokohtien paikantaminen helppoa. Homekoiratutkimusten teettämiseksi ei tällä hetkellä ole mitään

⁶⁴ Valvira 2016, s. 5.

⁶⁵ Raxsystems 2020a.

⁶⁶ Von Dickoff 2011, s. 16.

⁶⁷ Kyseessä oli kuluttajakauppa, jossa rakennusliike oli myynyt uudiskauppa-kohteen ostajille. Tällä ei kuitenkaan ole merkitystä arvioitaessa hovioikeuden perusteluja sisäilmatutkimukseen liittyen.

⁶⁸ Von Dickoff 2011, s. 28 ja 35.

virallisia vaatimuksia kuten ei myöskään homekoiraohjaajille, eli käytännössä kuka vaan voi tehdä homekoiratutkimuksen eikä tällöin ole varmuutta myöskään koiran koulutuksen tasosta.⁶⁹

2.3 Asiantuntijan toimeksiantajan merkitys

Maakaari ei velvoita ostajaa eikä myyjää käyttämään asiantuntijaa apunaan asuntokauppaa tehdessä. Maakaarissa eikä lain esitöissä myöskään ole otettu kantaa asiantuntijan käyttämisen vaikutuksiin kiinteistökaupassa. Tästä johtuen myöskään asiantuntijan käyttämisen ei lähtökohtaisesti pitäisi vaikuttaa osapuolten välisiin vastuisiin ja velvollisuuksiin, varsinkaan sen perusteella onko asiantuntijan toimeksiantajana myyjä vai ostaja.

Hoffrén on todennut, että lähtökohtana voidaan pitää nimenomaan sitä, ettei asiantuntijan toimeksiantajalla pitäisi olla merkitystä yksityisten välisissä kaupoissa. Asiantuntijan tarkastuksen painoarvo pitäisi olla sama, oli toimeksiantajana sitten myyjä tai ostaja.⁷⁰ Tästä on kuitenkin ollut oikeuskirjallisuuden ja oikeuskäytännön perusteella erilaisia tulkintoja. Joidenkin oikeustapausten perusteluissa on nähty annettavan eri tavalla painoarvoa sille, onko asiantuntijan tarkastuksen tilaajana ollut myyjä vai ostaja.

Itä-Suomen hovioikeus S 15/1557 25.8.2016. Ostajat oli teettänyt ennen kaupantekoa kohteessa kuntotarkastuksen. Hovioikeus on perusteluissaan todennut, että kuntotarkastaja on toiminut ostajien asiantuntijana ja tällöin ostajat vastaavat myös lähtökohtaisesti asiantuntijan huolimattomuudesta, mikäli asiantuntija ei ole selvittänyt kaikkia sellaisia seikkoja, jotka olisivat kuuluneet ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen.

Välimäki on katsonut, että painoarvoa tulisi nimenomaan antaa sille kumman osapuolen toimeksiannosta asiantuntija tekee tarkastusta. Mikäli asiantuntija toimii ostajan toimeksiannosta, voidaan ajatella niin, että asiantuntijan tulisi tarkastuksessa huomata lähtökohtaisesti tarkemmin ja enemmän asioita, mitä maallikko-ostajan tulisi. Mikäli asiantuntija toimii ostajan toimeksiannosta, ja asiantuntijalta jää jokin seikka huomaamatta, mikä lähtökohtaisesti olisi tullut huomata, on ostaja tällöin laiminlyönyt tarkastusvelvollisuuden, eikä voi enää myöhemmin

⁶⁹ Von Dickoff 2011, s. 42.

⁷⁰ Hoffrén 2011, s. 257.

laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi pitänyt havaita.⁷¹ Oikeuskirjallisuudessa tämä lähtökohta on kuitenkin vahvasti tuomittu ja todettu sen voivan johtaa tapauskohtaisesti ostajan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen.⁷² Ostaja myös hyvin todennäköisesti tällaisessa tilanteessa on maksanut kohteesta korkeamman hinnan, mitä hän olisi maksanut, jos puutteet olisivat olleet tiedossa jo ennen kaupantekoa.⁷³

Myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän tai muun edustajan antamista tiedoista ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä, mikäli tämä on toiminut myyjän puolesta (MK 20:2.1). Myyjä vastaa teettämästään tutkimuksesta ostajaa kohtaan, mikäli raportin tiedot osoittautuisivat virheelliseksi tai harhaanjohtaviksi. Asiantuntijan tarkastuksen tekijällä ei ole tiedonantovelvollisuutta ostajaa kohtaan, jos toimeksiannon tilaajana on myyjä. Tämän johdosta myös asiantuntijan antamia tietoja arvioidaan myyjän antamina tietoina, eikä ostajan lähtökohtaisesti tarvitse tarkastaa niitä.⁷⁴

Tyypillinen asiantuntijan tarkastuksessa tehty virhe liittyy havaitsematta jääneisiin seikkoihin, jotka olisi tullut huomata tai nämä seikat ovat jääneet kirjoittamatta tarkastusraporttiin tai ne on kirjattu sinne liian epäselvästi. Tähän toki vaikuttaa myös osapuolten välinen sopimus siitä, millainen tarkastus kohteessa suoritetaan.⁷⁵ Raportin laatinut asiantuntija joutuu myyjän rinnalla vastuuseen ostajaan nähden ja heidän vastuunsa voi olla myös yhteisvastuullista, mikäli tarkastuksen suorittamisessa on ollut virhe. Viime kädessä myyjä voi kuitenkin vaatia asiantuntijalta mahdollisen ostajalle maksamansa korvauksen määrän.⁷⁶ Jälkikäteen kaupan kohteessa ilmenneiden puutteiden johdosta voidaan asiantuntijalle esittää vaatimuksia vain silloin, jos asiantuntijan oma suoritus on ollut virheellinen ja hän on toiminut huolimattomasti. Myyjä saattaa saada kohteesta korkeamman kauppahinnan, mitä hän olisi saanut muuten, jos kohteen puutteet olisivat tulleet ilmi jo ennen kauppaa tehdyssä asiantuntijan tarkastuksessa.⁷⁷

⁷¹ Välimäki 2000, s.962-964.

⁷² Palo – Linnainmaa 2002, s.179 ja Hoffrén 2013, s. 78-79.

⁷³ Hoffrén 2013, s. 341.

⁷⁴ Välimäki 2000, s 968.

⁷⁵ Hoffrén 2013, s. 335- 342.

⁷⁶ Niemi 2016, s. 419.

⁷⁷ Hoffrén 2013, s. 335- 342.

Toimeksiantajan vastuun perusteeksi on haettu tukea myös sopimusoikeudesta, jonka mukaan sopimuskumppanin käyttäessä ulkopuolista apua sopimusvelvoitteen täyttämiseksi, vastaa hän tästä omalle sopimuskumppanilleen. Kiinteistökaupassa vastuun kohdistaminen siihen osapuoleen, jonka toimesta asiantuntija toimii, saattaisi rankaista sitä osapuolta, joka on pyrkinyt toimimaan oikein ja saamaan kohteesta kaikki tarvittavat tiedot. Osapuolten vastuut ja velvollisuudet eivät määräydy eri tavalla sen perusteella, kumman toimeksiannosta asiantuntija toimii vai molempien yhdessä, myöskään sen takia asiantuntijan toimeksiantajalla ei tulisi olla merkitystä virhearvioinneissa.⁷⁸

2.4 Tanskan malli

Tanskan kuntotarkastusjärjestelmä eroaa hyvinkin paljon suomalaisesta järjestelmästä ja siksi sitä myös käytetään monesti Suomessa esimerkkinä vertailtaessa eri vaihtoehtoja.⁷⁹ Tanskassa on ollut vuodesta 1996 lähtien käytössä vapaaehtoinen kiinteistöjen tarkastusjärjestelmä, jolla on pyritty suojaamaan kiinteistön kaupan osapuolia kiinteistön virheiltä.⁸⁰ Tämän pohjalta Tanskassa on säädetty myös laki (Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.), jossa käsitellään kuntotarkastuksia, sähköasennusraportteja ja omistajanvaihtovakuutuksia. Lain 2 §:ssä säädetään, että mikäli ostaja on saanut myyjältä kiinteistöä koskevan kuntotarkastusraportin ennen kaupantekoa ja lisäksi myyjä antaa ostajalle tiedon mahdollisuudesta ottaa vakuutus virheiden varalle ja myös tarjouksen kyseisestä vakuutuksesta, vapautuu myyjä virhevastuusta. Lisäksi myyjän tulee sitoutua maksamaan puolet vakuutusmaksusta. Virhevastuusta vapautuminen edellyttää lisäksi, että myyjä kertoo ostajalle näiden seikkojen merkityksestä virhevastuuseen. Lisäksi säädetään myös sähköasennusraportin teettämisestä, jotta lain 2 §:n mukainen myyjän vastuun vapautuminen toteutuu (LFFE 4a §).

⁷⁸ Hoffrén 2013, s. 79-82.

⁷⁹ Ks. Ympäristöministeriö 2019, s. 12.

⁸⁰ Sikkerhedsstryrelsen 2020a, s. 6.

Käytännössä sääntelyn johdosta Tanskassa kuntotarkastus tehdään noin 99 %:n kohdalla kiinteistökaupoista, kun Suomessa vastaava arvio on ollut 50 – 80 %:a.⁸¹ Myös kuntotarkastusten tekijöitä valvotaan Tanskassa laintasolla (Lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v.). Laissa määritetään kurinpito- ja valituslautakunnasta, joka käsittelee rakennusasiantuntijoihin kohdistuvia valituksia ja velvoitteiden rikkomisia (2 §). Laissa säädetään myös mahdollisista sanktioista, mikäli rakennusasiantuntijan toiminnassa on ollut huomautettavaa (3 §). Kiinteistön ostajalla ja myyjällä on myös oikeus valittaa lautakuntaan rakennusasiantuntijan tekemästä kuntotarkastusraportista (6 §). Valitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa kuntotarkastusraportin valmistumisesta.⁸² Valituksia voidaan pitää kuitenkin suhteellisen harvinaisina, koska vuonna 2016 kuntotarkastusraportteja tehtiin yhteensä 72 303 kappaletta ja lautakuntaan tuli vain 200 valitusta.⁸³

Myös rakennusasiantuntijoiden nimittämisestä säädetään Tanskassa laintasolla (Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen). Lain 4 §:n mukaan rakennusasiantuntijan vaatimuksia ovat muun muassa vaadittu koulutustaso, vähintään viiden vuoden työkokemus alalta, pääsykokeen läpäiseminen ja ammatillinen vastuuvakuutus. Samassa laissa säädetään myös kuntotarkastuksen tarkoituksesta. Kiinteistön kuntotarkastuksen tarkoituksena on verrata sen kuntoa muihin saman ikäisiin rakennuksiin ja tuoda ilmi mahdolliset vauriot, joita rakennuksesta löytyy (BKHE 13 §). Rakennusasiantuntijan on oltava myös puolueeton kaikkiin osapuoliin nähden. Asiantuntijalla ei siten saa olla henkilökohtaista yhteyttä ostajaan eikä myyjään. Puolueettomuuden takaamiseksi myöskään kiinteistövälittäjä ei saa suoraan olla yhteydessä rakennusasiantuntijaan ja tilata kuntotarkastusta.⁸⁴ Lisäksi rakennusasiantuntijan edellytetään selvittävän Tanskan turvatekniikan virastolta (Sikkerhedsstryrelsen) onko kohteessa laadittu viimeisen kuuden vuoden aikana kuntotarkastusta ja mikäli on, on se sisällytettävä mukaan tehtävään tarkastukseen

⁸¹ Ympäristöministeriö 2011, s. 5.

⁸² Sikkerhedsstryrelsen 2020a, s. 12.

⁸³ Justitsministeriet 2018, s. 14. Valitukset ovat voineet kohdistua myös muina vuosina tehtyihin kuntotarkastusraportteihin, mutta luvuista ilmenee vuosittain tehtävien tarkastusten ja valitusten määrän suhde.

⁸⁴ Sikkerhedsstryrelsen 2020a, s. 9-10.

(BKHE 14 §). Kuntotarkastusraportti on Tanskassa voimassa aina vain kuusi kuukautta, jonka jälkeen täytyy laatia uusi raportti, mikäli sillä haluaa olevan oikeusvaikutuksia.⁸⁵

Tanskan turvatekniikan virasto on julkaissut myös käsikirjan rakennusasiantuntijoille. Käsikirjaa on viimeksi päivitetty lokakuussa 2020. Käsikirja muistuttaa Suomen tilaaja- ja suoritusohjeita asuntokaupan yhteydessä tehdyssä kuntotarkastuksessa. Tanskan käsikirjan ohjeistukset ovat kokonaisuudessaan rakennusasiantuntijoille pakollisia ja kuntotarkastus on aina laadittava käsikirjan ohjeiden mukaisesti. Käsikirjan lisäksi virasto on julkaissut myös muita ohjekirjoja auttamaan rakennusasiantuntijoiden työtä, mutta näiden ohjekirjojen ohjeistukset eivät ole pakollisia.⁸⁶ Tanskan käsikirjassa on yksityiskohtaisia ohjeita rakennuksen tarkastuksen suorittamiseen ja vaurioiden arvioimiseen ja siihen, miten ne tulee merkitä raporttiin, jotta raportit ovat vertailukelpoisia keskenään ja tarkastusten linja yhtenäinen. Vauriot jaotellaan neljällä eri arviointiasteikolla, joilla on jokaisella oma värikoodinsa vaurioiden vakavuuden mukaan.⁸⁷

Suomessa ei tunneta samanlaista vakuutuskäytäntöä kiinteistökaupassa, mitä Tanskassa ja myös muissa Pohjoismaissa on käytössä. Tanskassa vakuutus on lainsäädännön kannustimen johdosta huomattavasti yleisempi vielä kuin Ruotsissa tai Norjassa. Vakuutus myönnetään tehdyn kuntotarkastusraportin perusteella ja se kattaa kiinteistön salaiset virheet 10 vuoden ajan, mikä on myös Tanskassa myyjän virhevastuun aika.⁸⁸ Suomessa vakuutusta kiinteistökaupan myyjälle piilevien virheiden varalle tarjoaa Raksystems Insinööritoimisto Oy, jolla on myynnissä piilovirhevakuutus Kauppaturva. Vakuutus korvaa kohteesta riippuen piilovirheet joko 2 tai 5 vuoden ajan hallinnan luovutuksesta. Omakotitalon vakuutuksen hinta on 2 490 euroa.⁸⁹ Tanskassa vakuutusta käytetään 90 %:ssa tapauksista, Norjassa 70 %:ssa ja Ruotsissa 35 %:ssa. Suomen vastaavan luvun ollessa vain 2 %:a. Maiden kesken vakuutusten sisällöt ja hinnat poikkeavat toisistaan, mutta silti Suomen kohdalla on huomattavissa suuri ero muiden Pohjoismaiden vakuutuskäytäntöön verrattuna.⁹⁰ Tanskassa, mikäli vakuutusyhtiö kieltäytyy korvaamasta

⁸⁵ Sikkerhedsstryrelsen 2020a, s. 36.

⁸⁶ Ks. lisää Sikkerhedsstryrelsen 2020b.

⁸⁷ Sikkerhedsstryrelsen 2020a, s. 22.

⁸⁸ Ympäristöministeriö 2011, s. 7.

⁸⁹ Raksystems 2020c.

⁹⁰ Ympäristöministeriö 2011, s. 7.

vahinkoa tai korvaa vahingon määrästä vain osan, ostaja voi valittaa vakuutusyhtiön päätöksestä vakuutusvalituslautakuntaan. Näitäkin valituksia voidaan pitää vakuutusten määriin nähden hyvinkin harvinaisina. Vuoden 2016 lopussa aktiivisia vakuutuksia oli 223 985 kappaletta, mutta valituksia lautakunnalla korvausten epäämisestä tuli vain 210 kappaletta.⁹¹

Tanskan oikeusministeriö on arvioinut useasti järjestelmän toimivuutta ja sen kehityskohteita vuosien aikana. Kokonaisuudessaan järjestelmään ollaan tyytyväisiä ja sen on koettu auttavan myyjien ja ostajien välisten kiinteistökauppariitojen vähenemisessä. Riidat ovat vaihtuneet enemminkin nyt ostajan ja vakuutusyhtiöiden välisiksi, mikäli ostaja ei ole ollut tyytyväinen vakuutusyhtiön korvauksiin, mutta näitäkin riitoja on hyvin vähän määrään nähden.⁹² Kehityskohteina on kuitenkin ollut muun muassa kuntotarkastus- ja sähköasennusraporttien muuttaminen ymmärrettävämpään muotoon. Vakuutus ei korvaa niitä virheitä, joita kuntotarkastusraportissa on mainittu, joten ostajan on ymmärrettävä virheet ja vauriot, jotka raportissa mainitaan. Raporttien ollessa hyvin teknisiä ja vaikeaselkoisia on kuluttajien vaikea ymmärtää niitä.⁹³ Rakennusasiantuntijoiden käsikirjan päivittämisellä on pyritty kehittämään järjestelmää ja sen toimivuutta kuluttajille selkeämmäksi.⁹⁴

3 MAAKAAREN MUKAISET OSAPUOLTEN VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

3.1 Laatuvirhe

3.1.1 Laatuvirheen tunnusmerkistö

Tutkielman kannalta maakaaren virhesäännöksistä laatuvirheen säännökset ovat olennaiset. Laatuvirheessä on yleisesti kyse puutteesta kiinteistön fyysisissä ominaisuuksissa, suhteessa siihen mitä voidaan katsoa sovitun tai mitä myyjä on ilmoittanut. Laatuvirhearvioinnissa otetaan huomioon kaupan kohteen tosiasiallinen kunto ja se, mitä ostaja on voinut kaupan

⁹¹ Justitsministeriet 2018, s.15.

⁹² Justitsministeriet 2018, s.15 ja 19.

⁹³ Justitsministeriet 2018, s.17-19.

⁹⁴ Sikkerhedsstryrelsen 2020b

kohteesta odottaa.⁹⁵ Yhtenäisiä ja tyhjentäviä kaikille kiinteistöille sopivia laatuvaatimuksia ei voida esittää, koska kiinteistöjen ominaisuudet ovat aina yksilöllisiä.⁹⁶

Maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaan 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 myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai
- 5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

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

Tyypillisiä laatuvirheitä ovat esimerkiksi rakennusten rakenteita tai kuntoa koskevat viat, kuten vesivauriot, riittämättömät eristeet ja perustusten virheellisyydestä aiheutuneet viat.⁹⁷ Ostaja ei voi kuitenkaan vedota vähäisiin puutteisiin kaupan kohteessa laatuvirheenä, tällöin tilanne olisi myyjän kannalta kohtuuton.⁹⁸ Laatuvirhesäännöksistä kohdat 2-4 käsittelevät myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta sekä ostajan virheellisen käsityksen oikaisemista. Näitä käsitellään jäljempänä jaksossa 3.3. Kohta 5 sääntelee salaista virhettä, mikä tulee kyseeseen silloin, kun kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä on voitu olettaa. Asiantuntijan tarkastuksessa ilmi tulleet seikat, voivat vaikuttaa salaisen virheen merkittävyyskynnyksen ylittymiseen.

⁹⁵ Niemi 2016, s. 436.

⁹⁶ HE 120/1994 vp, s. 49.

⁹⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 138.

⁹⁸ Kyllästinen 2010, s. 189.

3.1.2 Salaisen virheen merkittävyysskynnys

Kiinteistössä on salainen virhe, jos se poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä on voitu olettaa (MK 2:17.1:n 5 kohta). Kyseessä on salainen virhe vain silloin, jos kyseinen seikka tulee molemmille kaupan osapuolille yllätyksenä kaupanteon jälkeen. Ostaja ei siis ole huomannut virhettä ennakkotarkastuksessa eikä olisi myöskään pitänyt havaita, eikä myyjäkään ole ollut tietoinen virheestä eikä olisi pitänyt olla tietoinen. Lain kohtaan on otettu maininta ”poikkeaa laadultaan merkittävästi”, tällä on pyritty jakamaan osapuolten riskinjakoa niin, että myyjä ei vastaa pienistä salaisista virheistä, vaan niiden osalta vastuu on ostajalla.⁹⁹ Salaisen virheen arviointiin vaikuttaa etenkin se, mitä ostaja on voinut perustellusti kiinteistöltä odottaa. Tällöin on kiinnitettävä huomiota muihin samalla seudulla oleviin vastaavan ikäisiin ja laatuisiin kiinteistöihin. Ostajan kannalta merkitystä on etenkin rakennuksen iällä, mitä uudemmassa rakennuksesta on kyse, sitä parempaa kuntoa voidaan lähtökohtaisesti edellyttää ja päinvastoin.¹⁰⁰

Asiantuntijan tarkastusraporttiin kirjatut havainnot voivat rajoittaa ostajan vastuuta vedota virheisiin kaupanteon jälkeen. Ostajan katsotaan lähtökohtaisesti olevan tietoinen kaikista niistä seikoista, jotka raportissa käy ilmi. Ilmenneet seikat voivat vaikuttaa myös salaisen virheen merkittävyysskynnöksen ylityksen arviointiin. Mikäli asiantuntijan raportissa olisi esimerkiksi paljon erilaisia huomioita ja korjaussuosituksia rakennuksen iän johdosta, ostajan voi olla vaikeampi vedota salaisena virheenä muihin ilmenneisiin vaurioihin, koska hänen on täytynyt olla tietoinen kohteen oletettavasta kunnosta raportin mainintojen perusteella.¹⁰¹ Turun hovioikeuden ratkaisussa S 07/243 18.12.2007 ennen kauppaa teetetyssä kuntotarkastuksessa oli mainittu, että rakennus oli tyypillinen 40-luvulla rakennettu peruskorjaamaton talo. Kellarissa on havaittu kosteutta, perustusten kosteuseristyksissä oli puutteita ja yleisesti oli virheiden luetteloinnin jälkeen todettu, että rakennuksen suurimmat havaitut vauriot olivat veden ja kosteuden aiheuttamia. Ostajat eivät olleet kuntotarkastusraportin lisätutkimus- ja korjauskehotuksista huolimatta ryhtyneet mihinkään toimenpiteisiin ennen kaupantekoa. Kaupan jälkeen, kun ostajat olivat aloittaneet remontin olivat vauriot ja niiden korjaukset osoittautuneet raportin mainintoja

⁹⁹ Kyllästinen 2010, s. 196-197.

