

**Kiinteistökaupan salainen laatuvirhe  
lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä**

Itä-Suomen yliopisto

Oikeustieteiden laitos

OTM-tutkielma

15.3.2021

Tekijä: Elias Laurila 266353

Ohjaaja: Matti Ilmari Niemi

**Tiivistelmä**

ITÄ-SUOMEN YLIOPISTO

Tiedekunta <b>Yhteiskuntatieteiden ja kauppatieteiden tiedekunta</b>		Yksikkö <b>Oikeustieteiden laitos</b>	
Tekijä <b>Elias Laurila</b>			
Työn nimi <b>Kiinteistökaupan salainen laatuvirhe lainsäädännössä ja oikeuskäytännössä</b>			
Pääaine <b>Oikeustiede</b>	Työn laji <b>OTM-tutkielma</b>	Aika <b>15.3.2021</b>	Sivuja <b>XII + 60</b>
<p>Tiivistelmä</p> <p>Tutkielman aiheena on kiinteistön salainen laatuvirhe. Tutkimus on rajattu koskemaan yksityishenkilöiden välisiä kauppoja ja asuinkiinteistössä olevaa salaista virhettä. Salainen laatuvirhe määritellään maakaaren (540/1995) 2:17.1:ssä. Kiinteistöllä on salainen laatuvirhe, jos se salaisen virheen takia poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Salaisen laatuvirheen merkittävyyden arvioinnissa käytetään tapauskohtaisia ja objektiivisia kriteereitä. Salainen laatuvirhe on kysymyksessä vain silloin, kun kaupanosapuolet eivät ole olleet tietoisia kiinteistön virheestä tai puutteesta ennen kaupantekoa.</p> <p>Tutkielmassa selvitettiin maakaaren säännösten, oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden avulla salaisen laatuvirheen määritelmää, merkittävyyden kriteerejä sekä virheen seuraamuksia. Salaisen laatuvirheen seuraamuksena on hinnanalennus tai virheen ollessa olennainen kaupan purkamisen. Kaupan purkamisen edellytyksenä olennaisuuskynnyksen ylittyminen. Salaisen laatuvirheen normistoa ei ole uudistettu yli kahteenkymmeneen vuoteen, joten vain vertailemalla erityisesti korkeimman oikeuden ratkaisuja, saatiin tietoa siitä, mitkä ovat salaisen laatuvirheen kriteerit, millaisia velvollisuuksia ostajalle ja myyjälle asetetaan, ja onko laintulkinnassa tapahtunut muutosta. Näin saatiin selvitettyä nykyinen oikeudellinen tila.</p> <p>Aikaisemmissa tutkimuksissa on arvioitu myyjän olleen ostajaa heikommissa asemassa tutkittaessa osapuolten vastuuta kaupan kohteen virheistä. Tässä tutkielmassa päädyttiin siihen, että 2020-luvulle tultaessa on oikeuskäytännössä asetettu ostajalle huomattavasti korkeampi ennakkotarkastusvelvollisuus kuin aikaisempina vuosina.</p>			
<p>Avainsanat</p> <p>salainen virhe, salainen laatuvirhe, virheen merkittävyys, osapuolten riskinjako, selonotto-velvollisuus, ennakkotarkastusvelvollisuus, hinnanalennus, kaupan purkamisen</p>			

## SISÄLLYS

LÄHTEET .....	V
LYHENTEET .....	XI
KUVIOT .....	XII
1 JOHDANTO .....	1
1.1 Tutkielman aihe ja merkittävyys .....	1
1.2 Tutkimusmetodi sekä tutkimuskysymykset .....	3
1.3 Tutkielman rajaukset ja rakenne .....	5
2 KIINTEISTÖN KAUPPA .....	7
2.1 Kiinteistön käsite .....	7
2.2 Kiinteistön kauppa ja sopimuksen tulkinta maakaassa .....	8
2.3 Sopimusoikeudelliset säännökset kiinteistön kaupassa .....	9
3 SALAINEN LAATUVIRHE KIINTEISTÖSSÄ .....	15
3.1 Laatuvirheen määritelmä .....	15
3.2 Myyjän ja ostajan velvollisuudet kiinteistökaupassa .....	19
3.2.1 Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus .....	19
3.2.2 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus, erityinen tarkastusvelvollisuus ja reklamaatiovelvollisuus .....	21
3.3 Salaisen laatuvirheen määritelmä .....	25
3.4 Salaisen laatuvirheen merkittävyys .....	28
3.4.1 Merkittävyyden käsite .....	28
3.4.2 Selonottovelvollisuuden täytyminen .....	30
3.4.3 Kauppahinta ja muut olosuhteet merkittävyyden kriteereinä .....	35
3.4.4 Kokonaisarviointi .....	36
4 SALAISEN VIRHEEN SEURAAMUKSET JA MYYJÄN VASTUUN RAJOITTAMINEN .....	40
4.1 Laatuvirheen seuraamukset ja edellytykset .....	40
4.1.1 Hinnanalennus .....	40
4.1.2 Kaupan purkaminen .....	46
4.2 Myyjän virhevastuun rajoittaminen .....	51

5 JOHTOPÄÄTÖKSET .....	54
5.1 Kiinteistön kaupan salaisen laatuvirheen kriteerit .....	54
5.2 Salainen laatuvirhe oikeuskäytännössä .....	55
5.3 Kiinteistön kaupan salaisen laatuvirheen seuraamukset ja myyjän vastuu .....	57
5.4 Kiinteistökauppa yksityishenkilöiden välisenä sopimuksena .....	59

## LÄHTEET

### KIRJALLISUUS

Aarnio, Aulis, Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja 2011.

Heikkinen, Pirkko, Vastuun rajat kiinteistön kaupassa. Alma Talent. Helsinki 2018.

Hemmo, Mika — Hoppu, Kari, Sopimusoikeus. Alma Talent 2020, (päivittyvä versio, sivunumeroinaton).

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

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

Häyhä, Juha, Muoto ja edellytykset kiinteän omaisuuden kaupassa. Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005, Suomalainen lakimiesyhdistys 2005, s. 112–124.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. Talentum 2010, 5 up.

Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet. Lakimiesliiton kustannus 2001.

Keskitalo, Petri, Käytetyn asunnon kauppa. Edita Publishing Oy 2017.

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

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

Kyllästinen, Esa, Riskinjako maakaarella. Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapaauksissa. Edita Publishing Oy 2010.

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

- Kyllästinen, Esa, Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 1/2013, s. 49–69. (Kyllästinen 2013a)
- Kyllästinen, Esa, Ostajan jälkitarkastusvelvollisuus ja reklamaatio asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 3/2013, s. 338–353. (Kyllästinen 2013b).
- Laukkanen, Valtteri, Oikeustapauskommentti ratkaisusta KKO 2020:23 – kiinteistön ostajan tarkastusvelvollisuus. Defensor Legis 3/2020, s. 472–483.
- Launiala, Mika, Korkeimman oikeuden ennakkopäätösjärjestelmä. Alma Talent Oy 2020 (sivunumeroimaton sähköinen julkaisu).
- Lohi, Tapani, Kaupan kohteen piilevä virhe ja hinnanalennuksen sovittelu. Lakimies 1/1999, s. 43–59.
- Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset Talentum Pro 2016, 2. up.
- Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena, Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy 2002.
- Paukku, Henna, Ostajan selonottovelvollisuus korkeimman oikeudenratkaisukäytännössä ja kuntotarkistuksen merkitys. Defensor Legis 5/2020, s. 753–769.
- Saarnilehto, Ari, Laatuvirhe kiinteistön kaupassa ja vastuunrajoitus KKO 2014:70. Oikeustieto 3/2015, s. 3–4.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika. Varallisuus oikeus. Alma Talent Fokus 2004 (päivittyvä julkaisu).
- Sarasoja, Laura — Carling, Chris, Oikeudenkäyntikulut pääkäsitelyssä ratkaistuissa riitasasioissa 2019. Edilex 22.9.2020. [www.edilex.fi/artikkelit/21403] (17.1.2021)
- Siltala, Raimo, Johdatus oikeusteoriaan. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisuja 2001.

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

Tolonen, Hannu, Oikeuslähdeoppi. WSOY Lakitieto 2003.

Tulokas, Mikko, Asuntokaupan laatuvirheet sääntelyongelmana. Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005, s. 396–403.

Tuomisto, Jarmo, KKO 2009:31 Vastuunrajoitusehdon merkitys, ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuus ja hinnanalennuksen määrä vuokraoikeuden ja rakennuksen kaupassa. Teoksessa: Timonen, Pekka (toim.), KKO:n ratkaisut kommentein. Alma Talent 1998– (päivittyvä verkkoaineisto).

Tuomisto, Jarmo, KKO 2019:41 Laatuvirheen olennaisuus kiinteistönkaupan purkuedellytyksenä. Teoksessa: Timonen, Pekka (toim.), KKO:n ratkaisut kommentein. Alma Talent 1998– (päivittyvä verkkoaineisto).

Tuomisto, Jarmo, KKO 2019:41 Terveysriskit kiinteistön kaupan purkuperusteena. Teoksessa: Timonen, Pekka (toim.), KKO:n ratkaisut kommentein. Alma Talent 1998– (päivittyvä verkkoaineisto).

Tuomisto, Jarmo, KKO 2020:23 Kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuus. Teoksessa: Timonen, Pekka (toim.), KKO:n ratkaisut kommentein. Alma Talent 1998- (päivittyvä verkkoaineisto).

Wilhelmsson, Thomas – Sevón, Leif – Koskelo, Pauliine, Kauppalaain pääkohdat. Talentum 2006, 5. up.

## **VIRALLISLÄHTEET**

HE 93/1986 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle kauppalaiksi.

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

HE 21/2005 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

Kilpailu- ja kuluttajaviraston ohje, Omakotitalon virhe. 2014. [<https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/omakotitalon-virhe/>] (19.1.2021).

Maanmittauslaitos, tilastot 2019. [[https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2.0.0#t23g2\\_x\\_2019\\_x\\_Maakunta](https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2.0.0#t23g2_x_2019_x_Maakunta)] (17.1.2021).

## INTERNETLÄHTEET

Kivinen, Lasse, Keittiön lattian alta paljastui yllätys – Nainen osti tuttavapariskunnalta 300 000 euron hometalon ja joutui maksamaan vielä kymmenientuhansien korvaukset. Helsingin Sanomat 9.1.2020. [<https://www.hs.fi/kaupunki/hyvinkaa/art-2000006366504.html>] (20.1.2021).

Kyllästinen, Esa, Hinnanalennussopimus – riidan loppu vai uuden alku? Edilex-uutinen 1.12.2014. [<https://www-edilex-fi.ezproxy.uef.fi:2443/uutiset/42439?all-words=kyll%C3%A4stinen+hinnanalennus&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=629294>] (17.1.2021).

OP:n kysely 11.9.2020. [<https://news.cision.com/fi/op-ryhma/r/op-n-kysely--perinteinen-unelma-pitaa-pintansa---jopa-70-prosenttia-nuorista-haaveilee-omakotitalost,c3192173>] (17.1.2021).

Ranta, Niko, Talokauppa meni pahasti pieleen – myyjän käteen jäi liki 60 000 euron lasku. Iltasanomat 10.6.2020. [<https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000006536472.html>] (21.1.2021).

Savolainen, Jukka, Toisin kuin käräjäoikeus hovioikeus katsoi ettei kiinteistönkaupan purkamiselle ollut edellytyksiä. Edilex uutinen 18.1.2021. [<https://www-edilex->



fi.ezproxy.uef.fi:2443/uutiset/67348?allWords=salaisen+laatuvirheen+olennaisuus&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=1080188] (30.1.2021).

Surakka, Jani, Rintamamiestalon ostajille hinnanalennusta perusmuurien halkeamista – kyse oli merkittävästä salaisesta virheestä. Edilex uutinen 7.3.2018. [<https://www-edilex-fi.ezproxy.uef.fi:2443/uutiset/55372?allWords=salaisen+virheen+merkitt%C3%A4vyyskynnys&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=683872>] (17.1.2021).

Takala, Sami, Talo meni kaupaksi, mutta mitä jos ostaja löytää siitä virheitä? Psykologi neuvoo, miten jatkuvasta murehtimisesta pääsee eroon. Helsingin Sanomat 21.12.2020. [<https://www.hs.fi/koti/art-2000007690205.html>] (19.1.2021).

## **OIKEUSTAPAUKSET**

KKO 1980 II 69

KKO 1987:20

KKO 1990:166

KKO 1996:83

KKO 2004:78

KKO 2009:31

KKO 2009:39

KKO 2014:70

KKO 2015:58

KKO 2015:72

KKO 2019:16

KKO 2019:41

KKO 2020:23

Itä-Suomen hovioikeus 25.8.2016 512

Helsingin hovioikeus 20.4.2020 512

Rovaniemen hovioikeus 15.1.2021 6

Vaasan hovioikeus 28.1.2002, S 00/1573

## **OPINNÄYTTEET**

Riutta, Päivi, Salainen virhe kiinteistö- ja asuntokaupassa: riidanratkaisun vaihtoehdot. 2019 [<https://helda.helsinki.fi/handle/10138/299070>]

Anttila, Henri, Salainen virhe kiinteistönkaupassa ja myyjän vastuun rajoittaminen. 2018. [[https://www.utupub.fi/bitstream/handle/10024/145801/gradu\\_oikeustiede\\_Anttila\\_Henri.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.utupub.fi/bitstream/handle/10024/145801/gradu_oikeustiede_Anttila_Henri.pdf?sequence=1&isAllowed=y)]

## **LYHENTEET**

AsKL = asuntokauppalaki

HE = hallituksen esitys

HO = hovioikeus

KKV = Kilpailu- ja kuluttajavirasto

MK = maakaari (540/1995)

OikTL = Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)

RO = raastuvan oikeus

## KUVIOT

Kuvio 1. Salaisen laatuvirheen kriteerit.

Kuvio 2. Virheen olennaisuuden vaikutus seuraamuksiin.

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkielman aihe ja merkittävyys

Tutkielman aihe on kiinteistön kaupan salainen laaturvirhe oikeuskäytännössä ja lainsäädännössä. Suomessa tehtiin vuonna 2019 yli 15 700 asuinkiinteistöjen kauppaa.<sup>1</sup> Luvussa ovat mukana sekä asemakaava-alueella että haja-asutusalueella tehdyt asuinkiinteistökaupat. Asuinkiinteistöjen kauppojen määrä on pysynyt samansuuntaisena jo useamman vuoden ajan. On vanhastaan tiedetty, että ”oma talo järven rannalla” on suomalaisten unelma. Opyryhmän marraskuussa 2020 tekemän asumisen haaveita selvittäneen tutkimuksen mukaan omakotitaloidylli on edelleenkin suomalaisten unelma.<sup>2</sup> Lähiaikoina ei siten ole odotettavissa, että asuinkiinteistökauppojen määrä tulisi olennaisesti vähenemään. Usein kiinteistökauppa on hinnaltaan suurin yksittäinen hankinta, jonka suomalainen yksityishenkilö tekee elämässään. Kiinteistökauppoihin voi liittyä myös ongelmia, jotka muuttavat unelman painajaiseksi. Kun hankitun kiinteistön laatu ei vastaa ostajan odotuksia, syntyy ristiriita odotusten ja todellisuuden välillä. Usein taloudelliset seikatkin ovat merkittäviä kiinteistökaupoissa. Vuonna 2019 yli puolessa kiinteistöä koskevista riita-asioista riidan intressi oli yli 100 000 euroa.<sup>3</sup>

Kiinteistökauppoihin liittyvää lainsäädäntöä uudistettiin viimeksi vuonna 1997. Maakaaren (540/1995, MK) säännösuudistusten tarkoituksena oli erityisesti parantaa kiinteistön ostajan suojaa sopimusrikkomustilanteissa sekä vähentää tarvetta ratkaista riitoja tuomioistuimissa.<sup>4</sup> Tällöin otettiin säännöksiin mukaan ”salaisen virheen” -käsite. Kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan yleinen riitojen syy onkin salainen virhe. Silloin ostaja ei ole voinut huomata sitä kiinteistön normaalissa tarkastuksessa, eikä myyjälläkään ole ollut tietoa virheestä. Hyvitystä on mahdollista saada, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa merkittävästi siitä, mitä voidaan olettaa muilta vastaavan ikäisiltä tai hintaisilta kiinteistöiltä.<sup>5</sup>

Lakiuudistuksen jälkeen on tehty runsaasti aiheeseen liittyvää tutkimusta. *Matti Niemen* tutkimus<sup>6</sup> antaa laajan kuvan maakaareen sisältämästä kiinteistökaupan sopimusehdoista ja

---

<sup>1</sup> Maanmittauslaitoksen tilasto 2019.

<sup>2</sup> OP:n kysely 2020.

<sup>3</sup> Sarasoja ja Carling 2020, s. 29.

<sup>4</sup> HE 120/1994, s. 35.

<sup>5</sup> KKV 2014.

<sup>6</sup> Niemi 2016.

kiinteistön virheistä. *Tiina Koskinen* arvioi väitöskirjassaan<sup>7</sup> kosteus- ja homevaurioita asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. *Mia Hoffrénin* väitöskirja<sup>8</sup> keskittyy kiinteistökaupan virheiden vastuukysymyksiin. *Esa Kyllästinen* tarkastelee väitöskirjassaan<sup>9</sup> asuinkiinteistön kaupan virhetilanteita sekä aineellisen että prosessuaalisen oikeuden näkökulmista. *Pirkko Heikkinen* pohtii väitöskirjassaan<sup>10</sup> ostajan ja myyjän velvollisuuksia kiinteistön kaupassa.

Vaikka tutkimusta on tehty aiemminkin, on mielestäni edelleenkin tarpeellista tehdä kiinteistökaupan salaiseen virheeseen liittyvää tutkimusta, onhan asuinkiinteistön ostaminen taloudellisesti mittava hankinta, joka koskettaa vuosittain useita suomalaisia. Kiinteistökauppaan liittyvien riita-asioiden intresseissä on usein kyse suurista rahasummista. Ei voi myöskään vähätellä kiinteistöriidoista aiheutuvia psykologisia vaikutuksia, jotka voivat pahimmillaan olla terveydelle haitallista pitkäkestoista ahdistusta.<sup>11</sup> Kiinteistökauppoihin liittyvät ongelmat kiinnostavat ihmisiä ja nousevat usein esiin esimerkiksi mediassa.<sup>12</sup> Median antamien tietojen valossa voi kiinteistökauppariitojen syyt ja seuraamukset jäädä epäselviksi, ja vastuukysymykset voidaan kokea jopa epäoikeudenmukaisiksi. Tämän takia onkin aiheellista tutkia tieteellisesti, miten kiinteistökauppaan liittyvä salaisen virheen käsite on huomioitu lainsäädännössä ja oikeuskirjallisuudessa.

Maakaaren uudistuksesta on yli kaksikymmentä vuotta aikaa, joten lainsäädäntö on mahdollisesti jäänyt jälkeen yhteiskunnan kehityksestä. Nykyisin ihmisillä on aikaisempaa enemmän tietoa rakennusten teknisistä ongelmista, kuten kosteus- ja homevaurioista. Myös tekninen kehitys lisää ostajan ja myyjän mahdollisuuksia tutkia asuinkiinteistössä potentiaalisesti esiintyviä virheitä ja puutteita. Tämän vuoksi ostajalla ja myyjällä on erilaiset lähtökohdat kiinteistökaupassa kuin maakaaren uudistamisen aikoihin. Onkin mielekästä tutkia, mikä on oikeudentila tällä hetkellä, ja miten tuomioistuimissa on ratkaistu kiinteistökauppariitoja viime vuosina sekä verrata niitä aikaisempaan oikeuskäytäntöön.

---

<sup>7</sup> Koskinen 2004.

<sup>8</sup> Hoffrén 2013.

<sup>9</sup> Kyllästinen 2010.

<sup>10</sup> Heikkinen 2018.

<sup>11</sup> Ks. esim. Tulokas 2005, s. 396; Helsingin Sanomat 21.12.2020.

<sup>12</sup> Ks. esim. Helsingin Sanomat 9.1.2020 ja Iltasanomat 10.6.2020.

## 1.2 Tutkimusmetodi sekä tutkimuskysymykset

Tutkielman metodina on lainoppi. Lainoppi on tulkintaa ja systematisointia, jolla voidaan selvittää voimassa olevan oikeuden sisältö. Tämän sisällön selvittämiseen käytetään erilaisia oikeuslähteitä.<sup>13</sup> Perinteinen lainopillinen näkökulma on sääntökeskeinen, jolloin lähtökohdiana on kirjoitettu laki eli säädökset.<sup>14</sup> Oikeus on kuitenkin avoin sen ulkopuolta tuleville vaikutteille ja yhteiskunnallisille tosiasioille. Siksi säädösten ymmärtämiseksi on, paitsi selvitettävä, mitä säännöksiä on olemassa, myös etsittävä vastausta siihen, miksi säännös on tietynlainen, ja miten se käytännössä toimii.<sup>15</sup> Tutkielmassani perehdyn näihin molempiin näkökulmiin.

Tutkimuksessa tarvittava oikeuslähde on peruste, joka tekee normista oikeudellisen. *Aulis Aarnio* on esittänyt teorian vahvasti ja heikosti velvoittavista oikeuslähteistä.<sup>16</sup> Tämä jaottelu on tehty sillä perusteella, että vahvasti velvoittavan oikeuslähteen syrjäyttäminen aiheuttaisi tuomarille virkavirheen. Vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä ovat mm. Eurooppa oikeuden sitovat osat ja kansalliset lait. Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä taas ovat lainsäätäjän tarkoitus ja ennakkoratkaisut. Oikeuslähde voi olla myös sallittu, jolloin tarkoitetaan mm. käytännöllisiä argumentteja ja yleisiä oikeusperiaatteita.<sup>17</sup>

Käytän tutkielmassani oikeuslähteenä ensinnäkin lainsäädäntöä, josta pääasiassa käsittelen maakaarta ja sen esitöitä. Toisena lähteenä on oikeuskirjallisuus, jonka avulla selvitän salaisen virheen määritelmää ja tulkintaa sekä myyjän vastuuta. Kolmantena lähteenä käytän hovioikeuksien (HO) ja korkeimman oikeuden (KKO) päätöksiä, joiden avulla tarkastelen, miten oikeuskäytännössä on tulkittu salaisen virheen täyttymisedellytyksiä ja salaisen virheen seuraamuksia. Lainsäädännön tarkoituksena on kohdistaa normeja tietyille nimeämättömille oikeussubjektien ryhmille, kuten kiinteistökaupan osapuolille. Tuomioistuinten tarkoitus puolestaan on soveltaa näitä normeja yksilöityjen oikeussubjektien asioissa, esimerkiksi kiinteistökauppaa koskevassa riidassa. Yleensä tuomioistuinten ratkaisuilla on vaikutusta

---

<sup>13</sup> Määttä, 2012, s. 7.

