

# KIINTEISTÖKAUPPA YKSITYISOIKEUDELLISENA SOPIMUKSENA

Esko Keskinen

Opinnäytetyö  
Huhtikuu 2010

Rakennustekniikka  
Tekniikan ja liikenteen ala





Tekijä(t) KESKINEN, Esko	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 16.4.2010
	Sivumäärä 43	Julkaisun kieli suomi
	Luottamuksellisuus ( )	Verkkajulkaisulupa myönnetty ( )
Työn nimi Kiinteistökauppa yksityisoikeudellisena sopimuksena		
Koulutusohjelma rakennustekniikka		
Työn ohjaaja(t) KORPINEN, Jussi		
Toimeksiantaja(t) Perinnerakentajat Keskinen Oy		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyössä käsitellään kiinteistökauppaa koskevia maakaaren 1 ja 2 luvun määräyksiä. Opinnäytetyöraportin tavoitteena on tuoda esille kiinteistökauppaan liittyviä ongelmatilanteita ja esitellä esimerkkien avulla sitä, millä tavoin niitä on oikeuskäytännössä ratkaistu.</p> <p>Opinnäytetyössä käytettiin aineistona kiinteistökauppaa koskevan lainsäädännön lisäksi aihepiiriin liittyviä Korkeimman oikeuden sekä Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja. Lisäksi tutkittiin Jyväskylän käräjäoikeuden vuosina 2004–2008 antamat, kiinteistön virhettä koskevat ratkaisut.</p> <p>Opinnäytetyön perusteella voidaan päätellä, että kiinteistökaupan osapuolilla on usein riittämättömät tiedot kiinteistökauppaa ohjaavasta lainsäädännöstä. Sen seurauksena osapuolet ratkovat kiinteistökauppoihin liittyviä kiistoja yhä useammin myös oikeudessa. Riidat aiheuttavat merkittäviä kustannuksia kaupan osapuolten lisäksi myös yhteiskunnalle.</p> <p>Opinnäytetyöraportti kehottaa kiinnittämään tiedottamisessa erityistä huomiota kiinteistökaupan osapuolten velvollisuuksiin ja vastuisiin. Lisäksi raportti kannustaa rakennusalan ammattilaisia kehittämään julkis- ja yksityisoikeudellista osaamistaan objektiivisempaan suuntaan. Raportissa tuodaan myös esille tarve kehittää rakennusalan eettistä ja moraalista ohjausta.</p>		
Avainsanat (asiasanat) maakaari, kiinteistökauppa, kiinteistön virhe		
Muut tiedot		



Author(s) LAST, First  KESKINEN, Esko	Type of publication Bachelor's Thesis	Date 16.4.2010
	Pages 43	Language Finnish
	Confidential  ( ) Until	Permission for web publication ( )
Title TITLE Property Business Deal Seen as a Contract in Accordance with the Civil Law		
Degree Programme  Civil Engineering		
Tutor(s) LAST, First Jussi Korpinen, Senior Lecturer, M.Sc.		
Assigned by  Perinnerakentajat Keskinen Oy		
Abstract  <p>The purpose of the thesis was to introduce some problematic circumstances in the property business and to demonstrate by examples how these problems have been solved in legal practice. Sometimes business partners are in disagreement on purchase conditions and the injured party aspires to claim for damages in a civil trial.</p> <p>The material used in the thesis was legislation on real estate business deals and also some solutions decisions made by the Supreme Court and the Consumer Disputes Board. In addition, the decisions made by the Jyväskylä Local District Court concerning defects in properties were studied.</p> <p>The study shows that the juridical knowledge and skills of property business partners are sadly deficient. People should be counseled in legal matters. This would empower business partners to avoid financial and juridical difficulties. It is also important for the professionals in the building trade to develop their juridical knowledge into a more objective direction. There is also a need to develop the ethical and moral education in the building trade.</p>		
Keywords  property, defect in quality, civil trial		
Miscellaneous		

# SISÄLTÖ

<b>1 JOHDANTO</b>	<b>2</b>
1.1 Opinnäytetyön tausta ja tarve	2
1.2 Opinnäytetyön tavoitteet ja toteutus	3
<b>2 KIINTEISTÖKAUPAN YLEISET EDELLYTYKSET</b>	<b>4</b>
2.1 Kiinteistöt Suomessa	4
2.2 Kiinteistö kaupan kohteena	5
2.3 Kiinteistökauppa maakaaren mukaisena yksityisoikeudellisena sopimuksena	6
2.4 Kauppasopimuksen tekeminen	7
2.5 Kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet	9
2.6 Asuinkiinteistön ostaminen elinkeinonharjoittajalta	10
2.6 Kiinteistökaupan kolmannet osapuolet	14
<b>3 KIINTEISTÖN VIRHE</b>	<b>15</b>
3.1 Virheen yleiset lähtökohdat	15
3.1.1 Oikeudellinen virhe	15
3.1.2 Vallintavirhe	17
3.1.3 Laatuvirhe	21
3.2 Virheen seuraamukset	29
3.2.1 Yleiset periaatteet	29
3.2.2 Virheeseen vetoamisen edellytykset	31
3.2.3 Virheestä ilmoittaminen	35
3.2.4 Kaupan purkaminen	37
<b>4 POHDINTAA</b>	<b>39</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>43</b>

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Opinnäytetyön tausta ja tarve

Ajatus tehdä kiinteistön virhettä käsittelevä opinnäytetyö syntyi sen jälkeen, kun opinnäytetyön tekijää oli pyydetty ”konsultiksi” lyhyen ajan sisällä kahteen eri kiinteistökauppaan. Kummassakin tapauksessa oli kysymys siitä, että vanhassa asuinkiinteistössä ilmeni kaupan jälkeen laatuvirheitä, joista ostaja ei ollut tietoinen kauppa tehdessään. Molemmissa tapauksissa päädyttiin kaupan purkamiseen. Lähtötilanne ja lopputulos olivat samanlaiset molemmissa tapauksissa, mutta asian käsittelyn osalta ne olivat toistensa vastakohtia. Ensimmäisessä tapauksessa asia saatiin sovittua vasta juuri ennen käräjäoikeuden valmisteleman istunnon alkua. Toisessa tapauksessa molemmat osapuolet halusivat heti virheen ilmettyä hoitaa asian kuntoon. Ensimmäisen tapauksen käsittelyyn kului aikaa kokonaisuudessaan noin 14 kuukautta ja toisen 2 viikkoa. Jälkimmäisen tapauksen osapuolet ovat edelleen hyvissä väleissä ja ovat pitäneet yhteyttä toisiinsa kaupan purkamisen jälkeenkin - ystävinä. Ensimmäisen tapauksen osapuolet kuvasivat tahoillaan ratkaisua pakkosovinnoksi. Prosessi oli ollut molemmille osapuolille hyvin uuvuttava ja kumpikaan ei halunnut jatkaa riitaa oikeudessa ja ottaa taloudellista riskiä jutun häviämisestä.

Tapausten selvittelyn yhteydessä ilmeni, että kiinteistökaupan osapuolilla on yleensä varsin vähän tietoa kiinteistökauppaa koskevasta lainsäädännöstä. Suuri joukko kiinteistökaupan osapuolista ei edes tiedä, mitkä lait säätelevät kiinteistökauppaa ja mitkä niiden oikeusvaikutukset ovat. Jopa osalla kiinteistö- ja asuntokaupan ammattilaisista on varsin hatarat tiedot osapuolten vastuista ja velvollisuuksista. Tätä taustaa vasten syntyi näkemys siitä, että asiaa tulee tarkastella opinnäytetyönä.

Kuten näissä esimerkkitapauksissa, rakennusalan ammattilaisilta pyydetään usein asiantuntijalausuntoja kiinteistökauppojen yhteydessä. Valitettavan usein asiantuntijan arviota pyydetään vasta sitten, kun osapuolet eivät ole päässeet sovintoon kiinteistön virheestä. Riitatapauksille on tunnusomaista, että saman kiinteistön ympärillä häärii suuri joukko osapuolten hankkimia ”konsultteja”, jotka ”näkevät” tilanteen tilaajansa silmin. Kaiken kukkuraksi usein käy myös niin, että osapuolten maksettavaksi jäävät asiantuntijoiden palkkiot ovat suuremmat, kuin riidanalaisen virheen rahallinen arvo. Valitettavan usein rakennusalan asiantuntijoiden ammattitaidon keskeinen osa, eetti-

nen ja moraalinen osaaminen, jää heidän omien ja tilaajien taloudellisten tavoitteiden varjoon.

## 1.2 Opinnäytetyön tavoitteet ja toteutus

Tässä opinnäytetyöraportissa kuvataan kiinteistökauppaan liittyviä ongelmatilanteita. Erityisesti pyritään esittelemään maakaaren määräyksiä kiinteistön virheen osalta. Lisäksi raportti pyrkii selittämään esimerkkitapausten avulla sitä, miten maakaaren säännöksiä on sovellettu oikeuskäytännössä. Sen avulla esimerkiksi valmistuvia rakennusinsinöörejä voidaan ohjata tiedostamaan vastuunsa. Raportin tarkoituksena on selventää kiinteistökaupan osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia. Lisäksi raportti kannustaa kiinteistökauppaan ryhtyviä tai muutoin osallisia hankkimaan itselleen perustiedot kiinteistökaupan pelisäännöistä siinä laajuudessa, että he kaupan vastuullisina toimijoina kykenevät objektiivisesti arvioimaan omaa oikeudellista asemaansa. Raporttia voidaan käyttää myös rakennusalan koulutuksessa ammattieettisen keskustelun herättäjänä.

Opinnäytetyötä varten tietoa kerättiin kiinteistöjä koskevista säädöksistä sekä niiden valmistelutöistä kuten hallituksen esityksistä. Raportissa viitataan maakaaren säännösten selittämisen yhteydessä usein hallituksen esitykseen. Tämä on perusteltua siksi, että lain valmistelutöiden tuntemus on tärkeää lain soveltamisessa. Tämä ilmenee muun muassa oikeuden ratkaisuisissa, joiden perusteluissa usein viitataan siihen, mitä oikeushyvää lainsäätäjä on sovelletulla säädöksellä halunnut turvata.

Raportin esimerkeissä esitellään Korkeimman oikeuden sekä Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja kiinteistön virhettä koskevissa tapauksissa. Esimerkit on valittu siten, että ne edustaisivat mahdollisimman hyvin kutakin käsiteltävänä olevaa maakaaren säännöstä. Aineistona käytettiin vuosien 1996 – 2009 ratkaisuja, joissa peruskysymyksenä oli kiinteistön virhe. Korkeimman oikeuden osalta tutkittiin kaikki kiinteistön kauppaa koskevat ratkaisut. Kuluttajariitalautakunnan osalta tarkasteltiin kiinteistön virhettä koskevia ratkaisuja ja niistä poimittiin esimerkkeihin asian käsittelyn kannalta edustavimmat ratkaisut. Lisäksi opinnäytetyötä varten tutkittiin Jyväskylän kärjäoikeudessa vuosina 2004 – 2008 annetut kiinteistön virhettä ja muuta sopimusrikkomusta koskevat ratkaisut.

Jyväskylän käräjäoikeudessa vuosina 2008 ja 2009 annetuissa ratkaisuisa kiinteistön virheen perusteella määrätty hyvitys oli keskimäärin noin 10 000 euroa ja oikeudenkäynnistä aiheutuneista kustannuksista määrätty korvaus noin 4000 euroa. Luvuissa ei ole huomioitu kaupan purkamiseen johtaneita tapauksia. Karkeana yleistykseenä voidaan todeta, että kiinteistökaupan virheestä aiheutuu keskimäärin 14 000 euron kulu hävinneelle osapuolelle. Summassa ovat mukana ne tapaukset, joissa käräjäoikeus on vahvistanut<sup>1</sup> osapuolten sovinnon, jolloin osapuolet huolehtivat itse omista asianajokuluistaan. Mikäli asiaa joudutaan ratkomaan ylemmissä oikeusasteissa, kulut nousevat entisestään. Osapuolille määrättävien hyvitysten ja vahingonkorvausten määrä on vuosittain useissa miljoonissa. Lisäksi yhteiskunta joutuu varaamaan merkittävän määrän resursseja näiden asioiden käsittelyyn. On siis perusteltua pohtia keinoja, joilla yhtäältä voidaan vähentää riitatapausten määrää ja toisaalta niistä aiheutuvia kuluja.

## 2 KIINTEISTÖKAUPAN YLEISET EDELLYTYKSET

### 2.1 Kiinteistöt Suomessa

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkittävä kiinteistörekisterilain nojalla kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöjä ovat tilat ja tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Kiinteistöllä olevat rakennukset kuuluvat pääsääntöisesti kiinteistöön. (KML 12.4.1995/554, 1 luku.)

Suomessa on 2 593 494 lainhuudatusvelvollista<sup>2</sup> kiinteistöä (6.10.2009). Näistä 2 206 846 on tiloja ja 386 648 tontteja. Kiinteistöihin kohdistuu 3 126 248 panttikirjakiinnitystä<sup>3</sup>, joiden yhteinen arvo on noin 278 miljardia euroa. Vuonna 2008 tehtiin yhteen-

<sup>1</sup> Kaupan osapuolet voivat pyytää käräjäoikeutta vahvistamaan sovinnon, jolloin sovintosopimuksessa mainitut osapuolten velvoitteet tulevat täytäntöönpanokelpoisiksi, ts. sovittu suoritus, vahingonkorvaus, hyvitys tms. voidaan periä ulosotossa.

<sup>2</sup> Lainhuuto tarkoittaa menettelyä, jossa kiinteistön tai sen osan uusi omistaja merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kysymys on omistusoikeuden kirjaamisesta.

<sup>3</sup> Panttikirja on vakuusasiakirja, jonka omistaja luovuttaa velkojalleen pantatessaan kiinteistön velan vakuudeksi. Panttikirja on todistus kiinnityksen merkitsemisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

sä 103 430 lainhuutohakemusta. Kiinnityshakemuksia (panttikirjakiinnitys) sekä muita hakemuksia (muun muassa rasiitteet) jätettiin yhteensä 223 590 kappaletta. (Maanmittauslaitos 2010.)

Yhteiskunnan kannalta katsottuna kiinteistöt ja niihin liittyvät erilaiset oikeustoimet ovat merkittäviä. Kiinteistöihin ja niillä suoritettaviin toimintoihin kohdistuu lukuisia yhteiskunnallisia velvoitteita. Tällaisia ovat muun muassa erilaiset julkisoikeudelliset maksut kuten kiinteistö-, varainsiirto- ja metsävero. Lisäksi kiinteistön omistajan velvollisuutena on huolehtia siitä, että kiinteistöä käytetään määräysten mukaisesti. Hänen tulee esimerkiksi hankkia rakennuslupa ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Kiinteistöt ovat tärkeä yhteiskunnan tulonlähde ja siksi julkista etua pyritään turvaamaan monin eri tavoin.

## 2.2 Kiinteistö kaupan kohteena

Kiinteistökaupassa osapuolet pyrkivät tavallisesti toimimaan normaalien vaihdantatalouden pelisääntöjen mukaan. Myyjällä on myytävänä jotain sellaista, jonka ostaja haluaa vaihtaa johonkin itsellään olevaan, esimerkiksi rahaan. Rahaan perustuvaa vaihdantaa kutsutaan kaupaksi, ts. ostaja ostaa osapuolten tekemän sopimuksen mukaisesti myyjältä jotain aineellista tai aineetonta.