¹⁰⁰ HE 120/1994 vp, s. 51.

¹⁰¹ Hoffrén 2012, s. 692.

laajemmiksi. HO hylkäsi ostajien vaatimukset hinnanalennuksesta, koska kaupanteon jälkeen ilmenneet lisävauriot eivät olleet merkittäviä ottaen huomioon rakennuksen iän, kauppahinnan ja ostajien tiedossa olleet vauriot ennen kauppaa. Kiinteistö ei ollut hovioikeuden ratkaisun mukaan poikennut merkittävästi siitä, mitä ostaja on voinut olettaa.

3.2 Ostajan tarkastusvelvollisuus

3.2.1 Yleisesti ostajan tarkastusvelvollisuudesta

Maakaaren 2 luvun 22 § sääntelee ostajan tarkastusvelvollisuutta. Sen 1 momentin mukaan ostaja ei saa laaturvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupantekoa. Ostaja ei saa myöskään virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kaupantekohetkellä (MK 2:22.2).¹⁰² Asuntokauppalain puolella samasta asiasta säädetään 6 luvun 12 §:ssä, jonka mukaan käytetyn asunnon ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä. Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen oli pitänyt havaita tarkastuksessa, jonka hän on tehnyt tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen. Säännöksiensanamuodot eroavat hieman toisistaan¹⁰³, mutta siitä huolimatta säännöksiä sovelletaan samalla tavalla.¹⁰⁴ Tämä käy ilmi myös oikeuskäytännöstä, esimerkiksi Helsingin hovioikeuden ratkaisu S 18/1418 17.6.2020 on koskenut asuntokauppaa, mutta tulkinta-apua on haettu maakaarta koskevista korkeimman oikeuden ratkaisuista. Hovioikeus on todennut, että KKO:n ratkaisuista ilmeneviä oikeusohjeita voidaan käyttää myös asuntokauppalain mukaista kauppaa arvioitaessa, koska MK:n ja AsKL:n säännökset ostajan tarkastusvelvollisuudesta vastaavat toisiaan.

Ostajalta edellytettävän ennakkotarkastuksen sisältöä ei ole säännelty tarkemmin, mutta siltä odotetaan tavanomaista huolellisuutta, mitä voidaan olettaa käytettävän hankittaessa arvokasta omaisuutta. Monesti ostajan reklamoidessa laaturvirheestä, myyjät useimmiten vetoavat siihen, että ostaja on laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa ja täten menettänyt oikeutensa vedota

¹⁰² MK 2:22:n 2 ja 3 momentti koskevat laaturvirheen lisäksi myös vallinta- ja oikeudellista virhettä.

¹⁰³ AsKL 6:12 ”olisi voitu havaita”, MK 2:22 ”olisi pitänyt havaita”.

¹⁰⁴ Simonen 2000, s. 13.

virheisiin. Ostajien vastaväite taas yleensä perustuu siihen, ettei heidän ole tarvinnut ulottaa tarkastusta tavanomaista poikkeaviin menetelmiin, tai ettei heidän ole kuulunutkaan huomata kyseistä seikkaa tarkastusta tehdessä.¹⁰⁵ Ostajan tulee itse selvittää, mitä ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämislähtökohtaisesti vaaditaan ja missä laajuudessa. Ostajan oma tietämättömyys tarkastusvelvollisuuden piiriin kuuluvista seikoista jää lähtökohtaisesti ostajan omalle vastuulle.¹⁰⁶ Kiinteistön tarkastamisessa ostajan on kiinnitettävä huomiota kohteen laatuominaisuuksiin ja sitä kautta kohteen arvon määrittämiseen. Jotta ostaja pystyy arvioimaan hintapyynnön oikeellisuutta suhteessa kohteeseen, täytyy ostajan olla selvillä muiden ominaisuuksien lisäksi etenkin kohteen laatutasosta. Pelkästään hintapyynnön perusteella ei voida tehdä luotettavia arvioita kohteen laadusta, mutta hintapyynnöstä voidaan kuitenkin päätellä, millaista laatua kaupan kohteen voidaan olettaa sisältävän.¹⁰⁷

Ostajan oma asiantuntemus voi vaikuttaa tarkastusvelvollisuuden laajuuteen. Mikäli ostaja itse on esimerkiksi rakennusalan ammattilainen, odotetaan hänen huomaavan mahdollisia virheitä tiukemmalla arvioinnilla, verrattuna ostajaan, jolla asiantuntemusta ei ole.¹⁰⁸ Kuitenkaan kaikkien rakennus- tai kiinteistöalalla toimivien henkilöiden ammattitaitoa ei voida pitää sellaisena, että se automaattisesti laajentaisi heidän tarkastusvelvollisuuttaan. Asiaa on aina tarkasteltava tapauskohtaisesti.

Itä-Suomen hovioikeus S 16/117 11.8.2016. Kaupanteon jälkeen ostajat olivat reklamoineet virheitä, joiden syyksi paljastui viemärivuoto ja pesuvesien kulkeutuminen rakenteiden läpi. Myyjät vetosivat ostajan erityiseen asiantuntemukseen, jonka johdosta ostajan on täytynyt huomata virheet ennakkotarkastusta suorittaessaan. Ostaja oli suorittanut LVI-alan perustutkinnon, mutta ei ollut tehnyt alan töitä laisinkaan, vaan maanrakennustöitä. HO katsoi, ettei ostajalla ollut sellaista erityistä asiantuntemusta, jonka olisi katsottu vaikuttaneen arvioitaessa selonottovelvollisuuden laajuutta.

Vastaavasti kuitenkin ostajan puutteelliset henkilökohtaiset ominaisuudet, esimerkiksi ostajan näkövamma, ei lievennä ostajan tarkastusvelvollisuuden huolellisuusvaatimusta.¹⁰⁹ Tämä olisi

¹⁰⁵ Ks. esim. Itä-Suomen hovioikeus S 16/117 11.8.2016 ja Vaasan hovioikeus S 05/1229 19.9.2006.

¹⁰⁶ HE 120/1994 vp, s.56.

¹⁰⁷ Niemi 2016, s. 407.

¹⁰⁸ HE 120/1994 vp, s.57.

¹⁰⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.147.

myyjän kannalta kohtuutonta, mikäli ostaja voisi jälkikäteen vedota puutteellisiin kykyihinsä suorittaa ennakkotarkastuksen ja täten välttää oman vastuunsa.¹¹⁰

Ostajan on arvioitava havaintojensa ja kokonaisuuden perusteella kaupan kohteen laatutaso ja ikä suhteessa kauppahintaan. Mitä uudemmassa rakennuksesta on kyse, sitä paremmaksi ostaja voi olettaa rakennuksen kuntotason ja laadun.¹¹¹ Vanhan ja peruskorjaamattoman rakennuksen tarkastusvelvollisuus on oikeuskäytännön mukaan laajempi, kuin uuden rakennuksen. Vanhassa kohteessa lähtökohtaisesti voidaan olettaa olevan herkemmin vaurioita ja puutteita, kuin uudemmassa. Ostajan täytyy ottaa myös huomioon kohteessa tehdyt peruskorjaukset tai niiden tekemättömyys.¹¹² Ostaja saa olettaa, että rakennukset on rakennettu sen ajan rakennustapaa ja vaatimuksia noudattaen, mikäli myyjä ei muuta ilmoita.¹¹³ Vanhaa kiinteistöä ostaessa ostajan tulee myös muistaa, ettei rakennustapa vastaa todennäköisesti nykypäivää. Rakennustapaa tulee verrata rakennusajan vaatimuksiin ja normeihin.¹¹⁴ Ostajalla on oikeus olettaa, että kiinteistö vastaa rakennuksen iän mukaista laatutasoa, jota yleisen elämäkokemuksen perusteella sen ikäiseltä kiinteistöltä voidaan olettaa, mikäli laatutasoa ei ole mitenkään täsmennetty tästä poikkeavasti. Tämä tosin on käytännössä haastavaa, koska jokainen kiinteistö on yksilöllinen ja jokaisen kiinteistön kohdalla täytyy tehdä tapauskohtainen arviointi.

Mikäli kyseessä on vanha kohde, täytyy ostajan ottaa huomioon, että vaikka kohde olisi melkein virheetön ja toimiva kaupantekohetkellä, saattavat jotkut rakennuksen osat tulla jo pian kaupanteon jälkeen ikänsä päähän. Tällaisessa tilanteessa vika ei välttämättä ole sellainen, johon ostaja voisi vedota virheenä myöhemmin. Rakennusten eri osien käyttöiän arvioiminen jää ostajan vastuulle, myyjällä ei ole velvollisuutta selvittää niitä ostajalle erikseen.¹¹⁵

¹¹⁰ Heikkinen 2018, s. 148.

¹¹¹ Niemi 2002, s. 289.

¹¹² Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 340 ja 374.

¹¹³ Kyllästinen 2010, s. 318 – 319. Ks. lisäksi Hoffrén 2013, s. 120-121, vaikka kohde olisi rakennettu sen ajan rakennustapaa noudattaen, ei se tarkoita, etteikö kohteessa voisi olla virhettä. Mikäli ostajalle ei ole selvästi ilmoitettu seikoista, jotka haittaavat asumista, saa ostaja olettaa asumiseen tarkoitettun kohteen olevan asumiskelpoinen. Ostajan on kuitenkin huomioitava, että rakennusajan rakennustapaan rakennettu kohde ei välttämättä enää myöhemmin täytäkään kohtuullisen asumisen kriteereitä.

¹¹⁴ Kyllästinen 2010, s. 318.

¹¹⁵ Heikkinen 2018, s. 102 ja 150-151.

Ostajan tarkastusvelvollisuus on ehdoton, ja ostaja vastaa itse siitä, mikäli hän tekee tarkastuksen huolimattomasti, eikä ole huomannut joitain merkityksellisiä seikkoja tarkastuksen yhteydessä.

Turun hovioikeus 6.9.2006 S06/1267. Kauppaa edeltävässä tarkastuksessa ostajalle oli jäänyt epäselväksi onko kiinteistöllä salaojia vai ei. Oikeuden mukaan ostajalla olisi ollut erityinen syy tarkastaa salaojien olemassaolo. Kun kauppa oli tehty salaojia tarkastamatta, olivat ostajat laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa.

Ostaja ei voi kaupanteon jälkeen virheenä vedota seikkaan, josta ei ole ollut tietoinen, mikäli kyseiset seikat olisivat tulleet ilmi huolellisesti tehdyssä ennakkotarkastuksessa.¹¹⁶ Vastuu virheistä on tällöin ostajalla, koska myyjän ei voida katsoa vastaavan virheistä, joista ostajan on täytynyt olla tietoinen toimiessaan huolellisesti.¹¹⁷ Lähtökohtaisesti ostajalta ei edellytetä huolellisen ennakkotarkastusvelvollisuuden täyttämiseksi asiantuntijan käyttämistä, mutta kohteessa ilmenneet seikat, kuten kosteusvauriot, saattavat joskus edellyttää ostajan turvautuvan asiantuntijan apuun. Tällöin puhutaan ostajan erityisestä tarkastusvelvollisuudesta, jota käsitellään tarkemmin jäljempänä.¹¹⁸

3.2.2 Tarkastuksen laajuus

Maakaassa eikä lain esitöissä ole tarkemmin määritelty, mitkä seikat ostajan olisi aina tarkistettava ennen kaupan solmimista. Oikeuskäytännön tulkittavaksi on jätetty tapauskohtainen arviointi siitä, milloin ostaja on täyttänyt tarkastusvelvollisuutensa.¹¹⁹ Niemen mukaan ostajan on havaittava rakennusten ennakkotarkastuksessa muun muassa rakennusten käyttötarkoitukset, ikääntymisen ja kuluneisuuden merkit sekä yleisesti rakennusten tilat ja kunto ulkoisia seikkoja arvioiden. Lisäksi ostajan tulee tarkastaa tehdyt rakenneratkaisut ja rakennusmateriaalit.¹²⁰ Rakennuksen kunnan tarkastukseen ei kuitenkaan kuulu tavaroiden siirtäminen pois paikoiltaan. Ostajan on tarkastettava lattia- ja seinärakenteet vain näkyviltä osin, mutta ostajan tulee kuitenkin huomata mahdolliset laattojen irti olemiset tai parketilattian vioittuminen. Huonekalujen

¹¹⁶ HE 120/1994, s. 56

¹¹⁷ Kyllästinen 2010, s. 314-315.

¹¹⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.147-148.

¹¹⁹ Häyhä 2005, s. 121

¹²⁰ Niemi 2016, s. 412.

siirtäminen voi kuitenkin olla tarpeen, jos ostajalla on syy epäillä niiden alla olevan vaurioita, tai muu syy ulottaa ennakkotarkastusta tarkemmaksi. Hyvin useasti kosteusvauriot saavat alkunsa rakennuksen märkätiloista, jonka johdosta ostajan tulisi tarkastaa kosteat tilat mahdollisimman hyvin.¹²¹ Ennakkotarkastukseen saattaa olla järkevää sisällyttää myös tutustuminen kohteessa aikaisemmin tehtyihin rakentamis- ja kunnostustöihin, jotta ostajalla tulee oikea kuva kiinteistön rakennuksista ja niiden kunnosta.¹²²

Hallituksen esityksen mukaan yleinen tarkastussäännös edellyttää ostajan tarkastavan rakennuksen siltä osin, kuin sen tiloihin on esteetön pääsy. Täten ostajan ei tarvitse tarkastaa rakennuksen kellaria tai ullakkoa, mikäli sinne ei ole esteetön pääsy, eikä ostajalla ole muuta syytä ulottaa tarkastusta sinne.¹²³ Ostajalta ei myöskään edellytetä esimerkiksi normaalia huolellisempaa katon tai savupiipun tarkastamista, vaikka katolle yleensä on esteetön pääsy. Myyjällä on tällöin tiedonantovelvollisuus, mikäli katto esimerkiksi olisi vuotanut. Vaikka ostaja ei olisi käynyt katolla tarkastamassa katon kuntoa, ostaja ei ole laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuuttaan.¹²⁴ Jos taas esimerkiksi ullakolle on esteetön pääsy ja ostaja voi sen vaivatta tarkastaa, ei ostaja saa vedota mahdollisiin virheisiin jälkikäteen, mikäli on laiminlyönyt tarkastusvelvollisuuden tältä osin.¹²⁵ On sinällään mielenkiintoista, että millä perusteella katto on suljettu tarkastuksen ulkopuolelle, mutta ullakko ei. Katolle on lähtökohtaisesti aina tikapuut, joiden avulla ainakin katon yleisilme olisi hyvin helposti tarkastettu.

Ostajan ei kuitenkaan tarvitse ulottaa tarkastusta tiloihin, joihin pääseminen edellyttäisi erityisjärjestelyjä. Tällaiseksi on katsottu muun muassa alapohjan matala ryömintätila tai yläpohjan ryömintäullakko, jonne on pääsy vain pienen huoltoullakon kautta.¹²⁶ Oikeuskirjallisuudessa ja myös oikeuskäytännössä tarkastettavien tilojen vaatimukset eivät kuitenkaan näyttäydy yhtenäisenä. Heikkinen on katsonut, että mikäli tarkastettaviin kohteisiin on vaikea, muttei mahdoton päästä, ei tällä ole merkitystä ostajan tarkastusvelvollisuuden kannalta. Mikäli ostajan on

¹²¹ Kyllästinen 2010, s. 320-321.

¹²² Niemi 2016, s. 414.

¹²³ HE 120/1994 vp, s. 56.

¹²⁴ Kyllästinen 2010, s. 326 - 327.

¹²⁵ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 339-341.

¹²⁶ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 339-341.

mahdollista tarkastaa kohde, esimerkiksi ryömimällä ahtaasta ryömintätilan luukusta, niin ostajan on tämä tehtävä, etenkin jos ostajalla on rakennuksen ikä tai muut seikat huomioon ottaen syytä epäillä vaurioita, jotka on mahdollista selvittää vain tarkastuksella.¹²⁷ Kuitenkaan ostajan ei edellytetä ryhtyvän rakenteita purkaviin toimenpiteisiin, jonkun tilan tarkastamiseksi, kuten ala- tai yläpohjan.¹²⁸

Itä-Suomen hovioikeus S 15/1557 25.8.2016. Hovioikeus on todennut, että ostajan velvollisuutena on tarkastaa yläpohja, mikäli sinne pääsee. Ennen kauppaa tehtyyn kuntotarkastusraporttiin on kirjattu, ettei yläpohjaan ollut sisältäpäin käyntiä ja vesikaton kautta käyntiä todettu turvalliseksi. Hovioikeus on katsonut, että ostajien olisi tullut tarkastaa yläpohja muun asiantuntijan tai tarvittavien apuvälineiden avulla, koska yläpohja on ollut tarkastettavissa ilman rakenteita rikkovia toimenpiteitä. Ostajat olivat laiminlyöneet selonottovelvollisuutensa yläpohjan osalta.

Vaasan hovioikeus S 05/1229 19.9.2006. Yläpohjan ryömintäullakon on päässyt tarkastamaan vain pienen huoltoluukun kautta, ahtauden lisäksi tarkastamista on vaikeuttanut myös turvallisuussyyt. Kyseessä on ollut 1950-luvulla rakennettu peruskorjaamaton talo. Hovioikeus on katsonut, että vaikka vanhan rakennuksen ennakkotarkastusvelvollisuus on normaalia korostuneempi, ei pelkästään rakennuksen ikä ja peruskorjaamattomuus ilman konkreettista vaurioepäilyä ole velvoittanut ostajaa ryhtymään erityisjärjestelyihin yläpohjan tarkastamiseksi.

Ostajalta edellytetään myös rakennuksen tarkastamista ulkoapäin. Ostajan on muun muassa huomattava ovatko maanpinnan kallistukset pois päin rakennuksesta, jolloin sadevedet eivät aiheuta rakennukseen ylimääräistä rasitusta. Oikeuskäytännön mukaan myös esimerkiksi rakennuksen matala sokkeli on ollut seikka, joka ostajan olisi tullut huomata ja lisäksi ymmärtää sen merkitys.

Helsingin hovioikeus S 04/1776 13.06.2006. Ostajat olivat vedonneet virheenä sokkelin mataluuteen ja sen puuttumiseen osittain kokonaan. Ostajat olivat kertoneet, etteivät osanneet arvioida sokkelin merkitystä. Käräjäoikeus oli perusteluissaan todennut, että sokkelin puute on ollut ilman teknisiä menetelmiä hyvin havaittavissa. Lisäksi myös rakennusalaan perehtymättömän maallikonkin pitäisi yleensä pystyä ymmärtämään, että rakennuksessa täytyy olla sokkeli. Ostajien hinnalennusvaatimus hylättiin.

Rakennuksen tarkastusajankohdalla voi olla myös merkitystä edellä mainittujen virheiden huomaamiseen. Talvella maanpinnan kallistukset voivat olla vaikeasti havaittavissa lumen takia. Tämän johdosta riskinjako voi jakautua eri tavalla kaupanteon vuodenajasta riippuen. Jos sokkeli ja maanpinnan kaltevuus ovat helposti havaittavissa, säilyy ostajalla tarkastusvelvollisuus.

¹²⁷ Heikkinen 2018, s. 149-150. Vrt. Koskinen 2004, s. 127-128, jossa Koskinen on viitannut Turun hovioikeuden ratkaisuun 3.10.2001 S 00/2853, jossa on katsottu, ettei ostajalla ollut velvollisuutta alapohjan tarkastamiseksi ulottaa tarkastusta vaikeasti kuljettavaan ryömintätilaan.

¹²⁸ Kyllästinen 2013, s. 56.

Jos ostajalla taas ei ole mahdollisuus havaita niitä, esimerkiksi lumen johdosta, on myyjällä laajempi tiedonantovelvollisuus.¹²⁹ Rakennuksen lisäksi ostajalta edellytetään kiinteistön rajojen ja kiinteistöön kuuluvien alueiden läpikäyntiä.¹³⁰

3.2.3 Ostajan erityinen tarkastusvelvollisuus

Edellä käsiteltiin ostajan tarkastusvelvollisuutta ja tuotiin esille, ettei ostajalta lähtökohtaisesti edellytetä asiantuntijan käyttämistä kiinteistön tarkastuksessa. Ostajan ei kuitenkaan tulisi ostaa kohdetta, jonka kunnosta hänellä on epävarmuutta. Ostaja ei voi luottaa siihen, että mikäli virheitä myöhemmin ilmenisi, myyjä vastaisi niistä automaattisesti. Epävarmuuden ja kaupan osapuolten vastuiden selvittämiseksi ostajan tulee selvittää kohteen kuntoon liittyvät epäilyksensä.¹³¹ MK 2:22.1:n ja AsKL 6:12.3:n mukaan ostajalla ei ilman erityistä syytä ole velvollisuutta ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

Mikäli ostaja havaitsee normaalista poikkeavia seikkoja, kuten kosteutta rakennuksen tiloissa, on ostajan joissain tilanteissa tehtävä tarkempia tutkimuksia vaurioiden tai vikojen selvittämiseksi. Tällöin voidaan edellyttää myös asiantuntijan käyttämistä.¹³² Rakenteisin kajoava tutkimus edellyttää kuitenkin aina myyjän suostumuksen. Mikäli myyjä ei anna suostumusta ja ostaja tyytyy tähän, jää virheriski silti ostajan vastattavaksi, mikäli ostajan tarkastusvelvollisuuden katsotaan ulottuneen kyseisiin toimenpiteisiin. Merkitystä ei tällöin ole sillä, ettei myyjä ole antanut suostumustaan, mikäli ostaja on tähän tyytynyt.¹³³

Yleisimmin ostajan erityinen tarkastusvelvollisuus tulee esiin silloin, kun ostaja tai kiinteistöllä käytetty asiantuntija on ennen kaupantekoa ennakkotarkastuksen yhteydessä löytänyt kiinteistöltä jotain normaalista poikkeavaa, kuten laajoja vaurioita tai vaurioepäilyjä. Etenkin mikäli asiantuntija antaa kehotuksen tutkia löydettyä seikkaa tarkemmin, on tällä vaikutusta ostajan

¹²⁹ Kyllästinen 2010, s. 323-324.