<sup>14</sup> Aarnio 2011, s. 13.

<sup>15</sup> Aarnio 2011, s. 20-22.

<sup>16</sup> Aarnio 2011, s. 65, 68-69.

<sup>17</sup> Säännöt ovat yksiselitteisiä ja ehdottomia, oikeusperiaatteet taas ohjaavat ratkaisua väljemmin. Ehdottomuudella tarkoitetaan, että sääntö joko soveltuu tai ei sovellu tapaukseen. Oikeusperiaatteet puolestaan vaikuttavat tuomarin ratkaisutoimintaan sisällöllisen painoarvonsa tai hyväksyttävyytensä takia. Pääasiallisesti oikeussäännöt ovat vahvasti velvoittavia, kun taas oikeusperiaatteet lähinnä johdattelevat ratkaisuharkintaa tiettyyn suuntaan. Näin mm. Siltala 2001, s.59-63 ja Tolonen 2003, s. 43-44.

vain kyseisen tapauksen asianosaisiin, mutta korkeimman oikeuden antamat ennakkopäätökset muodostavat kuitenkin poikkeuksen, koska niillä katsotaan olevan ohjausvaikutusta myös myöhempisiin tapauksiin, joissa käsitellään oikeuskysymyksiltään samantyyppisiä asioita.<sup>18</sup> Kiinteistökaupan salaista virhettä koskevaa lainsäädäntöä on uudistettu viimeksi yli kaksikymmentä vuotta sitten. Näin ollen vertailevan tutkimuksen tekeminen pelkästään lainsäädännön osalta on hankalaa. Sen sijaan KKO:n ratkaisuja löytyy vuodelta 1997 vuoteen 2021, joten oikeuskäytännön tutkiminen antaa paremman käsityksen siitä, millainen oikeudentila vallitsee kiinteistökaupan salaisen virheen kohdalla.

Keskityn tutkielmassani selvittämään ensinnäkin sitä, miten salaisen virheen kriteerit määritellään lainsäädännössä. Toiseksi selvitän sitä, miten salaista virhettä on tulkittu oikeuskäytännössä. Aarnion mukaan oikeudellisessa tulkinnassa voidaan kiinnittää huomiota esimerkiksi lakitekstiin eli lain kielelliseen ilmiäsuun tai lainsäätäjän historialliseen tarkoitukseen. Lisäksi voidaan nojautua oikeuskäytännössä vakiintuneeseen laintulkintaan tai niihin vaikutuksiin, joita tietyllä tulkinnalla on yhteiskuntaan.<sup>19</sup> Kolmanneksi pohdin sitä, mitä seuraamuksia salaisen virheen toteamisella on ollut erityisesti kiinteistön myyjän kannalta, ja miten myyjän korvausvastuuta on oikeuskäytännössä tulkittu. Tutkimuskysymyksiä muodostuu kolme:

1. Miten salainen virhe on määritelty lainsäädännössä? Kysymyksellä etsitään vastausta siihen, mitä kiinteistökaupan salaista virhettä normittavia säännöksiä Suomessa on olemassa.
2. Miten oikeuskäytännössä on tulkittu salaista virhettä? Kysymyksellä etsitään vastausta siihen, miten oikeuskäytännössä on sovellettu ko. säännöksiä eli miten oikeus käytännössä toimii.
3. Mitkä ovat salaisen laatuvirheen seuraamukset? Kysymyksellä etsitään vastausta siihen, mitä seuraamuksia lainsäädäntö asettaa ja miten näitä säännöksiä on tulkittu oikeuskäytännössä.

---

<sup>18</sup> Launiala 2020, luku 3

<sup>19</sup> Aarnio 2001, s. 110.



### 1.3 Tutkielman rajaukset ja rakenne

Salainen virhe kiinteistökaupassa on innoittanut pro gradu -tutkielman tekijöitä aiempinakin vuosina, ja on siksi jo melko tarkkaan tutkittu aihe. Viime vuosina aiheesta on tehty muutamia pro gradu -tutkielmia Suomen eri yliopistoissa. Näissä tutkielmissa on keskitytty riidantarkaisuun<sup>20</sup> ja myyjän vastuun rajoihin.<sup>21</sup> Oma näkökulmani keskittyy salaisen virheen kriteerien selvittämiseen. Lisäksi pohdin salaisen virheen merkittävyyssynnyksen edellytyksiä normiston ja oikeuskäytännön vertailuna.

Tutkielmani käsittelee yksityisoikeudellisia normeja. Ne voidaan jakaa sääntöihin ja oikeusperiaatteisiin, jotka ohjaavat sekä kansalaisten että tuomioistuimen ratkaisutoimintaa. Kiinteistökauppaan liittyvänä esimerkkinä säännöstä on maakaaren säännös siitä, että kiinteistökauppa on tehtävä kirjallisesti. Oikeusperiaatteesta esimerkkinä on lojaliteettiperiaate, jonka mukaan sopijapuolten on otettava huomioon toistensa intressit.<sup>22</sup> Rajaan tutkielmani koskemaan yksityisten henkilöiden (ostaja ja myyjä) välistä kiinteistökauppaa ja yksityisoikeudellisia riita-asioita, joten elinkeinoharjoittajien (esim. kiinteistönvälittäjät) tekemä kuluttaja-kauppa jää tutkielman ulkopuolelle.

”Kiinteistöllä” tarkoitan tutkielmassani ainoastaan sellaista maa-aluetta, jolla sijaitsee asuinrakennus eli asuinkiinteistöä. Tämä on perusteltua, koska useimmiten laaturvirheet sijaitsevat juuri asuinrakennuksissa. Kiinteistön ja virheen käsitteitä rajaan ja tarkennan lisää näitä käsittelevissä luvuissa. Työni on myös rajattu koskemaan ainoastaan maakaarenmukaista laaturvirhettä, jolloin vallintavirhe ja oikeudellinen virhe jäävät tarkastelunulkopuolelle. Keskityn tutkielmassani erityisesti maakaaren säännöksiin. Käytän myös asuntokauppalakia tulkinta-apuna, vaikka sen säännökset eivät koskekaan kiinteän omaisuuden kauppaa.

Tutkielma jakautuu viiteen lukuun. Johdannossa sidon työn aiheen yhteiskunnalliseen kontekstiin ja aikaisempaan tutkimukseen. Lisäksi esittelen tutkimusmetodin, valitun näkökulman, tutkimuskysymykset ja tärkeimmät rajaukset. Toisessa luvussa selvitän kiinteistön kauppaa koskevia perusasioita, kiinteistön kauppaan liittyviä muotoseikkoja sekä sopimuksen tulkinnan perusasioita. Tässä luvussa liitän kiinteistön kaupan osaksi sopimusoikeudellista kenttää ja tuon esiin sopimusoikeuden vaikutuksia kiinteistön kauppaan.

---

<sup>20</sup> Riutta 2019.

<sup>21</sup> Anttila 2018.

<sup>22</sup> Ks. Siltala 2001, s.59-63 ja Tolonen 2003, s. 43-44.

Tutkielman kolmas luku on tutkielmani pääluku, jossa määrittelen laatuvirheen ja salaisen virheen käsitteitä. Kolmannessa luvussa tarkastelen ensinnäkin maakaaren laatuvirheen määritelmää. Toiseksi tuon esiin millaiset vastuut kiinteistön ostajalla ja myyjällä on ennen kiinteistön kaupan tekemistä. Kolmanneksi tarkastelen, miten salainen virhe on määritelty, ja miten sen merkittävyyttä on arvioitu erityisesti oikeuskäytännössä.

Neljännessä luvussa käyn läpi, millaisia seuraamuksia salaisella virheellä on. Lisäksi selvitan, miten myyjän virhevastuuta voidaan sopimuksella rajoittaa. Viidennen luvun johtopäätöksissä kootaan yhteen aikaisempien kappaleiden tulokset ja vastataan tutkimuksessa esitettyihin tutkimuskysymyksiin.

## 2 KIINTEISTÖN KAUPPA

### 2.1 Kiinteistön käsite

Esineoikeudessa esineiden perusjakona on jaottelu kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin. Tämän jaottelun perustana on esineen siirrettävyys. Ainoastaan maapohja on täysin pysyvä elementti, jota ei voida siirtää, mutta maapohjaa ei pidätä esineenä. Kuitenkin kaikki maapohjaan kiinnitetyt tietyt yksilöidyt osat ovat kiinteitä esineitä. Toisin kuin irtain esine, joka on helposti siirrettävissä ”kädestä käteen”, vaati kiinteän esineen omistus- ja hallintaoikeuden osoittaminen erityistä oikeuksien kirjaamista. Tällaisina kiinteinä esineinä pidetään kiinteistöjä ja muita kiinteistörekisterilaissa tarkoitettuja rekisteriyksiköitä.<sup>23</sup>

Kiinteistörekisterilain (392/1985) mukaan kiinteistöksi rekisteröidään esimerkiksi tilat, tontit, yleiset alueet ja valtion metsämaat, jotka erotetaan toisistaan kiinteistötunnuksella. Maakaarella ”kiinteistö” käsite tarkoittaa kaikkia maa- ja vesialueita, jotka ovat itsenäisiä maanomistussyksiköitä.<sup>24</sup> Maakaari sääntelee kiinteän omaisuuden luovutusta. Maakaaren ensimmäisen luku käsittelee kiinteistökaupan sääntelyä.<sup>25</sup>

Koska tutkielmani käsittelee asuinkiinteistöjä, on perusteltua selvittää myös kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten osuutta. Tilanteissa, joissa asuinrakennus on rakennettu toisen omistamalle tontille ja maapohjaan on vuokraoikeuden säätelemä käyttöoikeus, on asuinrakennuksen kauppaan liittyvissä ongelmissa pohdittava sitä, minkä lain mukaan rakennuksessa ilmeneviä virheitä käsitellään. Rakennusta ei pidetä tyypillisenä irtaimena esineenä, koska se on suhteellisen vaikeasti siirrettävä. Irtaimen esineen kauppaa sääntelevä kauppalaki ei siten koske sellaista asuinrakennusta, joka sijaitsee toisen maalla. On katsottu, että vuokratontillakin sijaitsevan omakotitalon kauppaan soveltuu paremmin kiinteistökauppaa sääntelevä maakaari.<sup>26</sup> Tällöin maakaaren 2 lukuun sisältyvät virhevastuuta koskevat säännökset soveltuvat myös vuokraoikeuksiin, jos vuokra-alueella on rakennus tai rakennusoikeus.<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> Kartio 2001, s. 70-72.

<sup>24</sup> HE 120/1994, s. 39.

<sup>25</sup> Niemi 2016, s. 37.

<sup>26</sup> Kartio 2001, s. 92-94.

<sup>27</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s 57.

## 2.2 Kiinteistön kauppa ja sopimuksen tulkinta maakaareissa

Kaikkien sopimusten, myös silloin kun sovitaan kiinteistön myymisestä ja ostamisesta, taustalla on osapuolten välinen vapaus sopia asiasta. Kiinteistön kaupan lähtökohtana on sopimusvapaus, mutta tämä vapaus ei ole kuitenkaan täysin rajoittamaton, vaan kaupasta säädetään maakaaren 2 luvussa. Kiinteistön kaupan sopijapuolten asemaa oli pidetty turvattomana ennen vuoden 1997 voimaan tulleita maakaaren säännöksiä. Lainsäätäjän tarkoituksena oli saada aikaan normeja, joilla myyjän ja ostajan velvollisuudet määriteltiin täsmällisesti.<sup>28</sup>

Maakaaren 2:9.1:n mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti, jollei jäljempänä toisin mainita. Sopimusvapaus toimii lähtökohtana kiinteistön kaupassa. Tämä tarkoittaa sitä, että osapuolilla on kauppaa tehdessä vapaus valita, millaisen sopimuksen he haluavat keskenään tehdä. Kiinteistön kaupan kohdalla sopimusvapaus ei kuitenkaan ole täysin rajoittamatonta. Tästä esimerkkinä toimivat MK 2:1:ssä mainitut kiinteistön kaupan vähimmäisvaatimukset. Kauppa ei sido osapuolia, mikäli MK 2:1:ssä todetut vähimmäisvaatimukset eivät täyty.

MK 2:9.2:n mukaan ostajan 2 luvun 17–34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetyistä. Siten kauppalaian puolelta tunnettu kiinteistön myynti ”sellaisena kuin se on” -ehto ei tule kiinteistön kaupassa kysymykseen. Sopimusvapautta edelleen rajoittaa MK 2:11:ssä luetellut pätemättömät ehdot. Pätemättömät ehdot eivät lähtökohtaisesti velvoita osapuolia kiinteistön kaupassa. Kun tällainen ehto havaitaan, se sivuutetaan sitomattomana ja vaikutuksettomana. Muilta osin sopimus voidaan vahvistaa päteväksi. Kielletty ehto on esimerkiksi sellainen, jolla rajoitetaan ostajan henkilökohtaista vapautta tai se on muuten sopimaton.

MK 2:1:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti ja siinä tulee olla sekä myyjän että ostajan allekirjoitukset. Myyjän ja ostajan sijasta myös heidän asiamiehensä voivat allekirjoittaa sopimuksen. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Kauppakirja on myös mahdollista tehdä sähköisessä menettelyssä, jolloin ei tarvita osapuolten samanaikaista läsnäoloa. Sähköisestä kaupankäyntijärjestelmästä on erikseen säännelty maakaaren 9 a luvussa. MK 2:1:ssä kauppakirjalle on asetettu

---

<sup>28</sup> HE 120/1994, s. 21.

tietyt vähimmäisvaatimukset. Kauppakirjasta on käytävä ilmi: luovutustarkoitus, mikä kiinteistö luovutuksessa on kyseessä, ketkä ovat myyjä ja ostaja sekä kauppahinta taikka muu vastike. Sopimus pitää tehdä määrämuotoisena, jotta se tulee osapuolia sitovaksi.

Kiinteistön kaupassa sopimus on ymmärrettävä laajana käsitteenä ja siinä tulee ottaa huomioon sekä kaupanvahvistajan vahvistama kauppakirja että sitä täydentävät muut sopimukset.<sup>29</sup> Kysymykseen voi näin ollen tulla nimenomaisten kauppaehtojen lisäksi esimerkiksi neuvotteluiden seurauksena esiin tullut osapuolten yhteinen tarkoitus taikka suullinen sopimus kaupan kohteen laadusta.<sup>30</sup> Tietyissä tapauksissa osapuolet eivät pysty solmimaan sopimusta kiinteistön kaupasta välittömästi. Tällaisessa tilanteessa voidaan tehdä esisopimus.

Maakaaren 2:7:ssä on määritelty esisopimuksen tekeminen. Esisopimus on tehtävä samoilla muotovaatimuksella, joita edellytetään MK 2:1:ssä. Esisopimuksessa on tämän lisäksi mainittava, milloin varsinainen kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä ja millä ehdoin se tullaan tekemään. Kauppahinta voidaan jättää sovittavaksi myöhemmin esisopimuksesta löytyvien kriteerien perusteella. Mikäli esisopimuksen kesto ei ole määritelty erikseen se on voimassa viisi vuotta sopimuksenteko päivästä. Kuten edellä on mainittu, osapuolet tekevät esisopimuksen sellaisissa tilanteissa, joissa varsinaista kauppaa ei ole vielä mahdollista tehdä. Esimerkiksi alueen kaavoitustyöt taikka rahoitusjärjestelyt voivat olla syitä esisopimuksen tekemiselle.<sup>31</sup> Esisopimus on mahdollista tehdä ainoastaan toista osapuolta velvoittavaksi. Tämä käytäntö on kuitenkin käytännössä harvinaista.<sup>32</sup> Osapuolilla on MK 2:7.3:n mukaan oikeus vaatia toista osapuolta täyttämään kiinteistön kauppa niillä ehdoilla, joista esisopimuksessa on sovittu. Sen lisäksi osapuolilla on oikeus vaatia korvausta niistä vahingoista, jotka aiheutuivat esisopimuksen rikkomisesta.

### **2.3 Sopimusoikeudelliset säännökset kiinteistön kaupassa**

Maakaaren säännökset on laadittu niin, että molempien osapuolten oikeudet ja velvollisuudet on huomioitu tasapuolisesti ja lopputulos olisi kohtuullinen sekä myyjän että ostajan kannalta. Täydellistä sopimusvapautta ei kiinteistökaupassa siis ole. Sopimusvapautta säädellessään paitsi maakaaren säännöksillä myös sopimusoikeudellisilla säädöksillä, mikäli eri-

---

<sup>29</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 68.

<sup>30</sup> HE 120/1994 vp, s. 45.

<sup>31</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 59.

<sup>32</sup> Tepora ym. 2010, s. 219.

tyislainsäädäntöä ole. Tärkein sopimusoikeudellinen säädös on laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929, OikTL). Kiinteistökaupassa sovelletaan OikTL 3 luvun säännöksiä oikeustointen pätemättömydestä ja sovittelusta.

Nykyisessä sopimusoikeudessa pidetään tärkeänä lojaliteettiperiaatetta, joka tarkoittaa sopimussuhteen yhteistoimintaluonteen ja rehellisyyden korostamista. Lojaliteettiperiaatteen mukaisesti on pidättäydyttävä toisen osapuolen vahingoittamisesta ja suojeltava toisen osapuolen etuja. Kiinteistökaupan kohdalla tämä tarkoittaa myyjän ja ostajan yhteistä tavoitetta siirtää kiinteistö myyjältä ostajalle sopimuksen mukaisessa kunnossa. Lojaliteettiperiaatteen toteutuminen voidaan nähdä maakaassa, vaikka sitä ei suoraan mainita MK:n säännöksissä. Esimerkiksi myyjälle on asetettu tiedonantovelvollisuus, jonka mukaan myyjän on huomioitava ostajan etu ja annettava tarpeelliset tiedot kiinteistöstä. Samoin ostajan on esimerkiksi ilmoitettava virheestä kohtuullisessa ajassa, koska on myyjän edun mukaista saada nopeasti ratkaisu asiaan. Epälojalisuus on huomioitu myös esimerkiksi maakaaren laaturvirheitä koskevassa 2:17.1:n 4 kohdassa, jossa velvoitetaan myyjä oikaisemaan ostajan virheelliset käsitykset.<sup>33</sup>

*Kyllästinen* korostaa lojaliteettiperiaatteen merkitystä nimenomaan kiinteistökaupan osapuolten riskinjaossa. Hän käyttää lojaliteettiperiaatetta ensisijaisesti riskinjoon systematisoinnissa. Jos esimerkiksi myyjän tiedonantovelvollisuus soveltuu tapaukseen, on sitä sovellettava, koska ostaja ei voi sivuuttaa säännöstä lojaliteetin takia.<sup>34</sup> Ratkaisussa KKO 2015:72 ostajien kanne kiinteistön hinnanalennuksesta hyväksyttiin, koska myyjä ei ollut kertonut kaavarungon virkistysaluevarauksista ja niihin liittyvistä asumisviihtyvyyteen ja tenniskentän käyttöön liittyvistä riskeistä. Ratkaisu jätettiin hovioikeuden päätöksen mukaiseksi. Kouvolan hovioikeuden tuomiossa todettiin:

”Hovioikeus totesi olevan riidatonta, että myyjällä ja välittäjällä oli ollut käytettävissään kaavarunko. Heillä oli ollut kiinteistöalan ammattilaisina edellytykset ymmärtää kaavarungon sisältö ja merkitys. Myyjä oli ollut kiinteistön alkuperäisenä omistajana osallisena kaupungin valmistellessa kaavarunkoa, joten myyjä oli myös tiennyt kaavarungon tosiasiallisesta kaavoitusta ohjaavasta merkityksestä. Kaupunki oli edellyttänyt, että kaavarungon virkistysaluevarauksesta annettiin tieto mahdollisille ostajille.

---

<sup>33</sup> Kyllästinen 2010, s. 166-168.

<sup>34</sup> Kyllästinen 2010, s. 170.

Hovioikeuden mukaan se, että myyntiesitteessä oli mainittu kaavarunko ja AO-1 -aluevaraus, oli ollut omiaan luomaan ostajille käsityksen siitä, että koko alue oli määritelty AO-1 -alueeksi. Myyntiesitteessä kaavarungon osalta annettu tieto oli siten ollut virheellinen. Nämä seikat ja lisäksi sopimusoikeudellinen lojaliteettiperiaate huomioon ottaen myyjällä ja välittäjällä oli ollut tiedonantovelvollisuus kaavarungon virkistysaluevarauksesta.”

Edellä kuvatussa ratkaisussa havaitaan, että lojaliteettiperiaatteen sisältö ja vahvuus vaihtelevat oikeussuhteiden mukaan. Tässä tapauksessa myyjällä katsottiin olevan kiinteistöalan ammattilaisina edellytykset ymmärtää kaavarungon sisältö ja merkitys. Myyjä oli jättänyt antamatta olennaista tietoa kiinteistöstä ja siten omalla toiminnallaan järkyttänyt lojaliteettiperiaatteen mukaista tasapainoa osapuolten välillä omaksi edukseen ja ostajan vahingoksi.

Kiinteistön kauppa ja siihen liittyvä sopimus voidaan nähdä prosessina.<sup>35</sup> Tämä prosessi alkaa yleensä kauppaneuvotteluista, joissa esitetään tarpeellinen tieto kaupan kohteesta. Maa-kaareissa on asetettu myyjälle nimenomainen tiedonantovelvollisuus.<sup>36</sup> Näiden tietojen pohjalta ostaja tekee päätöksen kiinteistön ostamisesta tietyllä hinnalla. Neuvotteluiden päätteeksi voidaan kirjoittaa vapaaehtoiset esi- ja käsirahasopimukset, esi- ja rahoitusopimukset sekä lopullinen kauppasopimus.<sup>37</sup>

Maakaaren säännöksistä huolimatta kiinteistönkaupassa sopimuksella on edelleen suuri merkitys, ja maakaari säätelee vain vähimmäisvaatimukset. Sopimuksen merkitys korostuu erityisesti silloin, kun kiinteistössä havaitaan jokin virhe, joka johtaa sopijapuolten erimielisyyteen. Kiinteistönkauppaan liittyvä sopimus ei tarkoita pelkästään kauppakirjaa, vaan sopimus voi koostua kauppakirjaan liitetyistä asiakirjoista, kuten kuntoraporteista, ja jopa suullisesti sovitusta seikoista. Jos sopimusta halutaan käyttää näyttönä riita-asiassa, on sopimukset tehtävä kirjallisesti. Sopimus ei kiinteistönkaupassa pääty kauppakirjan allekirjoittamiseen ja kiinteistön luovuttamiseen, vaan kyseessä on prosessi, joka sitoo osapuolia pitkäksi ajaksi.<sup>38</sup>

MK 2:9.2:ssä säädetään sopimusvapaudesta, jonka mukaan 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

<sup>35</sup> Esim. Kyllästinen 2010, s. 178.