Molempien kaupan osapuolten tavoitteena on optimoida saamansa hyöty. Kiinteistökaupalle on tunnusomaista, että molemmat osapuolet ovat yleensä kauppaan tyytyväisiä. Ostajalle muodostuu ostamaansa kiinteistöön nopeasti erityinen side, joka poikkeaa irtaimen omistamisesta. Asuinkiinteistö muuttuu ostajalle kaupan kohteesta kodiksi nopeasti.

Joissakin tapauksissa kiinteistö ei tarkemman tutkimisen jälkeen enää vastaa sitä, mitä ostaja oli siitä kauppa tehdessään ajatellut. Kiinteistössä saattaa ilmetä muun muassa sopimuksenvastaisia laadullisia puutteita, jotka ostajan mielestä vähentävät kiinteistön arvoa. Ostaja siis haluaa, että myyjä hyvittää laatu-poikkeaman laskennallisen arvon. Joskus ostaja haluaa jopa purkaa tekemänsä kiinteistökaupan.



Osapuolet pyrkivät tavallisesti ratkaisemaan asian neuvottelemalla keskenään. Toisinaan näkemuserot ovat niin kaukana toisistaan, ettei asiaa kyetä ratkaisemaan ilman ulkopuolista apua. Joskus tilanne saattaa olla niin vaikea, että osapuolet joutuvat ratkomaan kiistaa oikeudessa tai Kuluttajariitalautakunnassa. Tilastokeskuksen tilastojen mukaan käräjäoikeuksissa käsiteltiin vuonna 2008 yhteensä 181 kiinteistön virheeseen tai muuhun sopimusrikkomukseen liittyvää riitaa. Noin vuosikymmenessä tapausten määrä on kolminkertaistunut ja muun muassa kiristyneiden normien perusteella voidaan arvioida<sup>4</sup>, että tapausten lukumäärä kasvaa entisestään. Suurin osa kaikista kiinteistökauppaan liittyvistä virhetapauksista saadaan sovittua enemmän tai vähemmän hyvässä yhteisymmärryksessä – kuitenkin ilman käräjöintiä. Näistä tapauksista ei ole saatavissa tilastotietoa, mutta niitä voidaan arvioida olevan vuosittain useita tuhansia.

### 2.3 Kiinteistökauppa maakaaren mukaisena yksityisoikeudellisena sopimuksena

Maakaari on kiinteistön luovutusta, kirjaamista ja panttausta koskeva yleislaki. Maakaarella säädetään kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muun luovutuksen kautta tapahtuvaa kiinteistön omistusoikeuden saantoa<sup>5</sup>. Muut kuin luovutukseen, kuten perintöön, testamenttiin, ositukseen ja lunastukseen, perustuvat kiinteistön saannot säädetään erikseen. Tässä opinnäytetyössä kuvataan kiinteistön kauppaan liittyviä muotosäännöksiä sekä niiden oikeudellisia vaikutuksia. Kaupan osapuolten näkökulmasta yksi vuoden 1997 alussa voimaan tulleen maakaaren tärkeimmistä säädöksistä<sup>6</sup> koskee kiinteistön virheen määrittelyä.

Maakaaren I osa käsittelee kiinteistön saantoa koskevia yleisiä määräyksiä. Määräysten ensisijaisena tarkoituksena on turvata kiinteistön omistussuhteiden julkisuus ja selkeys. Lisäksi niillä pyritään huomioimaan ajanmukaiset kiinteistövaihdannan vaatimukset. Samalla halutaan vahvistaa ostajan asemaa kuluttajakaupoissa. Maakaari

---

<sup>4</sup> Muun muassa haja-asutusalueiden uusien jätevesijärjestelmien toimivuudessa on havaittu vakavia puutteita. Energiatnehokkuuden ja energiatodistusten voidaan olettaa aiheuttavan epätietoisuutta ja erilaisia tulkintatapoja.

<sup>5</sup> Saanto on oikeustoimi tai -teko, jolla esimerkiksi kiinteistön omistusoikeus siirretään tai siirtyy toiselle.

<sup>6</sup> Säännös on lain, asetuksen tai viranomaismääräyksen yksittäinen kohta, esimerkiksi lain tietty pykälä tai sen momentti. Säädös, joka koostuu useista säännöksistä, on julkista valtaa käyttävän elimen antama yksipuolinen velvoittava tahdonilmaisu eli määräys.

pyrkii mahdollisimman kattavaan osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien sääntelyyn, minkä tarkoituksena on oikeusvarmuuden<sup>7</sup> lisääminen ostajan ja myyjän välisessä suhteessa. (HE 120/1994, 23.)

Kiinteistökauppa on aina yksityisoikeudellinen<sup>8</sup> sopimus, jolle tunnusomaista on sopimusvapaus. Ostaja ja myyjä voivat varsin vapaasti sopia kaupan ehdoista, kunhan yleisen edun kannalta välttämättömät ehdot täyttyvät. Julkisen edun toteutumiseksi, kolmannen suojaamiseksi sekä niin sanotun heikommansuojan turvaamiseksi maakaaren säännökset ovat sopimusvapaudesta huolimatta pakottavia. Niiden laiminlyönti tekee sopimuksesta pätemättömän. Laki ei pyri säätelemään kattavasti kaikkia kiinteistöihin liittyviä erityisongelmia, koska osapuolet voivat vapaasti laatia sopimuksen vastaamaan kutakin erityistapausta. Kiinteistön kauppa on sen molemmille osapuolille, ostajalle ja myyjälle, taloudellisesti merkittävä. Kullakin kiinteistöllä on omat erityispiirteensä, mistä johtuen kiinteistön kauppa poikkeaa monella tavalla irtaimen kaupasta. Vapaan sopimisen tarkoituksena on varmistua siitä, ettei kumpikaan osapuoli voi taloudellisen asemansa tai asiantuntemuksensa perusteella määrätä sopimusehdoista. Määräysten lähtökohtana on kohdella kumpaakin kaupan osapuolta tasarvoisesti. (HE 120/1994, 24.)

## 2.4 Kauppasopimuksen tekeminen

Kiinteistökauppaa edeltävät sopimusneuvottelut, joissa pyritään selvittämään kaupan tekemisen edellytykset. Keskeisimpänä tarkastelukohteena on tällöin kaupan kohteen arvon määrittäminen. Tärkeimpinä arvon mittareina ovat kiinteistön ominaisuudet ja laadulliset tekijät. Ostaja arvioi myyjältä saamiensa tietojen ja selvitysten sekä omien havaintojensa perusteella vastaako kiinteistö siitä pyydettyä hintaa. Osapuolten tarjousten ja vastausten perusteella kaupalle syntyy edellytykset, joiden perusteella saadaan kauppasopimuksen sisältö. Kaupasta voidaan laatia esisopimus, jonka vakuudeksi annetaan käsiraha.

<sup>7</sup> Tässä yhteydessä oikeusvarmuudella tarkoitetaan oikeussäännösten selkeyttä ja yhdenmukaista sovellettavuutta. Tämän seurauksena oikeudellisia ratkaisuja voidaan ennalta arvioida.

<sup>8</sup> Yksityisoikeudesta käytetään myös termiä siviilioikeus, jolla tarkoitetaan oikeustieteen tutkimaa oikeudenalaa. Tutkimuksen kohteena ovat yksityishenkilöiden väliset oikeussuhteet. Rinnakkaista oikeudenalaa kutsutaan julkisoikeudeksi ja se säätelee julkisyhteisöjen toimintaa julkisen vallan haltijoina.

Myyntiä tai ostoa suunniteltaessa on tärkeää tiedostaa, että kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi<sup>9</sup>, josta seuraa sitovia velvoitteita. Ostaja ja myyjä voivat neuvotella kaupasta ilman seuraamuksia esisopimuksen tai lopullisen kaupan tekemiseen asti. Sen jälkeen kaupasta kieltäytyvän on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta sekä muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.

Maakaaren 2 luvun 1 §:ssä määritellään kauppasopimuksen vähimmäisisältö. Sen mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja ja kaikkien allekirjoittajien on oltava läsnä kaupanvahvistajan vahvistaessa kaupan. Kauppakirjasta tulee ilmetä luovutustarkoitus, yksilöivät tiedot kiinteistöstä, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Jos näistä asioista ei ole kauppakirjassa sovittu, ei kauppaa ole syntynyt, ts. kauppa ei ole sitova.

Kauppakirjaan voidaan liittää purkava tai lykkäävä ehto, joka ei kuitenkaan saa olla voimassa viittä vuotta pidempää aikaa kaupantekopäivästä. Tällainen ehto on melko yleinen, kun kunta myy tontin rakennuspaikaksi. Tällöin kunta voi asettaa ostajalle rakentamisveloitteen, jonka laiminlyönti johtaa kaupan purkamiseen. Myös kauppahinnan suorittaminen voidaan maakaaren mukaan turvata purkavalla ehdolla. Oleellista on, että nämä ehdot on kirjattu kauppakirjaan siten, kuin maakaaren 2 luvun 2 §:ssä määrätään. Kauppakirjan ehdot, joilla pyritään vaikuttamaan haitallisesti maankäyttöön tai kiinteistön vaihdantaan, eivät ole sitovia, koska ne rajoittavat kiinteistön omistajalle kuuluvia oikeuksia. Säätelyllä halutaan turvata ostajan oikeus saada kaupassa riippumaton kiinteistön omistajan oikeusasema. Erityisen merkittävä on maakaaren säännös kaupanvastuuta rajoittavasta ehdosta. Säännöksen mukaan myyjä vastaa aina siitä, että hän on pätevä luovuttamaan kiinteistön omistusoikeuden. (HE 120/1994, 46.)

---

<sup>9</sup> Eräät oikeustoimet ovat määrämuotoisia, ts. laissa määrätään, miten oikeustoimi tulee tehdä: esimerkiksi kirjallinen kauppakirja, testamentti jne.

## 2.5 Kaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet

Maakaareissa ei ole erityistä säännöstä, josta ilmenisi, milloin kiinteistön omistusoikeus siirtyy myyjältä ostajalle. Lain 2 luvun 12 §:ssä todetaan, että ostajalla on oikeus saada kiinteistö hallintaansa heti kaupanteon jälkeen ja että myyjän on luovutettava ostajalle kaikki asiakirjat, joita hän kiinteistön omistajana tarvitsee. Tällaisia asiakirjoja ovat muun muassa panttikirjat ja vuokrasopimukset sekä myyjän hallussa olevat kiinteistön saantokirjat, jotka ovat tarpeen lainhuudon saamiseksi. Joissakin tapauksissa kiinteistö voidaan luovuttaa edelleen ennen kuin sille on saatu lainhuuto. Tällöin jälkimmäisen luovutuksen saaja tarvitsee myös edellisen luovutuksen saantokirjan hakiessaan lainhuutoa.

Osapuolet voivat sopia vapaasti kiinteistön luovutusajankohdasta ja tarvittaessa muuttaa sopimusta. Tällainen sopiminen voi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun myyjä tekee kiinteistöllä remonttia, jonka valmistuminen ei ole kaupantekohetkellä tarkoin tiedossa. Tällöin kiinteistön luovutushetkeä voidaan pitää myös ajankohtana, jolloin kiinteistön tulee olla virheetön. Maakaaren 2 luvun 27 §:ssä säädetään, että ostajalla on oikeus vaatia myyjää täyttämään kauppasopimukseen ja kiinteistön luovutukseen liittyvät ehdot. Jos myyjästä johtuva viivästys on olennainen ja ostaja ei ota kiinteistöä vastaan, ostaja voi vaatia kaupan purkua sekä vahingonkorvausta. Myyjällä on maakaaren 2 luvun 28 §:n mukaan sama oikeus silloin, kun ostajan maksu viivästyy. Tämä oikeus on myyjällä silloin, kun kauppahinnan maksaminen on kauppakirjassa omistusoikeuden pysymisen tai siirtymisen ehtona. (HE 120/1994, 60.)

Myyjällä on oikeus kiinteistön tuottoon ennen hallinnan luovutusajankohtaa. Hän ei kuitenkaan saa myydä esimerkiksi metsää tai ottaa maa-aineksia muuhun kuin myydyn kiinteistön kotitarvekäyttöön. Hän ei myöskään saa perustaa kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia kuten panttioikeutta, mikäli siitä ei ole toisin sovittu. Ostaja puolestaan ei saa rajoittaa kiinteistön käyttöä siten, että edellä kuvattujen tai muutoin sovittujen oikeuksien käyttö estyy. (HE 120/1994, 48.)

Kauppaa edeltävää aikaa koskevista vastuista ja velvollisuuksista vastaa myyjä. Tällaisia velvollisuuksia ovat esimerkiksi kiinteistövero sekä yksityistielain mukainen tiemaksu. Ostajan velvollisuutena on suorittaa kiinteistökaupasta määrätty varainsiirtovero. Osapuolet vastaavat itsenäisesti kolmansien kanssa tekemistään yksityisoikeu-

dellisista sopimuksista kuten esimerkiksi sähkö- ja kaukolämpösopimuksista. Liittymien siirrosta luonnollisesti sovitaan kaupanteon yhteydessä. (HE 120/1994, 54.)

#### Kommentti:

Muun muassa sähkö-, vesi- ja kaukolämpöliittymät ovat yksityisoikeudellisia sopimuksia, joihin sovelletaan irtaimen kaupan säännöksiä. Kauppasopimuksissa niiden myyntikäytännöt vaihtelevat. Usein ne myydään ”kiinteistön mukana”, eikä niille määritellä erillistä hintaa. Tällöin ostaja maksaa kiinteistön varainsiirtoveron myös irtaimesta. Varainsiirtoveron minimoimiseksi kaikki kaupassa siirtyvä irtain kannattaa eritellä ja hinnoittaa erikseen.

Maakaaren 2 luvun 16 §:n mukainen vaaranvastuu kuuluu kaupan tekemisen jälkeen ostajalle silloinkin, kun hallintaoikeus on jäänyt myyjälle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan taloudellista vastuuta sopijapuolista riippumattomista vahingoista kiinteistöllä. Tällaisia ovat muun muassa luonnonvoimien aiheuttamat vahingot. Niissä tapauksissa, jolloin kiinteistön hallintaoikeus on kaupanteon jälkeen jäänyt myyjälle, tällä on velvollisuus pitää hyvää huolta kiinteistöstä. Mikäli myyjä on hallinta-aikanaan välinpitämättömyydellään tai huolimattomuudellaan vahingoittanut kiinteistöä, hän vastaa vahingosta tuottamuksensa perusteella. Myös niissä tapauksissa, joissa vahingon aiheuttajana on joku sivullinen. Kauppasopimuksessa on siis syytä pohtia tarkoin sitä, kenen vastuulla kiinteistön vakuuttaminen on. (HE 120/1994, 54.)