¹³⁰ HE 120/1994 vp, s. 56.

¹³¹ Heikkinen 2018, s. 152.

¹³² HE 120/1994 vp, s. 56.

¹³³ Niemi 2016, s. 415.

erityistä tarkastusvelvollisuutta ja lisätutkimusten laajuutta arvioitaessa.¹³⁴ Mikäli myyjä ei ole toiminut moitittavasti, ja ostaja laiminlyö erityisen tarkastusvelvollisuuden, menettää ostaja oikeuden vedota virheisiin ja riski virheistä jää hänelle. Oikeuskäytännön arvioitavaksi on jätetty myös erityisen tarkastusvelvollisuuden täyttäminen: mihin toimenpiteisiin ostajan edellytetään ryhtyvän ja milloin tarkastus on suoritettu riittävän huolellisesti.

Ostajan tarkastusvelvollisuuden tavoitteena on tasapainottaa myyjän ja ostajan välisiä vastuita. Myyjällä on lähtökohtaisesti ostajaan nähden ankarampi vastuu tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden takia. Nimenomaan ostajan erityinen tarkastusvelvollisuus tasapainottaa tilannetta entisestään, koska tällöin ostajalle jää vastuu selvittää mahdollisten virheiden laajuus ja syyt.¹³⁵ Viime vuosina asuinkiinteistöjen kaupassa asiantuntijan tarkastusten käyttö on lisääntynyt merkittävästi. Rakennusalan ammattilaisen tarkoituksena on tällöin selvittää kaupankohteen kunto ennen kaupantekoa. Huolellisesti tehty asiantuntijan tarkastus voi ehkäistä mahdollisia riitatilanteista kaupanteon jälkeen, kun mahdolliset viat ja vauriot on selvitetty jo etukäteen ja otettu huomioon ennen kaupantekoa.¹³⁶

Kuitenkin ostajan erityisen ennakkotarkastuksen rajat eivät ole täysin selvät, eikä aina ole varmuutta siitä, mitä toimenpiteitä ostajan voidaan olettaa suorittavan. Kuten edellä on tullut jo ilmi, lähtökohtaisesti tarkastukset suoritetaan aistienvaraisesti ja rakenteita rikkomatta. Tavallisissa asiantuntijan tarkastuksissa ei siis voida yleensä huomata rakenteissa olevia virheitä tai vaurioita, vaan näiden vaurioiden ja vaurioepäilyjen selvittäminen edellyttää melkein poikkeuksetta rakenteita rikkovia toimenpiteitä.¹³⁷

3.2.4 Ostajan tarkastusvelvollisuuden laajentuminen

Asiantuntijan käyttäminen saattaa laajentaa ostajan tarkastusvelvollisuutta, mikäli asiantuntija on löytänyt tarkastuksen yhteydessä jotain tavallisesta poikkeavaa. Tilanteeseen ei vaikuta, onko toimeksiantajana ostaja vai myyjä. Mikäli asiantuntijan tarkastuksessa nousee esiin jotain

¹³⁴ Kyllästinen 2013, s. 60-61.

¹³⁵ Heikkinen 2018, s. 153-154.

¹³⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 148-149.

¹³⁷ Heikkinen 2018, s. 164.

epäilyttävää, saattaa ostaja myöhemmin menettää oikeutensa vedota virheeseen, ellei ole tehnyt tarkempia tutkimuksia.

Ostajan ei tarvitse tarkastaa myyjän antamia tietoja kohteesta, eikä myöskään ostajan käyttämän asiantuntijan tarvitse tarkastaa myyjän antamien tietojen paikkansa pitävyyttä. Asiasta poiketaan kuitenkin yksittäistapauksissa silloin, jos ostajalla tai ostajan käyttämällä asiantuntijalla on selkeästi paremmat tiedot käytettävissään kuin myyjällä. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, jos myyjänä on maallikko ja kiinteistön virhe on hyvin tyypillinen ja asiantuntijan on oman ammattitaitonsa ja kokemuksen puolesta kyseinen virhe huomattava. Myös silloin, jos myyjän ja myyjän käyttämän asiantuntijan antamat tiedot poikkeavat toisistaan ja ostajalla on oma asiantuntija, jää ostajan asiantuntijan arvioitavaksi tietojen paikkansapitävyys suhteessa toisiinsa.¹³⁸

Koskinen on katsonut, että ostajan tarkastusvelvollisuus on laajempi silloin, jos myyjä ei ole käyttänyt kiinteistövälittäjää apunaan. Mikäli myyjällä on käytössään kiinteistönvälittäjä, edellytetään kiinteistönvälittäjältä enemmän asiantuntemusta kuin yksityiseltä myyjältä. Kun taas kaupan osapuolina ovat yksityiset henkilöt, on ostajalla suurempi vastuu toimi huolellisesti, kuin jos asuntoa kauppaisi kiinteistönvälittäjä.¹³⁹

Myyjä on saattanut käyttää huomattavia summia rahaa asiantuntijoiden tekemiin tarkastuksiin ja hänen on luovutettava kaikki hallussaan oleva tieto ostajalle. On olemassa riski, että myyjä ennemmin jättää tiedot hankkimatta ja on vilpittömässä mielessä tiedoton mahdollisista negatiivisista seikoista. Välimäen mukaan tätä samaa ajatusmallia voitaisiin soveltaa myös päinvastoin ostajan tarkastusvelvollisuuteen. Ostaja voisi ennemmin olla käyttämättä asiantuntijaa, jolloin hän ei olisi tietoinen mahdollisista kielteisistä seikoista, eikä selonottovelvollisuus voisi tällöin myöskään laajentua.¹⁴⁰ Tällöin voitaisiin ajatella, että ostajan toimiessa vaadittua huolellisemmin voisi hän kokea oikeudenmenetyksiä. Tästä syystä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta ei tulisi arvioida ankarammin vain siksi, että ostaja on sisällyttänyt tarkastukseen toimenpiteitä, joita ei edellytetä.¹⁴¹ Välimäen ajatusmalli kuitenkin vastaa todellisuutta

¹³⁸ Välimäki 2000, s. 963-965.

¹³⁹ Koskinen 2004, s. 132.

¹⁴⁰ Välimäki 2000, s. 972 alaviite 26.

¹⁴¹ Hoffrén 2011, s. 259.

parhaiten, ja asiantuntijaa käyttämällä ostajan tarkastusvelvollisuus lähtökohtaisesti laajenee. Asiaa voidaan arvioida niin, että asiantuntijaa käyttämällä ostaja saa yleensä enemmän tietoa kaupan kohteesta, kuin ilman asiantuntijaa. Tällöin ostajalla on myös enemmän huomioitavia asioita kaupan kohteesta, eikä ostaja saa vedota virheenä niihin seikkoihin, joista on tullut tietoiseksi ennen kaupantekoa. Ostajalle saattaa tällöin myös muodostua helpommin velvollisuus ryhtyä tavanomaista poikkeaviin toimenpiteisiin. Mikäli asiantuntijaa ei olisi käytetty, ei ostaja olisi tietoinen virheistä, eikä hänen pitäisikään olla tietoinen, koska asiantuntijan käyttäminen ei ole välttämätöntä, ja ostaja voisi myöhemmin vedota virheenä kaupanteon jälkeen löydettyihin seikkoihin. Tämä ei kuitenkaan ole ideaalitalanne, koska osapuolten intressissä on välttää riitatilanteet ja niiden aiheuttamat ylimääräiset kustannukset.

3.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus

3.3.1 Myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuus ja merkitys

Maakaaren mukaan kiinteistössä katsotaan olevan laatuvirhe, mikäli myyjä on jättänyt ilmoittamatta ostajalle tiedossa olevia puutteita tai vikoja tai muita kiinteistön laatuun liittyviä seikkoja, joilla voi olla merkitystä kiinteistön arvoon tai käyttöön liittyen (MK 2:17.1:n 3 kohta). Virhesäännöksen lähtökohtana pidetään ajatusta, jonka mukaan *myyjän on annettava ostajalle perustellun ja järkevän ostopäätöksen tekemiseksi tarpeelliset tiedot kiinteistöstä*.¹⁴² Myyjällä on kannustin kertoa ostajalle kaikki tarpeellinen tieto, sillä ostaja ei voi myöhemmin virheenä vedota seikkaan, josta on ollut tietoinen. Myyjän kerrottua ostajalle vioista tai puutteista, jää ostajan oman harkinnan varaan, miten suuren merkityksen hän tiedolle antaa ja miten niihin reagoi.¹⁴³

Laissa ei ole tyhjentävää luetteloa siitä, mitä tietoja myyjän täytyy ostajalle ilmoittaa. Myyjän tiedonantovelvollisuus kattaa kaikki olennaiset tiedot, joilla voi olla vaikutusta kiinteistön kauppaan.¹⁴⁴ Myyjän on oma-aloitteisesti annettava ostajalle tieto tiedossa olevista puutteista,

¹⁴² HE 120/1994 vp, s. 26.

¹⁴³ Heikkinen 2018, s. 70.

¹⁴⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 138-142 ja Palo – Linnainmaa 2002, s.156.

rakennuksen vioista sekä muista kiinteistön laatuun liittyvistä seikoista, jotka voivat vaikuttaa kiinteistön käyttömahdollisuuksiin tai alentaa sen arvoa. Kohteen käyttötarkoituksella on vaikutusta arvioitaessa kohteelle merkityksellisiä tietoja, omakotitaloa ostettaessa tarvittavat tiedot ovat erilaisia kuin rakentamattomasta maa-alueesta.¹⁴⁵ Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee myös kohteen tarpeistoa, kuten keittiökoneiden käyttökuntoa, kun ne kuuluvat kaupan kohteeseen.¹⁴⁶ Myyjän on lisäksi virhevastuun välttääkseen hankittava sellaiset tarpeelliset tiedot, mitä hän ei tiedä, mutta näiden seikkojen kuitenkin katsotaan olevan sellaisia, että kiinteistön omistajan olisi pitänyt ne havaita. Tällaisiksi tiedoiksi on katsottu muun muassa lämmitysjärjestelmän toimimattomuus tai muiden kauppaan kuuluvien koneiden tai laitteiden toimimattomuus. Myyjällä on lähtökohtaisesti ostajaa paremmat tiedot ylipäätään kaupan kohteesta ja sen mahdollisista vioista ja puutteista, ja yleensä myyjän on myös helpompi hankkia puuttuvat tiedot, kuin ostajan. Tällaisia tietoja ovat muun muassa kaavoituksiin, rasitusoikeuksiin ja viranomaisten kiinteistöä koskeviin päätöksiin koskevat tiedot. On helpompaa, että myyjä hankkii tiedot itse, kuin että jokainen ostajaehdokas hankkisi ne erikseen.¹⁴⁷

Myyjän omalla asiantuntemuksella voi myös olla vaikutusta myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuutta arvioitaessa. Mikäli myyjällä on esimerkiksi rakennusalan koulutus, laajentaa se hänen tiedonantovelvollisuuttansa, mikäli kyseessä on sellainen seikka, jonka havaitsemiseen ja ymmärtämiseen nimenomainen asiantuntemus auttaa. Päinvastoin taas myyjän henkilökohtaiset ominaisuudet, kuten sairaudet tai korkea ikä, eivät supista tiedonantovelvollisuutta siitä lähtötasosta, mitä myyjän voidaan olettaa tietneen.¹⁴⁸ Myyjän antamana tietona ei pidetä yleisluontoista lausumaa jostakin kaupan kohteeseen liittyvästä seikasta.¹⁴⁹ Kuitenkin yleisluontoinenkin lausuma, esimerkiksi asunnon laadusta tai varustelutasosta, saattaa olla vaikutuksellinen, kun ostaja arvio millaista tasoa hänellä on oikeus kohteelta olettaa.¹⁵⁰ Yleisluontoinen tieto, jota ei pidetä myyjän antamana tietona, on esimerkiksi myyjän käsitys jostain kiinteistöön

¹⁴⁵ HE 120/1994 vp, s. 50.

¹⁴⁶ Palo – Linnainmaa 2002, s. 157.

¹⁴⁷ Tepora 2007, s. 398 – 399.

¹⁴⁸ Kyllästinen 2010, s. 265-266.

¹⁴⁹ Palo – Linnainmaa 2002, s.156-157.

¹⁵⁰ HE 14/1994 vp, s.94.

liittyvästä ominaisuudesta tai tieto, mitä hän ei ole tarkastanut ja ilmoittaa tämän myös ostajalle.¹⁵¹

Kohteessa aiemmin suoritettujen asiantuntijan tarkastukset, kuten kosteusmittaukset, kuntotarkastukset ja muut vastaavat tarkastukset, ovat sisällöstään riippumatta lähtökohtaisesti aina ostajan kannalta merkittäviä.¹⁵² Kuitenkin, jos aikaisemmin suoritettussa asiantuntijan tarkastuksessa ei ole havaittu vikoja tai puutteita, joilla voisi olla merkitystä kiinteistön laatuun, käyttöön tai arvoon, ei myyjä laiminlyö tiedonantovelvollisuuttaan jättäessään kertomatta näistä aikaisemmista tutkimuksista ostajalle. Myyjän ei myöskään tarvitse kertoa ostajalle aikaisemmin tehdyistä korjaustöistä, mikäli niillä ei ole merkitystä, ja viat tai vauriot on saatu korjattua. Esimerkiksi, jos kohteessa on sattunut aikaisemmin vesivahinko, mikä on korjattu, ja korjaustöiden jälkeen on suoritettu tarkistusmittaukset, ei myyjä ole velvollinen kertomaan korjatusta vesivahingosta ostajalle.¹⁵³

Myyjän täytyy kuitenkin olla huolellinen antamistaan tiedoista, sillä myyjä on niistä vastuussa. Maakaaren mukainen laatuvirhe tulee kyseeseen myös, mikäli myyjä on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan (MK 2:17.1 kohta 2). Myyjän vilpittömällä mielellä ei ole vaikutusta arvioitaessa myyjän vastuuta. Virheellisesti annettu tieto on voinut perustua myyjän erehdykseen tai siihen, että myyjä on saanut itse virheellistä tietoa ja kertonut tämän eteenpäin ostajalle.¹⁵⁴ Myyjä on esimerkiksi voinut saada virheellisen tiedon asunnon pinta-alasta, kun hän on itse ostanut kiinteistön. Myyjän virhevastuu ei siis edellytä myyjän puolelta huolimattomuutta. Kohde voi olla virheellinen, riippumatta siitä tiesikö myyjä tai olisiko hänen edes pitänyt tietää antamansa tiedon virheellisyydestä.¹⁵⁵ Kuitenkin vaikka ostajaa tässä tilanteessa suojataan, myyjän virhevastuu täyttyy vasta silloin, jos myyjän antamat tiedot ovat vaikuttaneet kaupan syntymiseen tai sen ehtoihin. Vaikka myyjä olisi antanut virheellistä tietoa, jos tiedoilla

¹⁵¹ Koskinen 2004, s.131.

¹⁵² Välimäki 2000, s. 965.

¹⁵³ Heikkinen 2018, s. 119 ja 121.

¹⁵⁴ Palo – Linnainmaa 2002, s. 157.

¹⁵⁵ HE 14/1994 vp, s. 94.

ei ole ollut merkitystä kaupanteon kannalta, ei ostaja voi virheenä vedota kyseiseen seikkaan.¹⁵⁶ Mikäli kiinteistöllä on useampia myyjiä, kuten aviopari tai kuolinpesän osakkaat, vastaavat kaikki myyjät lähtökohtaisesti virheestä, jos yksikin myyjistä on tiennyt virheestä, mutta ei ole kertonut sitä ostajalle.¹⁵⁷

Myyjän antama virheellinen tieto voi koskea mitä tahansa kohteen kuntoa tai ominaisuutta, kuten kokoa, varustelua, rakenteita, käytettyjä materiaaleja tai laatua.¹⁵⁸ Virheellisen tiedon vaikutusta kauppaan voi olla tapauskohtaisesti haastava määrittellä. Voidaan olettaa, ettei ostaja olisi lainkaan tehnyt kauppaa tai, että vähintään ehdot olisivat olleet eri, mikäli ostajalla olisi ollut oikeat tiedot kohteesta. Usein virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppahintaan ja ostajan maksuvalmiuteen kaupan kohteesta. Lainkohdan mukaan riittävää kuitenkin on, että tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.¹⁵⁹ Etenkin, jos kohde tai joku kohteessa oleva seikka poikkeaa vastaavanlaisista kohteista, on myyjän kerrottava näistä ostajalle. Myyjän on myös kerrottava ostajalla, jos hän epäilee kohteessa olevan esimerkiksi rakennusvika, mutta myyjä ei ole tehnyt tarkempia tutkimuksia asian eteen.¹⁶⁰

Myyjä saa myös korjata antamansa virheellisen tiedon ennen kaupantekoa, eikä ostaja tällöin saa enää vedota virheeseen. Ostaja ei myöskään voi vedota virheenä myyjän antamiin virheellisiin tietoihin, mikäli ostaja olisi voinut havaita tiedon virheellisyyden ennakkotarkastuksessa.¹⁶¹ Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöä antamien tietojen paikkansapitävyyttä (MK 2:22). Myyjän tiedonantovelvollisuus voi täten rajoittaa ostajan tarkastusvelvollisuutta. Ostajan ei tarvitse tutkia pitääkö myyjän ilmoittama tieto paikkansa, esimerkiksi jos myyjä ilmoittaa kaivoveden olevan juomakelpoista. Mikäli ostaja olisi kuitenkin ennakkotarkastusta tehdessään voinut myös itse havaita myyjän antaman tiedon olleen virheellinen, ei ostaja tällöin vapaudu tarkastusvelvollisuudestaan. Ostaja ei myöskään

¹⁵⁶ Palo – Linnainmaa 2002, s.156-157.

¹⁵⁷ Heikkinen 2018, s. 100.

¹⁵⁸ HE 14/1994 vp, s. 94.

¹⁵⁹ Kyllästinen 2010, s. 236.

¹⁶⁰ Palo – Linnainmaa 2002, s. 157.

¹⁶¹ Koskinen 2004, s.131.

silloin vapaudu tarkastusvelvollisuudestaan, jos hän muusta syystä on tietoinen annetun tiedon virheellisyydestä.¹⁶²

Maakaaren mukaan kyseessä on laatuvirhe myös silloin, kun myyjä jättää oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön (MK 2:17.1:n 4 kohta). Myyjä ei saa käyttää hyväksi ostajan väärää tietoa kaupan kohteesta. Sillä ei ole merkitystä, vaikka ostaja olisi saanut tiedot muualta kuin myyjältä, myyjän on silti oikaistava ostajan virheellinen käsitys.¹⁶³ Myyjä ei lähtökohtaisesti vastaa siitä, täyttääkö kaupan kohde ostajan omat vaatimukset ja edellytykset. Tilanne on kuitenkin eri, mikäli ostaja on kertonut myyjälle kiinteistön uudesta käyttötarkoituksesta ja mikäli myyjä huomaa tällöin, että ostaja on erehtynyt kiinteistön käyttötarkoituksen vaihtamisen mahdollisuuksista, eikä korjaa ostajan virheellistä käsitystä, joutuu myyjä tilanteessa virhevastuuseen. Myyjän ei kuitenkaan tarvitse selvittää ostajan puolesta soveltuuko kiinteistö uuteen käyttötarkoitukseen, vaan myyjä voi välttää virhevastuun myös ilmoittamalla ostajalle epävarmuutensa asiaan liittyen.¹⁶⁴

3.3.2 Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely

Lainsäädännön tarkoituksena ei ole suojata osapuolta, joka toimii vilpillisesti.¹⁶⁵ Ostajan tarkastusvelvollisuus on toissijainen myyjän vastuuseen nähden siinä vaiheessa, jos myyjä on menettänyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti, törkeän huolimattomasti tai tahallaan ja salannut jonkun kiinteistöä koskevan vaikutuksellisen seikan (MK 2:22.3). Tällöin ei ole merkitystä sillä, onko ostaja laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa.¹⁶⁶ Maakaarissa säädetään ostajalle reklamointiaika, jonka kuluessa ostajan täytyy vedota virheeseen, kuitenkin jos myyjä on menettänyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti ja törkeän huolimattomasti, saa ostaja vedota virheeseen myös reklamointiajan jo umpeuduttua (MK 2:25.3).

¹⁶² HE 120/1994 vp s. 56 ja Kyllästinen 2010, s. 284-285.

¹⁶³ Niemi 2002, s. 455.

¹⁶⁴ Kyllästinen 2010, s. 284-285.

¹⁶⁵ Heikkinen 2018, s. 128.

¹⁶⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 149.

Vaasan HO S 12/681 17.4.2013. Tapauksessa myyjät olivat ilmoittaneet rakennuksen olevan paalutettu, vaikka tosiasiasa rakennuksen pohjalaatta oli perustettu sokkelin päälle, myyjät olivat siis antaneet ostajalle virheellistä tietoa rakennuksen perusteista. Ostaja oli reklamoinut vasta vuoden jälkeen MK 2:25.3:ssa säädetyn reklamointiajan päätyttyä. HO katsoi, ettei myyjien menettely poikennut siitä, mitä heidän asemassaan olevilta myyjiltä on voitu olettaa, eikä heidän katsottu toimineen kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Täten ostajan vaatimukset hylättiin, eikä hänellä katsottu olleen oikeutta vedota niihin kuusi vuotta kiinteistön hallinnan luovutuksen jälkeen.