<sup>36</sup> Tepora ym. 2010, s. 82. Myyjän tiedonantovelvollisuutta käsitellään enemmän tutkielman luvussa 3.2.1

<sup>37</sup> Tepora ym. 2010, s. 80-82.

<sup>38</sup> Kyllästinen 2010, s. 178; Niemi 2016, s. 444.

hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Erityisen merkittävään asemaan sopimus nousee silloin, kun kiinteistössä on virhe. Lähtökohtana virheen arvioinnissa on aina myyjän ja ostajan välinen sopimus.

Silloin, kun sopimuksen sisällöstä syntyy epätietoisuutta, sopimuksen tulkinnasta vastaa tuomioistuimien. Tulkinnan lähtökohtana on sopimuksen sanamuoto, mutta huomiota on kiinnitettävä myös siihen, mitä osallisten on katsottava edellyttäneen. Tätä voidaan tarkastella esimerkiksi aikaisemmin tehdyistä samantapaisista sopimuksista, sopijapuolten keskinäisestä käytännöstä, sopimusneuvotteluista sekä asianomaisella alalla vallitsevista tavoista. Myös sopimusoikeudellisella edellytysopilla voi olla vaikutusta tulkintaan. Sillä tarkoitetaan osapuolen käsitystä jostakin sopimuksen kannalta olennaisesta seikasta.<sup>39</sup>

Kiinteistön kauppaa koskevan kauppakirjan ohella voidaan siis tehdä erillinen sopimus, jolla yksilöidään esimerkiksi vastuunrajoitusehtoja. Ratkaisussa KKO 2014:70 tarkasteltiin, liitetykö varsinaisen kaupanteon jälkeen tehty sopimus kauppakirjaan vai oliko kysymys itsenäisestä sopimuksesta. Tapauksessa ostajat olivat havainneet virheitä ostamassaan kiinteistössä kolme kuukautta kaupanteon jälkeen. Virheiden korjaamisesta oli tehty sopimus, jonka mukaan myyjät maksavat kertakaikkisesta korvaamisesta 15 000 euroa. Tämän lisäksi sovittiin, ettei osapuolilla ollut korvauksen suorittamisen jälkeen mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kolme vuotta myöhemmin ostajat kuitenkin nostivat kanteen kiinteistössä ilmenneen virheen takia. Korkeimman oikeuden ratkaistavana oli kysymys siitä, pidetäänkö ostajien ja myyjien välillä kolme kuukautta kaupanteon jälkeen tehtyä sopimusta sellaisena, jota MK 2:9.2:ssä kiinteistön kauppakirjan täydennyksenä vai itsenäisenä kiinteistön virheiden korvaamista koskevana sopimuksena. Mikäli sopimus katsottaisiin kauppakirjan täydennykseksi, tulisi vielä arvioitavaksi kysymys siitä, onko sopimuksen sisältämä vastuunrajoitus ollut lain edellyttämällä tavalla yksilöity.

Johtopäätöksensä korkein oikeus katsoi, ettei kyse ole ollut MK 2:9.2:ssa tarkoitettu kauppakirjaa täydentävästä sopimuksesta, vaan kauppakirjaan nähden itsenäisestä sopimuksesta. Tällaisen sopimuksen sitovuutta ei KKO:n mukaan arvioida maakaaren kiinteistön kauppaa koskevien säännösten, vaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla. Arvioinnissa todettiin, että sopimuksella tarkoitetaan sekä kauppakirjaa että sitä täydentäviä muita

---

<sup>39</sup> Hemmo — Hoppu 2020, luku 7.



sopimuksia. Maakaaren esitöiden mukaan sopimusta tulee tulkita yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.<sup>40</sup> Tähän ratkaisuun korkein oikeus päätyi tarkasteltuaan ensinnäkin sopimuksen sanamuotoa:

”Asianosaisten 17.8.2009 tekemä sopimus on otsikoitu "Rakennusvirheen sopiminen". Sopimuksen mukaan kaupan kohteessa oli 18.5.2009 tehdyn kiinteistökaupan jälkeen todettu virheitä päärakennuksen lattian pohjarakenteissa sekä lämminvesivaraajan sijainnissa ja vesisuojauksessa. Sopimuksessa on sovittu, että ostaja vastaa korjaustöiden suorittamisesta ja kaikista tarvittavista materiaaleista omalla kustannuksellaan. Myyjän tuli maksaa ostajalle virheistä kertakaikkisena korvauksena 15 000 euroa. Samalla on sovittu, että korvauksen suorittamisen jälkeen osapuolilla ei ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan kiinteistön kaupan osalta. Sopimuksen osapuolten yhteisestä tarkoituksesta sopimusta laadittaessa ei ole esitetty näyttöä.”

Tuomioistuimien tarkasteli myös edellytysopin mukaista osapuolten käsitystä asiasta:

”Kysymys ei ole ollut kiinteistön kaupalle tyypillisestä tilanteesta, jossa osapuolet olisivat sopimuksin ennakkollisesti varautuneet kiinteistöllä mahdollisesti ilmenevien virheiden korvaamiseen. Osapuolten 17.8.2009 tekemän sopimuksen perusteella ei voida tehdä päätelmiä heidän tarkoituksestaan kaupan tekohetkellä, vaan kyse on ollut kaupan jälkeen syntyneen riittävyyden sovinnollisesta ratkaisemisesta.”

Sopimusta pidettiin itsenäisenä, kauppakirjasta erillisenä sovintosopimuksena, koska tarkoitus oli sopia kaupan jälkeen todettujen virheiden korvaamisesta. Sopimus oli myös muotoiltu tavanomaisen sovintosopimuksen mukaisesti siten, että siinä sitouduttiin kertakaikkiseen korvaukseen ja samalla luovuttiin oikeudesta esittää muita vaatimuksia kiinteistön kaupan osalta.

Edellä selostetusta päätöksestä on esitetty arviointeja sekä puolesta että vastaan. Kyllästinen pitää ratkaisua tervetulleena, koska se selkeyttää oikeuskäytäntöä ja osoittaa suuntaa sille, miten kaupanteon jälkeisiin sopimuksiin tuomioistuimissa suhtaudutaan: kauppakirjasta erillinen hinnanalennussopimus on sitova. Edelleenkin myyjän ja ostajan velvoitteet määräytyvät heidän ennen kauppaa tekemänsä sopimuksen perusteella. Ennen kauppaa tehdystä sopimuksessa ostajan maakaaren 2 luvun 17-34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä.

---

<sup>40</sup> HE 120/1994, s. 45.

Kaupan teon jälkeen tehdyssä hinnanalennussopimuksessa kysymys on kauppakirjaan nähden itsenäisestä sopimuksesta, jonka sitovuutta ei arvioida välittömästi maakaaren kiinteistön kauppaa koskevien säännösten mukaisesti, vaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla. Tällaisessa sopimuksessa ostajat voivat luopua sitovasti oikeudestaan esittää uusia vaatimuksia. Kaupan teon jälkeiseen hinnanalennussopimukseen ei myöskään sovelleta MK 2:9.2:n yksilöintivaatimusta. Molempien sopimusten sovittelua on kuitenkin aina mahdollista vaatia OikTL 36 §:n nojalla.<sup>41</sup>

Vastakkaisten näkemysten mukaan ratkaisu vesittää maakaaren pyrkimykset. *Niemi* on todennut, että vaikka on mahdollista tehdä itsenäinen, kauppakirjasta irrallinen sopimus, ei sen tarkoituksena saisi olla kaupan ehtojen muuttaminen jälkikäteen.<sup>42</sup> *Saarnilehdon* mukaan ratkaisu kumoaa maakaaren tarkoituksen. Ratkaisussa laitettiin raja siihen, että sovintosopimus oli tehty kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen, eikä merkitystä annettu sille, että sovintosopimus käytännössä kumosi maakaaren mukaisen virhevastuun ja muutti kauppakirjan sisältöä.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Kyllästinen 2014.

<sup>42</sup> Niemi 2016, s. 227.

<sup>43</sup> Saarnilehto 2015, s. 4.

### 3 SALAINEN LAATUVIRHE KIINTEISTÖSSÄ

#### 3.1 Laatuvirheen määritelmä

Virheen käsitettä voidaan tarkastella oikeudellisena käsitteenä tai sillä voidaan tarkoittaa sitä tosiseikkaa, jota käytetään virheen perusteena. Tilannetta voidaan kuvata seuraavalla tavalla: Kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus voi olla purkukuntoinen ja tällöin kaupan kohteessa on tosiasiallinen virhe. Jos kuitenkin kauppahinnassa on huomioitu asuinrakennuksen arvottomuus, ja kauppahinta kattaa vain tontin arvon, voidaan kauppaa pitää oikeudellisesti virheettömänä.<sup>44</sup>

Virheen käsitteellä on suuri merkitys, kun selvitetään myyjän kauppaan liittyviä vastuita ja velvollisuuksia. Virheen käsitteestä voidaan erottaa faktiset virheet eli (tosiasialliset virheet), vallintavirheet ja oikeudelliset virheet. Faktisella virheellä tarkoitetaan kaupan kohteen fyysisiä ominaisuuksia kuten toimintaa, ulkonäköä tai käyttötarkoitusta. Vallintavirheellä tarkoitetaan, sitä ettei ostaja voi käyttää lainsäädännöstä tai viranomaisen päätöksestä johtuen kaupan kohdetta siten kuin sitä kauppasopimuksen perusteella olisi oikeus käyttää. Oikeudelliset virheet tarkoittavat, että kolmannelle osapuolella on omistusoikeus kaupan kohteeseen.<sup>45</sup>

Suorituksen virheettömyys tai virheellisyys määräytyy sen mukaan, vastaako tehty suoritus sopimuksessa määriteltyä.<sup>46</sup> Kaupan kohteen virheellisyyden tai virheettömyyden arviointi on oikeuskirjallisuudessa jaoteltu subjektiiviseen ja objektiiviseen arviointiin. Kiinteistökauppoja käsiteltäessä käytetään myös jaottelua konkreettiseen (vrt. subjektiivinen) ja abstraktiin (vrt. objektiivinen) arviointiin. Konkreettisessa virhearvioinnissa huomioidaan ne tiedot, joita myyjä on antanut joko nimenomaisesti tai esittämällä näytteen tai mallin. Abstraktissa virhearvioinnissa viitataan kriteereihin, joiden perusteella ostajalla on oikeus odottaa kaupan kohteen olevan sellainen kuin on yleinen taso.<sup>47</sup> Kiinteistökaupoissa kaupan kohteen laatu voi vaihdella huomattavasti, koska kiinteistöt ovat hyvin yksilöllisiä eikä täysin identtistä vertailukohdetta ole olemassa. Näin ollen objektiivinen (abstrakti) vertailutaso on hyvin

---

<sup>44</sup> Niemi 2016, s. 228.

<sup>45</sup> Wilhelmsson ym. 2006, s. 99.

<sup>46</sup> Hemmo – Hoppu 2020, luku 7.

<sup>47</sup> Niemi 2016, s. 226 ja Saarnilehto ym. 2004, VII luku

laaja.<sup>48</sup> Virhekäsitteen ongelmana on väljyys ja tulkinnanvaraisuus, ja lopulta kiinteistökauppoissa kaupan kohteen virheellisyyden ratkaisee tulkinta.<sup>49</sup>

Oikeustieteessä puhutaan laatuvirheestä, kun tavara on lajiltaan, määrältään, laadultaan tai muilta ominaisuuksiltaan muuta kuin mitä voidaan katsoa sovitun.<sup>50</sup> Laatuvirheellä tarkoitetaan kaupan kohteessa esiintyvää havaittavaa puutteellisuutta eli kyse on fyysisestä ominaisuudesta. Kyse on ensinnäkin siitä, mikä on tosiasiallinen kaupan kohteen kunto ja toiseksi siitä, mitä ostaja voi objektiivisesti odottaa kaupan kohteelta.<sup>51</sup>

Kaupan kohteen laadun määrittely on yleensä riippuvainen kohteen tarkoituksesta. Myytävän kohteen ulkoinen ominaisuus ei ratkaise sitä, onko tavaran laatu sopimuksen mukainen. Esimerkiksi myytäessä romumetallia, voi hyvinkin huonokuntoinen metalliesine täyttää sille asetetut laatuvaatimukset.<sup>52</sup> Kaupan kohteen laatuvaatimuksia täsmentämään on lainsäädäntöön kirjattu normeja, joiden avulla voidaan arvioida kaupan kohteen laatua. Laadun virhettä arvioitaessa käytetään mittapuuna alan asiantuntijan kriteerejä, jolloin heikompi suoritus on yleensä virheellinen.<sup>53</sup>

Kiinteistökauppaa koskevat laatuvirheet on kirjattu MK 2:17:ssä. Laatuvirheellä tarkoitetaan kiinteistökaupan kohteen fyysisissä ominaisuuksissa olevaa virhettä.<sup>54</sup> Termi ”laatuvirhe” esiintyy ainoastaan maakaarella, eikä esimerkiksi kauppalaissa (355/1987) tai asuntokauppalaissa (843/1994, AsKL). Kauppalaissa laatuun viitataan lain 4 luvussa, jossa puhutaan tavaran ominaisuuksista. 4:17:n 1 momentti määrittelee seuraavasti:

Tavaran on lajiltaan, määrältään, laadultaan, muilta ominaisuuksiltaan ja pakkaukseltaan vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovitun.

Asuntokauppalain 4 luvun 14 § virhesäännöksessä laatuun viitataan 1 momentin 5 kohdassa seuraavasti:

---

<sup>48</sup> Kyllästinen 2010, s. 187-188.

<sup>49</sup> Tulokas 2005, s. 397.

<sup>50</sup> Ämmälä 2001, s. 891.

<sup>51</sup> Niemi, 2016, s. 303.

<sup>52</sup> Wilhelmsson ym. 2006, s. 99.

<sup>53</sup> Hemmo – Hoppu 2020, luku 8.

<sup>54</sup> Tepora ym. 2010, s. 290.

rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.

Vaikka asuntokauppalaissa ei puhuta laatuvirheestä, voidaan AsKL 6:11:n katsoa vastaavan maakaaren laatuvirhepykälää. Asuntokauppalaan mukaan asunnossa on virhe silloin, kun se ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Lisäksi virheenä pidetään sitä, ettei myyjä ole antanut asunnosta riittäviä tietoja ostajalle tai asunto ei vastaa sitä, mitä ostaja on voinut perustellusti edellyttää.

MK 2:17:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos:

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

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

MK 2:17:n 1 kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu. Sopimuksella määrätään se laatutaso, jota kiinteistöltä voidaan olettaa. Sopimuksella tarkoitetaan kauppakirjaan otettuja mainintoja, mutta kyseeseen

voi tulla myös hiljaiset tai suulliset sopimukset. Kun laatuominaisuus on yksilöity tavalla tai toisella, tulee se osaksi sopimusta.<sup>55</sup> Mikäli laadusta ei ole sovittu, voi ostaja olettaa kiinteistöltä normaalitasoa.<sup>56</sup> Kiinteistön ollessa esimerkiksi sovittua vanhempi tai pienempi on kyseessä ensimmäisen kohdan mukainen laatuvirhe. Oikeuskirjallisuudessa on keskusteltu siitä, miten laajasti sopimusta tulisi tulkita arvioitaessa MK 2:17:n 1 kohtaa. *Hoffrénin* mielestä huomioon tulisi ottaa ainoastaan seikat, jotka ovat nimenomaisesti otettu osaksi sopimusta, muuten muilla laatuvirhepykälän kohdilla ei olisi käytännön merkitystä tai ainakin niiden merkitys heikentyisi huomattavasti.<sup>57</sup>

MK 2:17:n 2 kohdan mukaan kaupan kohteessa on virhe, mikäli myyjä on antanut virheellisen tiedon kiinteistöstä ennen kaupantekohetkeä. Virheellinen tieto voi koskea esimerkiksi pinta-alaa taikka rakennusten kuntoa. Myyjän virhevastuu ei edellytä sitä, että virheelliset tiedot olisi pitänyt olla kauppakirjassa, vaan ne voivat olla muullakin tavalla annettu ostajalle.<sup>58</sup> Myyjällä on velvollisuus tarkastaa antamiensa tietojen oikeellisuus, eikä hän voi vedota esimerkiksi siihen, että ei ollut tietoinen antamastaan virheellisestä tiedosta.<sup>59</sup>

MK 2:17:n 3 kohdan mukaan myyjän on myös kerrottava ostajalle sellaiset seikat, jotka hän tietää kohteesta tai hänen olisi pitänyt tietää kaupan kohteesta. Seikkojen kuitenkin tulee olla sellaisia, että niillä on vaikutusta kohteen käyttöön tai arvoon. Näin ollen aivan pienistä puutteista ei välttämättä vielä synny virhettä. Myyjän tulee myös kerrottava, jos on epävarma jostakin ostajan kysymistä seikoista.<sup>60</sup>

MK 2:17:n 4 kohdan perusteella kiinteistössä on virhe, jos myyjä on jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen kuvan kiinteistön laadusta tai käyttötarkoituksesta. Myyjä ei kuitenkin yleisen maakaaren laatuvirhettä koskevan lähtökohdan mukaan vastaa ostajan henkilökohtaisista olettamuksista kiinteistöä kohtaan. Kuitenkin, jos myyjä on havainnut ostajan erehtyneen jostakin kiinteistöä koskevasta seikasta, hänen tulee korjata virheellinen oletama.<sup>61</sup>

---

<sup>55</sup> Kyllästinen 2010, s. 178; Niemi 2016, s. 444.

<sup>56</sup> Kyllästinen 2012, s. 763

<sup>57</sup> Hoffrén 2013, s. 101.

<sup>58</sup> Kyllästinen 2012, s. 766.

<sup>59</sup> Niemi 2016, s. 450.

<sup>60</sup> HE 120/1994 s. 50.

<sup>61</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 145.

Virheperusteen syntymiseksi tulee myyjän olla sekä tietoinen ostajan käsityksestä, että ymmärtää sen olevan virheellinen. Pelkästään se, että myyjä tietää ostajan käsityksen ei välttämättä riitä virheen perusteeksi.<sup>62</sup>

MK 2:17:n 5 kohdan mukaan kaupan kohteessa on virhe, jos se salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä kaupan kohteen kaltaiselta kiinteistöltä voidaan olettaa. MK 2:17.1:n 1-4 kohdissa ei ole täsmennetty yleisiä kiinteistöltä edellytettäviä laatuvaatimuskriteereitä. Sen sijaan viidennessä kohdassa laadunkriteerinä käytetään samankaltaisten kiinteistöjen tasoa.<sup>63</sup> Käsittelen tutkielmassani erityisesti tätä laaturvirheen viidettä kohtaa.

## 3.2 Myyjän ja ostajan velvollisuudet kiinteistökaupassa

### 3.2.1 Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

Laaturvirhettä tarkasteltaessa on huomioitava MK 2:17.1:n 2-4 kohdissa mainitut myyjän velvollisuudet. Myyjälle on maakaaren esitöissä asetettu tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan. Myyjän on annettava ostajalle sellaiset kiinteistön käyttöön ja arvoon vaikuttavat tiedot, joita voidaan pitää olennaisina myydyin kaltaisen kiinteistön kaupassa.<sup>64</sup> Myyjällä katsotaan ensinnäkin olevan paremmat edellytykset tietää kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä puutteet ja toiseksi myyjällä on paremmat mahdollisuudet hankkia kaupantekoon tarvittavat tiedot kiinteistöstä (esim. panttioikeudet). Myös transaktiokustannukset jäävät pienemmiksi kuin tilanteessa, jossa jokainen kiinnostunut ostaja itse hankkisi vastaavat tiedot.<sup>65</sup>

Myyjän tiedonantovelvollisuuden arvioinnin pohjana toimii objektiivinen standardi. Myyjän velvollisuuden laajuuden arviointiin ei vaikuta se, mitä hän tosiasiallisesti tietää. Myyjällä on vastuu ottaa selko sellaisista seikoista, joiden voidaan katsoa olevan yleisesti myyjien tiedossa.<sup>66</sup> MK 2:17.1:n 2 kohdan mukaan myyjä vastaa ostajalle antamistaan virheellisistä kiinteistön laatua koskevista tiedoista. MK 2:17.1:n 3 kohdan mukaan myyjä vastaa myös siitä, että hän jättää MK 2:17.1:n 2 kohdassa tarkoitettun tiedon kertomatta ostajalle. Edelly-

---

<sup>62</sup> Hoffrén 2013, s. 117.

<sup>63</sup> Häyhä 2005, s. 120

<sup>64</sup> HE 120/1994 vp, s. 26.

<sup>65</sup> Tepora ym. 2010, s. 85.

<sup>66</sup> Heikkinen 2018, s. 71.

tyksenä virheperusteen syntymiselle on kuitenkin se, että tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tällaisia merkityksellisiä seikkoja ovat kiinteistön käyttötarkoitus sekä rakennuksen ikä, koko ja kunto.<sup>67</sup> Vähäisenä pidettävät virheet kuitenkin pääasiassa katsotaan menevän ostajan haitaksi, vaikka myyjällä olisikin ollut tieto tällaisesta kiinteistöön vaikuttavasta seikasta.<sup>68</sup> Tiedonantovelvollisuus koskeekin vain sellaisia tietoja, joilla voidaan olettaa olevan merkitystä kaupan tekemiselle. Näin ollen myyjän ei tarvitse kertoa vähäpätöisistä virheistä ostajalle. Myyjän ei tarvitse kertoa ostajalle sellaisista kiinteistön ominaisuuksista, jotka huolellinen ostaja voi itse tarkistaa kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa. Tietojen antaminen ei kuitenkaan saa olla vaan pelkkä muodollisuus. Tiedonantovelvollisuuteen voi vaikuttaa ostajan asiantuntemus. Mikäli ostajalla on rakennusalan asiantuntemusta, ei myyjän tarvitse kertoa hänelle talon kunnosta yhtä seikkaperäisesti kuin keskiverto ostajalle.<sup>69</sup>

Myyjän oletetaan tietävän kaikki olennaiset seikat kiinteistöstä. Maakaaren esitöiden mukaan myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan pitäisi tietää omistamastaan kiinteistöstä.<sup>70</sup> Oikeuskäytännössä on tiedonantovelvollisuutta tulkittu vaihtelevasti. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1980 II 69 myyjä oli osallistunut kiinteistöllä olevan rakennuksen rakentamiseen, joten myyjän katsottiin tienneen kiinteistön virheistä ja hänelle katsottiin syntyneen tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan. Päinvastaiseen tulokseen päädyttiin ratkaisussa KKO 1987:20, jossa myyjän ei katsottu tienneen naulan osumisesta vesiputkeen, vaikka oli itse osallistunut talon rakentamiseen. Joissakin tilanteissa osallistuminen korjaustöihin voi siten synnyttää myyjälle erityisen tiedonantovelvollisuuden.<sup>71</sup>

MK 2:17.1:ssä asetetaan myyjälle laajan tiedonantovelvollisuuden lisäksi laaja selonottovelvollisuus.<sup>72</sup> Selonottovelvollisuus täydentää tiedonantovelvollisuutta. Maakaaren esitöiden mukaan myyjän tulee selvittää sellaiset olennaiset seikat kiinteistön laadusta, jolla on tyypillisesti merkitystä samankaltaisen kiinteistön hintaan tai käyttöön.<sup>73</sup> Myyjän tulee selonottovelvollisuuden nojalla hankkia olennaiset tiedot kohteesta ja tiedonantovelvollisuuden nojalla

---

<sup>67</sup> Hoffrén 2013, s. 108.