#### 2.6 Asuinkiinteistön ostaminen elinkeinonharjoittajalta

Maakaaren valmistelutöissä on kiinnitetty erityistä huomiota ostajan asemaan silloin, kun asuinkiinteistön myyjänä on ammattimaisesti kiinteistöjä rakentava tai myyvä elinkeinonharjoittaja. Ostajaa pidetään tällöin niin sanottuna heikommassa asemassa olevana osapuolena. Tämän vuoksi on pidetty tarpeellisena suojata ostajaa erityissäännöksillä, jotka on mainittu maakaaren 2 luvun 10 pykälässä:

*Jos ostaja on hankkinut kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten elinkeinonharjoittajalta, joka ammattimaisesti rakentaa tai myy kiinteistöjä:*

*1) sopimusehto, joka poikkeaa 17–34 §:n säännöksistä ostajan vahingoksi, ei ole sitova;*

*2) myyjä ei voi vedota 25 §:n 2 momentissa säädettyyn määräaikaan, jonka kuluessa ilmoitus virheestä on viimeistään tehtävä;*

*3) myyjä on velvollinen korvamaan sopimusrikkomuksesta johtuvat korjauskustannukset ja muut tarpeelliset kustannukset sekä hyödyttömiksi käyneistä toimenpiteistä aiheutuneet kulut, vaikka kyseessä on 17 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu salainen virhe tai vaikka myyjä voi osoittaa toimineensa huolellisesti; sekä*

*4) ostajan vahingonkorvausvelvollisuutta voidaan sovitella, jos maksun viivästyminen on johtunut maksuvaikeuksista, joihin ostaja sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääasiallisesti omatta syyttään on joutunut. (MK 2:10.)*

Lain esitöissä on lähdetty siitä, että puheena olevia kauppvoja pidetään niin sanottuina kuluttajakauppoina. Ensisijaisesti säännöksissä elinkeinonharjoittajalla on tarkoitettu osakeyhtiömuotoista rakennusliikettä. Lain valmistelutöiden mukaan tässä tarkoitettu elinkeinonharjoittaja voi olla myös mikä tahansa muu ammattimaisesti kiinteistöjä myyvä elinkeinonharjoittaja mukaan lukien pankki tai vakuutusyhtiö. Sitä vastoin säännöstä ei sovelleta elinkeinonharjoittajaan, joka toimii kaupassa vain välittäjänä. Lakia ei myöskään sovelleta elinkeinonharjoittajaan, joka satunnaisesti myy omistamansa kiinteistön. Lisäksi julkisyhteisöt kuten kunnat ja valtio on yleensä rajattu säännösten ulkopuolelle. Kuten kuluttajakaupoissa muutoinkin, puheena olevia säännöksiä ei luonnollisesti sovelleta yksityisten sen paremmin kuin yritystenkään välisiin kauppoihin (HE 120/1994, 45).

#### Kommentti:

Laatunmaa on Metsähallituksen tulosalue, joka myy ja vuokraa Metsähallituksen hallinnassa olevia kiinteistöjä. Metsähallitus on valtion liikelaitos, jonka tehtävänä on harjoittaa liiketoimintaa sekä hoitaa budjettivaroja julkisia hallintotehtäviä. Erityissäännöksen perustelujen näkökulmasta katsottuna olisi kummallista, mikäli valtion liikelaitoksen asiakkaalla ei olisi saamaa kuluttajasuojaa kuin muiden ammattimaista kiinteistökauppaa harjoittavien toimijoiden asiakkailla. Sama asia koskee myös kuntia, jotka myyvät tontteja asuin- ja lomarakennusten rakennuspaikoiksi. Lisäksi monet kunnat myyvät tyhjiksi jääneitä kiinteistöjään yksityisille ihmisille muun muassa asunnoiksi.

Säännöksen soveltamisen kannalta on olennaista, että kiinteistö on hankittu käytettäväksi ostajan tai hänen perheenjäsentensä vakituiseina tai vapaa-ajan asuntona. Muuhun käyttötarkoitukseen ostetut kiinteistöt on rajattu sääntelyn ulkopuolelle. Ostajia voi luonnollisesti olla useita. Kiinteistöllä ei tarvitse sen hankkimishetkellä olla asuin-kelpoista rakennusta. Pelkän maapohjan ostaminen edellä mainittuun käyttöön, ts. myöhempää rakentamista varten, riittää lain soveltamiseksi. Mikäli kiinteistöllä on rakennus, säännösten soveltamisen kannalta ei ole merkitystä, onko rakennus uusi vai vanha. Jos osa kaupan kohteesta myydään vakituista tai loma-asumista varten, sovelletaan puheena olevia säännöksiä koskemaan koko kauppaa. Siis myös niitä alueita, joita ei ole tarkoitus käyttää asumistarkoitukseen<sup>10</sup>. (HE 120/1994, 46.)

Pykälän 1 momentin 1 kohdassa määrätään, että maakaaren 2 luvun 17 – 34 pykälien säännöksistä ei voi poiketa ostajan vahingoksi. Elinkeinonharjoittaja ei myyjänä voi siis vedota sellaiseen sopimusehtoon, joka johtaisi ostajan kannalta epäedullisempaan tulokseen kuin mitä mainituissa pykälissä säädetään. Muissa kiinteistökaupoissa osapuolet voivat poiketa määräyksistä sopimalla yksilöidysti maakaaren 2 luvun 9 pykälän mukaisesti, millä tavoin ostajan oikeudet poikkeavat 17 – 34 pykälissä säädetystä.

*Sopimuksella saadaan poiketa tämän lain mukaan myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Ostajan 17–34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. (MK 2:9.2)*

Tätä mahdollisuutta ei kuluttajakaupoissa ole. Kuluttajakaupassa voidaan sopia virhetapauksessa suoritettavasta kiinteähintaisesta sopimussakosta, jonka on kuitenkin oltava määrältään vähintään laissa määrätyn korvauksen suuruinen.

Merkittävänä ostajan aseman suojaavana säännöksenä voidaan pitää puheena olevan momentin 2 kohtaa. Säännös poistaa maakaaren 2 luvun 25 pykälän 2 momentissa säädetyn, laatuvirheen ilmoittamista koskevan viiden vuoden määräajan.

*Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän*

---

<sup>10</sup>

Lain valmistelutöistä ei löydy viittausta siitä, missä erityistapauksissa säännöstä sovellettaisiin. Säännöstä voitaisiin ehkä soveltaa muun muassa maatilakiinteistöjen kaappoihin. Maatilakaupassa rakennusten lisäksi ostetaan muun muassa metsää ja peltoa. Säännöksen mukaan esimerkiksi rakennuksen olennaisen laatuvirheen johdosta tehtävä kaupan purku koskee koko kaupan kohdetta, siis myös esimerkiksi metsää ja peltoa.

*havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Sama on voimassa, jos ostaja haluaa vedota 23 tai 24 §:ssä tarkoitettuihin sopimusrikkomuksiin.*

*Jollei ostaja ilmoita laatuvirheestä taikka 23 §:n 1 momentissa tai 24 §:ssä tarkoitettua sopimusrikkomuksesta myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu, hän menettää oikeutensa vedota siihen.*

*Myyjä ei vapaudu vastuusta 1 tai 2 momentin nojalla, jos hän on menettänyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. (MK 2:25)*

Ostajalla on rajoittamaton oikeus vedota virheeseen, kunhan ostaja kuitenkin noudattaa edellä mainitun pykälän 1 momentissa mainittua kohtuullisen ajan vaatimusta. Käytännössä kuitenkin rahallisten vaatimusten takarajana kaikissa tapauksissa on 10 vuotta. Tämä säännös perustuu velan vanhentumista koskevan lain 7 pykälän 1 ja 2 momentin määräyksiin:

*Vahingonkorvauksen tai muun hyvityksen vanhentumisaika alkaa kulua:*

*1) sopimusrikkomukseen perustuvassa hyvityksessä siitä, kun ostaja on havainnut virheen tai puutteen kaupan kohteessa tai kun muu velkojana oleva sopijapuoli on havainnut virheellisyyden sopimuksen täyttämisesä taikka hänen olisi pitänyt se havaita;*

*2) asiamiehen, edustajan tai muun toimeksisaajan tekemään virheeseen tai laiminlyöntiin perustuvassa vahingonkorvauksessa siitä, kun toimeksisaaja on tehnyt tilityksen tai, jollei vahingonkorvauksen peruste käy ilmi tilityksen tiedoista, siitä kun päämies on havainnut virheen tai laiminlyönnin taikka hänen olisi pitänyt se havaita;*

*3) muuhun kuin sopimussuhteeseen perustuvassa vahingonkorvauksessa siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta; ja*

*4) perusteettoman edun palautuksessa siitä, kun vaatimuksen esittäjä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää erehdyksessä tehdystä maksusta, sopimuksen pätemättömyydestä tai muusta edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta ja perusteettoman edun saajasta.*

*Vahingonkorvauksen tai muun 1 momentissa tarkoitettun velan vanhentuminen on kuitenkin katkaistava ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut sopimusrikkomuksesta taikka vahinkoon johtaneesta tai edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta. Tämä määräaika ei kuitenkaan rajoita vahingonkärsijän oikeutta vaatia korvausta henkilö- tai ympäristövahingosta.*



*Rikoksesta johtuvaa velkaa ei katsota tämän tai muun lain nojalla vanhentuneeksi niin kauan kun rikosasiassa voidaan nostaa syyte tai kun rikosasian käsittely on vireillä tuomioistuimessa. (VanhL 1: 7)*

Kaupan purkamista koskevat määräaika säännökset löytyvät maakaaren 2 luvun 34 pykälän 3 momentissa. Säännöksen mukaan ostajan on pantava kaupan purkua koskeva kante vireille 10 vuoden kuluessa siitä kun hän on saanut kiinteistön hallintaansa.

Elinkeinonharjoittaja ei vapaudu salaisen laatuvirheen virheen johdosta vaadittavien korvausten suorittamisesta, vaikka hän voisi osoittaa toimineensa huolellisen myyjän tavoin. Myyjän ankara korvausvelvollisuus koskee ainoastaan sopimusrikkomuksesta aiheutuvia välittömiä kustannuksia kuten korjauskustannuksia sekä hyödyttämäksi jääneistä toimenpiteistä aiheutuneita kuluja. Muissa kuin kuluttajakaupoissa ostajalla ei ole oikeutta saada vahingonkorvausta salaisen virheen johdosta.

Käsiteltävän pykälän 1momentin 4 kohdassa säädetään niin sanotusta ostajan sosiaalisesta suoritusesteestä<sup>11</sup>. Tästä säännöstä johtuva oikeus ostajalla on vain kuluttajakaupoissa. Säännöksen tarkoituksena on tukea syyttään maksuvaikeuksiin joutunutta ostajaa ja mahdollistaa vahingonkorvausvastuun sovittelu. Sääöksessä ei ole tyhjentävästi lueteltu maksuvaikeuteen johtavia syitä. Kohdan soveltaminen saattaa tulla kyseeseen minkä tahansa yllätyksellisen, ostajan maksukykyyn vaikuttavat tapahtuman johdosta. (HE 120/1994, 46.)

## 2.7 Kiinteistökaupan kolmannet osapuolet

Kiinteistökaupan huolellinen toteuttaminen edellyttää usein niin sanottujen kolmansien osapuolten myötävaikutusta tai toimintaa. Tällaisia ovat muun muassa kiinteistövälittäjät, kuntoarvion ja – tutkimuksen tekijät sekä muut asiantuntijat. Näiden toimijoiden roolia sekä velvollisuuksia ja vastuita on käsitelty muun muassa Jukka Sulkakosken kuntoarviota käsittelevässä opinnäytetyössä (Sulkakoski 2010).

---

<sup>11</sup>Sosiaalinen suorituseste tarkoittaa yksityishenkilön vaikeutta suoriutua maksuistaan terveydentilassa, perhesuhteissa, asunutilanteessa tai työtilanteessa tapahtuneiden muutosten vuoksi. Siihen vetoamalla voidaan pyrkiä lieventämään velalliseen kohdistuvia viivästysseuraamuksia tai irtaantumaan pitkäaikaisista sopimussidonnaisuuksista. Käsitteestä on käytetty myös nimityksiä henkilökohtainen force majeure tai sosiaalinen force majeure. (ks. esim. HE 232/2001.)

### 3 KIINTEISTÖN VIRHE

#### 3.1 Virheen yleiset lähtökohdat

Maakaaren 2 luvun 17 - 19 § määrää kiinteistön virheistä ja niiden seuraamuksista. Virheet jaotellaan niiden ominaispiirteiden perusteella kolmeen eri ryhmään: oikeudellinen virhe, vallintavirhe ja laatuvirhe. Oikeudellisella virheellä tarkoitetaan tilannetta, jossa ostaja voi menettää kiinteistön tai jotakin siihen kuuluvaa sen oikealle omistajalle. Oikeudellisesta virheestä on kyse myös silloin, kun kiinteistöön kohdistuu panttioikeus tai muu toisen oikeus, josta ostaja ei tiennyt kauppaa tehdessään. Kiinteistössä on vallintavirhe, jos ostaja ei voi viranomaisen päätöksen johdosta määrätä kiinteistön käytöstä tai sen luovuttamisesta siten, kuin hänellä oli perustellusti syytä olettaa kauppaa tehdessään. Laatuvirheellä tarkoitetaan poikkeamaa siitä, mitä voidaan katsoa osapuolten sopineen kiinteistön tosiasiallisista ominaisuuksista kaupanteon yhteydessä. (HE 120/1994, 54 – 60.)

#### 3.1.1 Oikeudellinen virhe

Myyjällä on ankara vastuu siitä, että hän voi pätevästi luovuttaa kiinteistön omistusoikeuden. Oikeudellinen virhe ilmenee kiinteistökaupassa maakaaren 2 luvun 19 § 1 momentin 1 – 4 kohdassa säädetyillä tavoilla. Myyjän vastuuta nimitetään kaupanvastuiksi<sup>12</sup> niissä tilanteissa, joissa ostaja saattaa menettää kiinteistön omistusoikeuden sen oikealle omistajalle. Kiinteistön oikea omistaja voi maakaaren 3 luvun 1 §:ssä säädetyllä saannonmoitteella<sup>13</sup> vaatia ostajan saannon (kiinteistön kauppa) julistamista tehottomaksi ja kiinteistön palauttamista itselleen. Samassa käsittelyssä ostaja voi myyjään kohdistamalla kanteella vaatia kauppahinnan palauttamista ja vahingonkorvausta.

Oikea omistaja ei kuitenkaan saa ostajan saantoa kumotuksi, mikäli myyjällä oli saantoaan rasittavasta virheestä tai puutteesta huolimatta lainhuuto kiinteistöön, eikä ostajalla ennen kaupantekoa ollut aihetta epäillä myyjän saantoa pätemättömäksi. Palautus

<sup>12</sup> Kaupanvastuulla tarkoitetaan sitä vastuuta, joka syntyy ostajan ja myyjän välille kauppaan liittyvän sopimuksen perusteella.

<sup>13</sup> Saannonmoite on kanne, jonka tarkoituksena on saada tuomioistuimessa julistetuksi kiinteistön tai irtaimen omaisuuden saanto mitättömäksi paremman oikeuden perusteella.

voidaan kuitenkin aina suorittaa, mikäli oikea omistaja on kaupan tekemiseen törkeällä pakolla pakotettu, jos kauppakirja on väärennetty tai myyjän lainhuuto ei perustu saantoon.