Lainsäädännössä ei ole määritelty miten myyjän kunnianvastaista ja arvotonta tai törkeän huolimattontaa menettelyä tulisi arvioida. Lähtökohtaisesti myyjän menettely täyttää kriteerit, jos myyjä on tahallaan antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa taikka salannut tiedossaan olevan vian tai puutteen.¹⁶⁷ Arvioinnissa on otettava huomioon myös muut kaupanteon olosuhteet. Ostajan passiivisuudella ja tapauksen olosuhteilla kokonaisuudessaan on myös merkitystä myyjän menettelyn lisäksi.¹⁶⁸

Kunnianvastainen ja arvoton menettely ei edellytä, että myyjä tosiasiasa tietää antamiensa tietojen olevan virheellisiä. Riittää, että myyjä antaa ostajien olettaa, että myyjä tietää kyseiset seikat kaupan kohteesta varmaksi tiedoksi, vaikka tosiasiasa myyjä yrittäisi edistää vain kauppojen syntymistä.¹⁶⁹ Tällöin myyjä salaa ostajilta sen, ettei hän tosiasiasa ole täysin varma, että hänen ilmoittamansa seikat pitävät varmasti paikkansa. Myyjä ei täten saa käyttää hyödyksi vakuuttelullaan aikaansaamaansa ostajan erehdystä seikasta, joka on olennainen ostopäätöksen kannalta.¹⁷⁰

Ostajan lisäksi myös myyjä voi käyttää ulkopuolista asiantuntijaa, kuten kuntoarvioitsijaa tai kosteusmittaajaa. Mikäli myyjä on teettänyt esimerkiksi kuntotarkastuksen, on myyjän ilmoitettava ostajalle kaikki asiantuntijan teknisillä menetelmillä saadut tiedot, jos on aiheutta epäillä laatuvirhettä.¹⁷¹ Mikäli myyjä jättää ostajalle ilmoittamatta sellaisista tutkimusraporteista, jotka osoittavat kohteessa olevan virheitä, joita ei ole korjattu, voidaan lähtökohtaisesti myyjän toiminta katsoa kunnianvastaiseksi ja arvottomaksi. Myyjän tiedonantovelvollisuutta ei vähennä

¹⁶⁷ Heikkinen 2018, s. 129-130.

¹⁶⁸ HE 14/1994 vp, s. 103.

¹⁶⁹ Ks. KKO 2007:91, jossa asuntokaupan yhteydessä myyjän menettelyn katsottiin olleen kunnianvastaista ja arvotonta, kun myyjä oli tietoisesti antanut ostajalle virheellistä tietoa kaupan kohteesta ja annettulla tiedoilla oli ollut ratkaiseva merkitys kaupan syntymiseen.

¹⁷⁰ Heikkinen 2018, s. 136.

¹⁷¹ Niemi 2002, s. 292.

edes se, että ostajalla on käytössään oma asiantuntija, joka teettää tarkastuksia samoista seikoista, joista myyjällä on jo tieto. Myyjän on annettava ostajalle myös tieto ehdotetuista tutkimuksista, jotka kohteessa tulisi tehdä, vaikka myyjä ei olisi ehdotettuja tutkimuksia koskaan tehnyt.¹⁷² Myös myyjän passiivinen käyttäytyminen voidaan katsoa kunnianvastaiseksi ja arvottomaksi menettelyksi, mikäli myyjä on tarkoituksellisesti jättänyt oikaisematta ostajan erehdyksen tai virheellisten tietojen käsityksen kaupan kohteesta.¹⁷³

3.4 Vastuunrajoitusehdot

Osapuolilla on kiinteistön kauppaa tehdessä lähtökohtaisesti sopimusvapaus. Sopimusvapaus kattaa myös kiinteistön virheestä ja sen seuraamuksista sopimisen.¹⁷⁴ Kiinteistöt ovat aina yksilöllisiä ominaisuuksiltaan ja laadultaan, sen takia virheitä arvioidaan aina osapuolten sopimuksen mukaan ja sen mukaan mitä osapuolten katsotaan sopineen.¹⁷⁵ Maakaaren 2:9.2:n mukaan ostaja ja myyjä saavat poiketa maakaaren mukaisista oikeuksista ja velvoitteista sopimuksella. Kuitenkin maakaarella säänneltyjä ostajan 2:17-34 §:n¹⁷⁶ mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain yksilöidyllä sopimuksella. Sopimuksessa täytyy yksilöidä miten ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. Lähtökohtaisesti siis maakaaren sopimussuhdetta koskevat säännökset ovat tahdonvaltaisia. Kuitenkin MK 11 § määrää pätemättömien ehtojen kiellon, joista ei voida edes sopimukselle määrätä toisin. Tällaisia ehtoja ovat muun muassa ehdot, jotka rajoittavat kiinteistön omistajalle kuuluvia oikeuksia ja rajoittavat haitallisesti kiinteistön vaihdantaa tai maankäyttöä.

¹⁷² Välimäki 2000, s. 965.

¹⁷³ Niemi 2002, s. 455.

¹⁷⁴ Tepora 2007, s. 393. Sopimus määritellään tässä kohtaa laajasti, siihen katsotaan kuuluvan kauppakirjan lisäksi kaikki muu materiaali, joka täydentää kauppakirjaa, kuten kuntotarkastusraportti, ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 67-68.

¹⁷⁵ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 138.

¹⁷⁶ Kyseisissä pykälissä on säädökset muun muassa kaikista eri virhetyypeistä, virheen seuraamuksista, reklamoinnista ja osapuolten viivästyksistä.

Ostaja ja myyjä voisivat sopimuksella poiketa esimerkiksi vaaranvastuun siirtymisestä tai tuotosta. Myös sopimusrikkomuksen seuraamuksista voitaisiin sopia toisin kuin laissa, esimerkiksi hinnanalennuksen sijaan maksettaisiin etukäteen sovittu kiinteämääräinen sakko. Laki edellyttää siis yksilöimään tarkasti, miten osapuolten oikeuksia ja velvoitteita muutetaan sopimuksella. ”Kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on” tyylisiä yleislausekkeita ei olla pidetty hyväksyttävänä, koska niissä ei ole eriteltyä millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. Sellaiset ehdot voisivat olla myös ostajan kannalta kohtuuttomia. Ehtojen yksilöinti auttaa ostajaa arvioimaan, minkä merkityksen hän antaa niille seikoille, mistä myyjä ei vastaa ja miten ne vaikuttavat vaikka kauppahinnasta sopimiseen.¹⁷⁷

KKO 2004:78 ratkaisu otti kantaa vastuunrajoituksen sitovuuteen. Ehdon mukaan myyjä ei ollut vastuussa kunto- / kosteuskartoituksessa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista. Kaupanteon jälkeen selvisi, että vauriot olivat johtuneet rakenteellisista virheistä ja korkein oikeus katsoi, että ostajilla oli oikeus vaatia hinnanalennusta vastuunrajoitusehdosta huolimatta. Kauppakirjaan ei ollut yksilöity myyjien vastuuta rakenteiden asianmukaisuudesta, joten ehto ei estänyt ostajia vetoamasta virheeseen.

Minkälainen ehto sitten täyttää vaaditun yksilöintivaatimuksen, niin että sillä olisi myös myöhemmin merkitystä, eikä ehtoa katsottaisi pätemättömäksi. Sopimuksessa voidaan yksilöidysti sopia, ettei myyjä vastaa rakennuksen tietyissä tiloissa mahdollisesti olevista kosteusvaurioista tai myyjä vastaa vaurioista vain tiettyyn euromäärään saakka. Osapuolet voivat myös poissulkea ostajalta oikeuden johonkin laissa säädettyyn seuraamukseen tai he voivat sopia kiinteämääräisen sopimussakon tai lyhentää reklamaatioaikaa laissa säädetystä.¹⁷⁸ Kyllästäisen mukaan sopimuksia, joissa on sovittu korvausmäärä vain tiettyyn euromäärään saakka, tehdään käytännössä kuitenkin harvoin.¹⁷⁹ Myyjän virhevastuuta rajoittavan ehdon on oltava niin selkeä, että ostaja voi ymmärtää sen seuraukset ja sen että mahdolliset korjauskustannukset jäävät kokonaan hänen maksettavakseen.¹⁸⁰

KKO 2012:72. Kohteessa oli teetetty ennen kaupantekoa kuntoarvioraportti ja sen perusteella oli tehty vastuunrajoitusehto kauppakirjaan. ”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

¹⁷⁷ HE 120/1994, s. 45.

¹⁷⁸ Hoffrén 2009, s. 1192.

¹⁷⁹ Kyllästinen 2010, s. 143.

¹⁸⁰ Palo – Linnainmaa 2002, s. 533.

on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia myyjää kohtaan kaupan kohteessa sijaitsevan rakennuksen perusteella.” Kaupan jälkeen ostaja oli vaatinut myyjältä hinnanalennusta laaturvirheen perusteella, kun kohteesta oli paljastunut lisää vaurioita. Korkein oikeus katsoi, että vastuunrajoitusehto oli tarpeeksi yksiselitteinen, eikä ostajalle ollut voinut sen perusteella jäädä epäselväksi, että ehto on kattanut myös ne virheet mitkä eivät ole olleet kaupanteonhetkellä vielä selvillä.¹⁸¹

Kun vastuunrajoitus on selkeästi yksilöity, on molemmilla osapuolilla tasavertaiset mahdollisuudet arvioida sen vaikutuksia muun muassa kauppahintaan. Yksilöintivaatimuksen kannalta tulisi olla maakaaren säännöstä ja esitöitä tulkittaessa riittävää, että ehdosta käy ilmi, millä edellytyksillä ostajan vastuulle jää myyjän virhevastuun piiriin kuuluvat seikat. Maakaaren säännöksessä ei edellytetä yksilöimään yksittäisiä mahdollisia virheitä, mistä myyjä ei vastaa ja täten sitä ei pitäisi myöskään tulkita liian tiukasti. Kun ehto on riittävän selkeä ja yksiselitteinen eikä siitä jää kummallekaan osapuolelle epäselvää, ei ostajan vastuulle jäävien puutteiden luetteloiminen ole tarpeen sitovan ehdon muodostamiseksi.¹⁸²

Korkeimman oikeuden ratkaisussa 2009:31 oli kyse yleisestä vastuunrajoituslausekkeesta, jonka mukaan ostaja ottaa kohteen vastaan siinä kunnossa, kun se tarkastusta tehdessä oli. Yksikään oikeusaste ei antanut tälle lausekkeelle painoarvoa. Ehtoon oli lisäksi kirjattu, että ostaja on tutustunut kuntotarkastusraporttiin ja on tietoinen siinä mainituista vioista, puutteista ja korjausehdotuksista. Myyjä ei vastaa kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, eikä niistä mahdollisesti rakenteille tai muille aiheutuneista vahingoista. Myöskään tällä ehdolla ei ollut vaikutusta myyjän virhevastuuseen, koska kaupanteon jälkeen ilmennyt kosteusvaurio ei ollut johtunut kuntotarkastuksessa mainituista seikoista. Kosteusvaurio oli löytynyt yläpohjasta, eikä raportissa ollut mainintaa yläpohjan vaurioista, vaikkakin havaitut puutteet olisivat voineet aiheuttaa kyseisen vaurion, korkein oikeus ei kuitenkaan antanut tällä painoarvoa, vaan tulkitsi ehtoa tiukasti sen sanamuodon mukaan.

Sopimuskäytännössä monesti ostajalle haluttaisiin siirtää virheriski etenkin salaisista virheistä, mutta yksilöidyn rajausehdon tekeminen on siinä tilanteessa käytännössä mahdotonta, kun virheet eivät ole kenenkään tiedossa etukäteen. Ongelma tulee monesti esiin silloin, kun kohteessa on havaittu esimerkiksi kosteusvaurio tai hajuhaitta, mutta vaurioiden laajuutta tai syytä ei ole

¹⁸¹ Kyse oli kahden elinkeinoharjoittajan välisestä kaupasta, mutta maakaaren sääntely ei tässä tapauksessa eroa siitä, jos kyseessä olisi ollut kahden yksityishenkilön välinen kauppa. Sopimusvapautta ei ole silloin, jos kyse on kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisestä kaupasta (MK 2:10.1).

¹⁸² Hoffrén 2013, s. 262-264.

tutkittu tarkemmin. Tällöin vastuunrajoituslausekkeen kirjoittaminen on monesti hankalaa ja se jää liian epämääräiseksi, koska kaikkia tarvittavia tietoja yksilöinnin kannalta ei ole käytettävissä.¹⁸³

Itä-Suomen HO S 16/117 11.8.2016. Tapauksessa kauppakirjaan oli kirjattu vastuunrajoituslauseke tehdyn kuntotarkastuksen perusteella. Vastuunrajoituslausekkeeseen oli kirjattu, että ostaja ottaa rakennukset vastaan siinä kunnossa kuin ne ovat, eikä myyjä ole vastuussa raportissa mainituista vaurioista eikä niiden rakenteille tai muille aiheuttamista vahingoista. Oikeudessa kuultu asiantuntija oli kertonut, ettei kaupanteon jälkeen ilmenneet vauriot johtuneet pelkästään kunto-raportista ilmenneistä seikoista. Täten HO katsoi, ettei vastuunrajoituslauseke ollut riittävästi yksilöity ja ostajilla oli oikeus vedota virheisiin.

Vastuunrajoitusehdon yksilöinti voi koskea myös kiinteistönkaupan jälkeen tehtyä sovintosopimusta, kuten käy ilmi Turun hovioikeuden ratkaisusta S 12/1497 5.3.2013. Tapauksessa kaupan osapuolet olivat tehneet kolme kuukautta kaupanteon jälkeen sovintosopimuksen ostajan reklamaation perusteella. Koska sovintosopimus oli tehty niin pian kaupanteon jälkeen, katsottiin sen olevan kauppakirjaa täydentävä sopimus, jolloin siihen soveltuu maakaaren mukaiset yksilöintivaatimukset. Sovintosopimuksessa oli sovittu kaikista virheistä, jotka oli sillä hetkellä ollut ostajan tiedossa. Puolitoista vuotta myöhemmin ostajan tietoon oli tullut uusia salaisia virheitä, joita kanne oli koskenut. Tapauksessa oli kuitenkin katsottu, ettei kiinteistön kaupan jälkeen tehdyllä sovintosopimuksella voida rajoittaa ostajan oikeuksia etenkin salaisen virheen osalta, mistä ostajalla ei ole siinä kohtaa ollut tietoa. Tällainen tulkintalinja johtaisi ostajan kannalta oikeudellisesti kohtuuttomaan tilanteeseen. Hovioikeus on katsonut, ettei vastuunrajoituslauseke ollut tarpeeksi yksilöity ja palautti asian käräjäoikeuden käsittelyyn.

Hoffrén on pohtinut vastuunrajoitusehtojen sääntelyn lieventämistä, sillä noin raju sopimusvapauden rajoittaminen tuntuu tarpeettomalta. Käytännössä maakaaren säännös mahdollistaisi jopa myyjän vastuun sulkemisen kokonaan pois laaturvirheestä, kunhan ehto on riittävän yksilöity ja täsmällinen.¹⁸⁴ Tosin tällöin voi tulla sovellettavaksi varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §, johon viitataan myös maakaaren 11 §:ssä. OikTL 36 §:n mukaan ehtoa voidaan sovittaa tai jättää se kokonaan huomioimatta, mikäli oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen. OikTL 36 § vaikuttaa niihin

¹⁸³ Tepora 2007, s. 402.

¹⁸⁴ Hoffrén 2009, s. 1192.

rajoihin, miten paljon ostajan oikeuksia voidaan MK 2:9:n nojalla oikeasti rajoittaa, ja ettei ostajan oikeuksia rajoiteta yksilöidylläkään vastuunrajoituslausekkeella liikaa.¹⁸⁵

4 ASiantuntijan Tarkastuksen Sisällön VAIKUTUKSET OSAPUOLTEN VASTUISIIN JA VELVOLLISUUKSIIN

4.1 Yleistä

On tärkeää, että kaupan molemmat osapuolet ymmärtävät mitä asiantuntijan tarkastuksella voidaan kohteesta selvittää, ja mikä merkitys tehdyllä raportilla on. Myyjä saattaa kuvitella, että asiantuntijan tarkastuksen teettämällä hän voi luottaa siihen, ettei ostaja voi myöhemmin enää laatuvirheeseen vedoten esittää vaatimuksia. Myös ostajilla voi olla virheellisiä käsityksiä asiantuntijan tarkastusten merkityksistä ja sisällöistä. Ostaja saattaa kuvitella, että jos hän teettää kuntotarkastuksen, eikä raportissa ole suoraan kerrottu kohteeseen liittyvästä virheestä, on kohde kunnossa, eikä siinä ole virheitä.¹⁸⁶

Ostajan oletetaan tutustuvan asiantuntijan kohteesta tekemään raporttiin tai muihin mahdollisiin asiakirjoihin. Raportit ovat monesti vaikeaselkoisia ja saattavat sisältää vaikeaa ammattisanastoa. Tästäkin huolimatta ostajan velvollisuutena on tuntee kohteeseen liittyvien asiakirjojen sisältö ja ymmärtää niiden merkitys.¹⁸⁷ Raporttien sisällön ymmärtämistä vaikeuttaa monesti myös se, että ne saattavat olla hyvinkin yleisluontoisesti ja täsmentämättömästi tehty, eikä raporteissa välttämättä ole esitetty mitään johtopäätöksiä, lueteltu vain teknisiä tietoja. Tarvittaessa ostaja voi pyytää apua, esimerkiksi kuntotarkastuksen tehneeltä asiantuntijalta, mikäli ostaja ei ymmärrä jonkun tarkastuksessa ilmi tulleen asian merkitystä.¹⁸⁸ Ostaja ei myöhemmin voi vedota virheenä seikkaan, mikä on käynyt ilmi asiakirjoista, mutta ostaja ei itse ole ymmärtänyt asian merkitystä. Lain esitöiden mukaan ostaja saa vedota virheeseen vain silloin, jos hän

¹⁸⁵ Kyllästinen 2010, s. 144.

¹⁸⁶ Heikkinen 2018, s. 156-158.

¹⁸⁷ Heikkinen 2018, s.159.

¹⁸⁸ Välimäki 2000, s. 968-969.

on erehtynyt omaa syyttään. Mikäli ostaja laiminlyö asiakirjoihin tutustumisen ja niiden sisällön merkityksen ymmärtämisen, on erehdys tällöin tapahtunut ostajan omasta syystä.¹⁸⁹

Oikeuskäytännössä on katsottu kuntotarkastuksen vaikuttavan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen silloin, kun kuntotarkastuksessa on havaittu vaurio, vauriojälki tai konkreettinen vaurioepäily. Mikäli ilman vaurioepäilyä on vain suositeltu jonkin rakennuksen osan tutkimista, ei sillä ole katsottu olevan vaikutusta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen, eikä lisätutkimuskehoitus tällöin ole myöskään poistanut myyjän vastuuta kaupanteon jälkeen ilmenneistä vaurioista.¹⁹⁰ Kuitenkaan pelkkä vaurioepäilykään, ilman selkeitä lisätutkimuskehoituksia tai toimenpiteitä, ei automaattisesti aseta ostajalle erityistä tarkastusvelvollisuutta, vaan asia ratkaistaan aina tapauskohtaisesti. Oikeuskäytännön linja asiantuntijan tarkastuksen havainnoille ja raportin maininnoille ei ole kaikilta osin yhteneväinen, kuten seuraavista alaluvuista käy ilmi.

4.2 Tarkastusraportin maininnat

4.2.1 Kehotus lisätutkimusten tekemiseen

Kehotus lisätutkimusten tekemiseen kaupan kohteessa voi tulla käytännössä kahdella tapaa, joko asiantuntijan tarkastuksen kautta tai myyjän antamana, mikäli myyjällä on epäilyjä jostain seikoista, joita ei ole tarkemmin selvitetty. AsKL 6:12.3:ssa säädetään, ettei ostaja ole ilman myyjän antamaa kehotusta velvollinen ulottamaan asunnon tarkastusta tavanomaista poikkeaviin toimenpiteisiin. Myyjän ilmoituksen tarkastettavista seikoista on oltava niin selkeä ja yksilöity, että ostaja saa selkeästi tiedon, mitkä seikat täytyy tarkastaa. Tämän jälkeen on ostajan velvollisuus päättää ryhtyykö hän tarkastukseen vai ottaako riskin sen tekemättä jättämisestä.¹⁹¹

Maakaaresta ei löydy vastaavaa sääntelyä, eikä myyjän antamaa tarkastuskehoitusta ole myöskään käsitelty lain esitöissä. Heikkinen on todennut, ettei myyjän antamalle yksilöidyllekään

¹⁸⁹ HE 120/1994 vp, s. 57.

¹⁹⁰ Ks. Itä-Suomen HO S16/117 11.8.2016 perustelut ostajan oikeudesta vedota väitettyihin virheisiin.

¹⁹¹ HE 14/1994 vp, s. 134. Ks. lisää AsKL 6:12:n merkityksestä Heikkinen 2018, s. 185-189 ja Keskitalo 2017, s. 123-126.

kehotukselle löydy juurikaan oikeuskäytäntöä, eikä sitä myöskään pahemmin ole käsitelty oikeuskirjallisuudessa.¹⁹² Edellä tutkielmassa käsitellyn teorian pohjalta pelkästään lainsäädäntöä ja oikeuskäytäntöä tulkiten, myös myyjän antamalla yksilöidyllä kehotuksella tulisi olla merkitystä. Etenkin, jos tilannetta verrataan asiantuntijan antaman kehotuksen merkitykseen, joka on selostettu jäljempänä. Asiantuntijan käyttäminen ei ole pakollista kiinteistökaupassa, joten osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien tulisi olla samanlaiset huolimatta siitä, onko asiantuntijaa käytetty vai ei. Myyjän antama yksilöity kehoitus todennäköisesti tulisi kyseeseen vain kaupassa, jossa asiantuntijaa ei ole ollenkaan käytetty. Myyjän antaessa kehotuksen lisätutkimuksiin, hän todennäköisesti epäilee siellä myös olevan vaurioita, minkä johdosta kyseinen seikka on tarpeen tarkastaa. Ongelmaksi tällöin mahdollisesti muodostuisi se, ettei maalikkomyyjä ilman erikoisosaamista osaa yksilöidä vaurioepäilyjä, eikä välttämättä tarkastuskehotustakaan tarkemmin, vaan se saattaa jäädä hyvin yleisluontoiseksi toteamukseksi, jolloin myöskin sen merkitys jää olemattomaksi jäljempänä selostetuin tavoin, eikä myyjä saa siirrettyä virhevastuutaan ostajalle.