<sup>68</sup> Niemi 2016, s. 422.

<sup>69</sup> Kyllästinen 2012, s. 772.

<sup>70</sup> HE 120/1994, s. 51.

<sup>71</sup> Niemi 2016, s. 452.

<sup>72</sup> Kyllästinen 2013a, s. 49.

<sup>73</sup> HE 120/1994 vp, s. 51.



annettava ne ostajalle. Tällaiset tiedot pitävät sisällään myös erilaiset tutkimukset ja raportit kiinteistön kunnosta.<sup>74</sup> Myyjä ei vapaudu MK 2:17:1:n mukaisesta virhevastuustaan, sillä perusteella, että hän ei tosiasiallisesti ole tiennyt virheestä, joka kuuluu tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden piiriin.<sup>75</sup>

Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus pitää sisällään normaalissa asumisessa esiin tulleet seikat sekä sellaiset seikat, joita myyjä ei ole itse pitänyt virheinä. Oikeuskirjallisuudessa on näiden seikkojen katsottu olevan myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien piirissä riippumatta siitä, onko myyjä itse tosiasiasa asunut kiinteistöllä.<sup>76</sup> Oikeuskäytännössä on arvioitu tällaista tilannetta Itä-Suomen HO 25.8.2016 512 ratkaisussa, jossa todettiin, ettei kaupanteossa myyjän puolelta ole ollut henkilöä, joka olisi kiinteistöllä asumisensa perusteella voinut tosiasiallisesti täyttää myyjän tiedonantovelvollisuuden kiinteistön ominaisuuksista. Oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on siis hieman erilaisia tulkintoja siitä, onko myyjän tiedettävä virheestä, vaikkei hän ole asunut kiinteistöllä. Käytännössä tämä tulee aina arvioida yksittäistilanteen tosiseikkojen pohjalta.

Myyjä voi tietojen antamisella myös suojautua ostajan mahdollisesti myöhemmin tekemiä virheväitteitä vastaan. MK 2:22:n mukaan ostaja ei saa vedota laatuvirheeseen, jonka hän olisi voinut havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Myyjän antaessa ostajalle kiinteistöstä tietoja ei ostaja voi sen jälkeen väittää, ettei olisi tiennyt mahdollisesta virheestä. Toisaalta myyjä ei saa myöskään MK 2:17:n perusteella antaa kiinteistöstä harhaanjohtavia tietoja virhevastuun uhall.

### *3.2.2 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus, erityinen tarkastusvelvollisuus ja reklamaatiovelvollisuus*

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden vastapainoksi on maakaassa säädetty ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta. Näistä ostajan velvollisuuksista säädetään MK 2:22.1:ssä, jonka mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä vedota sellaiseen seikkaan, jonka hän olisi voinut havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. MK 2:22.1:ssä todetaan myös, ettei ostajalla ole ilman erityistä syytä vastuuta tarkistaa pitävätkö

---

<sup>74</sup> Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 101

<sup>75</sup> Niemi 2016, s. 395.

<sup>76</sup> Heikkinen 2018, s. 71.

myyjän antamat tiedot kiinteistöstä paikkaansa. Ostajan ei tarvitse myöskään ulottaa ennakkotarkastusta sellaisiin seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeava toimenpiteitä. MK 2:22.2:n mukaan ostaja ei saa vedota sellaiseen virheeseen, josta hänen täytyy olettaa tienneen kaupantekohetkellä. MK 2:22.3:n mukaan myyjä ei kuitenkaan vapaudu vastuusta 1 ja 2 momenttien nojalla, jos hän on menetellyt törkeän huolimattomasti taikka kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

MK 2:22 asettaa ostajalle ennakkotarkastusvelvollisuuden. Ostajan on tarkastettava kaupan kohde huolellisesti ennen kaupan solmimista. Ostajalla on selonottovelvollisuus niiden seikkojen osalta, jotka tulevat esiin ennakkotarkastuksen yhteydessä.<sup>77</sup> Ostaja vastaa itse niistä virheistä, joita hän ei ole havainnut puutteellisen ennakkotarkastuksen seurauksena.<sup>78</sup> Tavanomaisessa tarkastuksessa ilmenneet viat ovat näin ollen ostajan vastuulla.<sup>79</sup> Ennakkopäätöksessä KKO 1996:83 myyjä oli ilmoittanut myyvänsä talviasuttavaa huvilaa. Ostaja puolestaan oli etsinyt itselleen ympärivuotista asuntoa. Oikeus oli kuitenkin katsonut, että ostajalla oli jo ennen kaupan tekemistä mahdollisuus tarkastaa, kuinka hyvin talviasuttava huvila olisi ollut. Kaupan jälkeen kohteessa oli havaittu puutteita, jotka eivät kuitenkaan estäneet huvilan käyttöä lyhytaikaiseen talviasumiseen. Korkein oikeus oli hylännyt ostajan vaatimuksen hinnanalennuksesta. Ostajan ennakkotarkastuksen laiminlyömisestä korkein oikeus oli katsonut, ettei kiinteistössä ollut hinnanalennukseen oikeuttavaa laatuvirhettä.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ja myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuudet ovat yhteydessä toisiinsa. Myyjän antaessa virheellistä tietoa ostajalle ei ostajan tarvitse tarkastaa tiedon oikeellisuutta. Tällaisessa tilanteessa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus väistyy sellaisista seikoista, joista myyjä on antanut virheellisen tiedon. Kuitenkin ostajan havaitessa ennakkotarkastuksessa kiinteistössä poikkeavuuden myyjän tekemään ilmoitukseen tai vastaavaan tietoon, ei ostaja voi vedota virheeseen myöhemmin. MK 2:17.1,4:n mukaan myyjällä on velvollisuus korjata ostajan virheellinen tieto. Jos myyjä havaitsee, että ostajalle on jäänyt virheellinen kuva kiinteistöstä ennakkotarkastuksen jälkeen, hänellä on velvollisuus korjata virheellinen tieto.

---

<sup>77</sup> Kyllästinen 2013a, s. 51.

<sup>78</sup> HE 120/1994 vp, s. 56.

<sup>79</sup> Niemi 2016, s. 408.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus rajoittaa myyjän tiedonantovelvollisuutta. Myyjän ei tarvitse antaa ostajalle sellaisia tietoja, jotka hän voi olettaa ostajan havaitsevan tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa. Mikäli myyjä on jättänyt suorittamatta tiedonantovelvollisuuden, ja ostaja ei ole suorittanut ennakkotarkastusta tyydyttävällä tavalla, tulee olosuhteiden mukaan arvioida, kumman osapuolen laiminlyönti on suurempi.<sup>80</sup>

Maakaaren esitöiden mukaan kiinteistön tarkastus on tehtävä ainoastaan kiinteistön fyysisistä ominaisuuksista. Tarkastuksessa on käytettävä sen tasoista yleistä huolellisuutta, jollaista voidaan olettaa käytettävän hankittaessa arvokasta omaisuutta. Kiinteistön rakennukset tulee tarkastaa siltä osin, kun niihin on esteetön pääsy.<sup>81</sup> Lähtökohtana tarkastusvelvollisuudessa on se, että ostaja toimii huolellisesti ja aktiivisesti.<sup>82</sup> Rakennuksen kunnan tarkastukseen kuuluu muun muassa lattia, seinä- ja kattorakenteiden tarkastaminen. Tarkastuksen yhteydessä ei kuitenkaan tarvitse siirtää huonekaluja.<sup>83</sup> Normaalisti ostajan ei edellytetä käyttävän tarkastuksessa apunaan asiantuntijaa, vaan hän voi suorittaa tarkastuksen itsenäisesti.<sup>84</sup> Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että ostajan erityinen asiantuntemus voi korottaa ennakkotarkastuksen laajuutta. Erityisellä asiantuntemuksella tarkoitetaan ostajan kuulumista sellaiseen ammattiryhmään, jolla todennäköisesti on paremmat edellytykset tarkastaa kiinteistön kunto.<sup>85</sup>

Ostajalle voi tavanomaisen ennakkotarkastuksen lisäksi syntyä tietyissä tilanteissa erityinen velvollisuus tutkia tarkemmin sellaisia laatuseikkoja, joista myyjä on kertonut hänelle. Tällaisesta velvollisuudesta voidaan käyttää nimitystä erityinen tarkastusvelvollisuus.<sup>86</sup> Velvollisuus tarkempaan selonottoon voi syntyä myös ostajan oman tarkastuksen yhteydessä esiintulleista taikka kuntotarkastuksessa ilmenneistä seikoista. Ostajan tulee tässä tilanteessa vaatia myyjältä lisäselvitystä epäilyttävistä seikoista tai hänen on hankittava niitä itsenäisesti.<sup>87</sup> Maakaaren esitöiden mukaan, kun kohteessa havaitaan epäilyttäviä seikkoja, kuten kosteutta seinissä, ostajan on ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen. Olosuhteiden mukaan tutkimuksessa voidaan joutua käyttämään asiantuntija-apua.<sup>88</sup> Usein juuri kosteusvauriot voivatkin

---

<sup>80</sup> Niemi 2016, s. 409-411.

<sup>81</sup> HE 120/1994 vp, s. 56.

<sup>82</sup> Heikkinen 2018, s. 147.

<sup>83</sup> Kyllästinen 2010, s. 320.

<sup>84</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 148.

<sup>85</sup> Hoffrén 2013, s. 173-174.

<sup>86</sup> Kyllästinen 2010, s. 329.

<sup>87</sup> Niemi 2016, s. 408

<sup>88</sup> HE 120/1994 vp, s. 56.

vaatia teknisten tai rakenteita rikkovien tutkimusten käyttöä, mikä on tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa tarpeetonta.<sup>89</sup>

Epäilyttävät seikat eivät kuitenkaan aina aiheuta tarvetta erityiselle tarkastukselle.<sup>90</sup> Ennakkopäätöksessä KKO 2004:78 kauppakirjaan oli sisältynyt maininta rakennuksessa havaituista kosteusvahingoista. Korkeimman oikeuden mukaan myyjän tarjoamasta kosteuskaritoituksesta ei kuitenkaan saanut selvyyttä, mistä kosteusvauriot johtuivat. KKO totesi, että kosteusvauriot pääsääntöisesti asettavat ostajalle tavanomaista laajemman selonottovelvollisuuden kiinteistöön. Tässä tapauksessa kuitenkin rakennusteknisten virheiden havaitseminen olisi vaatinut muun muassa reikien poraamista alakerran lattiaan. Korkeimman oikeuden mielestä ostajalla ei ollut velvollisuutta ryhtyä tällaisiin toimenpiteisiin. KKO:n mukaan ostaja ei ollut tapauksessa laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuuttaan. Myöhemmissä ratkaisuisaan KKO on tarkentanut tilanteita, joissa ostajalta edellytetään laajempaa, jopa rakenteisiin kajoavaa tutkimusta.<sup>91</sup>

MK 2:25.1:n mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, jos hän ei ilmoita myyjälle virheestä ja siihen perustavista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hänen olisi pitänyt havaita se. Virheilmoituksella eli reklamaatiolla tarkoitetaan ostajan myyjälle tekemää ilmoitusta siitä, että hän ei ole tehnyt sopimuksen mukaista suoritusta.<sup>92</sup> Reklamaatio on vapaamuotoinen, joten ostaja voi ilmoittaa virheestä haluamallaan tavalla.<sup>93</sup> Kirjallisesti tehty reklamaatio on tietysti myöhemmin huomattavasti helpompi todistaa. Todistustaakka reklamaation osalta on ostajalla.<sup>94</sup> Vaikka reklamaatio onkin vapaamuotoinen, tulee ostajan selvittää siinä mitä virheitä on havaittu ja kuinka ne ilmenevät. Lisäksi ostajan on kerrottava, millaisia vaatimuksia hän aikoo virheiden takia esittää.<sup>95</sup>

Reklamaation kohtuullisella ajalla tarkoitetaan suhteellista aikamäärettä, joka riippuu yksittäisen tapauksen olosuhteista. Kiinteistön virheet paljastuvat usein kiinteistöön tehtävissä korjauksissa tai muutoksissa.<sup>96</sup> Kohtuulliseen aikaan on katsottu sisältyvän ajan, jonka ostaja

---

<sup>89</sup> Heikkinen 2018, s. 153.

<sup>90</sup> Kyllästinen 2010, s. 333.

<sup>91</sup> Ratkaisussa KKO 2019:16 ja ratkaisussa KKO 2020:23 korkein oikeus on pohtinut sitä, millainen vaikutus kuntotarkastusraportissa annetulla kehotuksella laajentaa tutkimusta, on ostajan selonottovelvollisuuteen. Näitä tapauksia käsitellään lähemmin luvussa 3.4.2.

<sup>92</sup> Niemi 2016, s. 379.

<sup>93</sup> Kyllästinen 2013b, s. 341.

<sup>94</sup> Kyllästinen 2010, s. 351.

<sup>95</sup> Kyllästinen 2010, s. 352.

<sup>96</sup> Kyllästinen 2013b, s. 339.

tarvitsee tutkiakseen havaitsemaan virhettä sekä keskustelemaan asiantuntijan kanssa siitä, voiko ostaja virheen takia esittää myyjälle vaatimuksia.<sup>97</sup> Mikäli ostaja ei tee reklamaatioita kohtuullisessa ajassa hän menettää MK 2:25:n nojalla oikeuden vedota virheeseen. Hallituksen esityksessä on todettu, että reklamaatiosäännöstelyn tavoitteena on virhetilanteiden nopea käsittely.<sup>98</sup> Tämä tukee tulkintaa siitä, ettei ostaja voi vedota tietämättömyyteen sellaisesta virheestä, joka hänen olisi tavanomaisella asumisella havaita.

MK 2:25.2:n mukaan ostaja menettää oikeutensa vedota laatuvirheeseen siinä tapauksessa, että hän ei ole ilmoittanut myyjälle virheestä viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Viiden vuoden aikarajaa voidaankin pitää sellaisena takarajana, jonka jälkeen ostaja ei voi tehokkaasti vedota virheeseen edes salaisen virheen takia.

### 3.3 Salaisen laatuvirheen määritelmä

Salaisesta virheestä käytetään oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä myös nimitystä ”piilevä virhe”.<sup>99</sup> Asuntokauppalain esitöissä käytetään nimityksiä ”piilevä taloudellinen virhe” ja ”piilevät viat”.<sup>100</sup> Salaisella virheellä voidaankin viitata erilaisiin sellaisiin virheisiin, joiden olemassaolosta ostaja ei ole tiennyt. Ilmaisujen samankaltaisuus ei kuitenkaan tarkoita sitä, että niillä viitattaisiin samansisältöiseen normistoon.<sup>101</sup> Käytän tutkielmassani käsitettä ”salainen virhe” tarkoittaen sillä MK 2:17:n 5 kohdan säännöksen salaista laatuvirhettä.

Salainen virhe on otettu maakaareen säädöksiin vasta 1997 vuoden alusta lähtien, mutta se on jo aikaisemmin esiintynyt käsitteenä kiinteistökauppaan liittyvissä oikeudenkäynneissä. Kahdessa ratkaisussa on todettu, että kyseessä on salainen virhe, koska sitä ei ole voitu havaita. Näistä toinen on ratkaisu KKO 1987:20, joissa selvitettiin myyjien vastuuta omakotitalon vesivahingon syntymisestä. Rakennuksessa oli todettu vesivahinko, joka oli aiheutunut siitä, että rakennusvaiheen aikana kiinnitettäessä koolausta pohjalautaan naula oli läpäissyt kylmävesiputken. Putki oli aikojen kuluessa tältä osin syöpynyt niin, että se oli alkanut vuotaa ja vesi oli mädättänyt talon rakenteita. Vesivaurio, jonka aiheuttaja oli syntynyt ennen kauppaa, oli ollut sellainen, etteivät ostajat kauppaa tehdessään huolellisellakaan tarkastuksella olleet voineet sitä havaita. KKO katsoi salaisen virheen syntyneen siitä, että ”myyjä ei

---

<sup>97</sup> Heikkinen 2018, s. 228.

<sup>98</sup> HE 120/1994 vp, s. 58.

<sup>99</sup> Lohi 1999, s. 44; Saarnilehto ym. 2004, VII luku; Helsingin HO 7.4.2020 445

<sup>100</sup> HE 21/2005 s. 8 ja 17.

<sup>101</sup> Hoffrén 2012, s. 34.

voinut kohtuudella havaita” naulan osumista kylmävesiputkeen, vaikka olivatkin itse osallistuneet rakentamiseen.

Myös toisessa ratkaisussa perusteltiin päätöstä ”havaitsemisella”. Ratkaisussa KKO 1990:166 hovioikeus katsoi, ettei virhettä ollut voinut taloa tarkastettaessa havaita. Rakennuksen alla olevalla tiivistyvällä maa-aineella oli taloa vahingoittava ominaisuus, joka muodosti salaisen virheen, joka ei ollut ollut ostajien tiedossa kaupantekohetkellä. Tässä ratkaisussa viitattiin siten myös ostajan tietämättömyyteen. Ostajan tietämättömyys oli salaisen virheen perusteena myös ratkaisussa KKO:1986-II-90. Ratkaisun mukaan ostajat eivät kaupaa tehtäessä ole olleet tietoisia rakennevirheestä ja siitä johtuneista vahingoista ja virhe on näin ollen jäänyt salaiseksi.

Myyjän tietämättömyyttä rakennuksessa olevasta virheestä on pohdittu ratkaisussa KKO:1984-II-193. Tapauksessa talon vesikatto oli myös homehtunut ja mädäntynyt. Raastuvanoikeus katsoi, etteivät ostajat olleet näyttäneet toteen väitettään siitä, että myyjät olisivat olleet kaupan tekemisen aikaan tietoisia edellä kerrotuista vaurioista. Myyjillä ei ollut ollut mitään aihetta tarkastaa ullakkotilaa, koska vesivuotoja ei todistajan kertomuksista päätellen ollut. Pääsy ullakolle oli lisäksi ollut varsin hankalaa. RO oli myös katsonut jääneen näyttämättä, että myyjät olisivat olleet tietoisia ennen kaupan tekemistä talon katolle tiilikaton ja huovan väliin työnnetystä muovimaton palasesta, joka oli ollut sellaisessa paikassa, missä huopa oli ollut halki.

Laatuvirhe säännöksen MK 2:17:1:n 5 kohdassa mainittua salaista virhettä ei määritellä säännöstekstissä. Salaisen virheen määritelmää on etsittävä lainsäätäjän tarkoituksesta. Hallituksen esityksessä maakaareksi todetaan, että aikaisemmin säännösten puuttuessa on tuomioistuinten ratkaisuihin ollut suuri merkitys ratkaistaessa kiinteistökauppoihin liittyviä kaupan kohteen virheitä.<sup>102</sup> Hallituksen esityksen mukaan säännös tulee sovellettavaksi silloin, kun kiinteistössä tai sillä olevissa rakennuksissa tai laitteissa on sellaisia vikoja ja puutteita, joita myyjä ja ostaja eivät ole voineet ennen kaupantekoa havaita.<sup>103</sup> Lisäksi hallituksen esityksessä kauppalaiksi määritellään salainen virhe seuraavasti: ”virhe [--] on sellainen, ettei sitä voida havaita tavanomaisessa tarkastuksessa, vaan se ilmenee vasta myöhemmin, sen jälkeen kun tavara on otettu käyttöön tai myyty edelleen (niin sanottu piilevä tai salainen

---

<sup>102</sup> HE 120/1994, s. 6.

<sup>103</sup> HE 120/1994, s. 51.

virhe)”.<sup>104</sup> Säännökseen on poimittu oikeuskäytännöstä termistöä, jolla salainen virhe on määriteltävissä. Lain hengen mukaan kyse on salaisesta virheestä, kun:

- 1) kyse virheestä, jota ei ostaja eikä myyjä ole voinut havaita
- 2) kohteessa on tehty ”tavanomainen tarkastus” ja
- 3) virhe on tullut tietoon vasta myöhemmin esimerkiksi kiinteistön käyttöönoton yhteydessä

Hallituksen esityksissä maininta "jonka myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää" viittaa myyjän vilpittömään mieleen.<sup>105</sup> Myös oikeuskirjallisuuden mukaan salaisen virheen kohdalla oletetaan, että myyjä ei ole tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää virheestä.<sup>106</sup> Salaisen virheen ehdot täyttyvät silloin, kun myyjä on menetellyt sopimuksen mukaisesti ja täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa.<sup>107</sup>

Hallituksen esityksessä maakaaren perusteluiksi ei virhearvioinnin vertailukohteena pidetä konkreettista subjektia, vaan lähdetään oletuksesta, että ostajalla on oikeus odottaa kiinteistöllä olevien rakennusten ja laitteiden vastaavan tavanomaista laatutasoa.<sup>108</sup> Myös oikeuskirjallisuudessa salaista virhettä pidetään abstraktina virheenä<sup>109</sup>, koska todellista tilannetta ei verrata konkreettiseen sopimukseen, vaan siihen, mitä kyseisenlaisessa kiinteistön kaupassa normaalisti tai tavallisesti voidaan edellyttää.<sup>110</sup> Salaisen virheen kohdalla virheperuste kytkeytyy siihen, millainen kiinteistö on verrattuna muihin samankaltaisiin kohteisiin.<sup>111</sup>

Salaisen virheen määritelmän ymmärtämiseksi on sitä hyvä verrata muihin MK 2:17.1:n mukaisiin laatuvirhetyyppeihin. Suurimpana erona salaisen virheen kohdalla on se, että myyjä ei ole menetellyt toiminnassaan moitteellisesti. Myyjä ei ole jättänyt ostajalle kertomatta jotakin olennaista seikkaa kiinteistöstä, jättänyt oikaisematta ostajan virheellistä käsitystä kaupan kohteesta taikka kertonut hänelle virheellistä tietoa kiinteistöstä ennen kaupan tekoa. Näin ollen myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttymistä arvioidaan salaisen laatuvirheen

---

<sup>104</sup> HE 93/1986, s. 84.