Ostajan saanto voi olla tehoton myös siksi, että myyjän puoliso ei ole antanut suostumustaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn kiinteistön myyntiin ja hän vaatii kaupan julistamista tehottomaksi. Tällöin ei ole kuitenkaan kyse saannonmoitteesta, vaan avioliittolain II osan 1 luvun 38 § 2 momentin mukaisesta kanteen nostamisesta samaisen pykälän 1 momentissa kuvatun oikeustoimen julistamiseksi pätemättömäksi. Jos saannelle on kuitenkin myönnetty lainhuuto eikä ostaja tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei myyjällä ollut oikeutta puolison suostumuksesta luovuttaa kiinteää omaisuutta, omaisuuden luovutus tulee päteväksi. Vastoin 1 momentin säännöstä tehty luovutus on julistettava pätemättömäksi, jos myyjän puoliso nostaa kanteen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun hän on saanut tiedon kyseisestä oikeustoimesta.

Maakaaren 2 luvun 19 § 1 momentin 2 kohdan mukaan ostajalla on oikeus luottaa siihen, että kaupan kohteena on kiinteistö tavanmukaisine laitteineen ja esineineen ja että myyjä ei ole antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kiinteistön lainhuudosta, pantti-, vuokra- tai muusta toisen oikeudesta.

*Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos:*

*2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta taikka kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (MK 2:19.1.2)*

Jotta ostaja voi vedota 2 kohdan mukaiseen virheeseen, tulee olettaa, että annetulla tiedolla on ollut vaikutus kauppaan. Myyjän lainhuutoon liittyvällä oikealla tiedolla on tärkeä merkitys ostajalle. Kun lainhuuto on myyjällä, ostajan ei tarvitse selvittää myyjän lainhuudon laillisuutta lainhuutoa hakiessaan. Lisäksi ostaja saa hyväksyä myyjän lainhuutoon kiinteästi liittyvän saantosuojaan.

Puheena olevan pykälän 3 kohta velvoittaa myyjää oma-aloitteisesti kertomaan 2 kohdassa mainitut tiedot. Näihin tietoihin rinnastetaan hallituksen esityksen (120/1994, 54.) mukaan kiinteistöstä menevät julkisoikeudelliset maksut sekä niihin rinnastettavat saamiset. Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee myös vuokraoikeuksia sekä muita erityisiä oikeuksia, kuten metsänhakkuuoikeutta.

Oikeudellinen virhe on myös silloin, kun ostaja ei 4 kohdassa mainitulla tavalla voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että myyjän saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia taikka hänen saannossa on muu epäselvyys.

Samaisen 19 § 2 momentissa säädetään, että ostajan ei tarvitse kärsiä oikeusasemansa epävarmuudesta sen vuoksi, että joku sivullinen on esittänyt todennäköisiä perusteita sille, että hänellä on 1 momentissa mainittu oikeus.

*Ostaja saa vedota oikeudelliseen virheeseen myös silloin, kun joku väittää, että hänellä on 1 momentissa tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita. (MK 2:19.2)*

Ostaja voi vedota oikeudelliseen virheeseen ilman, että hänen tarvitsee ryhtyä mihinkään toimenpiteisiin kolmanteen nähden saamansa tiedon perusteella.

### 3.1.2 Vallintavirhe

Maakaaren 2 luvun 18 §:n mukaan myyjällä on sekä selonotto- että selonantovelvollisuus kaikista kiinteistön vallintaan liittyvistä päätöksistä.

*Kiinteistössä on vallintavirhe, jos:*

*1) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;*

*2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;*

*3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sel-  
laisesta 1 kohdassa tarkoitettusta päätöksestä taikka tiedossaan olevasta  
2 kohdassa tarkoitettusta luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikut-  
taa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja laiminlyönnin  
voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. (MK 2:18.1.)*

Myyjän tiedonantovelvollisuus ei kuitenkaan koske yleisiä kiinteistön vallintaan liit-  
tyviä rajoituksia, kuten erilaisten kiinteistön käyttöön liittyvien lupien hankintavelvol-  
lisuutta. Lähtökohtaisesti ostaja ei voi vedota tietämättömyyteensä lainsäädännön si-  
sällöstä. Myyjän velvollisuutena on kertoa ostajalle tosiasiallista tietoa muun muassa  
voimassa olevasta kaavasta, rakennusoikeudesta, suojelupäätöksistä sekä toisen kiin-  
teistön hyväksi perustetuista rasitteista. Myyjä ei siis voi pätevästi vedota tietämättö-  
myyteensä edellä kuvatun kaltaisista seikoista.

Myyjän selonottovelvollisuus ei koske naapurikiinteistöjä, mutta hänellä on tiedonan-  
tovelvollisuus tiedossaan olevasta naapurin kiinteistöä koskevasta viranomaisen luvas-  
ta tai päätöksestä. Jos myyjä on kaupanteon yhteydessä jättänyt kertomatta tällaiset  
tiedossaan olevat seikat ja sen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, kiinteistössä on  
vallintavirhe. Esimerkiksi naapurikiinteistön rakennuslupaa ei voida yleensä pitää  
kiinteistön arvoa alentavana seikkana. Sen sijaan esimerkiksi jätteenkäsittelyä, maa-  
ainesten irrottamista tai tuotantolaitoksen rakentamista varten hankittu lupa tai päätös  
on asia, jonka voidaan katsoa yleisesti vaikuttavan naapuruston kiinteistöjen arvoihin.

Esimerkki:

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 02/81/3037 oli käsitelty vapaa-  
ajankiinteistönkauppaa, jossa ostaja vaati kaupan purkamista naapurissa  
sijainneesta sikalasta johtuvan hajuhaitan vuoksi. Kyseisen sikalan toi-  
minta oli luvanvaraista. Toiminnan luonteeseen kuuluu, että sikalasta ai-  
heutuu eriasteisia hajuhaittoja ympäristölle. Myyjä ei ollut kertomansa  
mukaan kärsinyt tästä ongelmasta, eivätkä myöskään kunnan rakennus-  
tarkastaja sekä kiinteistövälittäjä olleet sitä havainneet. Kiinteistövälittä-  
jä kiisti tienneensä ylipäänsä mitään sikalan olemassaolosta. Muut sika-  
lan naapurit eivät olleet valittaneet koko sen toiminnan aikana hajuhai-  
tasta. Lautakunta katsoi ratkaisussaan, ettei kiinteistövälittäjällä ole ollut  
velvollisuutta selvittää sikalan mahdollista olemassaoloa. Tästä syystä  
lautakunta totesi, ettei kiinteistövälittäjän suoritus ole ollut virheellinen,  
eikä suosittanut tältä osin hyvitystä.

Myyjän vastuun osalta lautakunta sovelsi tapaukseen maakaaren 2 luvun  
17 §. Lautakunnan mielestä tapausta oli arvioitava kiinteistön laatuvir-  
heenä. Sen mielestä seikat, jotka voivat aiheuttaa ympäristöhaittoja on

lähtökohtaisesti kerrottava ostajalle. Tässä kyseisessä tapauksessa oli kuitenkin lautakunnan mielestä jäänyt näyttämättä, että hajuhaista olisi ollut maaseutuolosuhteet huomioiden niin poikkeuksellinen ja merkittävä, että se oikeuttaisi hyvitykseen. Lautakunta ei suosittanut hyvitystä.

On vaikea arvioida olisiko edellä kuvattu lautakunnan ratkaisu ollut toinen, mikäli siinä olisi tarkasteltu tapausta vallintavirheenä – todennäköisesti lopputulos olisi ollut sama. Maalaisjärjellä voidaan kuitenkin arvioida ostettavan kiinteistön naapurissa sijaitsevan sikalan vaikuttavan päätökseen kaupan tekemisestä. Varsin yleisesti tiedetään, että nimenomaan sikaloiden ympäristöluvista esitetään paljon muistutuksia. Maakaaren 2 luvun 18 §:n 2 momentin mukaan ostajalla on myyjän laiminlyönnin (kiinteistön virheen) seurauksena oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus vahingonkorvaukseen, mikäli myyjän voidaan katsoa toimineen huolimattomasti.

Myyjällä on maakaaren 2 luvun 18 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan velvollisuus oikaista havaitsemansa ostajan virheellinen käsitys tai tieto, jolla on vaikutusta kiinteistön vallintaan.

*Kiinteistössä on vallintavirhe, jos:*

*4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen 1 ja 2 kohdassa tarkoitettua päätöksestä taikka siihen verrattavasta seikasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla. (MK 2:18.1.4)*

Tällaisia seikkoja voivat olla esimerkiksi maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvät hankkeet, joista ostaja ei ole myyjän tavoin selvillä. Vaikka asiasta ei olisikaan vielä päätöstä, myyjän on ilmoitettava siitä ostajalle. Tyypillinen tällainen asia voi olla muun muassa tiehanke, jonka vaikutus ulottuu kaupan kohteena olevalle kiinteistölle. Lisäksi myyjän tietten tapahtunut ostajan erehdys poikkeamisluvan tarpeesta johtaa virhevastuuseen.

Saman pykälän ensimmäisen momentin 5 kohdan mukaan ostajalla on oikeus luottaa siihen, että hän voi käyttää kiinteistöä tarkoituksiinsa niin, että sen käyttöä rajoittavat vain yleiset lainsäädännön määräykset.

*Kiinteistössä on vallintavirhe, jos:*

*5) kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa. (MK 2:18.1.5)*

Mikäli kiinteistöltä puuttuu kauppaa tehtäessä jokin sen käyttöön tarvittava lupa, kiinteistössä on virhe. Kiinteistöllä olevan rakennuksen rakennuslupan puuttuminen on tyypillinen edellä kuvattu vallintavirhe. Se, voiko tällaiselle rakennukselle ylipäänsä saada rakennuslupaa, vaikuttaa siihen, onko virhettä pidettävä olennaisena, ts. mitkä virheen seuraamukset ovat.

Esimerkki:

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 04/82/309 oli kysymys kiinteistön laatuvirheiden ohella myös siitä, että myyjä oli rakentanut ilman asianmukaista rakennuslupaa kiinteistölle polttoainevaraston pohjarakenteet. Myyjä ei ollut hakenut sopimuksenvastaisesti ja lupauksistaan huolimatta rakennuslupaa jälkikäteenkään. Lautakunnan mielestä rakennuslupan puuttumisen vuoksi kiinteistössä oli vallintavirhe.

Momentin 6 kohdassa käsitellään määräosan tai määräalan kiinteistöksi muodostamiseen liittyviä, kiinteistönmuodostamislain 4 luvun mukaisista rajoituksista johtuvia vallintavirheitä.

*Kiinteistössä on vallintavirhe, jos:*

*6) määräosaa tai määräalaa ei voida kiinteistönmuodostamislain (554/95) 4 luvussa tarkoitettujen rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi tai, milloin määräosa tai määräala on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi. (MK 2:18.1.6)*

Esimerkkinä voidaan mainita muun muassa määräala, joka on hankittu rakentamista varten ja joka osoittautuu pinta-alaltaan rakennusjärjestyksessä edellytettyä vähimmäisalaa pienemmäksi. Rajoituksesta seuraa, ettei ostaja voi käyttää kiinteistöä tarkoittamallaan tavalla. (KML 44.2 )

Esimerkki:

Kuluttajariitalautakunta on tulkinnut ratkaisussaan 01/81/2635 edellä kuvattua tilannetta maakaaren 2 luvun 17 § 1 momentin 2 kohdan mukaan ja katsonut, että myyjä oli antanut vilpittömin mielin virheellisen tiedon kiinteistön pinta-alasta. Myyjän tieto oli perustunut kiinteistörekisteriotteen virheelliseen tietoon, jonka oikeellisuuteen hänen oli kuitenkin katsottu voineen luottaa. Kiinteistössä oli ollut myyjän toiminnasta riippumatta virhe, koska myyjän antaman pinta-alatiedon poikkeama

todellisesta aiheutti seurauksen, jota ei voitu pitää vähäisenä. Ostaja ei voinut käyttää kiinteistöä rakentamiseen.

Lautakunta totesi ratkaisussaan, että välitysvälityksen toiminnassa ei ollut korvaukseen oikeuttavaa virhettä. Lautakunnan mukaan ostajalla oli oikeus 17 § 2 momentin mukaiseen hinnanalennukseen, muttei korvaukseen vahingosta, koska myyjä ei ollut toiminut huolimattomasti.

Edellä kuvatussa tapauksessa olisi voitu soveltaa maakaaren 2 luvun 18 § 1 momentin 6 kohtaa ja tarkastella ongelmaa vallintavirheenä. Lopputulokseen sillä ei luultavasti olisi ollut vaikutusta. Maakaaren 2 luvun 21 § kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppa tehtäessä. Myyjä vastaa kaupantekohetkellä kiinteistössä olleesta virheestä, vaikka se ilmeni vasta myöhemmin.

Esimerkkitapauksessa on siis kyse siitä, että ostaja A osti kuolinpesältä kauppakirjan mukaan noin 1 hehtaarin suuruisen kantatilan, mikä oli jäänyt jäljelle, kun samana päivänä tehdyn toisen kauppakirjan mukaan samasta ositettavasta tilasta oli myyty ostaja B:lle 7,8 hehtaarin suuruinen määräala. Lohkomistoimituksessa 7,8 hehtaarin määräala erotettiin omaksi tilakseen. Lohkomisen jälkeen huomattiin, että ostaja A:lle jääneen kiinteistön pinta-ala oli kaupassa sovittua pienempi. Oliko virhe olemassa jo silloin, kun ostaja A teki kaupan ”hehtaarin suuruudesta” kantatilasta? Kaiketi oli, sillä A osti kaupantekohetkellä käytettävissä oleviin kiinteistörekisteritietoihin perustuvan ”laskennallisen määräosan koko kantatilan pinta-alasta”. Näin ollen virhe ei syntynyt vasta lohkomistilaisuudessa tai ylipäänsä kaupanteon jälkeen, vaan se on syntynyt viranomaisen tekemänä jo aiemmin. Hallituksen esityksessä maakaareksi todetaan, että sillä, milloin ja millä tavoin virheellinen tieto on annettu ostajalle, ei ole merkitystä myyjän vastuuta arvioitaessa. (HE 120/1994, 54.)

### 3.1.3 Laatuvirhe

Tavanomaisessa kaupassa kiinteistö myydään siinä kunnossa, kuin se on. Usein tällainen lauseke myös kirjataan kauppakirjaan kuvaamaan sitä, että kaupan kohteena on yksilöllinen, tietyt ominaisuudet sisältävä kokonaisuus. Lähtökohdasta seuraa, että kaikille kiinteistöille sopivia yhteisiä laatuvaatimuksia ei voida järkevästi esittää. Tästä syystä kiinteistön kauppaa koskee laaja osapuolten välinen sopimisvapaus.



Kiinteistökauppaa koskevissa säännöksissä on ankarat vähimmäisehdot, jotka koskevat myös mahdollista esisopimusta. Säännöksissä kuvataan mahdollisimman tarkasti kaikki osapuolten väliset oikeudet ja velvollisuudet. Nämä voidaan kuitenkin syrjäyttää sopimalla siitä yksilöidysti. Erityisesti ostajan oikeuksia kaventava ehto on pyrittävä sopimaan mahdollisimman tarkasti ja se tulee mainita kauppakirjassa. Tästä seuraa, että alussa esitetty lauseke ”kiinteistö myydään siinä kunnossa, kuin se on kaupantekohetkellä”, ei yksistään kavenna mitenkään ostajan oikeutta vedota virheeseen.