Ilman vaurioepäilyä oleva suositus lisätutkimustarpeesta, ei ole oikeuskäytännössä nähty sellaisena seikkana, joka aiheuttaisi ostajalle erityisen tarkastusvelvollisuuden. Jotta ostajan tulisi reagoida lisätutkimussuositukseen, on sen perusteena oltava jotain konkreettisia syitä, miksi ostajan tulisi ulottaa tarkastusvelvollisuutensa normaalia laajemmaksi.¹⁹³ Tällaisena suosituksena, joka ei aiheuta ostajalle velvollisuutta ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, voidaan pitää yleisluontoista huomautusta, jonkun asian selvittämiseksi. Yleisluontoinen huomautus voi olla esimerkiksi maininta, että yläpohjan tuuletusta tulisi parantaa tai että katon kuntoa on syytä seurata ja tarvittaessa tehdä rakenteita avaavia toimenpiteitä kunnan selvittämiseksi.

Turun hovioikeus 30.4.2007 S 06/661. Ennen kauppaa tehdyssä kuntotarkastusraportissa oli yleisluonteinen maininta, että salaojien toimivuus oli tarkastettava. Ostaja ei ollut teettänyt lisätutkimuksia ja kaupanteon jälkeen oli selvinnyt, että salaojat oli tehty virheellisesti. Myyjän mukaan ostaja oli ottanut tietoisien riskien, kun oli jättänyt toimenpidesuositukset salaojien suhteen tekemättä. HO kuitenkin katsoi, ettei yleisluonteinen toteamus ulottanut ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta salaojien rakennusvirheisiin. Ostaja ei ollut pelkän maininnan perusteella voinut ennakoita salaojien rakennusvirhettä.

¹⁹² Heikkinen 2018, s. 189. Ks. lisää Heikkinen 2018, s. 189-197, joissa Heikkinen on tarkastellut myyjän antamaa yksilöityä kehoitusta pohjoismaisen oikeuskirjallisuuden ja -käytännön avulla.

¹⁹³ Vaasan HO S 17/470 28.8.2017, 3.1.3. Johtopäätökset.

Ostajien täytyy myös ymmärtää suositeltujen toimenpiteiden merkitys, jotta niillä voi olla merkitystä ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuuden arvioimisessa. Turun hovioikeuden ratkaisussa S15/2305 10.8.2016 kohteessa oli teetetty ennen kauppaa kuntotarkastus ja ostajat olivat keskustelleet myös myyjien kanssa kuntotarkastusraportissa ilmenneistä seikoista ennen kauppaa. Raportissa oli mainittu, että sade- ja sulamisvedet valuvat pitkin kalliopintaa ja osa vesistä pääsee valumaan perusrakenteisiin. Raportissa oli mainittu, että havainnot kaipaavat toimenpiteitä tai vähintään asiaan huolellista perehtymistä. Raportissa oli myös esitetty eri vaihtoehtoja, miten sade- ja sulamisvesien haitallisia vaikutuksia voitaisiin vähentää. Ostajat olivat oikeudenkäynnissä todenneet, että he olivat siinä käsityksessä, etteivät toimenpiteet olleet kiireellisiä ja niihin tulisi reagoida aikaisintaan parin vuoden kuluttua. HO katsoi, etteivät ostajat olleet laiminlyöneet tarkastusvelvollisuuttaan. Ostajille ei ollut pitänytkaan syntyä kuntotarkastusraportissa ilmenneiden tietojen perusteella käsitystä siitä, että kohde edellyttäisi välittömiä korjaustarpeita, eikä ostajille täten ollut syntynyt erityistä velvollisuutta ulottaa tarkastusta raportissa mainittujen seikkojen selvittämiseksi.

Tapauksen perusteluista ei käy ilmi, miten paljon hovioikeus on antanut painoarvoa ostajan omalle selvitysvastuulle tietojen ymmärtämiseksi. Edellä kohdassa 4.1. tuotiin ilmi, että ostaja saa vedota virheeseen vain, jos hän on erehtynyt omatta syyttään. Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, jos hän on itse laiminlyönyt tietojen merkityksen ymmärtämisen.¹⁹⁴ Ostajilla on ollut kyseisessä HO:n tapauksessa käytettävissään kuntotarkastusraportti. Todennäköisesti ostajilla on ollut myös mahdollisuus olla yhteydessä kuntotarkastajaan selvittääkseen raportissa mainittujen seikkojen merkityksen, mutta ainakaan ratkaisussa ilmenneiden tietojen perusteella näin ei ole tehty. Ostajat ovat vain jutelleet raportista myyjän kanssa ja myyjä on todennut, että tilannetta tulee seurata ja tarpeen mukaan ryhtyä toimenpiteisiin. HO on ratkaisussaan varmaankin katsonut, että lisätutkimussuositukset eivät olleet tarpeeksi selkeitä ja yksilöityjä ja tämän johdosta ostajalle ei pitänytkaan muodostua käsitystä välittömistä korjaustarpeista, eikä ostaja ollut ollut huolimaton ja laiminlyönyt tarkastusvelvollisuuttaan.¹⁹⁵

¹⁹⁴ Ks. edellä jakso 4.1. ja HE 120/1994 vp, s. 57.

¹⁹⁵ Vrt. Itä-Suomen hovioikeus 22.3.2018, jossa ostajat vetosivat virheenä siihen, että rakennuksen alapohja sisälsi materiaalia, joka piti poistaa. Ostajat olivat saaneet kuntotarkastusraportin nähtäväkseen ennen kauppaa. Raporttiin oli kirjattu, ettei alapohjaa päästy tarkastamaan kuin luukun kautta, mutta luukun aukon edustalla oli näkynyt rakennusjätettä, joka täytyy poistaa. Ostajat vetosivat oikeudessa siihen, ettei alapohjan pilaantuvia materiaaleja ollut raportissa painotettu sen enempää, joten ostajat eivät pitäneet mainintoja merkittävinä. HO on katsonut, että vaikka alapohjaa ei ole voitu tarkastaa kuin luukun kautta, on kuntotarkastusraportissa ollut maininta alapohjan pilaantuvasta materiaalista, eikä sillä ollut merkitystä, ettei sitä ollut erikseen mainittu vielä suositeltujen

Kuntotarkastusraportissa oleva kehoitus tarkempiin tutkimuksiin saattaa myös vaikuttaa virheisiin joihin ostaja voi myöhemmin vedota. Vaasan hovioikeuden S 12/1004 6.9.2013 ratkaisussa ostajat olivat olleet mukana kuntotarkastusta suoritettaessa ja voineet itse havaita tarkastuksen yhteydessä kuntotarkastajan osoittamat virheet. Tarkastuksessa oli muun muassa huomattu pesuhuoneen ja saunan seinärakenteissa kosteusvaurioita. Kuntotarkastusraporttiin oli kirjattu suositus seinän rakenteiden avaamisesta vaurioiden tarkemman kunnon selvittämiseksi ja suositeltu yleisesti tilojen remontoimista. Ostajat eivät olleet teettäneet lisätutkimuksia, ja hovioikeus katsoi heidän laiminlyöneen ennakkotarkastusvelvollisuutensa kyseisten virheiden osalta. Ostajat eivät saaneet vedota virheenä kyseisiin pesuhuoneen vaurioihin, mutta he saivat vedota laatuvirheenä seikkoihin, joiden osalta heidän ei katsottu laiminlyöneen ennakkotarkastusvelvollisuutta.

Lisätutkimuskehotusten keskinäinen ristiriitaisuus saattaa myös vaikuttaa ostajan velvollisuuksia arvioitaessa. Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa S 16/117 11.8.2016 oli teetetty homekoiratutkimus/kuntotarkastus ennen kauppaa. Tarkastuksessa oli havaittu rako pesutilojen ulkoseinän lattian ja seinän rajassa ja silikonissa oli ollut havaittavissa bakteerikasvustoa. Raportissa oli suositeltu silikonien vaihtamista ja raon tukkimista, mutta myös lattialämmityksen päällä pitämistä ja rakenteiden avausta ja nykyaikaistamista. Kuntotarkastusraportissa oli selkeä maininta silikonisauman raosta, mutta ei yksilöityjä vaurioita tämän johdosta. HO katsoi, ettei ostajalle ollut syntynyt velvollisuutta ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin ristiriitaisten toimenpidesuosituksien ja havaittujen seikkojen perusteella.

Edellä olevat tilanteet ovat kaikki liittyneet ostajan tarkastusvelvollisuuden täyttämiseen ja siihen, mitä toimenpiteitä ostajalta on voitu vaatia, kun on kehoitettu lisätutkimuksiin. Tapauksissa ei huomioitu myyjän vastuuta. Itä-Suomen hovioikeus on päättänyt mielenkiintoiseen lopputulokseen antamassaan ratkaisussa S 14/1474 22.1.2016. Hovioikeus on arvioinut lisätutkimus-suosituksia toisin kuin edellä olevissa tapauksissa ja ottanut huomioon myyjän vastuun lisätutkimusten teettämiseen kuntotarkastuksen toimeksiantajana. Ostaja oli kaupanteon jälkeen reklamoinut kiinteistöllä ilmenneistä virheistä. Myyjä oli teettänyt ennen kaupantekoa kohteessa kuntotarkastuksen, jossa oli kehoitettu selvittämään lattiarakenteiden kuntoa tarkemmin. Kuntotarkastus oli tehty rakenteita rikkomatta ja useissa kohdissa oli esitetty lisätutkimusten tekemistä. Hovioikeus on katsonut, että mikäli myyjä olisi teettänyt lisätutkimukset olisivat

toimenpiteiden yhteydessä. HO katsoi, että ostajat olivat tulleet tietoisiksi alapohjan virheistä kuntotarkastuksen perusteella ja eväsi hinnanalennusvaatimuksen.

kiinteistön virheet paljastuneet ennen kaupantekoa. Kiinteistön virheitä ei tämän johdosta ollut katsottu salaisiksi, eikä myyjä ollut toiminut huolellisesti ja ostajalla on ollut oikeus vahingonkorvaukseen.¹⁹⁶

Hovioikeuden ratkaisussa ei ole otettu mitään kantaa ostajan velvollisuuteen tehdä kuntotarkastuksen mukaiset lisätutkimukset. Ratkaisussa on vain mainittu, että talo ei ole myöhemmin vastannut kunnoltaan ostajan odotuksia, eikä kuntotarkastusraportin perusteella muodostamaa mielikuvaa. Voitaisiinko ratkaisun perusteluja tulkiten olettaa, että myyjällä olisi hovioikeuden perustelujen mukaan aina velvollisuus teettää lisätutkimukset, eikä velvollisuutta voitaisi siirtää ostajalle¹⁹⁷, muuten kuin käyttämällä yksilöityä vastuunrajoituslauseketta. Ratkaisu näyttäytyy kuitenkin yksittäisenä muun oikeuskäytännön rinnalla, mutta kertoo taas lisää ratkaisujen keskinäisistä ristiriidoista ja ratkaisujen ennakoimattomuudesta.

4.2.2 Maininta vauriosta tai vaurioepäilystä

Kaikista kuntotarkastuksessa mainituista vaurioista ei automaattisesti seuraa ostajalle erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta, vaan asia arvioidaan aina tapauskohtaisesti, mutta oikeuskäytännön linja ei ole sen suhteen kovin yhteneväinen.¹⁹⁸ Maakaaren 2:22.1:n mukaan ostajan tulee käyttää tarkastusta tehdessä teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä, vain jos tähän ilmenee erityisiä syitä. Hallituksen esityksessä on nimenomaisena esimerkkinä mainittu kosteuden löytyminen seinissä, tällöin ostajalta saatetaan edellyttää asiantuntijan käyttämistä.¹⁹⁹ Pelkästään lakia ja hallituksen esitystä tulkittaessa tilanteen luulisi olevan yksiselitteinen: ostajalta edellytetään tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä, jos ostaja itse on ennakkotarkastusta tehdessään huomannut kaupan kohteessa epäilyttävän seikan, joka edellyttää

¹⁹⁶ MK 2:32 §:ssä säädetään vahingonkorvauksesta. Lähtökohtana on täyden korvauksen periaate, mutta mikäli myyjä osoittaa, ettei virhe tai sopimusrikkomus johdu hänen huolimattomuudestaan, ei myyjällä ole velvollisuutta korvata vahinkoa. Tapauksessa kiinteistö on ollut purkukuntoinen ja asuinkelvoton, jonka johdosta kyseeseen on tullut vahingonkorvaus eikä yleisemmin käytetty hinnanalennus. Ks. lisää virheen seuraamuksista esim. Hoffrén 2013, s. 195-256.

¹⁹⁷ Tämä näyttäytyisi kuitenkin ristiriitaisena MK 2:22:än ja lain esitöihin nähden. Lain esitöissä on sanottu, että ostaja vastaa omasta huolimattomuudestaan, mikäli kaikkia merkittäviä seikkoja ei ole selvitetty liian nopeassa tai puutteellisessa ennakkotarkastuksessa, ks. HE 120/1994, s. 56.

¹⁹⁸ Koskinen-Tammi 2012, s. 692.

¹⁹⁹ HE 120/1994 vp, s. 56.

lisätutkimuksia, asiantuntija on tehnyt kyseisen havainnon tarkastusta tehdessään tai myyjä on antanut tiedon epäilyttävistä seikoista.

Korkein oikeus arvioi ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuutta ratkaisussa KKO 2009:31. Tapauksessa oli kyse vuonna 2003 ostetusta 1970-luvulla rakennetusta kiinteistöstä. Rakennuksen yläpohjasta oli löytynyt laaja kosteusvaurio, joka olisi korjaamattomana aiheuttanut terveyshaittaa. Ennen kaupantekoa kohteessa oli teetetty kuntotarkastus, jossa ei ollut havaittu sellaisia merkittäviä puutteita tai epäkohtia, jotka vaikuttaisivat rakennuksen asumiskelpoisuuteen. Raportissa oli mainittu, että vesikatteessa oli poimuja, joiden taakse sadevedet lammikoituvat ja jäätyessään tämä voisi aiheuttaa vaurioitumisriskin. Katteen kuntoa tuli seurata säännöllisesti ja sen uusimista suositeltiin muutaman vuoden aikajänteellä. Kuntotarkastusraportissa ei ollut mainittu mitään yläpohjan kosteusvaurioista, eikä katon vuotamista ollut havaittu tai edes epäilty. Raportin mukaan yläpohjaa ei myöskään voitu tarkistaa tarkistusluokun puuttumisen vuoksi. Hovioikeus oli katsonut, että kyseisen raportin maininnan johdosta ostajan olisi tullut varmistua yläpohjan kunnosta ennen kauppaa ja hylkäsi ostajan vahingonkorvausvaatimuksen. Korkein oikeus oli eri mieltä hovioikeuden kanssa ja katsoi, että kuntotarkastusraportissa ilmevien tietojen perusteella ei ollut ollut syytä epäillä, että rakennuksen yläpohjassa olisi ollut kosteusvaurio, ja täten ostajalla ei ole ollut erityistä syytä ryhtyä poikkeuksellisiin toimenpiteisiin yläpohjan kunnan selvittämiseksi. Ostaja ei ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan.

Keväällä 2019 korkein oikeus antoi kymmenen vuoden jälkeen uuden merkittävän ratkaisun, jossa pääpaino oli ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudessa, ja todistelu painottui tehtyyn kuntotarkastusraporttiin. Tapaus on tähän mennessä ainut korkeimman oikeuden ratkaisu, jossa korkein oikeus on katsonut, että ostajalla oli ollut erityinen tarkastusvelvollisuus, ja ostajan olisi tullut ryhtyä rakenteita rikkoviin menetelmiin. Tapauksessa KKO 2019:16 ostajat vaativat kaupan purkamista, koska rakennuksen alapohjassa- ja ulkoseinärakenteissa oli laajoja kosteus-, home- ja lahovaurioita. Ostajat olivat ennen kauppaa saaneet nähdäkseen kohteen kuntotarkastusraportin, jossa oli todettu kohteessa olevan laajoja ja vakavia vaurioita, ja rakennuksen rakenteet oli todettu virheellisiksi. Raportissa oli muun muassa todettu, että maanpinnan lähellä olevissa puurakenteissa on lahovaurioita kuten myös rossipohjassa. Kauppakirjan mukaan kuntotarkastusraportti ja löydetty vauriot oli otettu huomioon kauppahinnassa. Kuntotarkastusraportissa oli ollut maininta lisätutkimussuosituksista alapohjan kunnan selvittämiseksi. Ostajat eivät olleet teettäneet mitään lisätutkimuksia ennen kaupantekoa.

Korkeimmassa oikeudessa käsiteltiin kysymystä, voivatko ostajat vedota laaturvirheenä rakennuksen alapohjan lahovaurioihin, joiden vaurioitumista ei ollut kuntotarkastusraportissa suoraan epäilty. Hovioikeus oli katsonut, että kiinteistössä on ollut salainen virhe alapohjassa ilmenneiden lahovaurioiden johdosta, jotka eivät olleet ilmenneet kuntotarkastusraportista tai olleet rakenteita rikkomatta havaittavissa. Korkein oikeus on kuitenkin katsonut, että kuntotarkastusraportissa mainitut seikat alapohjasta huomioon ottaen, ostajat eivät ole voineet olettaa, ettei alapohjan tarkastamattomassa osassa voisi olla lisää vaurioita, jotka voisivat mahdollisesti vaikuttaa asuinkäyttöön. Toisaalta kuntotarkastuksessa ei ollut havaittu merkkejä asuintilojen kosteusvaurioista, eikä myyjä ollut havainnut rakennuksessa mitään puutteita tai vaurioita. Korkein oikeus on ratkaisussaan katsonut, että ostajan kohteesta saamat tiedot huomioon ottaen ostajalla on ollut erityinen syy tehdä perusteellisempi tarkastus rakenteita rikkovin menetelmin. Korkein oikeus hylkäsi ostajan vaatimukset alapohjan lahovaurioista ja rakenteesta annetun tiedon virheellisyydestä.

Vaikka korkein oikeus on ensi kertaa katsonut ostajalle muodostuneen erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden, niin kynnys siihen ei ole silti ollut kovin matalalla, koska tapauksessa kuntotarkastuksessa esiin tulleet vauriot olivat merkittäviä ja ne oli tuotu hyvin selkeästi esille, samoin kuin lisätutkimuksen tarve. Kuntotarkastusraporttiin oli kirjattu, että lisätutkimustarpeena on selvittää maanpinnan lähellä olevien puurakenteiden lahovaurioiden laajuuden selvitys ja rossipohjassa havaittujen lahovaurioiden laajuuden selvitys. Lisäksi raporttiin oli kirjattu, ettei kaikkia rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä vaurioita ole tarkastuksen pintapuolisuuden vuoksi voitu sulkea pois.

Aina kuitenkin myöskään selvät vauriot ja lisätutkimussuosituksukset eivät ole tuottaneet ostajalle erityistä tarkastusvelvollisuutta. Näin on ollut Helsingin hovioikeuden ratkaisussa S 04/1441 30.8.2007. Ennen kauppaa tehdyssä kuntotarkastuksessa oli muun muassa todettu, että ryömintätilassa oli liian vähän tuuletusaukkoja ja siellä oli ollut havaittavissa kosteutta. Kiinteistö oli myös myyty ostajille remonttikohteena. Kaupanteon jälkeen rakennuksessa oli kuitenkin huomattu lahovaurioita, jotka olivat olleet huomattavasti laajemmat, kuin kuntotarkastusraportissa oli epäilty. HO katsoi, ettei ostaja ollut voinut kuntotarkastusraportin mainintojen perusteella epäillä rakennuksessa olleen niin laajoja lahovaurioita, kuin oli ilmennyt. Näin ollen ostaja ei ollut laiminlyönyt tarkastusvelvollisuuttaan, eikä ostajalla ollut ollut velvollisuutta ryhtyä tavanomaista poikkeaviin toimenpiteisiin kohteen kunnan selvittämiseksi.

Tapaus on johdonmukainen aikaisemmin käsiteltyjen korkeimman oikeuden ratkaisujen kanssa, mutta ristiriitainen sen suhteen, että tapauksessa on ollut selkeästi ilmaistuna vauriot, eikä edes vain vaurioepäilyt, ja lisätutkimussuositukset vaurioiden laajuuksien selvittämiseksi. Käsitellyn teorian ja oikeuskäytännön valossa voidaan sanoa, ettei aina ole selvää, milloin ostajalta edellytetään erityistä tarkastusvelvollisuutta, vaikka kohteessa olisikin havaittu viitteitä vaurioista ja mainittu lisätutkimuksista. Välillä ostajan katsotaan ottaneen riskin laajemmista vaurioista, kuin on ennen kauppaa ollut tiedossa, ja välillä taas ostajan ei katsota voineen epäillä kohteessa olleen niin laajoja vaurioita kuin myöhemmin on tullutkin ilmi.