<sup>105</sup> HE 120/1994, s. 16.

<sup>106</sup> Ks. esim. Kyllästinen 2010, s. 196, Hoffrén 2012, s. 32 ja Niemi 2016, s. 395.

<sup>107</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 180.

<sup>108</sup> HE 120/1994, s. 14.

<sup>109</sup> Ks. luku 3.1.

<sup>110</sup> Koskinen 2004, s. 61; Saarnilehto ym. 2004, VII luku.

<sup>111</sup> Hoffrén 2013, s. 118.

kohdalla vain sitä kautta, että salaisen laatuvirheen kriteerit eivät täyty, mikäli myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa.

### 3.4 Salaisen laatuvirheen merkittävyys

#### 3.4.1 Merkittävyyden käsite

Sopimusoikeuden yleinen periaate on, että ostaja ei voi vedota virheenä vähäisiin puutteisiin tai vikoihin.<sup>112</sup> Virheen tulee siten olla vaikutuksellinen eli virheen tunnusmerkit täyttävää seikkaa pidetään virheenä vain, jos voidaan olettaa, että se on vaikuttanut kauppaan.

Salainen virhe poikkeaa muista laatuvirheistä siinä, että MK 2:17.1:n 5 kohdan mukaan kiinteistön tulee salainen virheen vuoksi poiketa ”merkittävästi” siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Kiinteistön tulee ominaisuuksiltaan vastata sellaista laatutasoa, jota voidaan yleisen elämäkokemuksen perusteella edellyttää vastaavanlaiselta kiinteistöltä. Normaalitasoa arvioitaessa huomioidaan kauppahinta ja muut olosuhteet. Esimerkiksi peruskorjatulta rakennukselta odotetaan korkeampaa tasoa kuin saman ikäiseltä täysin korjaamattomalta kiinteistöltä.<sup>113</sup>

Säännöksen ”merkittävästi” -sana asettaa kynnyksen, jonka virheen tulee ylittää. Merkittävyyden raja asettaa salaisen virheen osalta ostajalle korkeamman virhetoleranssin kuin muut laatuvirheet. Salaisen virheen osalta virheriski on jaettu kaupan molempien osapuolten kesken, ja myyjän oikeussuojan tarve korostuu. Merkittävyysskynnys toimii siten myyjän virhevastuun rajoittajana.<sup>114</sup> Merkittävyyksvaatimus tarkoittaa sitä, että salaisen laatuvirheen kohdalla ostajan tulee sietää kiinteistössä suurempia virheitä, kuin muiden laatuvirheiden kohdalla.<sup>115</sup> Merkittävyyksvaatimusta on pidetty hyvänä keinona vähentää ostajan kiusallaan tai keinottelumielessä tehtyjä kanteita myyjää vastaan.<sup>116</sup>

*Palo ja Linnainmaa* kiinnittivät huomiota käsitteen väärään käyttöön tarkastellessaan Turun hovioikeuden ratkaisua 2001, S 00/2898. Hovioikeus totesi: ”Salainen virhe oikeuttaa hinnan alennukseen, jos se on olennainen.” Tämä toteamus on kirjoittajien mukaan virheellinen,

---

<sup>112</sup> Niemi 2016, s. 422.

<sup>113</sup> Palo–Linnainmaa 2002, s. 184.

<sup>114</sup> Niemi 2016, s. 425

<sup>115</sup> Hoffrén 2013, s. 122.

<sup>116</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 184; Niemi 2016, s. 425.



koska kaupan purkuun vaadittavan virheen on oltava MK 2:17.2:n mukaan olennainen, mutta salaisen virheen katsotaan olevan laatuvirhe vain, jos kiinteistö salaisen virheen vuoksi merkittävästi poikkeaa siitä, mitä voidaan perustellusti edellyttää.<sup>117</sup> Maakaaren esityksessä näitä käsitteitä ei ole selkeästi eroteltu toisistaan, esimerkiksi hallituksen esityksessä selvitetään MK 2:17.1 5 kohtaa seuraavasti:

” Momentin 5 kohdassa on säännös niin sanotusta salaisesta virheestä kiinteistössä. Jos kiinteistö merkittävästi poikkeaa siitä tasosta, mitä samalla seudulla olevat ja vastaavan ikäiset ja laatuiset kiinteistöt ovat, sen voidaan katsoa olevan virheellinen. [- -] Olennainenkaan poikkeama tästä normaalitasosta ei ole virheen perustana, jos ostaja on sen tiennyt taikka jos poikkeama on otettu huomioon kauppahinnassa tai muissa kaupan ehdoissa. ”

Hallituksen esityksen tekstissä käytetään molempia termejä ”merkittävästi” ja ”olennainenkaan” selittämään salaista virhettä.

Korkein oikeus on ottanut merkittävyysskynnykseen kantaa tapauksessa KKO 2015:58. Perusteluissa todetaan, että kiinteistön kaupan purkamisen edellytyksenä oleva olennaisuuskynnys on korkeampi kuin salaiselta virheeltä edellytettävä merkittävyysskynnys. Myös Rovaniemen hovioikeuden ratkaisun 15.1.2021 6 perusteluissa mainittiin, että kaupan purkamisen edellytyksenä oleva olennaisuuskynnys on selvästi korkeampi kuin salaiselta virheeltä edellytettävä merkittävyysskynnys.<sup>118</sup> Ratkaisusta ilmenee, että MK 2:17:n ensimmäisen ja toisen momentin kohdalla on se tavoitteellinen tarkoitus, että MK 2:17.1:n 5 kohdan salaisen virheen ”merkittävästi” -käsitteen edellyttämät kriteerit täyttyvät alhaisemmalla vaatimustasolla kuin MK 2:17.2:n ”olennainen” -käsitteen kriteerit. Lainsäätäjä on asettanut kiinteistökaupan purkamiseen tarvittavan virheen olennaisuuden edellytysvaatimuksen suuremmaksi kuin hinnanalennukseen vaaditut edellytykset, koska näin on suojeltu myyjää kohuttomilta seurauksilta.<sup>119</sup> Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että virheen merkittävyysskynnys on aina ensin ylityttävä ennen kuin voidaan edes pohtia virheen olennaisuutta.<sup>120</sup> Merkittävyysskynnys nähdään myyjän virhevastuun rajoittajana ja olennaisuus ratkaisee seuraukset.

<sup>117</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 184.

<sup>118</sup> Ratkaisun perustelut ovat luettavissa luvussa 4.1.2.

<sup>119</sup> Niemi 2016, s. 306.

<sup>120</sup> Hoffrén 2013, s. 123; Niemi 2016, s. 306 ja 425.

Oikeuskäytännössä on noudatettu sekä tulkinnan semanttisista ulottuvuutta että lainsäätäjän historiallista tarkoitusta. *Aarnio* korostaa, että sääntöjä tulisi tulkita niiden alkuperäisten tavoitteiden valossa, jolloin puhtaasti kielellissemanttinen tarkastelu olisi toissijaista.<sup>121</sup> Sekä hovioikeuksien että korkeimman oikeuden ratkaisussa esiintyy häilyvyyttä näiden kahden käsitteen ”merkittävästi” ja ”olennainen” välillä, mutta se tuskin aiheuttaa varsinaista väärinkäsitystä. Selkeän eron kuitenkin toisi se, että ensimmäisen momentin kohdalla käytettäisiin ”merkittävyyskynnystä” salaisen virheen edellytyksenä ja toisen momentin kohdalla omaksuttaisiin *Niemen* käyttämä ”purkukynnys”<sup>122</sup> tarkoittamaan tilannetta, jossa kiinteistökaupassa oleva virhe on niin olennainen, että kauppa voidaan purkaa.

### 3.4.2 *Selonottovelvollisuuden täytyminen*

Salaisen laatuvirheen kohdalla näyttäisi olevan lainsäädännöllisiä aukkoja erityisesti siinä suhteessa, mitä kriteerejä asetetaan MK 2:17.1 5 kohdan sanamuodoille ”merkittävästi” ja ”voidaan perustellusti olettaa”. Edellisessä luvussa otettiin esille hovioikeudessa määriteltyjä kriteerejä merkittävyyskynnökseen ylittymisestä. Tietyt prosentuaaliset suhdeluvut kauppahinnan ja korjauskustannusten välillä oli otettu tapaoikeuden tavoin käyttöön useimmissa tuomioissa. Käsittelen seuraavassa päätöksiä, jotka korkein oikeus ja hovioikeudet ovat antaneet 2010-luvulla salaista laatuvirhettä koskevissa oikeustapauksissa. Selvitän näiden päätösten kautta sitä, kuinka niissä huomioidaan salaisen virheen lainsäätäjän esittämät kriteerit. Nämä kriteerithän edellyttävät, että: 1. kyse virheestä, jota ei ostaja eikä myyjä ole voinut havaita, 2. kohteessa on tehty ”tavanomainen tarkastus” ja 3. virhe on tullut tietoon vasta myöhemmin esimerkiksi kiinteistön käyttöönoton yhteydessä. Teen myös vertailua 1990-luvun lopun ja 2000-luvun alun päätöksiin, ja tarkastelen, onko oikeuskäytännössä tapahtunut merkittäviä linjausten muutoksia.

Kiinteistössä voidaan katsoa olevan salainen laatuvirhe, jos ensinnäkään ei ostaja eikä myyjä ole voinut sitä havaita. Koska lähtökohtana on se, ettei kumpikaan ei ole tietoisesti aiheuttanut virhettä, on erityisesti varmistuttava siitä, että molemmat osapuolet ovat täyttäneet omat velvollisuutensa. Tässä edellytetään siis molempien osapuolien selonottovelvollisuutta. Itä-Suomen HO 25.8.2016 512 ratkaisussa oli punnittavana selonottovelvollisuuden täytyminen:

---

<sup>121</sup> Aarnio 2010, s. 113-114.

<sup>122</sup> Niemi 2016, s. 307

” Ostajat ovat laiminlyöneet ennakkotarkastusvelvollisuutensa eikä heillä ole oikeutta vedota laatuvirheenä kaupan kohteen virheisiin. Kaikki virheet olisivat olleet rakenteita avaamatta ostajien havaittavissa ennen kauppaa normaalitarkastuksella. Ostajien käyttämän asiantuntijan huolimattomuus kuntotarkastuksen suorittamisessa on ostajien eikä myyjien vastuulla. Ostajat eivät voi täyttää ennakkotarkastusvelvollisuuttaan pelkästään sillä, että he tilaavat asiantuntijan suorittamaan kohteen kuntotarkastusta riippumatta siitä, miten huolellisesti asiantuntija työnsä suorittaa. Ostajat olisivat voineet myös itse havaita kuntotarkastajan laiminlyömät seikat. Koska kyseessä on ollut vuonna 1949 rakennettu talo, on tarkastuksen tullut olla normaalia huolellisempi.”

HO:n mukaan ostajalla oli, rakennuksen ikä huomioiden, normaalia korkeampi selonottovelvollisuus. Myyjän tietämättömyyttä virheestä HO arvioi seuraavasti:

”Rakennus on jo ollut teknisen käyttöikänsä päässä. Se oli ollut ennen kaupantekoa asumattomana noin neljä vuotta eikä kaupanteossa myyjän puolelta ole ollut henkilöä, joka olisi kiinteistöllä asumisensa perusteella voinut tosiasiallisesti täyttää myyjän tiedonantovelvollisuuden kiinteistön ominaisuuksista.”

Tässä tapauksessa salaisen virheen tunnusmerkistö jäi täyttymättä, koska molempien osapuolien ei katsottu olevan tietämätön virheestä. Ostajan tietämättömyyttä vastaan nousi se, että ostajan ei katsottu täyttäneen selonottovelvollisuuttaan. Salaisen virheen kohdalla on täytyttävä myös se ehto, että kaupan kohteessa on tehty ”tavanomainen tarkastus”. HO:n mukaan ostajan olisi tullut normaalitarkastuksessa huomata puutteet.

Myyjän kohdalla salaisen virheen kriteerit täytyivät, koska myyjä ei ollut tosiasiallisesti voinut täyttää tiedonantovelvollisuuttaan. Vertailtaessa aikaisempien vuosien ratkaisuja myyjän selonottovelvollisuudesta, voidaan tarkastella Turun hovioikeuden ratkaisua 11.6.1999, S98/1138. Sen mukaan edes myyjien osallistuminen rakennustöihin ei riittänyt osoittamaan, että myyjät olisivat tienneet tai heidän olisi pitänyt kukaan tietää virheestä. Myyjien osallistumisesta rakentamiseen on annettu erisuuntaisia tuomioita.<sup>123</sup> Sen vuoksi ei ole täysin selvää, millaiset edellytykset tulisi täyttyä, että myyjälle syntyisi korkeampi tiedonantovelvollisuus. Ainakin se, että myyjä ei ole asunut kiinteistöllä on vähentänyt huomattavasti tiedonantovelvollisuutta.

---

<sup>123</sup> Ks. luku 3.2.1.

Ostajan tarkastusvelvollisuutta arvioitiin ratkaisussa KKO 2019:16 seuraavasti:

”Korkein oikeus toteaa, että kuntotarkastusraportin mukaan alapohjan puurakenteissa on havaittu lahovaurioita ja alapohjan kunnan kartoittamiseksi on suositeltu lisätutkimuksia. Suositus lisätutkimuksista on esitetty paitsi alapohjaa koskevien havaintojen yhteydessä myös kohteen yleiskuvauksessa ja oleellisimpia havaintoja koskevassa yhteenvedossa. Ostajat ovat siten ennen kauppaa heille toimitettuun kuntotarkastusraporttiin tutustumalla voineet saada tiedon siitä, että alapohjassa on lahovaurioita, joiden laajuutta ei ole selvitetty ja joiden tarkempaa tutkimista kuntotarkastuksen suorittaja on pitänyt tarpeellisena. - - Ostajat ovat siis ennen kauppaa tienneet paitsi niistä rakennuksen sijaintiin ja rakennustapaan liittyvistä seikoista, jotka ovat pitkäaikaisesti altistaneet alapohjan rakenteet kosteudelle, myös sen, että alapohjassa on vaurioita, joiden laajuus on alapohjatilan ahtauden vuoksi jäänyt selvittämättä. He ovat lisäksi saaneet tiedon siitä, että tarkastuksen suorittaneen rakennusalan ammattilaisen käsityksen mukaan alapohjan lahovaurioiden laajuus olisi syytä selvittää. Näiden tietojen perusteella ostajilla ei ole ollut perusteltua aihetta olettaa, että alapohja ei olisi vaurioitunut laajemmin kuin tarkastuksessa on rakenteita rikkomatta ollut mahdollista havaita.”

Tässä tuomiossa päädyttiin samaan ratkaisuun kuin ratkaisussa Itä-Suomen HO 25.8.2016 512, jonka mukaan ostajat olivat tienneet ennen kauppaa toimitetun kuntotarkastusraportin perusteella, että kiinteistössä oli vaurioita. Salaisen virheen kohdalla edellytetään, että tavanomainen kuntotarkistus on tehty, ja vaikka se ehto täyttyi tässä tapauksessa, KKO katsoi, että kuntotarkastus oli paljastanut sellaisia seikkoja, joiden perusteella ostajan katsottiin olleen tietoinen virheistä. Lisäksi ratkaisussa nähdään, että ostajat eivät voineet siten vedota salaiseen virheeseen, koska virhe olisi ollut havaittavissa tarkemmalla tutkimisella jo ennen kauppaa. Salaisen virheen yhtenä ehtonahan on, että virheen on ilmettävä vasta sen jälkeen, kun kiinteistö on otettu käyttöön.

Tuoreessa ratkaisussa KKO 2020:23 tarkasteltiin myös ostajan selonottovelvollisuuden täyttymistä. Ostajat olivat saaneet ennen kaupan tekemistä mittauspöytäkirjan, jonka mukaan asuinrakennuksen kellaritiloista oli löytynyt kosteutta. Kellarin yläpuolella olevissa tiloissa ei mittauksessa havaittu kosteutta, mutta kaupan teon jälkeen myös näistä tiloista oli löytynyt kosteus- ja mikrobivaurioita. Hovioikeus hylkäsi kanteen katsoen, että ostaja ei voinut vedota salaiseen virheeseen, koska ostajalla oli asiassa erityinen selonottovelvollisuus kaupan

kohteen kunnan tarkemmasta selvittämisestä. KKO kuitenkin pohti uudelleen ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta ja arvioi olivatko kosteusmittauspöytäkirjasta ilmenevät tiedot antaneet ostajille aihetta tarkempaan selvittämiseen.

Kyseisessä ratkaisussa korkein oikeus vertaili tapausta edellä kuvattuun KKO 2019:16 ratkaisuun, ja totesi ratkaisevaksi eroksi sen, että ratkaisussa 2019:16 kuntotarkastuspöytäkirjassa oli kehoitettu tarkempaa tutkimukseen. KKO 2020:23 ratkaisussa taas kosketusmittauspöytäkirjassa nimenomaan sanottiin, ettei kosteutta havaittu niissä tiloissa, joissa ostajan kanteen mukaan oli myöhemmin kosteusvaurioita löytynyt. KKO katsoi, että ostajilla ei ole rakennuksen ikä, rakentamistapa ja tiedossa ollut kosteusrasitus huomioon ottaenkaan ollut aihetta edellyttää tehtyä laajempia tutkimuksia alapohjan ja seinärakenteiden kunnan selvittämiseksi ennen kauppaa. Kohteessa oli suoritettu kuitenkin sellainen kosteusmittaus, jonka KKO oli arvioinut olevan riittävä kattamaan ostajille tulleen laajennetun ennakkotarkastusvelvollisuuden. Sen vuoksi ostajat eivät ole menettäneet oikeuttaan vedota virheenä kaupan jälkeen havaittuihin alapohjan ja seinien alaosien vaurioihin.

Edellä käsitellyissä ratkaisuissa olivat tuomioistuimet käsitelleet salaisen laatuvirheen esiintymistä puhtaasti niillä kriteereillä, joita hallituksen esitöistäkin on löydettävissä. Niissä tarkasteltiin ostajan ja myyjän tietämättömyyttä, selonottovelvollisuutta sekä virheen ilmene- mistä vasta kiinteistön käyttöönoton yhteydessä. Oikeuskirjallisuudessa on vertailtu sitä, miten ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden punninta on muuttunut 2000-luvun oikeuskäytännössä ja millaisiin seikkoihin on kiinnitetty huomiota. *Henna Pauku* on todennut, että ratkaisussa 2004:78 korkein oikeus piti rakennuksen rakenteeseen kajoamista esimerkiksi reikiä poraamalla sellaisena toimenä, jota ostaja ei olisi saanut myyjän omaisuudelle tehdä. Sen sijaan ratkaisussa KKO 2019:16 korkein oikeus nimenomaan edellytti, että ostajan olisi tullut tehdä tarkempia tutkimuksia rakennukseen.<sup>124</sup>

Ratkaisussa 2009:31<sup>125</sup> todettiin, ettei ostaja ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan, koska kuntotarkistusraportin perusteella ei ollut aihetta epäillä kosteusvauriota. Myös ratkaisussa 2020:23 päädyttiin siihen, että ostaja oli täyttänyt selonottovelvollisuutensa, koska kosketusmittauspöytäkirjassa nimenomaan sanottiin, ettei kosteutta havaittu niissä tiloissa, joissa ostajan kanteen mukaan oli myöhemmin kosteusvaurioita löytynyt. Ratkaisussa KKO

---

<sup>124</sup> Pauku 2020, s. 757.

<sup>125</sup> Ratkaisu esitetty tarkemmin tämän tutkielman luvussa 4.2.2

2019:16 taasen ostajalta edellytettiin rakenteiden tarkempaa tutkimista, koska kuntoraportissa oli annettu siihen suositus. Paukku huomauttaakin, että näiden tapausten erona oli juuri kuntotarkastusraportin sisältö. Erityinen tarkastusvelvollisuus katsotaan syntyvän silloin, kun lisätutkimussuosituksia on annettu.<sup>126</sup> Johtopäätöksenä voidaan todeta, että ostajan selonottovelvollisuuden vaatimus täyttyy vasta silloin, kun tarkistusraportin mukaiset lisätutkimukset on tehty<sup>127</sup>.

Paukku toteaa, että silloin, kun ostaja ei tee lisätarkistusta raportin kehotuksesta huolimatta, hän hyväksyy korkeamman riskin virheen olemassaolon. Tällöin on lain hengen mukaista, ettei virheen osoittautuminen ostajan oletusta suuremmaksi ole pätevä syy vähentää selonottovelvollisuuden laajuutta.<sup>128</sup> Kuitenkin ratkaisut KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 todentavat sitä käsitystä, että pelkkä tarkastusraportin lausuma riskirakenteesta ei aiheuttaisi ostajalle korostunutta velvollisuutta tarkastaa kaupan kohdetta, vaan virhe-epäilyyn tarvitaan myös konkreettinen vaurio, jonka ostaja on voinut havaita. Ratkaisussa KKO 2019:16 kyse oli olemassa olevista lahovaurioista ja ratkaisussa KKO 2020:23 rakennuksessa oli havaittu kosteutta. Jos pelkkä vaurioriskin kirjaaminen raporttiin ilman todentunutta vauriota riittäisi, poistaisi se kaikissa tapauksissa ostajalta mahdollisuuden vedota virheeseen.<sup>129</sup>

Oikeuskirjallisuudessa on ostajan suoja pidetty myyjän suoja parempana ja ostajan velvollisuuksia on arvioitu heikomman suojaamisen lähtökohdista.<sup>130</sup> Ostajalle on kuitenkin nykyisin asetettu korkeampia vaatimuksia täyttää selonottovelvollisuuttaan. Tarkastusvelvollisuuden vaatimusta voi lisätä muun muassa teknologian kehittyminen.<sup>131</sup> Nykyisin voidaan ostajalta edellyttää toimenpiteitä, joita ei aikaisemmin vaadittu. Oikeuskäytännössä katsottiin vielä 1990-luvun lopulla, ettei ostajan tarvinnut käyttää taskulamppua, mutta 2016 katsottiin, että ostajan olisi tullut käyttää joko lamppua tai kameraa tarkistaessaan alapohjaa. Nykypäivänä lähes jokaisella katsotaan olevan älypuhelin, josta löytyy kamera ja valolähde.<sup>132</sup> Ostajan selonottovelvollisuuden voidaan katsoa laajentuneen myös sen myötä, että yleinen tietoisuus asuinrakennusten tyypillisistä virheistä on lisääntynyt muun muassa laajan

---

<sup>126</sup> Paukku 2020, s. 760; ks. myös Laukkanen 2020, s. 483.