#### Kommentti:

Puheena olevaa lauseketta on käytetty yleisesti kauppakirjoissa ja sen tarkoituksena on ollut kuvata yhtäältä sitä, että ostaja hyväksyy kiinteistön siinä kunnossa, kun se myyntihetkellä on ja toisaalta sitä, että myyjä haluaa rajata omaa vastuutaan mahdollisten ostajan vaatimusten osalta. Lausekkeeseen on usein myös lisätty ostajan toimintaa kuvaava ilmaus: ”ostaja on tutustunut huolella kohteeseen ja kiinteistö myydään...”. Esimerkissä oleva KKO:n päätöksestä käy ilmi, ettei edes yksilöidyn virheen maininta kauppaehdoissa riitä poistamaan myyjän vastuuta. Ehdossa pitää mainita yksilöidysti, millä tavoin ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä. Lisäksi esimerkiksi kosteusvaurioiden osalta myyjälle jää laaja velvollisuus selvittää ongelman syy ennen kaupan tekemistä. Teknisten ja rakenteita avaavien tutkimusmenetelmien käyttäminen jää käytännössä aina myyjän vastuulle.

#### Esimerkki:

Korkein oikeus on päätöksessään 2004:78 katsonut, että kauppakirjassa kiinteistön kuntoa koskeva ehto on ollut riittämätön poistamaan myyjän vastuun alapohjan kosteusvaurioista. Kauppakirjassa on ollut ehtona merkintä alakerran kosteusvaurioista ja siitä, että ostaja on tutustunut kiinteistöllä tehtyyn kosteus- ja kuntokartoitusraporttiin. Koska ehdossa ei ollut Korkeimman oikeuden mukaan kuitenkaan riittävästi rajoitettu sitä, millä tavoin ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä, hänellä on ollut oikeus vedota virheeseen. Kosteusvauriot olivat aiheutuneet rakennusvirheistä, joiden selvittäminen ei olisi ollut mahdollista tavanomaisilla menetelmillä ja ilman rakenteisiin kajoamista. Siten ostaja ei ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan.

Kuten säännösten tarkastelusta ilmenee, virhe voi ilmetä monella eri tavalla, ts. virheeseen voidaan vedota usean eri ominaisuuden perusteella, erityisesti vanhassa kiinteistössä. Tässä yhteydessä virhe ei kuitenkaan tarkoita yleistystä siitä, että kiinteistössä on esimerkiksi viallisia rakenteita, rikkoutuneita laitteita tai paljon puhuttua hometta. Kiinteistökaupassa virheellä tarkoitetaan sitä, että kauppa tehdessä puheena oleva

ominaisuus on jäänyt todistettavasti huomioimatta syystä tai toisesta. Virhe arvioidaan aina suhteessa myyjän toimintaan. Mikäli ostaja on laiminlyönyt säännöksissä määrättyt velvollisuutensa, kysymyksessä ei ole kiinteistön virhe. Laatuvirheen osalta kysymykseen voi tulla myös niin sanottu salainen virhe, josta kumpikaan osapuoli ei ole tiennyt ennen kauppaa. Tällöinkin myyjä vastaa virheestä, mutta ostajalla ei ole oikeutta vahingonkorvaukseen.

Maakaaren 2 luvun 17 pykälässä säädetään kiinteistön laatuvirheestä.

*Kiinteistössä on laatuvirhe, jos:*

*1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu. (MK 2:17.1.1)*

Säännöksen valmistelutöissä (HE 120/1194, 49–50) on kiinnitetty huomiota osapuolten väliseen sopimukseen. Kauppakirja on kirjallinen sopimus kiinteistön laatutasosta ja siitä, millaista laatutasoa ostaja voi vaatia. Ostaja ei voi pätevästi vedota virheeseen edes terveellisyyttä ja turvallisuutta vaarantavien ominaisuuksin perusteella, jos hän on ollut niistä tietoinen kauppaa tehdessään. Tällainen seikka saattaisi tulla esille esimerkiksi silloin, kun terveystoimintainen määrää ostetun asunnon asumiskieltoon tai paloviranomainen määrää lämmityslaitteen lämmityskieltoon.

Esimerkki:

Käräjäoikeus tuomitsi jutun vastaajana olleen myyjän hyväksi tapauksessa, jossa ostaja ei ollut tiennyt korjauskohteena ostamansa asuinkiinteistön osittaisesta asumiskiellosta. Oikeuden mukaan ei ollut näyttöä siitä, että asialla olisi ollut vaikutusta kauppaan, koska kiinteistöä oli myyty korjauskohteena ja kiinteistön kunto oli huomioitu kauppahinnassa.

Vaikka riitojen välttämiseksi on perusteltua kirjata tärkeät kiinteistön ominaisuudet kauppakirjaan, ne voidaan kuitenkin sopia yhtä sitovasti suullisesti. Tosiasia on, että ihminen unohtaa yksityiskohtia saamastaan tiedosta jo melko pian sen kuulemisen jälkeen. Lisäksi on inhimillistä, että ihminen ”muistaa” itsensä kannalta edulliset tiedot ”paremmin” kuin kielteiset. On kuitenkin lähes mahdotonta kirjata kaikkea sitä tietoa, jota ostaja kauppaa neuvotellessaan, valmistellessaan ja tehdessään kiinteistöä saa. Viimekädessä oikeuden tehtävänä on ”ratkaista totuus” osapuolten esittämän näytön perusteella.

Kiinteistökauppa perustuu luottamukseen ja osapuolet nähdään oikeuskäytännössä tasavertaisina toimijoina eikä kumpaakaan heistä tarvitse erityisesti suojella. Säännöksissä edellytetään myyjältä lojaliteettivelvollisuutta ostajaa kohtaan. Lainsäädännön tarkoituksena on turvata erilaisia sopimuksia tehtäessä se, ettei toinen osapuoli käytä hyväkseen niin sanottua asymmetristä (epäsymmetristä) informaatiotilannetta. Tällä tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, että yhteiskunta ei halua myyjän käyttävän hyväkseen kiinteistön tuntemustaan suhteessa ostajan tietämättömyyteen. Myyjän tulee siten kertoa kaikki olennaiset ja riittävän tarkat seikat kiinteistöstä. Erityisesti niistä seikoista, jotka vaikuttavat kiinteistön käyttöön sekä esimerkiksi myyjän itsensä suorittamista korjauksista.

Laatuvirhe toteutuu maakaaren 2 luvun 17 pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan myös silloin, kun myyjä antaa ennen kaupan tekemistä ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta taikka kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja tällä seikalla voidaan olettaa olleen vaikutusta kauppaan. Pelkästään se, että myyjänä on verbaalisti lahjakas henkilö, jolla on luontainen kyky löytää kiinteistöstä enemmän hyviä kuin huonoja ominaisuuksia, ei aiheuta hänelle virhevastuuta. Lainsäädäntö sallii myyjän kehua kaupan kohdetta, mutta hänen tulee yksilöivien, konkreettisten tietojen osalta pysyä ehdottomasti totuudessa. Hän vastaa niistä myös silloin, kun hän ei ole varma tietojensa oikeellisuudesta. Tämä saattaa tulla esille esimerkiksi silloin, kun ostaja tiedustelee myyjältä märkätilojen vesieristeen olemassaolosta.

#### Esimerkki:

Korkeimman oikeuden ratkaisussa 2007:91 on kysymys asuntokauppalain mukaisesta virhearvioinnista rivitaloaluoneiston kaupassa. Kyseisessä tapauksessa myyjä oli perustellut pesuhuoneen vesieristykseen olemassaoloa omilla remonttимиesten työsuoritusta koskevilla näköhavainnoillaan. Kaupan syntymistä edistävällä kerrontatavalla hän oli luonut ostajalle varauksettoman käsityksen vesieristykseen asianmukaisesta asentamisesta, vaikka sitä tosiasiallisesti ei ollut asennettu. Vaikka korkein oikeus katsoi, ettei myyjä antanut tahallisesti virheellistä tietoa, ei tällaista virheellisen käsityksen antamista voitu pitää pelkästään kohteen kaupallisenä kehumisena. Myyjä velvoitettiin suorittamaan ostajalle hinnanalennuksena korjauskustannukset korkoineen.

Lain valmistelutöissä (HE 120/1994, 55.) korostetaan sitä, että myyjän on selkeästi tuotava esille epävarmuutensa tiedon oikeellisuudesta. Mikäli myyjä korjaa erheelli-

sen tiedon ennen kaupan tekemistä, ostajalla ei ole enää oikeutta vedota alkuperäiseen tietoon virheenä. Lisäksi kaikessa virheeseen vetoamisessa edellytetään, että virheellinen tieto on ollut vähäistä merkittävämpi ja että sillä on ollut vaikutusta kaupan syntymiseen tai sen ehtoihin.

Maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan myyjä on velvollinen ennen kaupan tekemistä kertomaan ostajalle sellaisesta 2 kohdassa mainitusta, tyypillisesti myydyin kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta, josta hän tietää tai hänen pitäisi tietää.

*Kiinteistössä on laatuvirhe, jos:*

*3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sel-  
laisesta tyypillisesti myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon  
vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tietää  
tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikutta-  
neen kauppaan. (MK 2:17.1.3)*

Mikäli kaupan tekemisen jälkeen todetaan, että myyjän laiminlyönnillä on ollut vaikutusta kauppaan, ostajalla on oikeus vedota virheeseen. Lain valmistelutöissä (HE 120/1994, 55) on kiinnitetty erityistä huomiota kiinteistön soveltumiseen markkinoinnissa ja myynnissä esitettyyn käyttötarkoitukseen. Samaisen momentin 4 kohdassa myyjä velvoitetaan oikaisemaan ostajan virheellinen käsitys jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen ostajan tarkoittamaan käyttöön.

*Kiinteistössä on laatuvirhe, jos:*

*4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön. (MK 2:17.1.4)*

Rakennettua ja rakentamatonta kiinteistöä koskevat keskeiset ja merkitykselliset tiedot poikkeavat toisistaan. Mikäli kiinteistöä ei nimenomaisesti markkinoida muuhun tarkoitukseen, kiinnitetään erityistä huomioita seikkoihin, jotka vastaavat kiinteistön alkuperäistä käyttöä. Tällä on merkitystä erityisesti silloin, kun arvioidaan osapuolten välistä riskinjako. Seikalla on erityistä merkitystä esimerkiksi silloin, kun kiinteistön luovutusta tarkastellaan ympäristönsuojelulain 104 § edellyttämällä tavalla. Säännök-

sen mukaan maa-alueen luovuttaja on velvollinen kertomaan uudelle omistajalle tai haltijalle kaikki käytettävissään olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. (YmpäristönsuojL 15:104.)

Ostajan vastuulle jää luonnollisesti selvittää, soveltuuko kiinteistö tulevaan käyttöön. Ostajan tulee erityisesti varmistaa se, missä käytössä kiinteistö on ollut ennen kauppaa. Ongelmia tiedonkulussa on ilmennyt muun muassa siinä, soveltuuko kiinteistö vakituiseen asumiseen.

#### Esimerkki:

Kuluttajariitalautakunta on ratkaissut tapauksen (2227/82/07), jossa ostajan tarkoituksena oli ostaa omakotitalo, johon hän voisi muuttaa vakituisesti asumaan. Osoitteenmuutosta tehdessään hänelle selvisi, että kiinteistön oli rekisteröity loma-asunnoksi ja ettei se soveltunut vakituiseen asumiseen. Asiassa oli riidatonta, että kiinteistöä oli markkinoitu omakotitalona ja että se soveltuisi myös loma-asunnoksi. Kohteesta kaupanteon yhteydessä annetuista tiedoista ja sen ominaisuuksista kuten varustelusta, ei lautakunnan mielestä voinut perustellusti olettaa, ettei kiinteistö sovellu vakituiseen asuinkäyttöön. Käyttötarkoituksen muutokseen ei poikkeamisluvallakaan ollut edellytyksiä ja muutoinkin muutostyö olisi ollut taloudellisesti kannattamaton. Lautakunta suositti myyjää maksamaan hinnanalennusta.

#### Esimerkki:

Korkein oikeus on päätöksessään (1996:83) ottanut kantaa siihen, oliko myyjä laiminlyönyt velvollisuutensa informoida ostajaa riittävästi kiinteistön ominaisuuksista ja erityisesti sen soveltuvuudesta ympärivuotiseen käyttöön. Ostajan mielestä kiinteistön huvilaluonne ja tekniset ominaisuudet huomioon ottaen sen arvo kaupantekohetkellä oli ollut korkeintaan 650 000 markkaa. Hintapyyntönä ollut 1, 2 miljoonaa markkaa oli johtanut ostajaa harhaan ja hän oli luullut kiinteistön soveltuvan myös talvikäyttöön. Päätöksessään korkein oikeus totesi, että kiinteistöä ei ollut markkinoitu harhaanjohtavasti ja että ostajalla oli ollut riittävästi aikaa tutustua sen ominaisuuksiin. Vaikka kohteen hintaa voitiin korkeimman oikeuden mielestä pitää senaikaiseen hintatasoon sekä kiinteistön ominaisuuksiin nähden korkeana, se oli kuitenkin ostajien ja myyjien vapaasti sopima. Lisäksi ei ollut näytetty, että myyjät olisivat erehdyttäneet ostajia kiinteistön arvosta. Hinnanalennuksen tuomitsemiseksi ei ollut perusteita.

### Kommentti:

Kodeissa tehdään päivittäin useita vakavia rikoksia, joista osa on muun muassa raakuudessaan kaiken inhimillisen käsityskyvyn ulottumattomissa. Lainsäädännössä ei ole huomioitu historiatietojen merkitystä asunnon laadullisena ominaisuutena. Vaikka ostajalle ei ole kerrottu asunnossa tapahtuneista ikävistä asioista ennen kaupantekoa, hänellä ei ole oikeutta vedota virheeseen. Myöskään naapureiden epäsosiaalista käyttäytymistä ei voida pitää kiinteistön virheenä, koska siitä ei ole laissa säädetty. Maakaaren 2 luvun 17 § koskee vain kiinteistön teknisiä ja fyysisiä ominaisuuksia. Lähtökohtana on, että myyjän ei tarvitse kertoa asunnossa tapahtuneista tai naapureihin liittyvistä epämiellyttävistä asioista ostajalle. Tämä on mielenkiintoista siksi, että näillä asioilla on varmasti vaikutusta ostopäätökseen.