4.2.3 Maininta riskirakenteista

Maallikko ostajan ei voida olettaa tietävän, mitä tarkoitetaan riskirakenteella ja mikä sen merkitys kohteelle voi olla.²⁰⁰ Riskirakenne on yleensä rakennettu sen hetken rakennusmääräysten mukaisesti, mutta se on myöhemmin todettu riskialttiiksi ja sen käyttö on lopetettu. Tyypillisesti riskirakenteiden riskialttius liittyy kosteusvaurioiden mahdollisuuksiin, koska riskirakenteiden kautta kosteus pääsee rakenteisiin.²⁰¹ Riskirakenteen kunnan selvittäminen edellyttää melkein aina rakenteisiin kajoavia toimenpiteitä. Kuntotarkastuksen suoritusohjeeseen on kirjattu, että jos kohteessa on riskirakenne on siihen kiinnitettävä erityistä huomiota ja pyrittävä selvittämään sen kunto tilanteeseen sopivin menetelmin.²⁰² Lisäksi suoritusohjeeseen on kirjattu myös tarkempia ohjeistuksia mihin toimiin tulee ryhtyä riskirakenteesta riippuen.²⁰³

Oikeuskäytännön mukaan on vakiintunut kanta, ettei kuntotarkastusraportissa oleva maininta riskirakenteesta aiheuta ostajalle erityistä tarkastusvelvollisuutta.²⁰⁴ Kuntotarkastusraporteissa on voitu vain mainita, että kohteessa on riskirakenne, mutta kiinteistössä ei kuitenkaan ole todettu olevan virheitä tai vaurioita. Oikeuskäytännön mukaan ostaja ei menetä tällöin oikeuttaan

²⁰⁰ Heikkinen 2018, s. 178.

²⁰¹ Raksystems 2017a.

²⁰² KH 90-00394, s. 3.

²⁰³ KH 90-00394, s. 4.

²⁰⁴ Ks. Vaasan hovioikeus S 17/470 28.8.2017.

vedota virheeseen, ellei riskirakenteen osalta ole suositeltu lisätutkimuksia tai epäilty rakenteen tämän johdosta vaurioituneen.²⁰⁵

Vaasan hovioikeus 28.8.2017 S 17/470. Kyseessä oli vuonna 1980 rakennettu talo, jossa oli kuntotarkastusraporttiin kirjattu riskirakenteena valesokkeli. Kaupan jälkeen oli paljastunut laajat alapohjan kosteusvauriot, jotka olivat johtuneet valesokkelirakenteesta. Hovioikeus ei katsonut ostajan laiminlyöneen tarkastusvelvollisuuttaan, koska kuntotarkastuksen yhteydessä ei ollut huomattu mitään vaurioita tai edes vaurioepäilyjä, eikä lisätutkimuksia riskirakenteeseen ollut tämän takia suositeltu.²⁰⁶

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa S 18/1418 17.6.2020 kohteen kuntotarkastusraportissa oli yksiselitteisesti mainittu, että kohteen tasakatto on riskirakenne. Tasakaton osalta oli selkeästi kerrottu, että millainen on tyypillinen vauriomekanismi, joka kyseisestä riskirakenteesta muodostuu. Raportissa oli myös kerrottu, ettei riskirakenteen kuntoa pystytty tarkastusyhteyden puuttumisen johdosta selvittämään. Tämän johdosta toimenpidesuosituksena oli suositeltu lisätutkimusten tekemistä, jotta kaupan osapuolille ei jää epäselvyyttä mahdollisista korjaustarpeista. Ostaja ei ollut teettänyt lisätutkimuksia, ja kaupanteon jälkeen yläpohjasta oli löytynyt kosteusvaurioita ja sen kunto oli muutenkin todettu huonoksi. HO on katsonut, että ostaja ei ole voinut kuntotarkastusraportin sisällön, rakennuksen iän ja muut kaupan ehdot huomioiden luottaa siihen, etteikö rakennuksen yläpohjassa voisi olla vaurioita, ja että kuntotarkastusraportin lisätutkimussuositukset olisivat olleet tarpeettomia. Tapauksen perusteluja tulkiten voidaan todeta, että ostajan tarkastusvelvollisuus voi ulottua myös riskirakenteen kunnan selvittämiseen, vaikka selkeää epäilyä nimenomaisen riskirakenteen vaurioitumisesta ei olisi ollut. Tapauksessa on ollut riittävää, että kuntotarkastaja on yksilöinyt millaisia vaurioita kyseisestä riskirakenteesta yleisemmin muodostuu, eikä kohteessa tehdyt havainnot ole osoittaneet, ettei riskirakenne olisi voinut olla vaurioitunut.

Pelkkä rakenteen luokittelu riskirakenteeksi, ei kuitenkaan automaattisesti tarkoita sitä, että rakenne olisi vaurioitunut.²⁰⁷ Lähtökohtaisesti ostaja voi siis luottaa siihen, että mikäli asiantuntija ei ole löytänyt kohteessa virheitä, ei virheiden löytämistä voida olettaa

²⁰⁵ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 360.

²⁰⁶ Valesokkelirakenne on hyvin tyypillinen riskirakenne, jota käytettiin 1960-1980-luvuilla. Kuntotarkastuksen suoritusohjeen mukaan valesokkelirakenteeseen tulisi aina tehdä rakenteita avaavia tutkimuksia rakenteen kunnan ja kosteustilanteen selvittämiseksi, ks. KH 90-00394, s. 4 ja Raksystems 2017b.

²⁰⁷ Heikkinen 2018, s. 178.

ostajaltakaan.²⁰⁸ Mikäli asiantuntija ei kuitenkaan pysty poissulkemaan vaurioiden mahdollisuutta, vaan kehottaa lisätutkimuksiin, on ostajan näihin mahdollisesti ryhdyttävä täyttääkseen tarkastusvelvollisuutensa. Myöskään myöhemmin kaupanteon jälkeen ostajalle selviävä riskirakenne ei automaattisesti oikeuta ostajaa vetoamaan rakenteeseen virheenä, jos rakenteesta ei näytetä aiheutuneen mitään haittaa. Näin on ollut Vaasan hovioikeuden ratkaisussa S 11/990 25.9.2012. Tapauksessa hovioikeus on riidattomasti todennut kohteessa olleen rakennustavan vastaisesti tehty seinärakenne ja kysymyksessä on ollut riskirakenne. Riskirakenteesta ei kuitenkaan pystytty näyttämään aiheutuneen kiinteistölle mitään vaurioita, joten virheen ei katsottu olleen MK 2:17.2:ssa tarkoitettulla tavalla olennainen, eikä ostajille myönnetty hinnanalennusta.

4.3 Tavanomaisesta poikkeavat toimenpiteet

4.3.1 Rakenteita rikkovat toimenpiteet

Monesti on tilanteita, joissa virheitä ei saada selville ilman rakenteita rikkovia menetelmiä. Korkein oikeus on vetänyt melko tiukan linjan siihen, ettei ostajalta edellytetä rakenteita rikkovia toimenpiteitä, etenkin silloin, jos kohteessa ei ole havaittu selkeitä vaurioita, mutta epäily on kuitenkin ollut. Yhtenä perusteluna sille, ettei ostajalta voida edellyttää rakenteita rikkovia toimenpiteitä on se, että nämä toimenpiteet edellyttäisivät myyjän suostumusta. Hoffrén on katsonut, että olisi ongelmallista asettaa ostajalle velvollisuus ryhtyä tutkimuksiin, jotka vahingoittaisivat rakennusta, koska hänellä ei ole siihen oikeutta.

Helsingin hovioikeuden ratkaisu S 13/1046 2.9.2014 on ottanut ratkaisussaan kantaa rakenteita rikkoviin menetelmiin. Tapauksessa on teetetty kuntotarkastus ennen kauppaa ja kuntotarkastusraporttiin oli kirjattu lukuisia vaurioita ja lisätutkimustarpeita. Merkittävimpinä korjaustoimina oli mainittu lahovaurioiden korjaaminen ulkoseinässä, vesikatteen uusiminen ja yläpohjan vaurioiden korjaaminen. Raporttiin oli myös selkeästi ilmaistu, ettei rakennuksen runkoa ole voitu tarkistaa kauttaaltaan. Hovioikeus on katsonut, että ostajille oli syntynyt erityinen

²⁰⁸ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 363.

tarkastusvelvollisuus ja heidän olisi tullut ryhtyä rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin vaurioiden laajuuden ja syiden tarkemmaksi selvittämiseksi.

Edellä käsitelty hovioikeuden tapaus hieman poikkeaa korkeimman oikeuden tiukemmasta linjasta rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin. Tapauksessa KKO 2004:78 kiinteistössä oli ennen kaupantekoa löydetty selkeitä vaurioita, ja oikeudenkäynnissä arvioitavaksi tuli ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuus. Kohteessa oli ennen kauppaa tehty kunto- / kosteuskartoitus, jossa oli todettu, että alakerran lattiasta on löytynyt hieman kosteutta, eikä vaurioiden laajuutta eikä vaurioiden aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty. Kaupanteon jälkeen oli selvinnyt, että puutteellisen salaojituksen johdosta alakerran tiloihin oli päässyt talon ulkopuolista vettä, joka oli vaurioittanut alakerran seinien rakenteita. Lattia oli tehty betonista ja tehdyissä koerei'issä, jotka olivat ulottuneet eristekerrokseen saakka, oli löydetty vettä. Alakerran rakennusvirheiden johdosta kosteus oli vaurioittanut omakotitalon seinärakenteita. Näiden virheiden havaitseminen olisi ennen kaupantekoa edellyttänyt rakenteisiin kajoavia toimenpiteitä, eikä niitä olisi muulla keinoin voinut huomata. Ostaja ei olisi saanut ryhtyä näihin toimenpiteisiin ilman myyjän suostumusta, joten ostajien ei katsottu laiminlyöneen tarkastusvelvollisuuttaan.

Keväällä 2020 korkein oikeus antoi uusimman ratkaisun 2020:23, jossa on tarkasteltu ostajan tarkastusvelvollisuuden ulottamista rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin. Tapauksessa oli kyse vuonna 1960 rakennetusta asuinrakennuksesta, jossa oli ennen kauppaa tehty kosteusmittaus. Kosteusmittausraportissa oli todettu muun muassa kellarin perusmuurien alaosien, betonisten väliseinien ja maanvaraisen betonilaatan olevan kosteita. Kaupanteon jälkeen ostajat olivat teettäneet kohteessa talon alapohjan kuntotutkimuksen, jossa rakennuksen kellarikerroksen ja ensimmäisen kerroksen välisissä alapohjarakenteissa ja ulkoseinärakenteiden alaosista oli löydetty kosteusvauriota. Kuntotutkimuksen mukaan alapohjan vauriot olivat johtuneet kellarista aiheutuneesta kosteusrasituksesta. Vauriot oli havaittu kuntotutkimuksessa rakenteita avaamalla, eikä niitä olisi muilla keinoin voinutkaan huomata.

Rakennuksen sisätiloissa ei ollut havaittu kosteusvaurioita ennen kaupantekoa tehdyssä kosteusmittauksessa. Myyjän mukaan ostajien olisi kuitenkin pitänyt olla tietoisia näkyvistä vauriojäljistä kellarissa. Ostajien on täytynyt huomata kellaritilojen näkyvissä olevasta maaperästä ja sivulta ulkoapäin tullut kosteus. Korkeimmassa oikeudessa on ratkaistu kysymystä siitä, ovatko ostajat laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa ja täten menettäneet oikeuden vedota laaturvirheinä löydettyihin seikkoihin. Kosteusmittauspöytäkirjasta on ilmennyt, että rakennuksen kuntoa oli kartoitettu aistinvaraisesti sekä mittaamalla pintojen ja rakenteiden

kosteuspitoisuutta. Alapohjan eristetilaan ja alajuoksuihin oli porattu seitsemän tarkastusreikää, joista oli mitattu kosteus kosteusmittarilla ja jokaisen reiän kohdalla kosteus oli todettu normaaliksi. Ostajilla on ollut kellarin kosteuden ja alapohjan rakenteesta saamiensa tietojen pohjalta ollut aihetta epäillä, että kosteus on voinut myös levitä. Tästä syystä ostajien on korkeimman oikeuden mukaan täytynyt selvittää myös tavanomaista tarkemmin kellarin yläpuolisten rakenteiden kunto. Ratkaisun mukaan ostajat ovat kuitenkin pyrkineet selvittämään rakenteiden tarkempaa kuntoa tehtyjen porausten avulla. Ostajat ovat myös voineet luottaa mittaustuloksiin ja asiantuntijan arvioon siitä, että tehtyjen havaintojen perusteella asiantuntija on arvioinut alajuoksupuut ”silminnähdessä terveiksi”. Kosteusmittauspöytäkirjaan ei myöskään ollut kirjattu mitään epävarmuustekijöitä, eikä mitään muitakaan seikkoja ollut tullut ilmi, etteikö tehdyt mittaukset olisi olleet riittäviä. Täten korkein oikeus katsoi, etteivät ostajat olleet laiminlyöneet oikeuttaan vedota laaturvirheenä löydettyihin vaurioihin.²⁰⁹

Ostaja on tapauksessa pyrkinyt selvittämään mahdollisia vaurioita ennen kaupantekoa. Kosteusmittausraportin perusteella ostajalle on todennäköisesti muodostunut reikien poraamisen jälkeen kuva, että kaikki on kunnossa, etenkin kun epävarmuustekijöitä tehtyihin kosteusmittauksiin ei ollut tuotu ilmi. Edellä kohdassa 2.2.2 on käsitelty kosteuskartoitukseen liittyviä ongelmia ja epävarmuustekijöitä. Kosteusmittaus ei kerro rakenteiden sisällä olevia kosteusvaurioita, mikäli kosteus on kerennyt kuivumaan.²¹⁰ Lisäksi rakenteen sisältä tehty mittaus ei ole muutenkaan täysin luotettava, koska kosteus saattaa olla mittauskohdan vieressä, mutta mittausanturi ei tunnista sitä. Rakenteiden sisäisiä kosteusvaurioita ei voida havaita kosteusmittauksella, ellei rakenteessa ole juuri mittauskohdassa mittalaitteella havaittavaa tai rakenteiden pinnalla näkyviä vaurioita.²¹¹ On mielenkiintoista, että korkein oikeus on todennut, että ostajat ovat voineet luottaa siihen, että alan yrityksen tekemät mittaukset ovat olleet riittäviä. Ostajat ovat voineet luottaa myös siihen, ettei rakenteissa ole kosteutta tai kosteudesta johtuvia vaurioita. Korkein oikeus ei ole kuitenkaan ottanut kantaa siihen, että kosteusmittauksiin liittyy epävarmuuksia, eikä näitä epävarmuuksia myöskään ollut kirjattu raporttiin ostajille tiedoksi. Kosteusmittausraportti kertoo vain mittaushetken kosteustilanteen, se ei ota yleisemmin kantaa

²⁰⁹ Asia palautettiin Vaasan hovioikeuden käsittelyyn. Uuden käsittelyn on määrä olla loppuvuodesta 2020.

²¹⁰ Ks. Von Dickoff 2011, s. 28. Myös jo kuivunut kosteusvaurio voi vapauttaa sisäilmaan terveydelle haitallisia mikrobeja pitkään kuivumisen jälkeenkin.

²¹¹ Raksystems 2020a.

rakennuksen kuntoon tai riskeihin ja näiden mahdollisesti johtaviin vaurioihin. Kosteusmittauksen epävarmuudet huomioiden, olisiko perusteellisesti suoritettulla kuntotarkastuksella voitu tapauksessa saada selville konkreettisempi vaurioepäily ja lisätutkimussuositukset ennen kauppaa ja voitu välttää osapuolten välinen riitatilanne.²¹²

Tapauksen kannalta mielenkiintoista on kysymys, miten korkein oikeus olisi ratkaissut tapauksen, jos ostaja ei olisi ulottanut tarkastustaan rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin ja tehnyt porauksia. Korkein oikeus ja hovioikeus ovat molemmat olleet yhtä mieltä siitä, että ostajan on tullut tutkia kellarin yläpuolisten rakenteiden kunto perusteellisemmin, ottaen huomioon rakennuksen ikä, rakennustapa ja kellarin kosteudesta saamansa tiedot. Hovioikeus on vastoin korkeimman oikeuden ratkaisua katsonut, ettei tehty kosteusmittaukset reikiä poraamalla ole olleet riittävät ja ostajat olivat laiminlyöneet tarkastusvelvollisuutensa. Korkeimman oikeuden perusteluista on tehtävissä päätelmä, että korkein oikeus olisi joka tapauksessa edellyttänyt ostajalta tavanomaista perusteellisempaa tarkastusta. KKO on yksimielisesti todennut ostajien velvollisuuden rakenteiden kunnan tavanomaista perusteellisemmalle tutkimukselle. Korkein oikeus on päätenyt tähän johtopäätökseen, vaikka tehdyssä kosteusmittauksessa kosteusvaurioituneessa betoniholvissa ei ollut silmämääräisesti havaittu kosteutta eikä tätä myöskään ollut epäilty. Tapauksessa ostajat ovat ryhtyneet rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin tehdessään porareikämittauksia ennen kauppaa. KKO:n perusteluista ei kuitenkaan käy ilmi onko ostajalta edellytetty nimenomaisesti rakenteita rikkovia toimenpiteitä, vai vaan yleisesti jotain lisätoimenpiteitä vaurioiden selvittämiseksi. KKO on kuitenkin todennut, ettei pintakosteusmittauksen tuloksia voida pitää luotettavina, ja käsitellyn teorian ja oikeustapausten perusteella, pienien reikien poraamista rakenteeseen voitaneen pitää seuraavana vaihtoehtona kosteusvaurioiden selvittämiseksi.

Laukkanen on tulkinnut ratkaisua eri tavalla ja katsonut, ettei tapauksesta voida tehdä suoraan laajempia päätelmiä sen suhteen onko KKO:n kannanotosta tulkittavissa, että vastaavissa tilanteissa ostajalta edellytettäisiin rakenteita rikkovia toimenpiteitä. Ratkaisua pitäisi ennemminkin tulkita tavanomaisesta poikkeavien toimenpiteitä sisältäneen tarkastuksen puoltavien ja vastaan

²¹² Ks. KKO 2020:23 kohta 21, jossa kerrotaan tarkemmin kuntotutkimusraportissa kerrotut syyt kosteuden muodostumiselle. Kosteusvauriot ovat johtuneet kellarin kosteusrasituksesta ja kosteuden tiivistymisestä kellarin yläpuolella olevan betoniholvin ja sen päällä olevan lämmöneristeen rajapintaan. Betoniholvin kosteus on aiheuttanut kosteusrasitusta sen yläpuolella oleviin puurakenteisiin. KKO on lisäksi todennut ratkaisun kohdassa 25, että on yleisesti tiedossa, että kosteus voi siirtyä betonisessa rakenteessa ja, että puumateriaali voi vaurioitua altistuessaan liialliselle kosteudelle.

puhuvien perusteluiden arviointina. Laukkanen tuo kuitenkin esiin myös puoltavia perusteluja sille, miksi ratkaisulla voitaisiin antaa myös itsenäinen merkitys tavanomaista perusteellisemman tarkastamisen edellyttämiseksi.²¹³

4.3.2 Toimenpiteet, joita virheen havaitseminen olisi edellyttänyt

Korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä on huomioitu myös virheiden havaitsemiseen edellytettävien toimenpiteiden laajuutta, suhteessa ostajan käytettävissä oleviin tietoihin. KKO 2004:78 tapauksessa virheiden havaitseminen olisi edellyttänyt muun muassa reikien poraamista ja maankaivuutöitä ulkoseinien vierustassa. KKO on katsonut virheiden havaitsemiseen tarvittavien toimien olleen epäsuhteessa siihen, millaiset vaurioepäilyt kohteessa on ollut. Yleensä tarvittavia toimenpiteitä virheiden laadun ja laajuuden selvittämiseksi ei voida etukäteen tietää, koska ei ole varmuutta, mitä kaikkea lisätutkimuksilla tulee selville.

KKO 2020:23 ratkaisussa ostaja on tapauksessa pyrkinyt selvittämään normaalia laajemmalla tarkastuksella vaurioiden mahdollisuuden, mutta tarkastus ei ole ollut riittävä vaurioiden selviämiseksi, mutta kuitenkin tarpeeksi riittävä kattamaan ostajan tarkastusvelvollisuuden. Laajempia tutkimuksia ei myöskään ole edellytetty, ottaen huomioon, ettei ostajalla ole ollut perusteltuja syitä olettaa, ettei tutkimukset ole olleet riittäviä. Korkeimman oikeuden ratkaisusta voidaan päätellä vastaus tilanteeseen, jossa ostaja on laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa, eikä ole ryhtynyt tarkempiin tutkimuksiin vaurioiden selvittämiseksi, vaikka tähän olisi ollut perusteltu syy. Kaupanteon jälkeen ostaja reklamoit virheistä ja jälkikäteen pohditaan, että millaisiin toimenpiteisiin ostajan olisi tullut ryhtyä täyttääkseen tarkastusvelvollisuutensa. Jälkikäteen voi olla hyvinkin vaikea sanoa, mitä tutkimuksia ostajan olisi täytynyt ennen kauppaa tehdä, koska kohde on saattanut muuttua paljonkin kaupantekohetkestä. Jälkikäteen voi olla myös haastavaa tietää varmaksi, mitä lopputuloksia milläkin tutkimuksella olisi saatua ja mitkä vauriot olisivat voineet tulla ilmi. KKO 2020:23 ratkaisusta päätellen, ratkaisevaa on se, onko ostaja ryhtynyt mihinkään toimenpiteisiin vaurioiden laajuuden tai laadun selvittämiseksi.

Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa S 05/640 24.11.2006 hovioikeus on sivunnut aihetta toteamalla, ettei jälkikäteen ole voitu tietää olisiko huolellisemmalla ennakkotarkastuksella ostaja voinut huomata vauriot vai ei. Ostaja ei ollut tapauksessa tarkastanut ullakkotiloja, vaikka sinne

²¹³ Laukkanen 2020, s. 477-482.

oli esteetön pääsy, eikä ostaja ollut huomionnut myöskään toimenpide-ehdotuksia ullakon ja yläpohjan suhteen. Jälkeenpäin oli ollut mahdotonta tietää, olisiko ostaja huomannut mahdolliset vauriot, mikäli hän olisi suorittanut ennakkotarkastuksen huolellisesti ja tarkastanut myös ullakon. HO sovitteli ostajan hinnanalennusvaatimusta. Ostajan vaatimus virheen kokonaiskustannuksista oli 19.000 euroa ja kohtuulliseksi hinnanalennuksen määräksi katsottiin 9.500 euroa.²¹⁴

Varsinkin, jos vauriot ovat kerenneet kaupanteon jälkeen pahenemaan ennen kuin ne huomataan, voi olla mahdotonta, jopa monia vuosia myöhemmin arvioida mitä toimenpiteitä niiden huomaaminen olisi edellyttänyt. Mikäli KKO 2020:23 tapauksessa ostaja ei olisi teettänyt kellarin yläpuolisiin tiloihin mitään tutkimuksia, olisi ostajan vetoaminen virheisiin saatettu tuomioistuimessa hylätä sillä perusteella, että ostaja on laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Ostajan tietoisuus vaurioista on molemmissa skenaarioissa kuitenkin sama, vaikka ostaja teki tapauksessa lisätutkimuksia ei hän tullut tietoiseksi rakenteissa olevista vaurioista. Merkittävää ratkaisun kannalta kuitenkin on ollut ostajan pyrkimys vaurioiden selvittämiseksi, ei niinkään se onko vauriot tehdyillä tutkimuksilla saatu selvitettyä. Ostajan aseman turvaamiseksi, ostajan olisi todennäköisesti aina parempi tehdä edes joitain lisätutkimuksia, kuin jättää ne kokonaan tekemättä. Tällöin ostaja pystyy osoittamaan pyrkimyksensä vaurioiden selvittämiseksi, vaikka mitään ei olisi tullutkaan ilmi. Ostaja voi tehtyjen lisätutkimusten perusteella olettaa, ettei kohde ole vaurioitunut, kun mitään ei ollut selvinnyt. Mikäli ostaja taas ei tee mitään lisätutkimuksia, viestii se ostajan välinpitämättömyydestä ja huolimattomasti tehdystä ennakkotarkastuksesta.

KKO 2004:78 ja KKO 2020:23 tapauksissa molemmissa on ollut epäiltävissä kosteusvaurio ja vaurioiden selville saaminen on edellyttänyt rakenteita rikkovia toimenpiteitä. Kummassakaan tapauksessa toimenpiteet vaurioiden selviämiseksi eivät ole olleet etukäteen tiedossa. KKO 2004:78 tapauksessa KKO ei ole katsonut ostajalla olleen velvollisuutta ryhtyä mihinkään lisätoimenpiteisiin kosteusvaurion selvittämiseksi, toisin kuin KKO 2020:23 tapauksessa. KKO 2004:78 tapauksessa havaittavissa on ollut hieman kosteutta, kun taas KKO 2020:23 tapauksessa on todettu kellaritiloissa olleen havaittavissa kosteutta. Ratkaisujen perusteella KKO

²¹⁴ Tapauksessa oli kyseessä myös myyjän tiedonantovirhe, kun myyjä oli jättänyt kertomatta kohteessa aikaisemmin suoritetusta kosteusmittausraportista. Kosteusmittaus oli tehty ennen myyjien omistusta ja siihen oli kirjattu samat toimenpide-ehdotukset, kuin nyt ostajan saamassa uudessa kosteusmittausraportissa. Oikeudessa arvioitiin molempien osapuolten huolimattomuutta toimissa ennen kiinteistökaupan tekoa.

2020:23 ratkaisussa ennen kauppaa tiedossa olleiden vaurioiden laajuus on ollut hieman suurempi kuin KKO 2004:78 ratkaisussa. Jälkimmäisessä tapauksessa on korkeimmassa oikeudessa kuitenkin painotettu sitä, että kaupanteon jälkeen löytyneet virheet ovat olleet ennakoimattomia. Ostajien hinnanalennusvaatimusta on kuitenkin suhteutettu siihen tietoon, että ostajat eivät olleet voineet kuvitella alapohjan olevan täysin kunnossa ja ostajat ottivat riskin ostamalla kohteen ilman lisätutkimuksia. Tapauksessa ostajilla ei katsottu olleen velvollisuutta ryhtyä mihinkään toimiin vaurioiden laajuuden selvittämiseksi. Tapaukset eivät vaurioiden osalta ole täysin vertailtavissa keskenään, mutta korkeimman oikeuden linjauksen voidaan mahdollisesti katsoa hiukan tiukentuneen sen suhteen, että ostajilta edellytetään edes jotain toimenpiteitä vaurioiden selvittämiseksi, mikäli selkeitä vaurioita on havaittavissa. KKO 2020:23 ratkaisun oikeusvaikutuksista saadaan parempi kuva, kunhan sen jälkeistä oikeuskäytäntöä saadaan enemmän. Tapausten vertailu kuitenkin osoittaa sen, ettei ole selvää linjaa siihen, millainen vaurioepäily tai vaurio asettaa ostajalle velvollisuuden ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin. Raja voi olla tapauskohtaisesti hyvinkin marginaalinen.

KKO 2020:23 on perusteluissaan tuonut myös esiin ostajan velvollisuuden ryhtyä tarkepiin tutkimuksiin vaurioiden selvittämiseksi. Ratkaisussa todetaan, että vauriomerkkien ja riskirakenteiden merkityksen sekä niiden selvitystarpeiden arviointi voi edellyttää rakennusalan osaamista. Mikäli ostajalla on käytettävissä asiantuntijan arvio seikoista, on se otettava huomioon lisätutkimusten tarpeellisuutta arvioitaessa. Jos lisätutkimus- tai korjaustarpeita ei ole esitetty, ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden kannalta keskeistä on arvioida, olisiko ostaja tavanomaisen yleistietämyksen perusteella voinut ymmärtää havaintojen ja muiden tietojen perusteella, että lisätutkimukselle olisi aihetta. Merkitystä annetaan, tällöin myös sille selvitykselle, mikä on antanut ostajalle aiheen luottaa siihen, että merkittäviä piilossa olevia vaurioita ei ole. Ratkaisussa painotetaan asiantuntijan näkemystä kohteen vaurioista ja lisätutkimustarpeista, mikäli asiantuntijaa on käytetty. Tämä on sinällään ollut selvää jo oikeuskäytäntöä tulkitsemalakin, mutta korostaa entisestään tarkastusten merkitystä osapuolille. Mikäli asiantuntija tekee tarkastuksen huolimattomasti tai yleisluontoisesti, eikä kirjaa mitään vaurioepäilyjä tai lisätutkimussuosituksia, eikä ostajaltakaan ole voitu olettaa virheiden huomaamista normaalissa ennakkotarkastuksessa, ei tarkastuksen suorittaminen tuo osapuolille mitään lisäarvoa, vaan pelkästään lisäkuluja.

4.4 Ostajan tietoinen riskinotto

Ostajalla on aina oikeus ottaa riski ja jättää mahdollisten vaurioiden tai vaurioepäilysten lisätutkimukset tekemättä. Mikäli laajempia vaurioita ei olisikaan, ostaja olisi säästännyt asiantuntijoiden tekemien lisätarkastusten kustannukset ja riskinotto olisi ollut tällöin kannattavaa. Riskinotto voi olla myös kannattavaa, mikäli mahdolliset riskit vaurioista on huomioitu kauppahinnassa. Riskinotto on aina ostajan päätettävissä ja se on myös täysin ostajan vastuulla, mikäli vauriot myöhemmin osoittautuisivat ennakoitua suuremmiksi.²¹⁵ Helsingin hovioikeuden ratkaisussa S 13/1046 2.9.2014 ostajat ovat ottaneet tietoisesti riskin rakennuksen vaurioista, kun eivät olleet lukuisista lisätutkimuskehotuksista huolimatta selvittäneet vaurioiden laajuutta tarkemmin ennen kauppaa. Kuntotarkastusraportissa oli esitetty lukuisia riskitekijöitä, vaurioita ja lisätutkimussuosituksia. Ostajat olivat myös tietoisia, että edellinen ostajaehdokas oli kuntotarkastusraportin nähtyään vetäytynyt kaupasta. Ostajien tietoista riskinottoa osoittaa myös se, että ostajat ovat heti kaupanteon jälkeen aloittaneet kohteessa korjaustyöt. Ostajien on vauriot ja niiden lisätutkimuskehotukset huomioon ottaen täytynyt tiedostaa, että kohteessa voi olla laajempia vaurioita, kuin mitä kuntotarkastusraporttiin oli mainittu.

Sama tilanne voidaan katsoa olleen ratkaisussa KKO 2019:16. Kohteen kuntotarkastusraportissa oli esitetty lukuisia vaurioita ja vaurioepäilyjä ja lisätutkimussuosituksia. Ostaja ei ollut huomionnut näitä ja oli jättänyt lisätutkimukset tekemättä. Ostajan voidaan katsoa ottaneen tietoisesti riskin, että kohteesta voi myöhemmin löytyä vielä mainittujen vaurioiden lisäksi muita vaurioita. Ratkaisu myös selvensi ostajan virheisiin vetoamismahdollisuuksia, mikäli ostaja laiminlyö erityisen tarkastusvelvollisuutensa ja ostajan katsotaan ottaneen riskin lisävaurioista. Ostajan ottaessa riskin ja jättäessä lisätutkimukset tekemättä, ei ostaja saa virheenä vedota seikkoihin, jotka olisivat tulleet ilmi lisätutkimuksessa. Sillä ei ole merkitystä onko nimenomaisesti kyseisiin seikkoihin suositeltu lisätutkimusten tekemistä tai edes epäilty vaurioita, vaan ratkaisevaa on, olisiko mahdolliset laajemmat vauriot havaittu lisätutkimuksissa. Tapauksessa lisätutkimussuosituksia eivät olleet ylittäneet asuintilojen alapohjarakenteisiin ja ostajat ovat koittaneet vedota siellä ilmenneisiin vaurioihin salaisina virheinä. Korkein oikeus on hylännyt tämän ja todennut, että mikäli ulkoseinien alaosan lahovaurioiden laajuus olisi lisätutkimussuosituksien

²¹⁵ Heikkinen 2018, s. 174-175.

mukaisesti selvitetty, olisi myös asuintilojen alapohjarakenteiden vauriot tulleet esiin. Ostajien on täytynyt tiedostaa tämä riski jättäessään lisätutkimukset tekemättä.

4.5 Myyjän antama virheellinen tieto

Kuten aikaisemmin on todettu, ostaja saa virheenä vedota vain seikkoihin, jotka eivät olisi voineet tulla ilmi ennakkotarkastusta tehdessä. Sama pätee myös myyjän antamiin virheellisiin tietoihin, vaikka myyjä antaisi virheellistä tietoa, ei ostaja saa vedota niihin myöhemmin, mikäli olisi itse voinut havaita asian ennakkotarkastuksessaan. Asiaa havainnollistaa korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2019:16. Ennen kauppaa tehdyssä kuntotarkastusraportissa oli ollut maininta lisätutkimussuosituksista alapohjan kunnan selvittämiseksi löydettyjen vaurioiden johdosta. Ostajat eivät olleet teettäneet mitään lisätutkimuksia ennen kaupantekoa. Ostajille oli myös ennen kaupantekoa kerrottu sekä myyjän että kuntotarkastajan toimesta, että kohteessa on tuulettuva alapohja, mutta kaupanteon jälkeen oli selvinnyt, että rakennuksessa onkin maanvarainen betonilaatta. Hovioikeus oli katsonut, että kiinteistössä on ollut virhe annetun virheellisen tiedon johdosta, ja tiedon uskottavuutta on entisestään lisännyt se, että se on ollut asiantuntijan antama. Korkein oikeus on päättänyt eri ratkaisuun ja katsonut, että mikäli ostaja olisi muiden virheiden osalta täyttänyt lisätutkimusvaatimukset olisi myös alapohjan rakenne tullut ostajan tietoon tätä kautta. Korkeimman oikeuden ratkaisu on ollut äänestysratkaisu ja erimieltä ollut jäsen Jokela on nimenomaan perusteluissaan antanut painoarvoa myyjän antamalle virheelliselle tiedolle. Kuntotarkastusraportissa on selkeästi ilmaistu, että kellarin kohtaa lukuun ottamatta, rakennuksessa on tuulettuva rossipohja. Myyjän antama ilmoitus rakennuksen perustamistavasta on sellainen yksilöity ja konkreettinen tieto, jota ostajan ei ole velvollisuutta tarkastaa. Tyypillisesti rakennuksen perustamistiedot ovat tietoja, joilla voidaan olettaa olevan vaikutusta kaupan sisältöön.

Tapauksessa korkein oikeus ei siis antanut painoarvoa myyjän antamalle virheelliselle tiedolle, vaikka eri mieltä olleen oikeusneuvos Jokelan mukaan nimenomaan rakennuksen perustamistavat ovat lähtökohtaisesti hyvin merkittäviä tietoja kaupan kannalta. Korkeimman oikeuden ratkaisun mukaan tieto ei kuitenkaan ole ollut niin merkittävä, ottaen huomioon alapohjan vaurioiden laajuuden selvittämisen tarpeen. Korkeimman oikeuden perusteluista voidaan päätellä, että painoarvoa on annettu nimenomaan sille, ettei annetun virheellisen tiedon voida katsoa

vaikuttaneen kauppaan, koska kohteessa oli ollut myös muita vaurioita, joiden lisätutkimustarvetta oli suositeltu. Tapaus on hyvä esimerkki siihen, että vaikka annettu virheellinen tieto yksinään olisi hyvinkin merkittävä, etenkin vielä asiantuntijan antamana, ei sille anneta painoarvoa, mikäli sillä ei voida katsoa olleen merkitystä kaupan syntymiseen.²¹⁶

Helsingin hovioikeus on päättänyt hyvin samanlaiseen ratkaisuun tapauksessa S 18/1418 17.6.2020. Tapauksessa myyjän antaman virheellisen tiedon ei katsottu olleen niin merkityksellinen, kuin ostajan saamat tiedot kuntotarkastusraportista, joten myyjän ei katsottu laiminlyöneen tiedonantovelvollisuuttaan. Myyjä oli ollut tietoinen, että kattorakenteissa on ollut repaleista materiaalia, jota ei ole korjattu aikaisemmin tehdyn vesikaton uusimisen yhteydessä. Myyjälle oli todettu korjaajan toimesta, ettei repaleisella materiaalilla ollut merkitystä. Hovioikeuden mukaan tieto on kuitenkin ollut sellainen, mikä myyjän olisi pitänyt kertoa ostajalle. HO on kuitenkin katsonut, että mikäli ostaja olisi teettänyt kuntotarkastusraportin mukaiset lisätutkimukset, olisi myyjän antama virheellinen tieto selvinnyt samalla. Hovioikeuden ratkaisu on ollut perusteltu verrattuna korkeimman oikeuden ratkaisuun, koska korkeimman oikeuden tapauksessa annettu tieto on ollut lähtökohtaisesti merkityksellisempi, koska kyse on ollut rakennuksen perustamistavasta. Hovioikeuden tapauksessa myyjän antama virheellinen tieto ei ole ollut niin merkittävä, että se olisi todennäköisesti edes vaikuttanut kaupan syntymiseen, koska repaleisilla kattomateriaaleilla ei ole ollut merkitystä katon kunnolle, eikä niistä korjaajan tietojen mukaan myöskään voinut aiheutua katolle vaurioita. Hovioikeus on myös ratkaisussaan tuonut esiin punninnan tietojen merkityksellisyyden välillä. Myyjän antaman virheellisen tiedon ei katsottu olleen niin merkityksellisen, kuin ostajan saamat tiedot vaurioista ja niiden lisätutkimussuosituksista.

4.6 Asiantuntijan tarkastusten ja oikeuskäytännön välisiä tulkintaongelmia

Sinäällään on mielenkiintoista, että korkein oikeus on sekä uusissa että vanhemmissa tapauksissa ottanut huomioon nimenomaan toimenpiteet, joita virheen havaitseminen olisi edellyttänyt ja

²¹⁶ On huomioitava, että tapauksessa myyjä ei ole tietoisesti antanut virheellistä tietoa, vaan ilmeisesti myyjä on ollut siinä uskossa, että kohteessa on ollut tuulettuva alapohja ja tämä on kirjattu myös kuntotarkastajan toimesta kuntotarkastusraporttiin. Tilannetta olisi arvioitu eri tavalla, mikäli myyjän menettelyn olisi katsottu olleen kunnianvastaista ja arvotonta MK 2:22.3:n mukaisesti. Ks. edellä jakso 3.3.2.

myös havaittujen riskitekijöiden ja vaurioiden laadun ja laajuuden.²¹⁷ Kosteusvauriot on mainittu maakaaren lain esitöissä nimenomaisesti esimerkkinä, jolloin ostajalta edellytetään tavanomaista korkeampaa huolellisuutta.²¹⁸ Kosteus- ja homevaurioiden vähentämistä varten on järjestetty erilaisia hankkeita, jotta niiden aiheuttamia riitoja ja terveyshaittoja saataisiin vähennettyä. Voisi kuvitella, että kosteusvaurio on laadultaan sellainen vaurio, joka aina edellyttäisi ostajalta erityistä tarkastusvelvollisuutta, etenkin mikäli kosteusvaurion aiheuttama syy ei ole selvillä.²¹⁹ Näin ei kuitenkaan ole ollut KKO 2004:78 ratkaisussa, vaan korkein oikeus katsoi, ettei vaurioiden laajuus ja laatu huomioon ottaen ostajilta ei voitu edellyttää tavanomaista poikkeavia toimenpiteitä. Lain esitöissä ei oteta kantaa siihen, miten laajasta kosteusvauriosta täytyy olla kyse, jotta ostajalle tulee erityinen tarkastusvelvollisuus. Oikeuskäytännön perusteella kosteusvaurioiden, kuten myös muiden vaurioiden, voidaan katsoa olevan eritasoisia, jolloin aina selkeä kosteusvaurio tai -epäily ei muodosta ostajalle velvollisuutta ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin. Tämä taas lisää osapuolten epävarmuuksia tietää ennakolta varmuudella, mitä toimenpiteitä heiltä odotetaan selvinneiden tietojen perusteella. Ostajalle ei ole olemassa selkeää ohjetta, minkä laajuinen vaurio tai vaurioepäily lisätutkimussuosituksen kanssa edellyttää lisätutkimusten tekemistä.

Heikkinen on sanonut, ettei ostajan erityisellä tarkastusvelvollisuus korkeimman oikeuden nykytulkinnan mukaan juurikaan tasapainoita osapuolten välisiä velvollisuuksia, vaikka nimenomaan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudella pitäisi olla tämä merkitys.²²⁰ Heikkinen on kirjoittanut korkeimman oikeuden ja hovioikeuden linjojen painotusten eroavaisuuksista. KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 ratkaisut ovat molemmat painottaneet ostajan oikeutta olla ryhtymättä rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin, vaikka KKO 2004:78 tapauksessakin on ollut selkeä vaurioepäily, kun kohteessa oli havaittu kosteutta. Korkeimman oikeuden ratkaisut painottavat myyjän virhevastuuta, kun taas hovioikeuden ratkaisut toteuttavat lain esitöiden tavoitetta tasapainottaa osapuolien välisiä velvollisuuksia.²²¹ Heikkinen on ottanut vertailukohtaksi Turun

²¹⁷ Ks. KKO 2020:23 kohta 9, KKO 2019:16 kohta 10, KKO 2009:31 kohdat 8-9 ja KKO 2004:78 kohta 6.

²¹⁸ Ks. HE 120/1994 vp, s. 56.

²¹⁹ Tilanne on eri, mikäli kosteusvaurion syynä on esimerkiksi putken hajoaminen ja kosteusvaurion tiedetään olevan vain paikallinen ja helposti korjattavissa.

²²⁰ Heikkinen 2018, s. 146.

²²¹ Heikkinen 2018, s. 171-172. Ks. lisää velvollisuuksien välisestä tasapainosta HE 120/1994 vp, s. 26.

hovi oikeuden ratkaisun S 13/1452 20.8.2014, jossa on korkeimman oikeuden ratkaisulinjasta poiketen painotettu ostajan erityistä ennakkotarkastusvelvollisuutta selvittää kaupan kohteen vaurioepäilyt, kun asuinrakennuksen kellarikerroksesta oli löytynyt kosteutta. Kosteusongelmien selvittäminen olisi edellyttänyt rakenteita rikkovia toimenpiteitä.²²² Heikkisen hovioikeuden esimerkkiratkaisussa ennakkoon tiedossa olleiden kosteusvaurioiden laajuus on ollut kuitenkin huomattavasti suurempi kuin KKO 2004:78 ratkaisussa, jonka johdosta tapausten keskinäinen vertailu on haastavaa, jotta noin selviä johtopäätöksiä korkeimman oikeuden ja hovioikeuden linjauksien eroista voitaisiin tehdä.

Kuten edellä on todettu, on hyvin vaikeaa piirtää selvää linjaa kuntotarkastusten mainintoihin ja siihen mikä merkitys niillä loppupeleissä kaupan osapuolille on. Ongelmia löytyy etenkin siitä, ettei sääntelyssä ole johdonmukaisuutta, eikä suoritus- ja tilaajaohjeet ole pakollisia, jolloin kuntotarkastusten linja ei ole yhtenäinen. Lisäksi kuntotarkastusraporteissa käytetyn terminologian merkitys ei kohtaa lain ja oikeuskäytännön kanssa. Ongelmallisena nähdään nimenomaan erilaiset toteamukset riskirakenteista ja kehotukset tarkempiin selvityksiin.²²³ Käsitellyn oikeuskäytännön valossa voidaan katsoa olevan selvää, että tehdyllä asiantuntijan tarkastuksella on riitatilanteessa suuri merkitys, ja sitä käytetään pääasiallisena välineenä arvioitaessa etenkin ostajan tietoisuutta kaupan kohteen kunnosta. Oikeustapauksista ei kuitenkaan yleensä käy ilmi, miten huolellinen ja ammattitaitoinen tarkastus kohteessa on tehty, eikä sitä myöskään mitenkään painoteta. Asiantuntijoiden raportointitavat voivat poiketa huomattavasti toisistaan, ja toinen asiantuntija kirjoittaa herkemmin lisätutkimussuosituksia vaurioepäilyistä kuin toinen. Osapuolille näillä merkinnöillä on kuitenkin suuri merkitys, etenkin jos vaurioepäilyjen katsotaan olevan sellaisia, ettei ostaja ole niistä ilman asiantuntijaa itse pystynyt tekemään yleistietämyksen perusteella johtopäätöksiä lisätutkimusten tarpeesta.