<sup>127</sup> Laukkanen 2020, s. 483.

<sup>128</sup> Paukku 2020, s. 760.

<sup>129</sup> Paukku 2020, s. 761; Laukkanen 2020, s. 482.

<sup>130</sup> Hoffrén 2012, s. 32; Heikkinen 2018, s. 49.

<sup>131</sup> Tulokas on todennut, että ostajalla ei ole velvollisuutta ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden edellyttää teknisiä toimenpiteitä (2005, s. 397); Esim. ratkaisussa KKO 2004:78 ostajilta ei edellytetty reikien poraamista lattiaan tai rakennuksen ulkoseinien vierustojen maankaivuutöitä.

<sup>132</sup> Paukku 2020, s. 764.

yhteiskunnallinen keskustelun ja viranomaisten tiedottamisen myötä.<sup>133</sup> KKO 2020:23 perusteluissa todetaan:

"On yleisesti tiedossa, että kosteus voi siirtyä muun muassa betonisissa rakenteissa. Siten tieto kellarin kosteudesta on antanut ostajille aiheen epäillä, että myös kellarin yläpuoliset alapohjarakenteet ovat voineet kostua. Yleisesti tiedetään myös, että puu ja siitä valmistetut rakennusmateriaalit voivat vaurioitua altistuessaan liialliselle kosteudelle. Ostajilla on siksi kellarin kosteudesta ja alapohjan rakenteesta saamansa tiedon perusteella ollut aihe epäillä, että kellarin kosteus on voinut levitä myös alapohjaan tai asuinkerroksen seiniin ja aiheuttaa niissä vaurioita. Näiden seikkojen vuoksi ostajien olisi tullut edellyttää myös kellarin yläpuolisten rakenteiden kunnan tavanomaista perusteellisempaa selvittämistä."

Maallikolta vaaditaan nykyisin melko korkeaa tietämyksentasa. Tavanomaisen yleistietämyksen piiriin katsotaan kuuluvan sen, että "kosteus voi siirtyä muun muassa betonisissa rakenteissa" ja "puu ja siitä valmistetut rakennusmateriaalit voivat vaurioitua altistuessaan liialliselle kosteudelle".<sup>134</sup>

### 3.4.3 Kauppahinta ja muut olosuhteet merkittävyyden kriteereinä

Lakiteksti ei tarjoa muuta tulkita-apua merkityskynnyksen selvittämiseen kuin ”kauppahinnan” ja ”muut olosuhteet”. *Hoffrén* on kuitenkin huomauttanut, että kauppahinnan käyttämiseen merkittävyydskynnyksen selvittämiseen on suhtauduttava varauksellisesti. Kauppahinta on aina ostajan ja myyjän välisten neuvottelujen tulos, eikä ostajan tule voida käyttää epäonnistunutta hintaneuvottelua perusteena salaiselle virheelle.<sup>135</sup> Kauppahinta tulee kuitenkin aina ottaa siinä mielessä huomioon, että olennainenkaan virhe ei ole perusteena salaiselle virheelle, jos se on otettu huomioon kauppahinnassa tai muissa ehdoissa.<sup>136</sup>

Virheen merkittävyyttä arvioidaan aina tapauskohtaisesti, siksi merkittävyydskynnystä on mahdollista tarkastella vain oikeuskäytännön kautta. *Marianne Palo ja Leena Linnainmaa* ovat tutkineet merkittävyydskynnyksen ylittymistä 2000-luvun alun hovioikeuskäytännössä. Heidän mukaansa tuolloin tehdyistä ratkaisuista voitiin päätellä, että merkittävyyttä mitattiin muun muassa korjauskustannusten suuruudella. Merkittävyydskynnyksen raja ylittyi yleensä

<sup>133</sup> Heikkinen 2018, s. 200.

<sup>134</sup> Tuomisto, KKO 2020:23.

<sup>135</sup> Hoffrén 2013, s. 119.

<sup>136</sup> HE 120/1994, s. 51.

silloin, kun korjauskustannusten osuus kauppahinnasta oli noin 4–10 prosenttia.<sup>137</sup> Vastavasti *Kyllästinen* on esittänyt, että merkittävyyskynnys ylittyy, kun korjauskustannukset ovat vähintään 4–6 prosenttia myyntihinnasta.<sup>138</sup> Edelleen 2010-luvulla on oikeuskäytännössä arvioitu merkittävyyskynnyn ylittymistä nimenomaan korjauskustannusten perusteella ja tapauksissa on viitattu *Kyllästisen*, *Palon* ja *Linnainmaan* esittämiin prosenttilukuihin. Eräessä käräjäoikeuden ratkaisussa vuodelta 2018 katsottiin merkittävyyskynnyn ylittyvän, kun kiinteistönkorjauskustannukset olivat 6,6 prosenttia kauppahinnasta.<sup>139</sup>

Myös rakennuksen ikää ja kuntoa on oikeuskäytännössä pidetty arvioinnin lähtökohtana. Esimerkiksi 50 vuotta vanhassa talossa, jossa viemärit eivät toimineet, ei katsottu talon ikä huomioiden olleen niin merkittävää virhettä, että salaisen laatuvirheen kriteerit olisivat täytyneet.<sup>140</sup> *Koskinen* toteaa, että rakennuksen iän lisäksi pitäisi ottaa huomioon myös rakentamisajankohdan vaatimukset. Jos oikeuskäytännössä arvioidaan vain rakennuksen ikä, jää huomioimatta tietyille ajanjaksolle tyypillisen rakentamistavan vaikutus virheeseen. Tällöin esimerkiksi tietyn rakennusliikkeen toiminnassa tiedossa olevat laadun vaihtelut voitaisiin huomioida arvioitaessa, mitä ostaja voi perustellusti rakennukselta vaatia.<sup>141</sup> *Niemen* mukaan rakennusten ikää ja kuntoa arvioidessa on huomioitava myös kiinteistön käyttötarkoitus<sup>142</sup>, jolloin omakotitalokaupassa on erityisesti ajateltava terveystarve ja asumishaittaa.<sup>143</sup> Myyjän velvollisuus on kertoa ostajalle totuudenmukaisesti kaupan kohteen ikä ja tiedot mahdollisesti suoritetuista korjauksista. Ostajan vastuulla on arvioida, miten hänen saamansa tiedot vaikuttavat kauppahintaan.<sup>144</sup>

#### 3.4.4 Kokonaisarviointi

*Kyllästisen* mukaan maakaaren salaisen laatuvirheen arviointiin voidaan käyttää samaa kolmiportaista päättelyketjua, jota *Pauli Ståhlberg* on esittänyt asuntokauppalain mukaiseen salaisen virheen arviointiin. *Kyllästisen* soveltamassa arviointiketjussa todetaan ensiksi, onko

<sup>137</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 180-181.

<sup>138</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 299. *Kyllästinen* kuitenkin katsoo, että tähän lukuun on suhtauduttava kriittisesti, koska arviointiin voivat vaikuttaa myös muut tekijät kuin pelkästään korjauskustannukset (esim. terveyshaittojen vaikutus).

<sup>139</sup> *Surakka* 2018.

<sup>140</sup> *Heikkinen* 2018, s. 103.

<sup>141</sup> *Koskinen* 2004, s. 95-96.

<sup>142</sup> ”Objektiivinen standardi riippuu ratkaisevasti siitä, onko kysymyksessä omakotitalo piha-alueineen, kesämökki tai rakennuspaikka sellaista varten, rakennusmaa kaavoitettavalla alueella, maatala, peltomaa, teollisuus- tai varastokiinteistö, metsäkiinteistö vai jokin erityistyyppinen alue tai kiinteistö.” *Niemi* 2016, s. 457.

<sup>143</sup> *Niemi* 2016, s. 458.

<sup>144</sup> *Heikkinen* 2019, s. 105



kiinteistössä vikoja, joista ostaja ja myyjä eivät tienneet. Toiseksi arvioidaan ovatko viat niin oleellisia, että ne olisivat vaikuttaneet kaupan toteutumiseen tai hintaan. Kolmanneksi tehdään kokonaisarviointi siitä, poikkeako kiinteistö laadultaan merkittävästi siitä, mitä ostaja voi perustellusti odottaa.<sup>145</sup> *Keskitalokin* painottaa kokonaisarviointia, jossa otetaan kaikki ilmenevät seikat kokonaisuutena. Huomiotavia asioita ovat paitsi asunnon ikä ja korjauskustannukset, myös ostajalle mahdollisesti aiheutunut terveyshaikka.<sup>146</sup> Seuraavaksi esitetyssä KKO:n päätöksessä voi nähdä tällaista kokonaisvaltaista pohdintaa.

Ratkaisussa KKO 2019:41 ostajat olivat ostaneet kiinteistön 202 500 euron kauppahinnalla vuonna 2011. Kiinteistöllä sijaitsi 1950-luvun loppupuolella rakennuttu asuinrakennus. B oli kaupan jälkeen vuonna 2015 tehnyt kiinteistöllä kunnostustöitä ja havainnut asuinrakennuksen rakenteissa kivihiihliipikeä eli kreosoottia. Ostajan mukaan kiinteistössä oli ollut salainen virhe. Ratkaisussa päädyttiin siihen, ettei kiinteistössä ollut salaista virhettä. KKO perusteli päätöstä seuraavasti:

”Korkein oikeus toteaa, että kivihiihliipike sisältää muiden yhdisteiden ohella syöpää aiheuttavia PAH-yhdisteitä. Tämän vuoksi kivihiihliipikeä sisältävän materiaalin käsittely esimerkiksi rakennus- ja purkutöissä edellyttää suojaustoimenpiteitä. Yleisesti on tiedossa, että kivihiihliipikeä on käytetty laajalti kosteus- ja vesieristeenä rakennuksissa ainakin vielä 1950-luvulla. Ainetta esiintyy muun muassa kellarikerrosten lattiarakenteissa, muuratuissa seinissä ja muuratuissa välipohjissa - -. Asiassa on riidatonta, että kivihiihliipikeä on kyseisen asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiassa ja kellarin seinässä tiilimuurauksen takana. Edellä mainituilla perusteilla Korkein oikeus katsoo, että rakennuksessa ei ole käytetty kivihiihliipikeä rakennusajan kohtana tavanomaisesta poikkeavalla tavalla.”

Korkeimman oikeuden kysymyksenasetteluna oli se, onko kiinteistössä maakaaren mukainen salainen virhe rakenteissa olevan kreosootin takia. Salaisen virheen tulkinnassa korkein oikeus lähti ensinnäkin MK 2:17.1.5:n mukaisesta salaisen virheen määritelmästä, jonka mukaan kiinteistön tulee merkittävästi poiketa siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen voidaan olettaa. Toiseksi korkein oikeus tarkasteli maakaaren esitöiden mainintaa, jonka mukaan kiinteistön voidaan katsoa olevan virheellinen, jos se merkittävästi poikkeaa siitä tasosta, mitä lähiseudulla olevat saman

---

<sup>145</sup> Kylläinen 2010, s. 197.

<sup>146</sup> Keskitalo 2017, s. 239.

laatuiset ja ikäiset kiinteistöt ovat. Arvioitaessa sitä, mitä ostaja voi perustellusti olettaa kiinteistöltä, tulee huomioida rakennusten ikä ja tehdyt peruskorjaukset. Esitöiden mukaan säännös tulee sovellettavaksi sellaisissa tilanteissa, joissa kiinteistön sellaisia vikoja, joita ostaja eikä myyjä ollut huomannut ennen kaupan tekemistä.

Korkeimman oikeuden mukaan kiistatonta asiassa oli se, että ostajan vaatimuksessa esittämään kreosoottia on asuinrakennuksessa, mutta tämä tosiseikka ei riitä ratkaisemaan sitä, onko kyseessä salainen virhe. Säännöksen sanamuotoihin ”myydyn kaltaiselta” ja ”voidaan olettaa” KKO otti kantaa toteamalla: ”[- -] rakennuksessa ei ole käytetty kivihiilipikeä rakennusajankohtana tavanomaisesta poikkeavalla tavalla.” Näin ollen korkeimman oikeuden mukaan ostajan olisi yleisen elämäkokemuksen perusteella pitänyt tietää, että kaupan kohteena olevalta asuinrakennuksessa voidaan olettaa olevan kreosoottia.

Kyseisessä tapauksessa KKO kuitenkin halusi arvioida vielä kreosootin terveysvaikutuksia:

”Kiinteistössä ei siten ole ollut laatuvirhettä pelkästään sen vuoksi, että sillä olevan rakennuksen rakenteissa on kivihiilipikeä. Arvioitavana on tämän jälkeen se, haihtuuko rakenteissa olevasta kivihiilipiestä terveydelle haitallisia yhdisteitä huoneilmaan siten, että kiinteistössä on tämän johdosta virhe.”

Valviran lausunnossa todettiin, ettei vanhasta kivihiilipikikerroksesta haihtuu vain hyvin vähän ja hitaasti kaasumaisia yhdisteitä, eikä haitallisia PAH-yhdisteitä juuri kulkeudu huoneilmaan, jos kivihiilipikikerroksen päällä on muita tiiviitä materiaalikerroksia. Ratkaisussa päädyttiin siihen, että asiassa ei siten ole näytetty, että kiinteistössä olisi ollut kanteessa väitetty laatuvirhe. KKO perusteluissa pohdittiin seuraavasti:

”Ostajien kanne kiinteistön kaupan purkamisesta on perustunut siihen väitteeseen, että kiinteistöllä olevan asuinrakennuksen rakenteissa olevasta kivihiilipiestä oli haihtunut asuinhuoneisiin terveydelle haitallisia PAH-yhdisteitä. Kanteessa on lähdetty siitä, että kivihiilipiki pitää terveyshaittojen ehkäisemiseksi poistaa rakenteista. Edellä mainituilla perusteilla Korkein oikeus katsoo jääneen näyttämättä, että rakenteissa olevasta kivihiilipiestä olisi haihtunut huoneilmaan sanottuja yhdisteitä ainakaan terveydelle haitallisessa määrin ennen rakenteiden avaamista ja että kivihiilipiki olisi pitänyt sen vuoksi poistaa. Asiassa ei siten ole näytetty, että kiinteistössä olisi ollut kanteessa väitetty laatuvirhe.”

Mielenkiintoiseksi asian tekee se, että jos rakenteissa olevan kreosootin olisi katsottu aiheuttavan vaaraa terveydelle, olisiko KKO päätyntä tuomioon, jossa kiinteistössä olisikin todettu olevan salainen virhe. Mahdollisesti olisi, koska terveystäääräysten ja -käytäntöjen noudattaminen ei yleensä vapauta myyjää vastuusta, jos ostaja on voinut perustellusti olettaa rakennuksen olevan asumiskelpoinen ilman terveyshaittaa. *Jarmo Tuomiston* mukaan MK 2:17.1:n 5 kohdan salaisen virheen merkittävyyskynnys ylittyy, jos terveysriskiä ei voida poistaa kohtuullisin kustannuksin.<sup>147</sup>

---

<sup>147</sup> Tuomisto KKO 2019:41.

## 4 SALAISEN VIRHEEN SEURAAMUKSET JA MYYJÄN VASTUUN RAJOITTAMINEN

### 4.1 Laatuvirheen seuraamukset ja edellytykset

#### 4.1.1 Hinnanalennus

MK 2:17:2 mukaan ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitettuna virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan. Salaisen laatuvirheen kohdalla ei siten voi tulla kyseeseen vahingon korvaus, vaan yleisimmin kyse on hinnanalennuksesta. Kaupan purkaminen edellyttää ”olennaisuus kynnyksen” ylittymistä. Hallituksen esityksessä todetaan, että myyjällä ei ole oikeutta eikä velvollisuutta virheen korjaamiseen. Esityksessä todetaan myös, että kaupan osapuolet voivat sopia kauppakirjassa mahdollisesti ilmenevän virheen korjaamisesta tai sopia asiasta myös virheen ilmaantumisen jälkeen.<sup>148</sup> Lähtökohdina kuitenkin on se, että ostaja ei voi vaatia virheen korjaamista, vaan virheen korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten rahallista hyvitystä.<sup>149</sup>

Maakaaren esitöiden mukaan hinnanalennuksen tehtävänä on tasapainottaa ostajan maksama kauppahintaa lähemmäksi kiinteistön todellista arvoa. Ostaja voi vaatia hinnanalennusta aina, kun kiinteistö ei vastaa sitä, mitä ostajalla oli oikeus kiinteistöltä edellyttää.<sup>150</sup> Kun kiinteistön kauppahintaa alennetaan, säilyy kauppasopimuksen sopimussuhde. Hinnanalennus korjaa sopimustasapainossa ilmenevää epätasapainoa.<sup>151</sup> Hinnanalennus on joustava keino, jolla voidaan hyvittää ostajalle kiinteistössä ilmennyt virhe.

Oikeus hinnanalennukseen kuitenkin vaatii virheen vaikutuksellisuutta.<sup>152</sup> Mikäli kohteessa ei ole MK 2:17:n mukaista virhettä, ei siitä voida määrätä hinnanalennusta. Hinnanalennuksen vaatimukset ovat kuitenkin pienemmät kuin muissa mahdollisissa virheen seuraamuksissa. Hinnanalennus ei vaadi virheeltä olennaisuutta taikka myyjän huolimattomuutta. Näin ollen täysin huolellisesti toiminut myyjä, joka ei ole tiennyt virheestä voi joutua maksamaan ostajille hinnanalennusta.<sup>153</sup> Jos myyjän ei voida katsoa toimineen MK 2:17.1:n 1-4 kohtien mukaisesti moitittavasti ja kyseessä on kohdan 5 mukainen salainen virhe, on myös ostajan

---

<sup>148</sup> HE 120/1994, s. 51.

<sup>149</sup> Hoffrén 2013, s. 197.

<sup>150</sup> HE 120/1994 vp, s. 62.

<sup>151</sup> Niemi 2016, s. 330.

<sup>152</sup> Tepora ym. 2010, s. 302.

<sup>153</sup> Hoffrén 2013, s. 199.

täytynyt olla virheestä tietämätön, jotta hän voisi vedota virheeseen. Lisäksi MK 2:25:n mukaan ostajan on ilmoitettava laatuvirheestä viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu hänelle.

MK 2:31.1:n mukaan hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Mikäli kauppahinta on kiinteistön todellista arvoa suurempi tai pienempi se tulee ottaa huomioon hinnanalennusta määrättäessä. MK 2:31.2:n mukaan hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle tulee maksaa korkolain 3.2 §:n mukaista korkoa, siitä päivästä lähtien, kun hän sai kauppahinnan itselleen.

Lähtökohtaisesti hinnanalennus lasketaan suoran laskutavan mukaan. Tässä laskutavassa hinnanalennuksen määrä vastaa suoraa virheen suuruutta. Tällöin myös kiinteistön kauppahinnan tulee vastata kiinteistön käypää arvoa.<sup>154</sup> Kiinteistön käypää arvoa tulisi arvioida objektiivisin perustein.<sup>155</sup> Ongelmaksi muodostuu se, että kiinteistöjen yksilöllisyyden vuoksi niiden käypää arvoa voidaan pääasiallisesti arvioida vain harkinnanvaraisesti. Harkinnassa voidaan käyttää apuna lähiseudun kiinteistöistä saatavia kauppahintoja, jos ne kunnoltaan ja iältään vastaavat virheellistä kiinteistöä.<sup>156</sup>

Koska kauppahinta on aina neuvotteluiden tulos, voi olla hankalaa selvittää, mikä olisi ollut kiinteistön hinta virheen ollessa molempien osapuolien tiedossa. Mikäli kauppahinta ei vastaa kiinteistön todellista arvoa, käytetään hinnanalennuksen laskemiseen suhteellista laskutapaa. Tässä laskutavassa pyritään huomioimaan kiinteistöistä mahdollisesti maksettu ali- tai ylihintaa.<sup>157</sup> Oikeuskirjallisuudessa laskutapa on yleensä esitetty seuraavanlaisena verrantona: kauppahinta/alennuttu hinta = virheettömän kohteen arvo/virheellisen kohteen arvo.<sup>158</sup> Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jos kiinteistöistä on maksettu alihintaa, maksetaan myös hinnanalennusta virheestä sen todellista arvoa vähemmän. Päinvastaisesti taas, kun kiinteistöistä on maksettu ylihintaa, maksetaan hinnanalennustakin yli todellisen arvon.<sup>159</sup> Sillä osapuolella, joka väittää, ettei kauppaa ole tehty käyvän arvon mukaiseen hintaan, tulee osoittaa väitteensä toteen.<sup>160</sup>

---

<sup>154</sup> Niemi 2016, s. 331.

<sup>155</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 180.

<sup>156</sup> HE 120/1994 vp, s. 62.

<sup>157</sup> Kyllästinen 2010, s.222.

<sup>158</sup> Ks. Hoffrén 2013, s. 203 ja Niemi 2016, s. 333.

<sup>159</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 179.