Myyjällä on velvollisuus kertoa ostajalle myös sellaisista seikoista, joiden perusteella hänen pitäisi epäillä vikaa. Esimerkiksi ennen kesällä tehtävää kiinteistökauppaa myyjän on kerrottava siitä, että omakotitalon räystäälle, tiettyyn kohtaan muodostuu normaalia enemmän jääpuikkoja ja että puikot kasvat myös pitkään jatkuvan pakkasjakson aikana. Sillä seikalla, onko myyjä selvittänyt ilmiön syyt, ei ole merkitystä hänen vastuunsa kannalta. Vaikka hän kiinteistön myyntiä ajatellen olisikin laiminlyönyt velvollisuutensa tutkia asiaa tarkemmin, hän on velvollinen ilmoittamaan siitä, jotta ostajalle tarjoutuu mahdollisuus tutkia vikaa tarkemmin. Osapuolet voivat sopia haluamallaan tavalla, miten yksilöity kiinteistön ominaisuus vaikuttaa kaupan ehtoihin ja millä tavalla ostajan asema poikkeaa rajoituksen myötä laissa säädetystä. (MK 2:9.2)

### Esimerkki:

Edellä kuvattu tulkinta on ollut voimassa jo ennen maakaaren voimaantuloa. Korkeimman oikeuden päätöksessä (1985 II 184) todetaan, että myyjän, joka oli asunut kiinteistöllä 16 vuoden ajan, olisi pitänyt kertoa epäilevänsä rakenteellista vikaa rakennuksen eräiden osien poikkeuksellisen kylmyyden perusteella. Ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin perusteella ja ostajan vaatimuksesta kauppa purettiin.

Maakaaren 2 luvun 17 pykälän 1 momentin 5 kohdassa todetaan, että ostaja voi vedota laatuvirheeseen, jos kiinteistössä on niin sanottu salainen virhe, jonka vuoksi kiinteistö poikkeaa ominaisuuksiltaan huomattavasti siitä, mitä siltä voidaan muutoin edellyttää.

*Kiinteistössä on laatuvirhe, jos:*

*5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. (MK 2:17.1.5)*

Lain valmistelutöiden mukaan (HE 120/1994, 51.) myyjä on tällöin toiminut sopimuksen mukaisesti ja täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa säännösten edellyttämällä tavalla. Tällöin ilmenevää vikaa verrataan siihen, mitä ostaja on voinut perustellusti edellyttää kiinteistöltä. Tarkastelukohteina ovat erityisesti rakennuksen ikä ja tehdyt peruskorjaukset. Mitä uudempi rakennus on, sitä parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennustapaa siltä voidaan vaatia. Ominaisuuksissa ilmenevät suuretkaan poikkeamat normaalista eivät johda myyjän virhevastuuseen, jos ostaja on ollut niistä tietoinen ja ne on huomioitu kaupan ehdoissa. Virheen tunnusmerkistön täytyminen 5 kohdan mukaisesti edellyttää merkittävää laatu-poikkeamaa muiden vastaavanlaisten kiinteistöjen laatutasoon nähden. Lisäksi poikkeamaa tulee tarkastella suhteessa kiinteistöä maksettua hintaa sekä muihin olosuhteiden erityispiirteisiin. Toisaalta on huomattava, että kohtien 1-4 virhearviointi ei perustu pelkästään kiinteistön arvoon vaikuttavaan laatu-poikkeamaan. Lain valmistelutöiden mukaan (HE 120/1994, 54.) kiinteistössä on virhe myös silloin, kun kiinteistö ominaisuuksiltaan poikkeaa sovitusta, vaikka asialla ei olisi merkitystä kiinteistön arvoon.

Esimerkki:

Haja-asutusalueella kaavoittamattoman maapohjan arvo on vähäinen. Muun muassa määrälästä ja sillä sijaitsevista rakennuksista kauppaa tehtäessä lohkaistavan tontin pinta-ala määräytyy tarkoituksenmukaisuuden perusteella, ilman että kauppahinta sitä juurikaan määrittäisi. Kysymys on ennemminkin siitä, kuinka lähellä toisiaan ja ympäröiviä entisiä tilarajoja kaupan kohteena olevat rakennukset sijaitsevat. Muutamakaan aari pinta-alassa ei tavallisesti vaikuta kokonaishintaan. Mutta eri asia on, jos on sovittu, että kaupassa ostetaan määrälä, jonka pinta-ala on 1,2473 hehtaaria ja lohkomisen jälkeen ilmenee, että tontin pinta-ala on vain 1,1755 hehtaaria. Tällöin kiinteistö poikkeaa sovitusta ja ostaja voi vedota virheeseen, vaikka ominaisuus ei aiheuttaisi rakennusjärjestyksen määräyksiin perustuvaa vallintavirhettä ja poikkeamalla ei olisi vaikutusta kiinteistön arvoon. Samaan asiaan liittyy Kuluttajariitalautakunnan päätös 01/81/2635, joka on esitelty aiemmin kohdassa 3.1.2.

Kommentti:

Kirjoittajaa hämmentää salaisen virheen tulkintaan liittyvä kirjavuus. Muun muassa Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 05/82/526 päätös perustuu salaiseen virheeseen, vaikka kummankin osapuolen katsottiin ainakin osittain laiminlyöneen myötävaikuttamisvelvollisuutensa. Lisäk-

si myyjä oli tehnyt kiinteistössä korjaustoimenpiteitä, jotka olivat osittain määräystenvastaisia ja virheellisiä. Myyjän olisi tullut ymmärtää, että vanhojen profiilipeltien käyttöön liittyy riskejä.

Toisinaan Kuluttajariitalautakunnan päätöksistä ei käy ilmi tarkoin se, minkä kohdan mukaisesti asia ratkaistaan. Ratkaisussa mainitaan pykälä ja mahdollisesti momentti, mutta ei kohtaa, jonka mukaan asia ratkaistaan. Lisäksi tarkka teonkuvaus on kirjoittajan mielestä liian usein unohdettu. Säännösten tarkoitus on ennakolta kertoa moitittavan toiminnan raja mahdollisimman tarkasti. Yleisluontoinen viittaus lainkohtaan ei vielä kerro sitä, mikä henkilön käyttäytymisessä on osoittanut tai jättänyt osoittamatta toiminnan säännöstenvastaisuuden.

## 3.2 Virheen seuraamukset

### 3.2.1 Yleiset periaatteet

Yksityisoikeudessa oikeusseuraus tarkoittaa oikeudellisesta ratkaisusta johtuvia, oikeussäännösten määräämiä seuraamuksia. Ratkaisun tekijä huomioi asiassa näytetyt tosiseikat ja valitsee niiden perusteella kuhunkin tapaukseen soveltuvan oikeussäännöksen. Säännöksestä riippuen ratkaisijalla saattaa olla harkintavaltaa täsmällisten oikeusvaikutusten valinnassa. Yksityisoikeudessa puhutaan pakkotäytäntöönpanotoimista eli erilaisten ja -asteisten velvoitteiden tehosteista. Näillä tarkoitetaan velvoitteiden täyttämättä jättämisen seuraamuksia, joita tyypillisimmin ovat muun muassa hinnanalennus, menettämisseuraamus, sopimussakko, vahingonkorvaus sekä sopimuksen purku.

Maakaaren 2 luvun 17 pykälän 2 momentissa säädetään laaturvirheen johdosta aiheutuvista oikeusvaikutuksista.

*Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitettujen virheiden perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan. (MK 2:17.2)*

Säännöksen mukaan ostajalla on oikeus virheen johdosta 31 pykälän mukaiseen hinnanalennukseen. Jos virhe on olennainen, hänellä on oikeus vaatia kaupan purkamista. Lisäksi 1 momentin 1-4 kohdissa tarkoitettujen virheiden osalta hänellä on oikeus



vahingonkorvaukseen. Sama oikeus ostajalla on myös 18 ja 19 pykälässä säädetyn vallintavirheen ja oikeudellisen virheen johdosta.

Ostajalla on maakaaren 2 luvun 30 pykälän 1 momentin mukaan oikeus sopimusrikkomuksen perusteella pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta vaatimustaan vastaavalta osalta. Ostajan tulee varmistua vaatimuksensa pätevydestä. Jos kiinteistössä ei olekaan ollut myyjän vastuuseen johtavaa virhettä tai virheen vaikutus on arvioitu liian suureksi, ostaja vastaa arviointivirheestään. Toisaalta niissä tapauksissa, joissa ilmenee olennainen virhe tai sopimusrikkomus, ostajalla on oikeus jättää koko kauppahinta maksamatta siihen asti, kunnes myyjän sopimusvelvoite on täytetty. Jos ostajalla on hinnanalennus- tai vahingonkorvausvaatimuksia virheen hyvittämiseksi, hän voi kuitata niitä pidättämällään kauppahinnalla.

Lain valmistelutöiden mukaan (HE 120/1994, 56.) kiinteistön olennaisen virheen perusteella ostajalla on oikeus valita, haluaako hän hinnanalennuksen sijasta purkaa kaupan. Virheen olennaisuutta ei ostaja voi yksin päättää, vaan sen olemassaoloa on arvioitava objektiivisesti. Arvioinnissa huomioidaan muun muassa sitä, voiko ostaja käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla. Lisäksi huomioon otetaan mahdolliseen korjaukseen kuluva aika ja siitä aiheutuvat kustannukset. Mikäli purkamiseen päädytään, myyjän ja ostajan velvollisuudet lakkaavat ja kaikki tehdyt suoritukset palautetaan.

#### Esimerkki:

Olennaisen virheen olemassaoloa saati sen riidattomuutta on toisinaan vaikea määrittää. Tämä käy ilmi muun muassa Korkeimman oikeuden ratkaisusta 2005:123, jossa oli kysymys riidattomuuden toteennäyttämisestä. Hovioikeus oli ostajan vaatimuksesta muuttanut kärjäoikeuden hinnanalennuspäätöksen kaupan purkupäätökseksi. Hovioikeudessa myyjä vaati valituksen hylkäämistä. Hänen mielestään virheiden seuraamusta harkittaessa tuli ottaa huomioon kokonaisuus. Myyjän mielestä ostajalla ei ollut oikeutta valita hinnanalennuksen ja kaupan purkamisen väliltä. Myyjä ei ostajan valitukseen antamassaan vastauksessa eikä hovioikeuden häneltä pyytämässä vastauksen täydennyksessäkään vedonnut siihen, ettei kaupan kohteessa ole olennaista virhettä. Tällä perusteella hovioikeus katsoi näytetyksi, että kaupan kohteessa on riidattomasti olennainen virhe. Korkein oikeus piti hovioikeuden johtopäätöstä olennaisen virheen riidattomuudesta virheellisenä ja palautti asian uuteen käsitteilyyn.

Ostaja voi vaatia hinnanalennuksen tai kaupan purkamisen lisäksi vahingonkorvausta. Ostaja voi esittää vahingonkorvausvaatimuksen myös itsenäisenä seuraamuksena.

Tällöin korvattava vahinko voi syntyä esimerkiksi korjauskustannuksista tai siitä, että ostaja on joutunut asumaan muualla korjauksen aikana. Ostajan oikeutta vahingonkorvaukseen on rajattu koskemaan vain 17 pykälän 1 momentin 1-4 kohdissa tarkoitettuja virheitä. Salaisen virheen osalta (5. kohta) oikeutta vahingonkorvaukseen ei ole, koska tällöin myyjä on osoittanut maakaaren 32 pykälän 2 momentin tarkoittamalla tavalla, ettei virhe ole johtunut hänen huolimattomuudestaan. Vaikka 32 pykälän 1 momentin mukaan vahingonkorvaus sisältää täyden korvauksen aiheutuneesta vahingosta, voidaan korvausta sovitella 3 momentissa tarkoitetulla tavalla.

*Vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta.*

*Jos myyjä osoittaa, ettei kiinteistön virhe tai 24 §:ssä tarkoitettu sopimusrikkomus johdu hänen huolimattomuudestaan, myyjällä ei ole velvollisuutta korvata vahinkoa*

*Vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vahingon aiheuttajan mahdollisuus ehkäistä vahinko ja toisen sopijapuolen myötävaikutus vahinkoon sekä muut olosuhteet. (MK 2:32)*

Esimerkki:

Korkein oikeus on ratkaisussaan 2000:18 katsonut, että salaisen virheen vuoksi kotivakuutuksesta saatu korvaus rajaa vakuutuksenottajan oikeutta saada samasta vahingosta korvausta siitä vastuussa olevalta. Kantaja oli saanut korvauksen jo ennen hinnanalennuskanteen vireilletuloa. Vaikka kanne sinänsä oli oikeusperiaatteiden mukainen, kantaja oli menettänyt asiavaltuutensa oikeudenkäyntiin. Asiassa ei käsitelty vakuutusyhtiön oikeutta saada korvausta vastuussa olevalta.

### 3.2.2 Virheeseen vetoamisen edellytykset

Maakaari pyrkii säätämään mahdollisimman tarkasti ja selkeästi osapuolten velvollisuudet ja oikeudet kiinteistökaupassa. Myyjälle asetetaan ankara vastuu selvittää kiinteistön ominaisuuksia ja ostajalta edellytetään laajaa selonottovelvollisuutta. Maakaaren 2 luvun 22 ja 25 pykälissä säädetään siitä, kuinka huolellisen ostajan tulee toimia.

*Ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöä antamien*

*tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.*

*Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.*

*Myyjä ei vapaudu vastuusta 1 ja 2 momentin nojalla, jos hän on menettänyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. (MK 2:22)*

Puheena olevan 22 pykälän ensimmäinen momentti koskee ostajan velvollisuutta tarkastaa kiinteistön fyysiset ominaisuudet huolellisesti ennen kaupan tekoa. Säännös rajaa ostajan oikeutta vedota sellaiseen seikkaan virheenä, jonka hän olisi voinut havaita huolellisen ostajan tavoin kiinteistöön tutustuessaan ja sitä tarkastaessaan. Tästä syystä oikeuskäytännössä puhutaan usein ostajan tarkastusvelvollisuudesta. Tätä pidetään niin merkittävänä seikkana, että se jopa rajoittaa osittain myyjän tiedonantovelvollisuutta. Myyjää ei siis velvoiteta esittelemään kädestä pitäen niitä ominaisuuksia, jotka ostaja voi tai hänen pitäisi havaita tarkastuksessa.

Kommentti:

Tähän lopputulokseen on päätynyt myös Korkein oikeus päätöksessään (1996:83), joka on esitelty aiemmin kohdassa 3.1.3.

Ostajalla ei katsota olevan velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkastaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä. Hänellä ei ole myöskään velvollisuutta käyttää tarkastuksessa teknisiä apuvälineitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia menetelmiä. Tästä näkökulmasta seuraa toisen momentin säännös, joka rajaa virheeseen vetoamisen koskemaan vain niitä seikkoja, joista ostajan ei voida olettaa tienneen ennen kauppaa. Poikkeuksen tähän tekee tilanteet, joissa myyjä on toiminut 3 momentissa mainitulla tavalla kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Nämä lähtökohdat arvioidaan poikkeuksetta jokaisen ilmitulleen virheen käsittelyn yhteydessä. (HE 120/1994, 61.)

Lain valmistelutoissa ei ole kerrottu sitä, mitä seikkoja kiinteistöstä tarkastuksen yhteydessä tulisi ainakin tarkastaa. Rakennuksen ominaisuuksien lisäksi on kuitenkin tavallista selvittää kiinteistön ulottuvuus ja siihen liittyvät alueet. Voidaan ajatella, että esimerkiksi kiinteistölle kuuluva venepaikka kulkuyhteyksineen kuuluisi tarkastuksen

piiriin. Varsin usein juuri venepaikoista sekä muista nautintaoikeuksista syntyy erimielisyyttä omistajavaihdosten yhteydessä. Itsestään selvänä voitaneen pitää sitä, että ostaja tietää tarkastuksen jälkeen rajojen ja rajapyykkien sijainnin. Sitä vastoin pinta-alaan liittyvää, muuta kuin karkeaa virhettä on lähes mahdoton havaita. Pinta-alaan liittyviä mittauksia ostajan ei tarvitse suorittaa, vaan hän voi luottaa annettuihin tietoihin. Pinta-aloihin liittyvät tiedot kuuluvat myyjän selonottovelvollisuuden piiriin.

Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että ostajan on selonottovelvollisuutensa täyttämiseen tutustuttava niihin kiinteistön tiloihin, joihin on esteetön pääsy. Tällaisia tiloja ovat muiden ohella kellari- ja ullakkotilat silloin, kun niihin on järjestetty asiamukainen kulkuyhteys. Ostajan ei tarvitse ilman erityistä syytä ulottaa tarkastusta sellaisiin tiloihin, joihin pääseminen edellyttää rakenteiden avaamista.. Esimerkkinä tällaisista tiloista ovat muun muassa yläpohjatilat, joihin ei ole tehty huoltoluukkuja ja -siltoja ja joihin rakennuksen tavanomaisen käytön vuoksi ei ole tarvetta mennä. Sama koskee tuulettuvia alapohjia, joissa ei ole kulkuyhteydeksi tarkoitettuja luukkuja tai jotka ovat niin matalia, että liikkuminen on kohtuuttoman vaikeaa. Jos kuitenkin edellä mainituissa tiloissa on ulkopuolelta tehtävää tarkastusta varten asennetut luukut, joiden kautta laatuvirhe olisi voitu havaita, ostaja saattaa menettää oikeutensa vedota virheeseen. Käsivalaisinta voidaan pitää tavanomaisena tarkastukseen liittyvänä välineenä. Se seikka, että ostaja ei nähnyt tarkastuksessa pimeän vuoksi laatupoikkeamaa, ei poista hänen selonottovelvollisuuttaan.

#### Esimerkki:

Korkein oikeus on tekemässään päätöksessä (2009:31) linjannut ostajan selonottovelvollisuutta. Kysymyksessä oli kaupan kohteena olleen asuinrakennuksen salainen yläpohjavaurio, johon sovellettiin maakaaren 2 luvun 17 pykälän 1 momentin 5 kohtaa. Asiassa oli kysymys siitä, rajasivatko kauppakirjan vastuunrajoitusehto sekä kuntoraportissa ilmenevät tiedot ostajan oikeutta vaatia hinnanalennusta kosteusvaurion vuoksi. Korkein oikeus katsoi, että ostaja oli toiminut kuntoarvioraportissa esitettyjen suositusten mukaisesti ja tiivistänyt muun muassa piipun juurihuovan suositellulla tavalla. Kuntotarkastuksessa ei ollut todettu kosteusvauriota eikä sitä ollut siten yksilöity raportin puutteissa ja vioissa. Kuntotarkastusraportin mukaan yläpohjaa ei ollut voitu tarkistaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi. Oikeuden mielestä yläpohjan kunnan tarkastaminen olisi edellyttänyt rakenteiden avaamista. Tähän ostajalla ei ollut oikeuden mielestä velvollisuutta, koska kaupanteon yhteydessä ei ollut ilmennyt 22 pykälän 1 momentissa tarkoitettua erityistä syytä. Esimerkiksi katon vuotamista ei ollut havaittu eikä epäilty. Edellä mainituil-

la perusteilla ostaja ei siis ollut laiminlyönyt tarkastusvelvollisuuttaan. Korkein oikeus velvoitti myyjän maksamaan hinnanalennusta.

Osakehuoneistojen kauppaa säätelevän asuntokauppalain 6 luvun 12 pykälän mukaan ostaja menettää oikeuden vedota virheeseen, jos hän ei huomioi seikkaa, joka hänen ”olisi pitänyt havaita”.

*Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. (AsKL 6:12.2)*

Maakaarella sama asia on esitetty passiivissa ”olisi voitu havaita”. Asuntokauppalaisissa kriteeri kohdistuu nimenomaan ostajan tekemiin havaintoihin. Maakaarella kriteeri perustuu yleistyksen havaintomahdollisuuksista. Molemmissa kriteereissä havainnointia arvioidaan keskivertotoimijan kykyyn tehdä päätelmiä havaintojensa perusteella. Oikeuskäytännössä ei ole nähtävissä sanamuodoissa olevien erojen vaikutusta.

Esimerkki:

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa (3377/82/08) oli kysymys maakaaren 2 luvun 22 pykälän mukaisesta ostajan erityisestä tarkastusvelvollisuudesta. Ostaja oli ollut tietoinen ennen kaupan tekemistä siitä, että rakennuksen lattioissa oli kallistusta ja että talo on painunut epätasaisesti. Lautakunnan mielestä tämän tiedon perusteella ostajalle oli muodostunut erityinen tarkastusvelvollisuus ja hänen olisi tullut ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin. Asiassa ei ollut esitetty, että rakennus olisi painunut kaupanteon jälkeen. Lautakunnan mielestä ostajan olisi pitänyt ymmärtää hänelle ennen kaupantekoa annetun katselmuspöytäkirjan laajuuteen ja luonteeseen perustuen, ettei se voi tyhjentävästi pitää sisällään kaikkea tietoa edellä mainituista ongelmista. Lautakunnan mielestä ostaja oli laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa ja tästä syystä se ei suosittanut asiassa hyvitystä.

Esimerkki:

Korkeimman oikeuden ratkaisussa (2004:78) oli kysymys asuinkiinteistön maanvastaisen alapohjan kosteusvaurioista. Ennen kauppaa ostajalle oli esitelty kosteuskartoitusraportti, josta ilmeni, että alakerran lattiassa oli mitattu kohonneita kosteuspitoisuuksia. Kaupakirjaan oli merkitty ehto, jonka tarkoituksena oli ollut rajoittaa myyjän vastuuta vaurioista. Remontin yhteydessä ilmeni, että rakennuksessa oli pahoja rakennusvirheitä, joiden vuoksi rakenteisiin pääsi sen talon ulkopuolista vettä. Korkeimman oikeuden mielestä ostaja ei ollut tietoinen kauppa tehdessään

mainituista rakennusvirheistä. Kosteuskartoitusraportista ei ilmene, mistä kohonneet kosteuspitoisuudet johtuvat, eikä niiden syy muutoinkaan ollut ostajan tiedossa kauppaa tehtäessä. Raportin perusteella ostajalle oli oikeuden mielestä syntynyt erityinen tarkastusvelvollisuus. Kuitenkin tässä tapauksessa kaikkien rakennusvirheiden löytyminen olisi edellyttänyt reikien poraamista alakerran lattiaan sekä rakennuksen ulkoseinien vierustojen maankaivutöitä. Ostajalta ei Korkeimman oikeuden mielestä voi edellyttää tällaisia tavanomaisesta poikkeavia ja myyjän kiinteistöön kajoavia toimenpiteitä. Vaurioiden laatu ja laajuus huomioon ottaen ostaja ei ollut laiminlyönyt tarkastusvelvollisuuttaan. Koska kauppakirjassa ei ollut yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta mainittujen rakenteiden asianmukaisuudesta, ostajalla oli Korkeimman oikeuden mukaan oikeus vedota niiden osalta virheeseen sekä vaatia kauppahinnan alennusta.

### 3.2.3 Virheestä ilmoittaminen

Ostajan edellytetään ilmoittavan virheestä maakaaren 2 luvun 25 pykälässä säädettyllä tavalla.

*Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Sama on voimassa, jos ostaja haluaa vedota 23 tai 24 §:ssä tarkoitettuihin sopimusrikkomuksiin. Jollei ostaja ilmoita laatuvirheestä taikka 23 §:n 1 momentissa tai 24 §:ssä tarkoitettusta sopimusrikkomuksesta myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu, hän menettää oikeutensa vedota siihen.*

*Myyjä ei vapaudu vastuusta 1 tai 2 momentin nojalla, jos hän on menettänyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. (MK 2:25)*

Ostajan on ilmoitettava virheestä ja mahdollisista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Ostaja menettää oikeutensa vedota laatuvirheeseen viiden vuoden kuluttua siitä, kun hän on saanut kiinteistön hallintaansa. Näitä määräaikoja ei sovelleta, mikäli myyjä on menettänyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Oikeudellisiin virheisiin ja vallintavirheeseen ostaja voi vedota viiden vuoden määräajan estämättä.

Asetetuilla määräajoilla halutaan turvata virhetilanteiden mahdollisimman nopea hoitaminen. Viiden vuoden määräajalla halutaan turvata myyjää useiden vuosien päästä esitettäviltä vaatimuksilta. Pitkän ajan kuluttua on vaikeaa määrittää vahingon synty-

misajankohtaa ja toisaalta sitä, mitä kiinteistön ominaisuuksista oli sovittu kauppaa tehtäessä. Oikeudellisesti on ollut tärkeää määrittää selkeä ajankohta, jolloin vastuu kiinteistöstä siirtyy kokonaan ostajalle.

Oikeuskirjallisuudessa virheestä ilmoittamisesta käytetään termiä reklamaatio (ks. esim. Niemi 2002, 270.). Reklamaatiot jaetaan neutraaleihin ja erityisiin reklamaatioihin. Pelkkä ilmoitus virheen olemassaolosta on neutraali reklamaatio. Yksilöiväksi reklamaation tekee se, että virheilmoituksessa sen tekijä ilmoittaa vaatimuksensa asiassa. Maakaari edellyttää asuntokauppalaista poiketen yksilöivää reklamaatiota. Tästä syystä reklamaation tekijälle on oikeuskäytännössä varattu kohtuullinen aika havaitsemansa seikan tutkimiselle, asiantuntijan konsultoimiselle sekä vaatimusten määrittämiselle. Palo ja Linnainmaa (2002, 143–145.) katsovat asuntokaupan virheitä ja vastuita käsittelevässä teoksessaan, että 4-7 kuukauden reklamaatioaikaa virheen havaitsemisesta voidaan pitää oikea-aikaisena. Aiemmin kuvatuilla perusteilla tätä aikaa voidaan pitää kohtuullisena myös kiinteistöjen virheiden osalta. Bärlundin mielestä (2002, 242–244.) kohtuullinen reklamaatioaika ainakin joissakin tapauksissa voisi olla jopa edellä mainittua pidempi, koska esimerkiksi taloudellisten vaatimusten rahallinen suuruus selviää vasta korjaustöiden valmistuttua.

Oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että ostajalla on velvollisuus huomioida myös myyjän edut. Ainakin siten, että hänellä on velvollisuus estää lisävahinkojen syntyminen. Hänen tulee ilmoittaa etenevästä vahingosta viipymättä, jotta myyjä voi ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin vahingon laajenemisen estämiseksi ja sitä kautta vastuunsa rajoittamiseksi. Tyypillinen esimerkki tällaisesta vahingosta voisi olla muun muassa vesikatkon vuotaminen. Ostajan tulee varata myös myyjälle mahdollisuus tutustua virheeseen.

#### Esimerkki:

Edellä kuvattu velvollisuus ilmenee muun muassa Korkeimman oikeuden ratkaisussa (2008:8), jossa oli kysymys siitä, mikä merkitys rakennuksen purkamisella oli ostajan oikeuteen vedota virheeseen. Ostaja vaati kiinteistössä olleiden virheiden vuoksi hinnanalennusta ja vahingonkorvausta. Ostaja oli reklamoinut virheestä vasta sitten, kun rakennus oli jo purettu ja uusi talopaketti oli pystytysvaiheessa. Korkeimman oikeuden mielestä myyjän oikeussuojan kannalta on välttämätöntä, että reklamaatio tehdään oikea-aikaisesti. Myyjälle tulee varata mahdollisuus perehtyä väitettyihin virheisiin, jotta hän voi ottaa kantaa ostajan vaateisiin ja että hänellä on mahdollisuus sovintotarjoukseen. Korkeimman oi-

keuden mielestä ostajan olisi pitänyt reklamoida virheistä kohtuullisessa ajassa – ainakin ennen kuin rakennus oli purettu. Lisäksi tapauksessa ei ollut näytetty, että myyjä olisi toiminut kaupassa kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Korkein oikeus totesi, ettei hovioikeuden ratkaisua kanteen hylkäämisestä muuteta.

Reklamaatiolle ei ole erityisiä muotovaatimuksia, mutta asian luonteen ja merkityksellisyys vuoksi se on syytä tehdä todistettavasti. Vaikka reklamaatio voidaan siis tehdä myös suullisesti, on perusteltua muun muassa vaatimusten yksilöimiseksi tehdä se kirjallisesti.

### 3.2.4 Kaupan purkaminen

Kiinteistökaupan purkua koskevat säännökset on esitetty maakaaren 2 luvun 2, 5, 17, 18, 19, 33 ja 34 pykälässä. Kaupan purkua voidaan pitää erittäin vaikuttavana velvoitteen tehosteena. Kiinteistön omistamisen ja siihen liittyvien oikeushyveiden sekä yleisen selkeyden ja varmuuden kannalta on perusteltua edellyttää kiinteistökaupoilta pysyvyyttä. Tästä syystä lainsäätäjä edellyttää, että sopimuksenvastaisuus (virhe) on merkittävä. Kaupan purkaminen ei aina edellytä myyjän toiminnan moitittavuutta. Jos salaiseen virheeseen perustuva sopimuksenvastaisuus on olennainen, ostaja voi vaatia kaupan purkamista (MK 2:17.2).

Kaupan osapuolten näkemykset eivät muodosta tai poista virheen olennaisuutta, vaan virhettä tulee tarkastella objektiivisesti. Tällöin tarkastelussa kiinnitetään erityistä huomiota ostajan mahdollisuuteen käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla. Lisäksi huomioidaan virheen poistamiseen kuluva aika sekä siitä aiheutuvat kustannukset.

Kun kauppa puretaan, osapuolten sopimuksenmukaiset oikeudet ja velvollisuudet lakkaavat. Samalla ostajan on palautettava kiinteistö asiakirjoineen ja myyjän on palautettava vastaanotetut suoritukset. Kaikki osapuolten suoritusvelvollisuudet katsotaan rauenneiksi. (HE 120/1994, 64.)

Maakaaren 2 luvun 34 pykälässä säädetään purkuoikeuden rajoituksista.

*Jos kauppa puretaan, ostajan on luovutettava kiinteistö takaisin myyjälle ja myyjän on palautettava saamansa kauppahinta ostajalle.*



*Jos ostaja on saanut kiinteistöstä merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on maksettava siitä korvaus myyjälle. Myyjän on suoritettava ostajalle kohtuullinen korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista sekä sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa. Myyjän on maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti kauppahinnan.*

*Ostajalla on oikeus kohtuullisessa ajassa viedä pois kiinteistöltä rakentamansa rakennukset ja sellaiset hankkimansa laitteet, jotka eivät ole kiinteistön tavanomaisen käytön kannalta välttämättömiä tai joiden irrottamisesta ei aiheudu huomattavaa vahinkoa kiinteistölle.*

*Sopijapuoli saa pidättyä omasta palautuksestaan, kunnes toinen sopijapuoli täyttää oman velvollisuutensa sekä maksaa korvauksen ja koron, jotka tämä on velvollinen suorittamaan, tai asettaa hyväksyttävän vakuuden niiden suorittamisesta. ( MK 2:34)*

Säädösten mukaan ostaja voi purkaa kaupan vain, jos hän voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle. Lisäksi kaupan purkua koskeva kanne on pantava vireille kymmenen vuoden sisällä siitä, kun ostaja on saanut kiinteistön hallintaansa. Ostajan on maksettava kiinteistöstä saamastaan merkittävästä tuotosta tai hyödystä korvaus myyjälle. Tällaista tuottoa voi olla esimerkiksi puun tai maa-ainesten myynnistä sekä vuokrasta saatu tuotto. Sitä vastoin omilla toimilla kuten viljan viljelyllä tai juuresten kasvatuksella saatua tuottoa ei tarvitse korvata. Jos ostajan toimet tai laiminlyönnit ovat vähentäneet kiinteistön arvoa, hänen on korvattava aiheuttamansa arvonalennus myyjälle. Jos ostaja on perustanut kiinteistöä rasittavan panttioikeuden, hän saa purkaa kaupan vain maksettuaan sitä vastaavan korvauksen myyjälle.