Asiantuntijoiden tarkastusten selkeyttämiseksi, oikeuskäytännön vertailtavuuden helpottamiseksi ja osapuolten velvollisuuksien yhtenäistämiseksi asiantuntijasta riippuen, asiantuntijan tarkastusten tulisi olla keskenään vertailtavia ja käytännön yhtenäistä. Osapuolille nykyinen järjestelmä ei ole reilu, jolloin asiantuntijasta riippuen, raportti ja sen havainnot ovat erilaisia ja osapuolten vastuut ja velvollisuudet muodostuvat myös erilaisiksi sen perusteilla millaisen raportin asiantuntija on kirjoittanut. Toki on muistettava, että myös kohteen muilla tiedoilla on

²²² Heikkinen 2018, s. 171.

²²³ Keskitalo 2017, s. 117.

merkitystä, eikä vain asiantuntijan antamina, mutta yleensä asiantuntija nimenomaisesti antaa kohteesta lisätietoa, mitä osapuolet eivät oman tietämyksensä perusteella olisi voineet saada selville. Asiantuntijoiden tarkastusten linjan yhtenäistäminen on ollut myös tutkielmassa aiemmin mainittujen hankkeiden tarkoituksena. Ensimmäisenä askeleena on nähty asiantuntijoiden pätevyysien uudistaminen. Pätevyudet tulee myös olla pakollisia ja asiantuntijoiden toimintaan täytyy myös liittyä valvontapuoli, jotta asiantuntijalla on kannustin toimia määräysten mukaisesti. Yleisluontoiset ohjeistukset eivät tuo käytäntöihin tarvittavia muutoksia, mikäli ei ole varmuutta, että jokainen alalla toimiva niitä myös noudattaa.

KKO 2019:16 ratkaisu osoittaa sen, miten suuri merkitys selkeällä ja ymmärrettävällä kuntotarkastusraportilla on. Korkeimman oikeuden ratkaisussa on hyvin yksityiskohtaisesti selostettu, mitä kaikkea kuntotarkastusraportissa on tuotu kohteesta ilmi.²²⁴ Tapauksessa suoritettua kuntotarkastusta voidaan pitää malliesimerkkinä siitä, miten hyvin suoritettu kuntotarkastus vaikuttaa osapuolten välisiin velvoitteisiin.²²⁵ Tapauksessa myyjä on saanut siirrettyä vastuunsa kiinteistön virheistä ostajalle, myyjä ei ole ollut vastuussa myöskään virheistä, jotka eivät olleet olleet kaupantekohetkellä tiedossa, koska ostaja oli laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa. Ilmi tulleet vauriot kuntotarkastuksessa on otettu huomioon kauppahinnassa. Ostaja on myös ennen kauppaa saanut selkeästi tiedon kohteesta ilmenneistä vaurioista ja suosituksista lisätutkimuksille ja korjauksille. Ostaja on itse ottanut tietoisin riskin ja jättänyt lisätutkimukset tekemättä ennen kauppaa. Tämä on myös kuntotarkastuksen tarkoitus, myyjä ja ostaja saavat molemmat tiedon kohteen todellisesta kunnosta ennen kauppaa ja voivat sen perusteella tehdä omat arviot kohteen arvosta ja lisätutkimustarpeista. Ideaalitalanteessa hyvin suoritettu kuntotarkastus kuitenkin myös estää osapuolten välisen riitatilanteen kaupanteon jälkeen. Osapuolet olisivat vielä voineet yksilöidä kauppakirjaan selkeästi, mikä merkitys osapuolten vastuunjakautumiselle on sillä, ettei ostaja tehnyt suositeltuja lisätutkimuksia. Ostaja olisi tällöin saattanut paremmin tiedostaa ottamansa riskin mahdollisen laajuuden.

Kerta kuntotarkastuksia eikä muitakaan asiantuntijoiden tekemiä tarkastuksia ole säännelty lailla, eikä niiden tekeminen ennen kauppaa ole pakollista, on oikein, ettei KKO ole arvioinut asiantuntijan tarkastuksen merkitystä eri tavalla sen mukaan minkälainen tarkastus kohteessa

²²⁴ Ks. KKO 2019:16 kohdat 12 – 17.

²²⁵ Toki on huomioitava, ettei kuntotarkastusraportti ollut aivan malliesimerkki, koska siinä oli virheellinen tieto alapohjan rakenteesta.

on tehty. Toisaalta, jos kohteessa on näkyviä vauriojälkiä tai muuten epäilyksiä herättäviä seikkoja, joiden merkitystä ja laajuutta ostaja ei itse pysty arvioimaan ja asiantuntijan käyttäminen on perusteltua, voitaisiin ostajan tarkastusvelvollisuuden täyttämistä arvioida myös asiantuntijan tarkastuksen laajuuden perusteella. Esimerkkinä voidaan käyttää kosteusmittauksen riittämättömyyttä kohteen vaurioiden selvittämiseksi, jolloin kohteessa voisi olla perusteltua tehdä kunnollinen kuntotarkastus. Tämä kuitenkin edellyttäisi kosteusmittauksen yhteydessä mainintaa mittaustulosten epävarmuudesta ja suosituksia lisätutkimusten teettämiselle tai niin selkeitä vaurioita tai vaurioepäilyjä ettei ostaja voi luottaa pelkästään asiantuntijan tekemiin kosteusmittaustuloksiin.

Mikäli asiantuntijoiden tarkastuksiin kiinnitetään entistä enemmän huomiota ja alan toimijat alkavat tuntemaan mahdollisesti painetta oman vastuunsa ja huolellisuusvelvollisuutensa täyttämisestä, voisiko se johtaa tilanteeseen, jossa lisätutkimuksia suositellaan entistä herkemmin ja vaurioepäilyjä koitetaan varta vasten etsiä lisätutkimusten tueksi. Esimerkkinä KKO 2009:31 ratkaisun perusteluissa on nimenomaisesti sanottu, että koska katon vuotamista ei ole havaittu eikä edes epäilty, ei ostajalla ole ollut syytä ryhtyä tavanomaista poikkeaviin toimenpiteisiin. Voisiko syntyä tilanne, että asiantuntijat kirjoittavat vaurioepäilyjä raportteihin vain varmuuden vuoksi, jotta varmistuvat siitä, ettei vastuuta huolimattomasti tehdystä tarkastuksesta tai raportista voi kohdistaa heihin. Asiantuntijat todennäköisesti osaavat esittää vaurioepäilyjen perusteluiksi syitä, miksi vaurio on mahdollisesti realisoitunut ja lisätutkimukset ovat tarpeen. KKO 2009:31 tapauksessakaan ei todennäköisesti ole nähnyt katon kosteusvauriota täysin mahdottona tilanteena, kun katossa kuitenkin oli havaittu riskitekijöitä. Mikäli raportissa katon kosteusvaurioitumista olisi selkeästi epäilty ja esitetty tueksi lisätutkimusselvityksiä, olisi ratkaisu voinut olla täysin erilainen.

5 LOPPUPÄÄTELMÄT

Tutkielman toisessa pääluvussa johdannon jälkeen käytiin läpi yleisimpiä asiantuntijoiden tekemiä tarkastuksia, joita voidaan käyttää kiinteistökaupan yhteydessä. Mitään näistä tutkimuksista ei säädellä pakottavasti, kuten ei myöskään tarkastusten suorittajia. Asiantuntijan tarkastuksen toimeksiantajana voi olla joko myyjä tai ostaja, mutta ostaja saa teettää tarkastuksen vain myyjän luvalla. Yleensä tarkastus suoritetaan juuri ennen kiinteistökauppaa, jolloin molemmat

osapuolet saavat lisää tietoa kaupan kohteen kunnosta. Myyjä on myös saattanut teettää asiantuntijan tarkastuksen jo siinä vaiheessa, kun on laittanut kiinteistön myyntiin, eikä ostajaehdokkaita ole vielä tiedossa. Ihanteellisin tilanne tarkastuksen kannalta kuitenkin olisi, että molemmat osapuolet olisivat tarkastuksessa mukana, jolloin käsitys tarkastuksessa ilmi tulleista seikoista on molemmilla sama. Ostajan on tällöin myös helpompi saada oikea käsitys havaintojen merkityksestä, kun hänellä on mahdollisuus heti kysyä asiantuntijalta lisätietoja, mikäli ostajalle jää jotain epäselvyyksiä. Käsitellyistä tarkastuksista kuntotarkastus on kaikista yleisin ja käytetyin. Kuntotarkastuksen yleisyyden huomaa myös oikeuskäytäntöä lukiessa, koska harvemmin muita tarkastuksia tulee vastaan. Tutkielmassa käsitellyt oikeustapaukset painottuivatkin tästä johtuen kuntotarkastuksiin, mutta myös kosteuskartoitusta käsiteltiin ja sen puutteita kohteen kunnan selvittämiseksi.

Asiantuntijan tarkastusten jälkeen tuotiin esiin kaupan osapuolten vastuita ja velvollisuuksia, joihin tarkastuksella voi olla vaikutusta. Ostajan tarkastusvelvollisuuteen asiantuntijan tarkastuksella on ehdottomasti laajin ja merkityksellisin vaikutus. Asiantuntijan tarkastus voi laajentaa ostajan tarkastusvelvollisuuden erityiseen tarkastusvelvollisuuteen, jolloin ostajalle ei riitä pelkästään oma aistienvaraisesti tehty tutkimus, mikäli ostajalla ei ole alan asiantuntemusta. Asiantuntijan tarkastus yleensä lisää ostajan tietoisuutta kaupan kohteen kunnosta, eikä ostaja saa myöhemmin virheenä vedota seikkoihin, jotka on tullut ilmi ennakkotarkastuksessa. Tästä syystä ostajan on oltava erityisen huolellinen saadessaan asiantuntijan tarkastuksen raportin tutkittavakseen, että mitä kaikkia tietoja raportista selviää. Ostajan on itse selvitettävä hänelle epäselvien asioiden merkitys. Monesti ongelmana onkin, että raportit ovat hyvin vaikeaselkoisia ja sisältävät paljon ammattisanastoa, jolloin maallikon voi olla vaikea ymmärtää raportin sisältöä ja etenkin kirjattujen asioiden merkitystä. Asiantuntijan tarkastuksessa ilmenneiden seikkojen johdosta, myöskään salaisen virheen merkittävyyskynnys ei välttämättä ylity. Mikäli ostajan katsotaan tarkastuksen perusteella tulleen tietoisiksi kohteen huonosta kunnosta, ei ostaja välttämättä voi vedota muihinkaan vaurioihin myöhemmin virheenä, koska hänen katsotaan tulleen tietoiseksi kohteen kunnosta ja mahdollisista lisävaurioista.

Myyjä on voinut teettää asiantuntijan tarkastuksen ennen kaupantekoa, jolloin myyjä on tiedonantovelvollinen ostajalle siitä ilmenneistä seikoista. Asiantuntijan tarkastuksen on yleensä katsottu olevan niin merkityksellinen tieto ostajalla, että myyjän on kerrottava niistä ostajalle. Kuitenkin poikkeuksena on, että mikäli aikaisemmin suoritettussa tarkastuksessa ei ole tullut ilmi vikoja tai puutteita, joilla olisi merkitystä kaupankohteeseen, ei myyjän ole tällöin kerrotta

tarkastuksesta ostajalle. Myyjä ottaa kuitenkin riskin jättäessään kertomatta tehdystä tarkastuksesta ostajalla, koska raportissa voikin olla jotain merkityksellistä tietoa, mitä myyjä ei ole itse huomannut tai ymmärtänyt. Myyjän kannalta varmempi vaihtoehto on kertoa ostajalle kaikki tiedot, jotka myyjällä on käytettävissään ja tällöin myyjä voi pienentää omaa virhevastuutaan täyttäessään tiedonantovelvollisuutensa.

Asiantuntijan tarkastuksella voi olla vaikutusta myös vastuunrajoitusehtoon, mikäli osapuolet haluavat käyttää sopimusvapautta sen osalta hyödyksi kaupanteossa. Vastuunrajoitusehdon yksilöintivaatimukselle on sekä laissa että oikeuskäytännössä, asetettu melko tiukat vaatimukset. Yleiset lausekkeet, ilman selkeää yksilöintiä siitä, miten ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä, eivät ole olleet hyväksyttäviä. Osapuolten voi olla haastavaa yksilöidä vastuunrajoitusehtoa riittävällä tarkkuudella, mikäli kohteessa ei ole tehty asiantuntijan tekemää tarkastusta ennen kauppaa. Huolellisesti tehdyllä asiantuntijan tarkastuksella voidaan saada yksityiskohtaisemmin selville kohteen vikoja ja puutteita ja niihin johtaneita syitä, jolloin yksilöinti on helppoa.

Asiantuntijan tarkastuksen sisällön vaikutus osapuolten vastuisiin ja velvollisuuksiin, ja etenkin ostajan tarkastusvelvollisuuteen, arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Ei ole olemassa selkeää ja yksinkertaista vastausta siihen, että milloin esimerkiksi ostajan on ryhdyttävä tavanomaista poikkeaviin toimenpiteisiin kohteessa. Yleisohjeena käsitellyn oikeuskäytännön mukaan voidaan todeta, että asiantuntijan antama selkeä lisätutkimuskehoitus ja sen perusteena oleva vaurio tai vaurioepäily yleensä edellyttää ostajan ryhtyvän lisätutkimusten tekemiseen. Mikäli ostaja ei tässä tilanteessa tekisi kohteessa lisätutkimuksia, voitaisiin ostajan katsoa toimineen huolimattomasti ja laiminlyöneen ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Linjaus ei kuitenkaan ole aivan näin selkeä kuten KKO 2004:78 ja KKO 2020:23 tapauksia vertailtaessa tuli ilmi. Vaurioiden voidaan katsoa olevan myös eritasoisia, jolloin aina pelkkä kosteusvaurio ja lisätutkimuskehoitus eivät johda ostajan erityisen tarkastusvelvollisuuden syntymiseen. Kuitenkin voidaan pitää selkeänä, ettei raportissa oleva lisätutkimuskehoitus ilman selkeää vaurioepäilyä tai päinvastoin vaurioepäily ilman lisätutkimuskehoituksia, yksinään yleensä riitä ostajan tarkastusvelvollisuuden laajentamiseksi. Ostajan täytyy tiedostaa molempien asioiden olemassaolo. Tätä kuitenkin arvioidaan aina tapauskohtaisesti ja arvioidaan etenkin sitä, että olisiko ostajan tavanomaisenyleistietämyksen perusteella tullut ymmärtää havaintojensa ja muiden saamiensa tietojen pohjalta, että lisätutkimuksia olisi syytä tehdä.

Myyjä on lähtökohtaisesti vastuussa antamistaan virheellisistä tiedoista, mutta tämä vastuu väistyy, mikäli ostaja on laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa. Mikäli ostajalla kuitenkin katsotaan olleen velvollisuus ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin vaurioiden selvittämiseksi ja ostaja laiminlyö tämän velvollisuuden, ei ostaja saa vedota virheenä myyjän antamiin virheellisiin tietoihin, mikäli nämä tiedot olisivat tulleet ilmi ostajan lisätutkimuksissa. KKO 2019:16 ratkaisu antoi tähän selkeän oikeusohjeen, eikä edes myyjän antamalla merkityksellisellä virheellisellä tiedolla katsottu olleen vaikutusta asiaan. Myyjän antaman virheellisen tiedon ja ostajan tarkastusvelvollisuuden laiminlyönnissä vertailtavaksi tulee tietojen merkityksellisyys toisiinsa verrattuna. Mikäli ostajan saamat tiedot kohteesta ja lisätutkimusten tekeminen katsotaan merkityksellisemmäksi, kuin myyjän antama virheellinen tieto, väistyy myyjän vastuu tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä.

Oikeuskäytännön valossa on hyvin vaikea arvioida, millaisiin lisätutkimuksiin ostajan on ryhdyttävä täyttääkseen tarkastusvelvollisuutensa. Jokainen kohde ja vaurio on erilainen, minkä johdosta selkeää linjausta ei voida tehdä, eikä asia ilmene myöskään tuomioiden perusteluista. Korkein oikeus on suhtautunut hyvin tiukasti ostajan velvollisuuteen ryhtyä rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin. Ongelmana nähdään se, ettei ostajalle voida asettaa velvollisuutta, mihin hänellä ei ole oikeutta ryhtyä ilman myyjän suostumusta. Vaurioiden tarkempi selvitys yleensä kuitenkin edellyttää rakenteita rikkovia toimenpiteitä, koska pintatutkimusmenetelmillä harvemmin saadaan luotettavaa ja tarkkaa tietoa vaurioista ja niiden laajuudesta. Ainoa korkeimman oikeuden tapaus, jossa on katsottu selkeästi, että ostajan olisi tullut ryhtyä rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin on ollut KKO 2019:16. Tapauksessa kohteen vauriot ja vaurioepäilyt ovat olleet mittavat, mutta selkeää rajaa siihen, milloin rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin on ryhdyttävä ja milloin ei, ei voida antaa. Asia on myös ristiriitainen sen suhteen, että toimenpiteisiin suhtaudutaan tiukasti, koska ostajalla ei ole oikeutta tehdä niitä ilman myyjän suostumusta, mutta kuitenkin joissain tilanteissa ostajalla on velvollisuus ryhtyä rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin.

KKO 2020:23 on ainut tapaus käsitellyistä korkeimman oikeuden tapauksista, joissa ostaja on itse ryhtynyt rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin. Toimenpiteet eivät kuitenkaan olleet riittävät, vaan vaurioiden selviäminen olisi vaatinut suurempia rakenteiden avauksia. Korkeimman oikeuden perusteluissa korkein oikeus on vain todennut, että ostajan on tullut ryhtyä lisätutkimusten tekemiseen saamiensa tietojen pohjalta. KKO on katsonut ostajan täyttäneen tarkastusvelvollisuutensa, kun ostaja on yrittänyt rakenteisiin tehdyillä porauksilla selvittää rakenteen

kuntoa. KKO ei ole perusteluissaan todennut, mitkä toimet lisätutkimusvelvoitteen suorittamiseksi olisivat olleet riittävät. Pintakosteudenmittauksia ei ole nähty luotettavana ja riittävänä vaihtoehtona kosteusvaurioiden selvittämiseksi, joten mahdollisesti myös KKO 2020:23 tapauksessa KKO olisi edellyttänyt ostajalta rakenteita rikkovia toimenpiteitä.

Asiantuntijan tarkastusten ja etenkin kuntotarkastusten ongelmat on Suomessa tiedostettu jo pitkään ja tämän johdosta on myös järjestetty erilaisia hankkeita. Hankkeet ovat kartoittaneet tilannetta ja niiden johdosta on tehty erilaisia toimenpide-ehdotuksia. Kuitenkaan ainakaan vielä, mitään merkittäviä muutoksia ei ole saatu aikaiseksi. Asiantuntijan tarkastusten sisältö ei ole tällä hetkellä vertailukelpoista keskenään, koska niiden sisältö ja raportointi riippuu täysin tarkastuksen tekijästä. Oikeuskäytännössä tarkastuksen laajuudelle tai sisällölle ei kuitenkaan ole annettu merkitystä. Tämä on sinällään johdonmukaista siihen nähden, ettei asiantuntijan käyttäminen ole myöskään pakollista, vaan se tuottaa osapuolille vain lisätietoa kaupankohteesta. Kuitenkin, jos riitatilanne olisi mahdollisesti voitu välttää sillä, että tarkastus olisi tehty huolellisemmin ja osapuolet olisivat ymmärtäneet tarkastuksen merkityksen paremmin, tulisi asiaan kiinnittää huomiota ja järjestelmään saada muutosta. Oikeuskäytännön linja näyttäytyy tällä hetkellä suhteellisen yksimieliseltä siihen, että mikäli raportissa on selkeä vaurio tai vaurioepäily ja perusteltu lisätutkimussuositus vaurioiden selvittämiseksi, on ostajan ryhdyttävä toimenpiteisiin.

Asiantuntijan tarkastusten yhtenäinen linja vaurioiden, vaurioepäilyjen ja lisätutkimussuosituksen kirjaamiseen voisi tuoda asiaan lisää selvyyttä ja vähentää osapuolten riitoja. Tällä hetkellä on epäilemättä, että osapuolten välinen riita voi käytännössä johtua vain siitä, millainen asiantuntija kohteen on sattunut tarkastamaan ja miten hän on päättänyt asiat raporttiin ilmaisemaan. Mikäli lisätutkimussuositus on kirjoitettu epäselvästi ja sen perusteella katsotaan, ettei ostajan ole tullut ymmärtää sen merkitystä, ei tehty tarkastus ole tuonut sitä lisäarvoa kaupan osapuolille, mitä se parhaimmillaan olisi voinut tuoda. Kiinteistöt ovat kuitenkin niin yksilöllisiä ja jokaiseen tapaukseen liittyy paljon omia erityispiirteitä, joten yksiselitteistä linjausta, mikä soveltuisi jokaiseen tapaukseen tuskin tullaan koskaan saamaan. Asiantuntijoiden tarkastusten linjan yhtenäistäminen ei tule poistamaan kiinteistöihin liittyviä tapauskohtaisia erityispiirteitä, jotka voivat muuttaa tapauksen ratkaisun päälaelleen. Merkittävää kuitenkin olisi se, että nämä tapaukset olisivat merkittävässä määrässä kiinteistökauppariitoja yksittäistapauksia. Mikäli tarkastusten linjan yhtenäistämiseksi edes osa riitatilanteista saataisiin vältettyä, on se katsottava kannattavaksi.