<sup>160</sup> Hoffrén 2013, s. 203

Laatuvirheen kohdalla toinen tapa selvittää hinnanalennuksen määrä on arvioida, kuinka paljon virheen korjauskustannukset tulevat maksamaan. Periaatteessa korjauskustannukset voivat suoraan määrittää hinnanalennuksen määrän.<sup>161</sup> Maakaaren esitöissä on otettu kantaa korjauskustannusten käyttämisestä hinnanalennuksen laskemiseen. Esitöissä todetaan, ettei korjauskustannukset kuitenkaan aina anna oikeaa hinnanalennuksen määrää. Etenkin huonokuntoisessa kiinteistössä voidaan olettaa ostajan varautuvan tiettyyn määrään kiinteistön virheitä. Korjaustyöt voivat myös huonokuntoisen kiinteistön kohdalla nostaa kiinteistön arvoa. Tällainen arvonnousu tulee vähentää hinnanalennuksen määrästä.<sup>162</sup> Hinnanalennuksen kohdalla tulee huomioda, ettei siihen voida ottaa mukaan virheen selvityskustannuksia, eikä korjaustöiden aikana muualla asumisesta mahdollisesti syntyviä kuluja.<sup>163</sup>

Korkein oikeus on arvioinut hinnanalennuksen määrää ennakkotapauksessa KKO 2009:31. Tapauksessa korkein oikeus on arvioinut, kuinka korjauskustannusten määrä on vaikuttanut kiinteistön arvoon sitä nostavasti. Tapauksessa ostaja vaati myyjältä hinnanalennusta, koska yläpohjan kosteudesta oli aiheutunut kiinteistöllä sijaitsevaan asuinrakennukseen vaurioita. Hinnanalennuksen määrän lähtökohdaksi ostaja otti yläpohjan korjauskustannukset. Lisäksi hän sisällytti vaatimukseen korjausaikana muualla asumisesta aiheutuneet vuokratkustannukset. Käräjäoikeus oli hinnanalennuksen määrää arvioidessaan huomioinut ensinnäkin korjaustoimenpiteiden kiinteistön arvoa nostavana tekijänä. Toisaalta katsottiin, että arvioinnissa oli huomioitava myös se, että rakennuskustannukset olivat nousseet vuosien 2003–2006 aikana sekä se, että ostajalle oli aiheutunut kustannuksia vuokralla asumisesta sinä aikana, kun rakennus oli asumiskelvoton. Käräjäoikeus määräsi hinnanalennusta 20 000 euroa. Korkein oikeus arvioi seuraavasti:

”Hinnanalennuksen määrää korjauskustannusten perusteella laskettaessa on huomioon otettava muun muassa korjaustoimenpiteistä johtuva kiinteistön arvon nousu sekä kustannusten nousun vaikutus silloin, jos korjaukset tehdään pitkän ajan kuluttua kaupasta. Tässä tapauksessa korjauskustannukset käsittävät koko katon uusimisen tiilikatteiseksi harjakatoksi. Sen seurauksena kiinteistön arvo on noussut siitä, mitä se olisi ollut virheettömänä kauppaa tehtäessä. Rakennuskustannusten hinnannousu on taas elokuusta 2003 lokakuuhun 2006 ollut käräjäoikeuden toteamin tavoin lähes 12 prosenttia.”

---

<sup>161</sup> Niemi 2016, s. 334.

<sup>162</sup> HE 120/1994 vp, s. 62-63.

<sup>163</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 182.

Korkein oikeuden tuomiossa katsottiin, että rakennuksen arvon nousun takia hinnanalennuksen määrä on vain 15 000 euroa. Lähtökohdaksi arviointinsa perusteeksi KKO on tapauksessa ottanut MK 2:31:n, jonka mukaisesti hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Korkein oikeus on todennut myös, että yhtenä tapana laskea hinnanalennuksen suuruutta voidaan pitää korjauskustannuksia. Näin ollen ostajan vaatimusta, joka on perusteltu korjauskustannusten suuruudella, voitiin pitää oikeutettuna lähtökohtana hinnanalennuksen määrän laskemiselle. Korkein oikeus ei ole kuitenkaan ole laskenut hinnanalennusta suoraa korjauskustannusten perusteella, vaan on ottanut arvioinnissaan huomioon kiinteistön arvon nousemisen korjaustöiden ansiosta. Varsinkin tapauksissa, joissa korjaustyöt ovat tehty pitkän ajan kuluttua siitä, kun kiinteistön kauppa on suoritettu, korjauskustannuksilla on usein suuri vaikutus kiinteistön arvoon. Oikeuskäytännössä onkin hyväksytty periaate, jonka mukaan arvonnousu on otettava huomioon hinnanalennuksen määrää laskettaessa.<sup>164</sup>

Hinnanalennuksen määrää ei voidakaan laskea suoraa korjauskustannusten perusteella, kuten aiemmasta korkeimman oikeuden tapauksesta huomataan. Kiinteistöön tulevat korjaustyöstä johtuvat arvonnousut on myös otettava huomioon hinnanalennuksen määrä pienentävinä seikkoina. Hinnanalennukselle tulee MK 2:31.2:n mukaan maksaa korkolain 3.2:n mukaista korkoa siitä päivästä lähtien, kun myyjä on vastaanottanut kauppahinnan. Lisäksi myyjän on maksettava korkolain 4.1:n mukaista viivästyskorkoa siltä ajalta, kun hän ei palautta hinnanalennusta ostajalle.

Ennakkopäätöksessään KKO 2004:78 on arvioinut sitä, missä määrin kiinteistön rakennusta rakennusteknillisesti parantavat korjaukset tulisi ottaa huomioon hinnanalennusta laskettaessa. Tapauksessa A ja B olivat ostaneet C:ltä kiinteistön, jolla sijaitsi asuinrakennus. Rakennuksesta oli löytynyt huomattavia rakennusvirheitä, joiden takia rakenteisiin oli päässyt kosteutta. Korkein oikeus oli katsonut myyjän vastuunrajoituslausekkeesta huolimatta, että kohteessa oli ollut laatuvirhe. C oli velvoitettu maksamaan A:lle ja B:lle hinnanalennusta. Hinnanalennuksen määrän korkein oikeus jätti hovioikeuden arvion varaan:

”A ja B olivat oikeutettuja hinnanalennukseen niiden toimenpiteiden johdosta, jotka olivat olleet välttämättömiä mainittujen virheiden korjaamiseksi. Heillä oli siten oikeus saada korvaus

---

<sup>164</sup> Keskitalo 2017, s. 285.

lattian purkukustannuksista, alla olevan maan kaivuusta 20 senttimetrin osalta, maan tiivistämisestä, uudesta sorakerroksesta, uusista perustuksista, uusista lattioista ja seinien korjaamisesta 50 senttimetrin tasolle asti. Edellä olevan perusteella hovioikeus arvioi, että noin 440 000 markan korjauskustannuksista puolet eli noin 220 000 markkaa oli kaupanteon ajankohdan kustannustason mukaan aiheutunut tällaisista korjauksista.”

Korkein oikeus arvioi päätöksessään myös sitä, ovatko rakennusvirheiden poistamiseksi ja vaurioiden korjaamiseksi tehdyt korjaustyöt nostaneet kiinteistöllä olevan rakennuksen arvoa. Arvioinnissa tuli tarkastella sitä, oliko rakennuksen kunto parantunut korjaustöiden seurauksena enemmän, kuin mitä ostaja oli voinut odottaa rakennuksen kunnon ja siitä maksettu kauppahinnan perusteella. Korkein oikeus katsoi, että lähtökohtaisesti vanhojen rakenteiden korvaaminen uusilla nostaa rakennuksen arvoa. KKO kuitenkin huomautti, että tarpeellisten korjausten vaikutus kiinteistön arvonnousuun tulee aina tehdä kokonaisarvioinnin perusteella. Korkeimman oikeuden mukaan korjaustyöt, jotka ovat koskeneet sellaisia rakenteita, joita ei tavanomaisesti tarvitse vaihtaa rakennuksen elinkaaren aikana, eivät korota rakennuksen arvoa.

Tässä tapauksessa korjaustyöt olivat koskeneet omakotitalon salaojituksen, perustusten täyttöön käytetyn maa-aineksen sekä osin seinärakenteiden uusimista. Korkein oikeus on todennut, että kaikki materiaalit ovat tavanomaisesti sellaisia, jotka kestävät koko rakennuksen elinkaaren ajan. Tästä syystä katsottiin, ettei tapauksessa rakennuksen arvo ole noussut siinä määrin, että hinnanalennuksen määrää tulisi vähentää. Korkein oikeus ei kuitenkaan ole tapauksessa määrittänyt sitä, miten pitkäksi rakennuksen elinkaari voidaan katsoa. *Keskitalon* mukaan yhtenä lähteenä voidaan pitää KH-korttia, jossa rakennustekniikan ammattilaiset ovat listanneet rakenteiden tavallisia elinkaaria.<sup>165</sup> KH-kortti ei kuitenkaan ole virallislähde, eikä korkein oikeus ole tapauksessaan ottanut sitä arviointinsa lähtökohdaksi.

Kahdessa ratkaisussa, KKO 2009:31 ja KKO 2009:39 arvioitiin myyjän velvollisuutta suorittaa ostajalle vahingonkorvauksia laaturvirheen perusteella. Ratkaisussa 2009:31 korkein oikeus oli sitä mieltä, ettei ostaja kuulu saada hinnanalennusta korjauksen aikana muodostuneista vuokramenoista. Korkein oikeus totesi seuraavasti vuokramenoista:

---

<sup>165</sup> Keskitalo 2017, s. 286.



”Korkein oikeus katsoo, etteivät vuokratustannukset ole kuitenkaan sellainen korjauskustannuksiin liittyvä välitön kustannus, joka voitaisiin ottaa huomioon hinnanalennusta laskettaessa, vaan kysymys on lähinnä ostajalle virheen korjaamisen vuoksi aiheutuneesta vahingosta. Maakaaren 2 luvun 17 §:n 2 momentin mukaan ostajalla ei ole kuitenkaan salaisen virheen perusteella oikeutta saada korvausta vahingostaan. Näin ollen Korkein oikeus katsoo, ettei vuokratustannuksia ole otettava huomioon hinnanalennuksen määrää laskettaessa.”

Siten korkein oikeus rinnasti vuokratustannukset vahingonkorvaukseen, eikä virheestä välittömästi aiheutuvaksi kustannukseksi. MK 2:17.2:n nojalla ei ostajalla ole oikeutta saada vahingonkorvausta salaisen laatuvirheen perusteella. MK 2:32:n mukainen vahingonkorvaus puolestaan vaatii aina myyjän tuottamusta, jota ei salaisen virheen kohdalla ole. Näin ollen myyjä ei salaisen virheen tapauksessa ole velvollinen vahingonkorvaukseen, vaikka kiinteistössä olisikin sopimusrikkomus.

Ratkaisussa KKO 2009:39 kyse oli omakotitalon vesi- ja lämmitysjärjestelmän virheestä, joka todettiin hovioikeuden tuomiossa MK 2:17.1:n 1 kohdassa tarkoitetuksi laatuvirheeksi. Ostaja vaati vahingonkorvausta ajanhukasta ja matkakuluista. Myyjä veloitettiin maksamaan vahingonkorvausta. Päätös oli maakaaren säännösten mukainen, koska tässä tapauksessa ei arvioitu salaista laatuvirhettä, vaan laatuvirhepykälän 1 kohdan virhettä. MK 2:17.2:n nojalla ostajalla on lisäksi 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitetun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan.

Kuten edellä olevista ennakkopäätöksistään KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 nähdään, korkein oikeus on pääsääntöisesti käyttänyt laskentaperusteena korjauskustannuksia arvioidessaan hinnanalennuksen määrää. Vanhemmassa oikeuskäytännössään korkein oikeus on käyttänyt hinnanalennuksen laskemiseen apunaan virheen tai virheellisen kaupan kohteen arvoa taikka virheen vaikutusta kauppahintaan.<sup>166</sup> Hoffrén on esittänyt, että hinnanalennuksen laskemiselle korjauskustannusten perusteella voidaan käyttää seuraavaa kaavaa:

Virheettömän kohteen arvo (yleensä kauppahinta) – puutteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset + korjaamisesta aiheutunut kiinteistön arvon nousu.<sup>167</sup>

---

<sup>166</sup> Hoffrén 2013, s. 215.

<sup>167</sup> Hoffrén 2013, s. 226.

Kaavan avulla voidaan laskea, mikä olisi ollut kiinteistö todellinen arvo kaupantekohetkellä. Kaavasta saadaan hyvä kuva siitä, miten korkein oikeus on käytännössään laskenut hinnanalennuksen määrää korjauskustannusten perusteella. On kuitenkin huomioitava, että korkeimman oikeuden tulee aina yksittäistapauksissa pystyä arvioimaan, mitä korjauskustannukset tulevat todellisuudessa maksamaan ja toisaalta, onko kiinteistölle aiheutunut arvonnousua välttämättömien korjausten takia.

#### *4.1.2 Kaupan purkaminen*

Kaupan purkaminen on oikeusvaikutuksiltaan kaikista pisimmälle menevä oikeustoimi, jonka ostaja voi tehdä.<sup>168</sup> Kaupan purkamisella tarkoitetaan koko kiinteistön kaupan peruuntumista myyjän olennaisen sopimusrikkomuksen takia. Se on toissijainen virheen seuraamus hinnanalennukseen nähden. Osapuolilla ei kaupan purkamisen jälkeen ole oikeutta tehdä alkuperäisiä kaupan suorituksia.<sup>169</sup> Kaupan purkaminen ei edellytä myyjän huolimattomuutta. Näin on ollen kiinteistön salainen virhekin voi oikeuttaa kaupan purkamiseen.<sup>170</sup>

Maakaaren 2:17.2:n mukaan ostajalla on oikeus purkaa kauppa, mikäli virhe on olennainen. Näin ollen kaupan purkaminen on mahdollista ainoastaan silloin, kun kiinteistön laatuvirhe on niin olennainen, että ostajan kannalta ei ole kohtuullista käyttää muita virheen seuraamuksia.<sup>171</sup> Maakaaren esitöiden mukaan virheen olennaisuutta tulee arvioida sen kokonaismerkityksen kannalta. Virheen on katsottu olevan olennainen, jos ostaja voi käyttää kiinteistöään aikomallaan tavalla, eikä virhettä voida korjata kohtuullisessa ajassa kohtuullisin kustannuksin. Arviointia ei saa kuitenkaan tehdä ostajan oman käsityksen perusteella, vaan tulee käyttää objektiivisiä perusteita.<sup>172</sup> Virheen olennaisuus on kuitenkin aina arvioitava tapauskohtaisesti, eikä sille ole yksinkertaista asettaa yleispäteviä kriteerejä.<sup>173</sup> Olennaisuuskynnyksen on kuitenkin katsottu olevan korkeammalla kuin salaiseen virheeseen tarvittavan merkittävyyskynnyksen.<sup>174</sup>

---

<sup>168</sup> Tepora ym. 2010, s. 307.

<sup>169</sup> Hoffrén 2013, s. 233.

<sup>170</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 169.

<sup>171</sup> Kyllästinen 2010, s.219.

<sup>172</sup> HE 120/1994 vp, s. 51.

<sup>173</sup> Hoffrén 2013, s. 233.

<sup>174</sup> Niemi 2016, s. 307; ks. myös tutkielman luku 3.4.1.

Ennakkopäätöksessä KKO 2015:58 korkein oikeus arvioi, täyttyykö kaupan purkamiseen vaadittava olennaisuuskynnys salaisen virheen takia. Ostaja oli ostanut kiinteistön asuinrakennuksineen 68 000 eurolla. Rakennuksen alapohjasta ja pesutiloista oli kaupan tekemisen jälkeen löytynyt kosteudesta aiheutuneita vaurioita, jotka terveystarkastajan antaman lausunnon mukaan todennäköisesti olivat haitaksi asukkaiden terveydelle. Hovioikeus katsoi, ettei kauppaa voida purkaa, koska virhe ei ole olennainen. Olennaisuuden rajana hovioikeuden mukaan oli se, että korjauskustannukset ylittävät 40 prosenttia kauppahinnasta. Tässä tapauksessa kustannukset olivat olleet 29 prosenttia.

Korkein oikeus toi esiin oikeusohjeet, joita se soveltaa tapauksen arvioimiseen:

”Maakaaren esitöissä (HE 120/1994 vp s. 51) on todettu, että jos kiinteistössä oleva virhe on olennainen, ostaja voi valita, haluaako hän hinnanalennuksen sijasta purkaa kaupan. Virheen olennaisuutta on arvioitava sen kokonaismerkityksen perusteella. Jollei ostaja voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin korjata, virhe on olennainen. Arviointia ei tehdä vain ostajan oman käsityksen mukaan, vaan sillä tulee olla objektiiviset perusteet. [- -] maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 5 kohdan salaisen virheen olennaisuusarviointi on tehtävä kokonaisharkinnan perusteella, jossa voidaan kiinnittää huomiota paitsi siihen, millainen kiinteistö on laadultaan verrattaessa sitä muihin vastaaviin kohteisiin ja rakentamisajan tyypilliseen laatutasoon, myös kaupan kohteen sopimuksen mukaisiin ominaisuuksiin sekä kaupantekohetkellä ostajalla käytettävissä olleisiin tietoihin esimerkiksi kiinteistön käyttötarkoituksesta ja arvosta. Tällaisten seikkojen perusteella voidaan muodostaa kokonaiskäsitys siitä, millaista tasoa ostaja on voinut kaupan kohteelta perustellusti edellyttää.”

Korkein oikeus tarkasteli tapausta kokonaismerkityksen kannalta. Sen lisäksi hallituksen esityksen mukaan kiinteistössä on olennainen virhe, jos ostaja ei voi käyttää kiinteistöä sen käyttötarkoitukseen kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin.

Korkein oikeus arvioi rakennuksen korjauskustannusten korkeuden oikeuttavan siihen, että virhettä voitiin pitää salaisena laaturvirheenä, vaikka huomioitiin rakennuksen ikä ja ostajan kokemukseen perustuva varautuminen virheeseen. Ostaja oli siten varautunut perustellusti alhaisempiin korjauskustannuksiin:

” [- -] kymmeniä vuosia vanhan omakotitalokiinteistön ostajalta voidaan lähtökohtaisesti edellyttää varautumista siihen, että taloa joudutaan korjaamaan rakennusosien normaalin kulumisen vuoksi aikaisemmin kuin esimerkiksi kaupan kohteesta laaditun kuntotarkastuksen perusteella on ennakoitu. - - Mikäli salaisen virheen korjauskustannukset kuitenkin poikkeavat rahamäärältään merkittävästi sellaisista korjauskustannuksista, joihin ostajan on tullut perustellusti varautua kaupan kohteen kunnosta saamiensa tietojen perusteella, virhettä voidaan pitää merkittävänä.”

Korkein oikeus pohti sen jälkeen virheen olennaisuuden vaikutusta kaupan purkuun:

” [- -] milloin korjauskustannukset nousevat niin korkeiksi, että kauppa on ostajan niin vaatiessa purettava. Korkein oikeus katsoo, että lähtökohtaisesti purkamisen edellytyksenä voidaan pitää sitä, ettei kauppaa olisi edes alennettuun hintaan lainkaan syntynyt, jos virhe olisi ollut ostajan tiedossa. [- -] Tällaisessa tilanteessa ostajalta ei voida edellyttää sitä, että hän kantaisi riskin korjauskustannusten määrästä ja korjaustöiden onnistumisesta. Edellytykset kaupan purkamiselle voivat tällöin olla olemassa.”

Korkein oikeus piti virheen olennaisuuden arviointikriteerinä sitä, että ostaja ei olisi ryhtynyt kauppaan, jos olisi tiennyt korjauskustannusten määrän. Korkein oikeus tarkensi korjauskustannusten vaikutusta olennaisuusarviointiinsa seuraavasti:

” [- -] kaupan purkamisen edellytyksen täyttymistä ei voida arvioida yksinomaan tarkastelemalla korjauskustannusten suhdetta kiinteistön kauppahintaan. Mikäli edellytyksenä olisi se, että korjauskustannusten tulisi nousta johonkin prosenttimäärään, kuten vähintään 40 prosenttiin kauppahinnasta, voisi se tapauksesta riippuen johtaa joko myyjän tai ostajan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen.”

Näin ollen korjauskustannusten määrä ei yksinään olisikaan ratkaiseva tekijä purkukynnyksen ylittymiseen. Perusteluissa arvioitiin myös terveyshaittojen vaikutusta:

”Asumishaitan arvioinnissa merkityksellisiä ovat myös terveysviranomaisten kannanotot rakennuksessa asumiseen liittyvistä terveydellisistä riskeistä.”

Korkein oikeus on todennut tapauksen yhteenvedossa, että:

”Alapohjan vaurioiden osalta korjauskustannusten määrästä vallitsee osin epävarmuus, mikä ei kuitenkaan korjausten välttämättömyys ja kustannusten vaikea arvioitavuus huomioon ottaen voi rajoittaa ostajan oikeutta kaupan purkamiseen. Hovioikeuden arvioimaa määrää on

pidettävä suurena myös suhteessa kiinteistön kauppahintaan. Tämän vuoksi ja ottaen huomioon myös näihin suuriin korjauskustannuksiin liittyvät epävarmuustekijät Korkein oikeus katsoo, että kaupan kohteen virhettä on pidettävä maakaaren 2 luvun 17 §:n 2 momentissa tarkoitulla tavalla olennaisena. Sen vuoksi asiassa on edellytykset kiinteistön kaupan purkamiselle A:n vaatimuksesta.”

Korkeimman oikeuden mukaan epävarmuus korjauskustannuksista ei voi rajoittaa ostajan oikeutta kaupan purkamiseen. *Paukku* on arvioinut, että edellä kuvatussa ratkaisussa kaupan purkukynnys asetettiin hyvin matalalle. Ostajan ja myyjän välinen riskijako ei ollut tasapainossa, vaan ostajaa turvattiin myyjää paremmin.<sup>175</sup> Mielestäni Paukun kritiikki on oikeutettu siihen nähden, että korjauskustannusten määrän epävarmuus olisi ollut riittävä syy kaupan purkuun. Luultavasti kuitenkin tapauksessa annettiin suuri painoarvo terveystarkastajan lausunnolle. Jos terveyshaittaa ei olisi ollut, ei ehkä kaupanpurkukaan olisi ollut mahdollista.<sup>176</sup>

Tapauksessa on mielenkiintoista ensinnäkin se, että korjauksia ei ollut vielä tehty, joten korjauskustannukset perustuivat vain laskelmiin, eivät todellisiin toteutuneisiin kustannuksiin. Mikäli korjaukset olisi tehty ensin, olisiko tuomio ollut toisenlainen? Kiinteistön kauppahinta oli verrattain alhainen, joten korjauskustannukset olisivat nousseet helposti korkeiksi suhteessa kauppahintaan. Olisiko ratkaisu silloin ollut kaupan purku vai hinnanalennus? Korjausten myötä tapahtunut kiinteistön arvon nousu olisi tullut ottaa huomioon hinnanalennusta arvioitaessa. Toinen mielenkiintoinen seikka on se, että korkeimman oikeuden mukaan oli korjauskustannusten 29 prosenttia kauppahinnasta määränä sellaisenaan suuri. Aikaisemmin olennaisuuden rajana oli pidetty 40 prosenttia, joten kyseessä oli merkittävä muutos siihen, mitä pidetään kohtuullisina korjauskustannuksina.<sup>177</sup>

Tuoreessa tapauksessa Rovaniemen hovioikeus 15.1.2021 6 (ei lainvoimainen)<sup>178</sup> katsottiin, ettei olennaisuusvaatimus täyttynyt. Tapauksessa katsottiin, että kyseessä oli salainen virhe, mutta kaupan purkamisen edellytyksenä oleva olennaisuuskynnys on selvästi korkeampi kuin salaiselta virheeltä edellytettävä merkittävyyskynnys. Hovioikeus vetosi maakaaren esitöihin, joissa mainitaan, että olennaisuutta on arvioitava kokonaismerkityksen perusteella.