Myyjän on puolestaan korvattava ostajalle kiinteistön kuntoa ja sen arvoa nostattavista toimenpiteistä kohtuullinen korvaus. Lisäksi hänen on maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkolain mukaista korkoa kauppahinnan vastaanottopäivästä lukien. Sen sijaan kiinteistön ylläpidosta ja tavanomaisesta hoidosta ei makseta korvausta, koska ostaja on voinut korvauksetta käyttää kiinteistöä. (HE 120/1994, 65.)

Ostajalla on sekä oikeus että velvollisuus kohtuullisessa ajassa viedä pois kiinteistöltä kaikki hänen omistama irtain omaisuus sekä hankkimansa laitteet, jotka eivät ole kiinteistön tavanomaisen käytön kannalta välttämättömiä. Laitteiden irrottamisesta ei saa aiheutua merkittävää vahinkoa kiinteistölle.

Tekemänsä purkusopimuksen perusteella sopijapuolilla on oikeus pidättäytyä palautusvelvoitteestaan, kunnes toinen osapuoli on täyttänyt oman velvollisuutensa. Ostaja voi esimerkiksi edellyttää kauppahinnan palautusta korkoineen tai vastaavan vakuuden asettamista ennen kuin hän palauttaa kiinteistön myyjälle. Myyjä puolestaan voi edellyttää, että ostajan tulee siirtää irtain omaisuutensa pois kiinteistöltä ennen kauppahinnan palautusta.

#### 4 POHDINTAA

Maakaari on edustava esimerkki hyvästä lainsäädännöstä. Säännökset ovat selkeitä ja helposti ymmärrettäviä. Maakaarta koskevassa hallituksen esityksessä on esitetty kattavasti se arvopohja, jota lailla halutaan turvata. Lisäksi siinä selostetaan laajasti lain tulkintaan liittyviä kysymyksiä. Tästä näkökulmasta katsottuna tuntuu kummalliselta, että kiinteistön virhettä koskevien riitojen määrä kasvaa kasvamistaan. Tästä syystä on tarve yhtäältä pohtia ongelman syitä ja toisaalta keinoja sen poistamiseksi.

Eräänä syynä voidaan pitää yleistä lakien tuntemattomuutta. Ihmiset toimivat yhteiskunnassa enemmän opittujen tapojen kuin sisäistettyjen, yhteisesti sovittujen sääntöjen (normien) mukaisesti. Vaikka asuminen kiinteistössä on yhtä yleistä kuin tienkäyttäminen, tieliikennelaki tunnetaan paremmin kuin maakaari. Eron vaikuttavana tekijänä saattaa olla lain rikkomisesta aiheutuvat seuraamukset. Tieliikennelain rikkomisesta seuraa rikoslaissa määrätty rangaistus. Maakaaren säännösten noudattamatta jättäminen ei ole rangaistavaa. Yksityisoikeudessa oikeusseuraus tarkoittaa oikeudellisesta ratkaisusta johtuvia, oikeussäännösten määräämiä seuraamuksia kuten hinnanalennus, menettämisseuraamus, sopimussakko, vahingonkorvaus sekä sopimuksen purku. Vaikka kiinteistön virhesäännöksistä johtuvat rahalliset seuraukset ovat usein moninkertaiset esimerkiksi tieliikenteessä annettuun sakkoon verrattuna, tunnetaan maakaaren säännökset huonosti. Meidän kasvatuskulttuurimme pohjautuu rangaistuksiin ja niiden välttämiseen. Ylinopeutta ei saa ajaa, koska siitä seuraa rangaistus – se seikka, että ylinopeuden myötä onnettomuusriski kasvaa, on toissijainen. Moraalinen kasvatus kannustaa välttämään rangaistuksia ja kaikki huomio kiinnittyy tähän seikkaan. Tämä näkemys konkretisoituu hyvin nopeusvalvonnan tehostamisen alustavista tuloksista. Poliisi uutisoi näkyvästi niin sanotun nollatoleranssin käyttöönotosta nopeusvalvonnassa vuonna 2009. Pelkkä asiasta tiedottaminen laski huomattavasti liiken-

teen keskinopeutta, ja mikä tärkeintä, törkeiden ylinopeuksien määrä laski merkittävästi. On epätodennäköistä, että muista ylinopeuden seurauksista kuten onnettomuuksista, loukkaantumisista ja liikennekuolemista tiedottamisella olisi päästy yhtä suureen vaikuttavuuteen.

Kiinteistökauppoja koskevassa tiedottamisessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota osapuolten velvollisuuksiin. Kiinteistön myyjille ja ostajille tulisi seikkaperäisesti kertoa, mistä kaikista asioista heidän tulee varmistua ennen kauppasopimuksen tekoa. Lisäksi heille tulisi kertoa yksityiskohtaisesti siitä, millaisia seurauksia maakaaren määräysten tai kauppasopimuksen ehtojen rikkomisesta saattaa aiheutua. Yhteiskunnan tulisi lisäksi puuttua aiempaa tehokkaammin petollisessa tarkoituksessa kiinteistökauppaa tekevien osapuolten toimintaan. Useassa tämän opinnäytetyön aineistossa olleessa oikeustapauksessa ilmeni seikkoja, joiden perusteella oli syytä epäillä osapuolen syyllistymistä rikokseen kiinteistökauppaa tehdessään. On syytä miettiä, syyllistyykö myyjä, joka jättää kertomatta ostajalle tiedossaan olevan kiinteistön virheen, rikoslain 36 luvussa petoksesta ja muusta epärehellisyydestä annettujen säännösten rikkomiseen. Sama ajatus syntyy niiden ostajien kohdalla, jotka ostavat vanhan, niin sanotun riskikiinteistön, ja etsimällä etsivät jotakin sellaista vikaa tai ominaisuutta, jonka johdosta he voisivat vaatia vahingonkorvausta tai hinnanalennusta. Näissä tapauksissa vilpillisen osapuolen asiantuntijoina ja avustajina on toiminut muun muassa kiinteistövälittäjiä ja kuntoarvioiden tekijöitä sekä kirjava joukko muita rakennus- ja kiinteistöalan ammattilaisia.

Edellä kuvatut lieveilmiöt herättävät kysymyksen rakennusalan toimijoiden ammattitaidosta – erityisesti ammattieettisestä osaamisesta. Suunnitteluinsinöörin - kuten myös esimerkiksi poliisin - ammattitaito on joka hetki julkisen kritiikin alaisena. Rakennettu ympäristö rakennuksineen ja rakennustelineineen tuo rakennusalan ammattilaiset tavallisten ihmisten toimintaympäristöön. Goffman (1967, 24.) kuvaa ammatissa toimivien ihmisten välistä vuorovaikutusta persoonien välisinä kohtaamistilanteina, joissa yksilö välittää muille ”moraalisen veloitteen ja vaatii heitä arvostamaan ja kohtelemaan itseään tavalla, jota tämän haltijalla on oikeus odottaa”. Rakennusalan toimijoihin kohdistuu ammatillisen roolin ja ammattitaidon osalta erityisiä odotuksia. Goffmanin (mts. 42.) mielestä toimijoiden tulisi dramatisoida ammatillista osaamistaan. Tällä hän tarkoittaa työaktiiviteetin suuntaamista enemmän viestinnän suuntaan. Objektiiivisella viestinnällä ammattilainen osoittaa aiempaa selkeämmällä tavalla ym-

päristölleen halunsa toimia roolinsa edellyttämällä tavalla yhteiskunnan ja sen jäsenten parhaaksi. Millä tavoin rakennusalan ammattilainen voi sen osoittaa?

Koulutuksessa tulisi aiempaa selkeämmällä tavalla tuoda esille rakennusalan eettiset ja moraaliset tavoitteet. Siihen ei tarvita erillistä etiikan kurssia, vaan eettiset ja moraaliset kysymykset tulisi tuoda osaksi kaikkia oppimistilanteita. Opetuksen tehtävänä olisi ohjata oppijoita tiedostamaan oikeudellisen vastuunsa lisäksi myös eettinen ja moraalinen vastuunsa. Ei siis riitä, että esimerkiksi rakennesuunnittelija hallitsee eukoodit ja muut rakennusnormit. Hänen tulee lisäksi ymmärtää asemansa yhteiskunnan tärkeänä toimijana. Todelliset ammattilaiset toimivat niin kutsutussa kohtaamisen yhteiskunnassa, jossa korostuvat taito ja halu toimia yhdessä. Tällöin asioiden etene-  
misen ehtona on avoin keskustelukulttuuri, joka pyrkii kohdentamaan sekä sanoman lähettämisen että sen vastaanottamisen yhteisten päämäärien kannalta tärkeisiin asioihin.

Tässä opinnäytetyössä käsitellyt kiinteistökaupan virhettä koskevat ongelmatilanteet ja niihin annetut ratkaisut perustuvat ainoastaan oikeudelliseen harkintaan. Niissä ei ole otettu kantaa eettisiin ja moraalisiin kysymyksiin. Lain sisältöä ja sen soveltamista koskeva eettinen ja moraalinen harkinta tehdään lain valmistelutöiden yhteydessä. Valmistelutöitä tehdessään yhteiskunta käy edustajiensa välityksellä edellä kuvattua arvokeskustelua, jossa eettiset ja moraaliset näkökohdat ovat keskiössä. Tästä syystä jokaisen ammattilaisen tulee tutustua oman ammattialansa keskeisen lainsäädännön valmistelutöihin. Sitä kautta ammatissa toimijalle välittyy yhteiskunnan viesti oikeudenmukaisesta toimintatavasta. Samalla yksilö pyrkii varmistumaan siitä, ettei hän ajaudu ristiriitaan omien periaatteidensa ja ammatin vaatimusten välillä.

Rakennusalan ammattilaisten toiminta kohdistuu aina kiinteistöihin ja niillä sijaitseviin rakennuksiin. Kaikki kiinteistöt vaihtavat omistajaa jossakin elinkaarensa vaiheessa, valtaosa myynnin seurauksena. Valtaosa kiinteistökaupan reklamaatioista koskee kiinteistön laatuvirhettä, joka on saanut alkunsa joko suunnittelijan, rakentajan, omistajan tai käyttäjän laiminlyönneistä. Vastuun – olipa se kenen tahansa aiheuttama – kantaa viimekädessä kiinteistön myyjä. Suuri osa rakennusalan ammattilaisista asuu omakotitalossa, mutta siitä huolimatta he eivät tunne kovin hyvin kiinteistön kauppaan liittyvää lainsäädäntöä. Maakaaren tuntemuksen tärkeyttä ei ole tiedostettu rakennus-  
alalla eikä siihen ole kiinnitetty huomiota koulutuksessa. Tilanne on sama, jos poliisi-

koulutuksessa ei opetettaisi poliisilakia. Ainoa ammattiryhmä, joka varmuudella on perehtynyt maakaaren säännöksiin, on juristit, jotka avustavat kiinteistökaupan osapuolia riitatapauksissa.

Vaikka vastuu kiinteistökauppojen lainmukaisuudesta ja kaikenpuolisesta sujuvuudesta kuuluu kaupan osapuolille, osavastuu niistä johtuvien riitojen ehkäisystä kuuluu rakennusalan ammattilaisille. Rakennusalan tulisi aktiivisesti osallistua asiaa koskevaan keskusteluun sekä pyrkiä löytämään keinoja riitojen vähentämiseksi. Rakennusalan korkea-asteen koulutuksessa tulisi käsitellä julkis- ja yksityisoikeuden perusteita. Tällaisen opintokokonaisuuden nimi voisi olla esimerkiksi *rakennusoikeus*. Tällaisen koulutuksen saaneet rakennusalan ammattilaiset kykenisivät arvioimaan omaa työtään kriittisemmin. Lisäksi heillä olisi aiempaa paremmat valmiudet opastaa muun muassa kiinteistökaupan osapuolia välttämään ongelmatilanteita.

## LÄHTEET

AsKL 23.9.1994/843. Eduskunnan säädös asuntokauppalaiksi. Viitattu 24.3.2010. Valtion säädöstietopankki Finlex. <http://www.finlex.fi>, ajantasainen lainsäädäntö.

Avioliittolaki 13.6.1929/234. Eduskunnan säädös avioliittolaiksi. Viitattu 24.3.2010. Valtion säädöstietopankki Finlex. <http://www.finlex.fi>, ajantasainen lainsäädäntö.

Bärlund, J. 2002. Reklamation i konsumentavtal. Helsingfors 2002.

Goffman, E. 1990. The Presentation of Self in Everyday Life. Harmondsworth, Middlesex: Penguin Books.

HE 120/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Viitattu 24.3.2010. Valtion säädöstietopankki Finlex. <http://www.finlex.fi>, hallituksen esitykset

HE 232/2001. Hallituksen esitys Eduskunnalle viivästyskorkoa koskevan lainsäädännön muuttamisesta. Viitattu 24.3.2010. Valtion säädöstietopankki Finlex. <http://www.finlex.fi>, hallituksen esitykset

KML 12.4.1995/554. Eduskunnan säädös kiinteistönmuodostamislainsäädäntö. Viitattu 24.3.2010. Valtion säädöstietopankki Finlex. <http://www.finlex.fi>, ajantasainen lainsäädäntö.

MK 12.4.1995/540. Eduskunnan säädös maakaareksi. Viitattu 24.3.2010. Valtion säädöstietopankki Finlex. <http://www.finlex.fi>, ajantasainen lainsäädäntö.

Niemi, M. 2002. Maakaaren järjestelmä. Osa I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. 2. uudistettu painos. Porvoo 2002.

Palo, M. ja Linnainmaa, L. 2002. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä 2002.

Sulkakoski, J. 2010. Kuntoarvio. Jyväskylän ammattikorkeakoulun opinnäytetyö.

Maanmittauslaitos 2010. Tietoa maasta. Maanmittauslaitoksen verkkopalvelu. Viitattu 1.4.2010. <http://www.maanmittauslaitos.fi>, tietoa maasta.

VanhL 15.8.2003/728. Eduskunnan säädös velan vanhentumisesta. Viitattu 24.3.2010. Valtion säädöstietopankki Finlex. <http://www.finlex.fi>, ajantasainen lainsäädäntö.

YmpäristönsuojL 4.2.2000. Eduskunnan säädös ympäristönsuojelulaiksi. Viitattu 24.3.2010. Valtion säädöstietopankki Finlex. <http://www.finlex.fi>, ajantasainen lainsäädäntö.