<sup>175</sup> Paukku 2020, s. 769.

<sup>176</sup> Samaa pohdintaa esitin tapauksen luvussa 3.4.4 ratkaisun KKO 2019:41 kohdalla. Siinä tapauksessa terveyshaittoja ei kuitenkaan osoitettu.

<sup>177</sup> Tuomisto KKO 2015:58.

<sup>178</sup> Tuomion selostus Jukka Savolainen 2021.

Tuomiossaan hovioikeus mainitsi, ettei ostaja ollut esittänyt riittävää näyttöä siitä, että kaupan kohteena olevassa rakennuksessa olisi väitettyjä laajoja, koko rakennuksen kattavia kosteusvaurioita. Korjauskustannusten arvioitiin olevan kohtuulliset kauppahintaan nähden. Myös korjaamiseen kuluva kolmen kuukauden aikaa pidettiin kohtuullisena. Koska salainen virhe oli korjattavissa kohtuullisin kustannuksin ja kohtuullisessa ajassa, ei virhettä voitu pitää olennaisena. Hovioikeus punnitsi asiaa myös ostajalle aiheutuneen asumis- ja terveyshaitan osalta. Kokonaisarvioinnissa tultiin siihen tulokseen, ettei virhe ole MK 2:17.2:n momentissa tarkoitettulla tavalla olennainen, eikä kaupan purkamiselle ei siten ole edellytyksiä.

MK 2:33:n mukaan, kun kauppa puretaan, ostajan on luovutettava kiinteistö takaisin myyjälle ja myyjän on palautettava saamansa kauppahinta ostajalle. Mikäli ostaja on saanut kiinteistöltä huomattavaa hyötyä, hänen tulee korvata se myyjälle. Maakaaren esitöissä on otettu kantaa siihen, mitä voidaan pitää edellä mainittuna hyötynä. Tällaista hyötyä on esimerkiksi vuokratulo taikka puun myynnistä saatu tuotto. Mikäli ostaja on kuitenkin itse työllään ansainnut hyödyn, kuten viljelemällä, hän saa pitää saadun hyödyn. Ostajan ei tarvitse korvata myyjälle pientä hyötyä, kuten lyhytaikaista asumista.<sup>179</sup> Ostajalla on lisäksi 2:33.3:n mukaan oikeus viedä kiinteistöltä sinne hankkimansa rakennukset ja koneet siinä määrin, kun se ei aiheuta kiinteistölle huomattavaa vahinkoa. Rakennuksien ja koneiden poistaminen kiinteistöltä ei saa myöskään haitata kiinteistön käyttötarkoitusta.

Myyjän puolestaan on MK 2:33.2:n mukaan maksettava ostajalle kohtuullinen korvaus kiinteistön ylläpidosta ja korvattava kiinteistön mahdollinen arvon nousu. Korvattavaksi tulevat kuitenkin vain ainoastaan erityiset parannustyöt, jotka ovat kohottaneet kiinteistön arvoa. Tätä vastoin kiinteistön normaalista ylläpitämisestä myyjän ei tarvitse maksaa korvausta ostajalle.<sup>180</sup> Palautettavalle kauppahinnalle on maksettava myös korkolain 3.2 §:n mukaista korkoa siitä päivästä, kun hän vastaanotti kauppahinnan. Myyjän ja ostajan tulee tehdä suorituksensa yhtäaikaaisesti. Molemmilla osapuolilla on oikeus pidättäytyä omasta suorituksestaan ennen kuin toinen osapuoli on suorittanut omansa.<sup>181</sup>

MK 2:34:ssä on asetettu kaupan purkamiselle rajoituksia. Ensinnäkin ostajalla on oikeus purkaa kauppa ainoastaan silloin, kun hänellä on vielä kiinteistö hallussaan. Tällainen tilanne voi syntyä, silloin kun ostaja on ehtinyt myydä kiinteistön jo eteenpäin. Toiseksi ostajalla ei

---

<sup>179</sup> HE 120/1994 vp, s. 64.

<sup>180</sup> Hoffrén 2013, s. 240.

<sup>181</sup> Niemi 2016, s. 347.

ole oikeutta purkaa kauppaa, jos sen arvo on hänen toimintansa takia alentunut. Kauppa voidaan kuitenkin purkaa, jos ostaja korvaa arvon alentumisen myyjälle. Kolmanneksi kauppaa ei saa purkaa, jos kiinteistön luovutuksesta on kulunut yli 10 vuotta.

#### 4.2.2 Myyjän virhevastuun rajoittaminen

Edellä on käyty läpi, millainen virhevastuu myyjällä on salaisesta laaturvirheestä maakaaren säännösten nojalla ja millaisia seuraamuksia ostaja voi näiden virheiden takia vaatia. Myyjän kannalta virhevastuu on maakaaren säännöksissä melko laaja. Maakaaren toisen luvun säännökset ovat kuitenkin pääsääntöisesti tahdonvaltaista oikeutta.<sup>182</sup> Tämä tarkoittaa sitä, että ostaja ja myyjä voivat sopimuksella muuttaa sitä, mitä maakaareissa on säädetty. MK 2:9:n mukaan ostajan on ja myyjän onkin täytettävä velvollisuutensa sopimuksen mukaan, jos laissa ei ole toisin mainittu. Sopimuksella tarkoitetaan sekä kauppakirjaa että muita sitä täydentäviä sopimuksia.<sup>183</sup> Ostajan ja myyjän välisellä sopimuksella voidaankin rajoittaa myyjän virhevastuuta kiinteistöstä. Sopimuksella osapuolet voivat säädellä riskinjaon haluamallaan tavalla, jolloin molemmat osapuolet voivat paremmin olla perillä siitä, mistä kiinteistön mahdollisista virheistä kukin vastaa.<sup>184</sup>

Ennen maakaaren voimaantuloa kauppasopimukseen laitettiin usein ehto: ”kiinteistö myydään sellaisena, kun se on”. Tällainen ehto käytännössä rajoitti myyjän vastuun kaikista virheistä, jotka kiinteistöstä löytyi.<sup>185</sup> Maakaaren esitöissä katsottiin, että tällaisen ehdon vaikutukset voivat olla odottamattomia ja kohtuuttomia ostajaa kohtaan.<sup>186</sup> Maakaareen otettiinkin säännös, joka estää tällaisten yleisten ehtojen käyttämisen virhevastuun rajoittamisessa. MK 2:9.2:n mukaan sopimuksella saadaan poiketa lain 2 luvun 17-34 §:en mukaisista ostajan ja myyjän velvollisuuksista ainoastaan sopimilla yksilöidysti siitä, miten heidän asemansa poikkeavat laista säädetystä.

Maakaaren vastuunrajoittamisen sääntelyllä on pyritty luomaan tasapaino ostajan ja myyjän oikeuksien välille. Yhtäältä myyjä voi rajoittaa laissa säädettyjä vastuitaan, toisaalta ostaja saa vastuunrajoitusehdon perusteella yksilöidyn tiedon siitä, mitä ja miten hänen oikeuttaan

<sup>182</sup> Hoffrén 2013, s. 258.

<sup>183</sup> HE 120/1994 vp, s. 45.

<sup>184</sup> Kyllästinen 2010, s. 139.

<sup>185</sup> Heikkinen 2018, s. 263.

<sup>186</sup> HE 120/1994 vp, s. 45.

rajoitetaan.<sup>187</sup> Maakaassa ei kuitenkaan ole yksiselitteisesti sanottu, kuinka tarkasti vastuunrajoituslauseke on yksilöitävä, jotta se tulee osapuolia sitovaksi.<sup>188</sup> Täysin yleisluonteisilla rajauksilla ei myyjän virhevastuuta voida kuitenkaan estää.

Maakaassa ei ole vastuunrajoittamislausekkeiden sovittelusäännöksiä. Vastuunrajoituslausekkeita voidaan kuitenkin tietyissä tilanteissa joutua sovittelemaan OikTL 36 §:n mukaisen yleisen sovittelusäännöksen perusteella.<sup>189</sup> OikTL 36 §:n mukaan kohtuutonta ehtoa voidaan joko sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuuttomuutta arvioidessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asemat, oikeustoimen olosuhteet sekä muut seikat. Pelkkä sopimusehdon epätasaisuus ei yleensä riitä yleisen sovittelusäännön käyttämiseksi, vaan sopimuksen epätasapainon tulee johtua sopimuksen ulkoisista seikoista, kuten osapuolten epätasaisesta neuvotteluasemasta.<sup>190</sup> Maakaaren esitöissä kohtuuttomana ehtona voidaan pitää sellaista ehtoa, joka ilman perusteltua syytä selvästi suosii toista osapuolta.<sup>191</sup>

Korkein oikeus on ottanut kantaa siihen, millaisia vastuunrajoituksia voidaan pitää pätevinä. Ennakkopäätöksessä KKO 2004:78 kauppakirjaan oli otettu vastuunrajoituslauseke, jonka mukaan ostaja ottaa kiinteistön siinä kunnossa kuin se on myyty, eikä myyjä ole vastuussa havaituista vaurioista tai niiden aiheuttamista lisävahingoista. Kiinteistöllä olevasta rakennuksesta oli kaupanteon jälkeen havaittu vakavia rakennusvirheitä. Korkein oikeus oli katsonut, että koska vastuunrajoituslausekkeessa ei yksilöidysti rajoitettu myyjän vastuuta kiinteistön rakenteista, ostajalla oli oikeus tapauksessa vaatia hinnanalennusta rakennusvirheistä ja niiden aiheuttamista vaurioista.

Tapauksessa KKO 2009:31 kauppakirjaan otetun ehdon mukaan ostaja oli tutustunut kiinteistöstä tehtyyn kuntotarkastukseen ja ilmoittanut olevansa tietoinen siinä mainituista vioista. Myyjä ei kauppakirjaan otetun vastuunrajoitusehdon perusteella vastannut mistään kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, eikä niiden mahdollisesti rakenteille tai muille vastaaville aiheutuneista vahingoista. Kiinteistöllä olevan rakennuksen yläpohjasta oli kaupanteon jälkeen löytynyt kosteutta. Korkeimman oikeuden mukaan kuntotarkastuksessa ei selvästi yksilöity yläpohjasta löytynyttä kosteutta ja sen aiheuttamia vahinkoja, vaikka siinä oli

---

<sup>187</sup> Heikkinen 2018, s. 267.

<sup>188</sup> Hoffrén 2013, s. 259.

<sup>189</sup> Heikkinen 2018, s. 287.

<sup>190</sup> Hoffrén 2013, s. 265.

<sup>191</sup> HE 120/1994, s. 47.



mainittu muita samassa paikassa olleita vikoja. Koska vastuunrajoitusehto oli otettu koskemaan ainoastaan kuntotarkastuksessa yksilöidysti mainittuja seikkoja, ei se korkeimman oikeuden mukaan estänyt ostajaa vetoamasta kosteusvaurioon virheenä.

Näissä molemmissa tapauksista käy ilmi, että korkein oikeus on tulkinnut vastuunrajoitusehtoja hyvin suppeasti. MK 2:9.2:n mukaan ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Korkein oikeus tulkitsee, että myyjän on yksilöitävä paitsi kaupan kohteessa olevat viat ja puutteet, myös ne syyt ja seuraukset, joita viat ja puutteet voivat aiheuttaa.<sup>192</sup>

*Pirkko Heikkisen* mukaan vastuunrajoittamisessa on kysymys riskinjaosta. Myyjän tarkoitus on rajoittaa sitä riskiä, että ostaja esittäisi kaupanteon jälkeisiä vaatimuksia salaisesta virheestä. Ostajan riski voi realisoitua, jos viat ja puutteet aiheuttavat enemmän kustannuksia kuin ostaja oli odottanut. Heikkinen näkee, että ostaja tietoisesti hyväksyy kiinteistön myyjän antamien tietojen mukaisena. Tällöin myyjän vastuunrajoittamista ei tulisi estää sillä perusteella, että ostajalle syntyy mahdollisesti tappiota.<sup>193</sup>

---

<sup>192</sup> Tuomisto KKO 2009:31.

<sup>193</sup> Heikkinen 2018, s. 259.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

### 5.1 Kiinteistön kaupan salaisen laatuvirheen kriteerit

Tutkielmani tarkoituksena oli tutkia kiinteistön kauppaan liittyvää salaista virhettä perehtyen ensinnäkin salaisen virheen määritelmään lainsäädännön ja oikeuskäytännön kautta. Toiseksi tarkoituksena oli selvittää myyjän vastuuta silloin, kun kiinteistössä todetaan salainen virhe sekä tutkia virheen seuraamuksia. Rajasin tutkielman käsittelemään yksityishenkilöiden välisiä kiinteistökauppariitoja, ja vain niitä salaisia virheitä, jotka ovat kiinteistöllä sijaitsevilla asuinrakennuksissa.

Ensimmäinen tutkimuskysymys etsii vastauksia salaisen laatuvirheen määritelmälle suomalaisessa normistossa. Salainen virhe mainitaan maakaaren 2 luvun 17 §:n laatuvirheissä. Lainsäädännössä salainen virhe poikkeaa muista maakaareen normeissa esitetyistä laatuvirheistä siinä, että kyse on virheestä, jonka olemassaolosta eivät ole tiedneet myyjä eikä ostaja. Muiden laatuvirheiden kohdallahan on kyse siitä, että myyjä on toiminut moitittavasti eli on joko antanut harhaanjohtavaa tietoa tai jättänyt jotain kertomatta. Lisäksi salaisen laatuvirheen kohdalla on olennaista se, että virheen katsotaan olevan niin merkittävä, että sen olemassaolo johtaa seuraamuksiin.

Kiinteistön salaista laatuvirhettä tutkiessa huomioin myös muiden lakien, kuten kauppalain ja asuntokauppalain, säännöksiä. Näiden lakien säännöksissä on laadun, virheen ja hinnan vertailua käytetty samoin kuin kiinteistön kauppaa säätelevässä maakaareessa. Tavarahan hinta ja laatu tulee suhteuttaa toisiinsa.<sup>194</sup> Oikeuskirjallisuudessa on asuntokauppalain 6:11:n 4 kohdan säännöstä on pidetty sisällöltään pääpiirteissään samanlaisena kuin maakaaren salaisen virheen säännöstä, vaikka asuntokauppalain esitöissä puhutaankin ”piilevästä virheestä”. Oli kyse sitten tavarahan, asunnon tai asuinkiinteistön laadun ja hinnansuhteuttamisesta toisiinsa, on suomalainen normiston mukaan ostajalla oikeus odottaa kaupan kohteelta tietynlaista laatua, joka on sidoksissa yleiseen elämänkokemukseen. Lainsäätäjä lähtee siitä, että on olemassa jonkinlainen vertailukohta, jolla voidaan arvioida kauppankohteen laatua ja verrata siten kauppahinnan oikeellisuutta.

---

<sup>194</sup> Ks. esim. kauppalain 19 § ja 45 §

Erityisesti asuinkiinteistöjen kohdalla vertailu on hyvinkin hankalaa, koska täysin identtisiä vertailukohtia on yleensä mahdotonta löytää. Kiinteistökaupan yhteydessä puhutaankin abstraktista virheen arvioinnista, jolloin vertailukohta käytetään enemmän yleisesti hyväksytyjä odotusarvoja, joita tietäytyyypisellä asuinkiinteistöllä pitää olla. Jos nämä odotusarvot eivät täyty, on kiinteistössä virhe. Vertailussa huomioidaan kiinteistön sijainti, rakennusten ikä, rakennustapa ja kunto ostohetkellä. On kuitenkin huomioitava se, että kauppahinnalla on suuri merkitys siihen, millaisia yleisiä odotuksia kiinteistölle voidaan asettaa. Kiinteistökaupassa oikeudellisen virheen käsite on erotettava faktisen virheen käsitteestä. Vaikka kaupan kohteen katsottaisiin olevan laadultaan huonompi kuin vastaavalla alueella sijaitsevat saman tyyppiset ja ikäiset asuinrakennukset, mutta hinnaltaan olennaisesti alhaisempi, ei kaupankohteessa katsota olevan oikeudellisesti virhettä. Tässäkin nähdään lainsäätäjän tahto määrittää kiinteistön taloudellinen arvo suhteessa ostajan odotusten mukaiseen laatuun. Elämäkokemuksemme mukaan emme odota halvan tuotteen olevan yhtä hyvä kuin kalliin.

Salaisen laatuvirheen kohdalla lainsäätjä on huomionnut virheen merkittävyyden asteen. Kiinteistön on MK 2:17.1:n 5 kohdan mukaan virheen johdosta poikettava laadultaan merkittävästi siitä, mitä siltä voidaan hinta ja muut olosuhteet huomioiden edellyttää. Lainsäätjä ei ole tarkemmin määritellyt ”merkittävyyden” kriteeriä, vaan merkittävyyden kynnyksen ylittyminen on asetettu oikeuskäytännössä. Tuomioistuimet ovat yleensä määrittäneet tämän kynnyksen sillä prosenttiluvulla, joka lasketaan kauppahinnan ja virheen korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten suhteesta.

## **5.2 Salainen laatuvirhe oikeuskäytännössä**

Tutkielmani toinen tutkimuskysymys koski salaisen virheen tulkintaa oikeuskäytännössä. Vertailin 1999–2021 annettuja päätöksiä. Oikeuskäytännössä oli havaittavissa, että tuomioistuimet arvioivat salaisen laatuvirheen esiintymistä lainsäätäjän hengessä. Tarkastellessaan salaisen virheen edellytysten täyttymistä tuomioistuimet olivat huomioineet tärkeinä kriteereinä selonottovelvollisuutta, kuntotarkastusta ja virheen havaitsemisajankohtaa. Oikeuskäytännössä painotettiin sitä, että ostajan tuli perustaa odotuksensa MK 2:17:1:n 5 kohdan mainintaan ”myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää”. Kuntotarkastuksessa tehdyille havainnoille annettiin erityisen suuri painoarvo. Jos ammattilaisen tekemä tarkastus ei edellyttänyt tarkempaa tut-

kimusta, ei ostajilla ollut velvollisuutta tarkempaan selonottoon. Toisaalta ostajalta edellytettiin erityistä selonottovelvollisuutta, mikäli kuntotarkastuksessa oli kehoitettu lisätutkimuksiin.

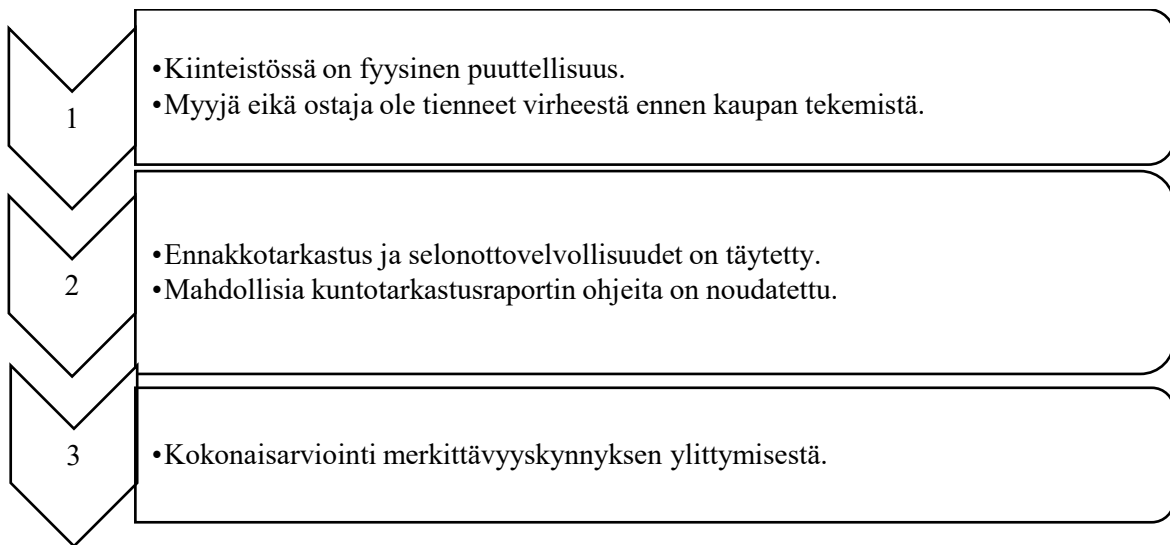
Myyjän tietämättömyyttä salaisen laatuvirheen kohdalla ei oikeuskäytännössä ole käsitelty kovinkaan usein. Tutkielmassani tarkastelin (Itä-Suomen HO 25.8.2016 512) ratkaisua, jossa katsottiin, ettei myyjä voinut tietää virheestä, koska ei ollut itse asunut kiinteistössä. Toisessa ratkaisussa (Turun HO 11.6.1999, S98/1138) arvioitiin, ettei myyjän ei tarvinnut tietää virheestä, vaikka oli itse osallistunut jopa rakennustöihin. Tämä seikkahan oli osoitettu jo ennen maakaaren voimaantuloa ratkaisussa KKO 1987:20, jossa ”myyjä ei voinut kohdulla havaita naulan osumista kylmävesiputkeen, vaikka olivatkin itse osallistuneet rakentamiseen”. Näiden ratkaisujen perusteella näyttäisi ostajalla olevan suhteellisesti suurempi näyttötaakka siitä, että kyse on salaisesta virheestä. Aiemmilta vuosilta löytyy ratkaisu (KKO 1980 II 69), jossa myyjän katsottiin tietneen virheistä, koska hän oli osallistunut rakentamiseen. Tässä ratkaisussa kuitenkin korostuu se, että rakennusmateriaalit paljastuivat sellaisiksi, että myyjä oli kyennyt havaitsemaan niiden soveltumattomuuden kyseiseen rakennuskohteeseen, eikä näin ollen todistettavasti voinut olla tietämätön asiasta.

Tutkimuksessa selvisi, että oikeuskäytännössä on huomioitu myös oikeuskirjallisuudessa esitettyjä arviointiperusteita. Esimerkiksi kirjallisuudessa painotettua kokonaisharkintaa on käytetty punnittaessa salaisen laatuvirheen merkittävyyskynnyksen ylittymistä. Tällainen tapaus oli ratkaisussa KKO 2019:41, jossa tutkittiin asuinrakennuksessa olevan kreosootin terveyshaittaa. Rakennuksessa myönnettiin olevan kreosootia, mutta sitä ei pidetty virheenä, koska se ei aiheuttanut vaaraa terveydelle. Ratkaisun mukaan kaupan kohde ei poikennut laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan perustellusti edellyttää. Ostajan olisi siten pitänyt tietää kreosootista, joten salaisen laatuvirheen edellytys ei olisi täytynyt. Vaikka KKO oli todennut jo tämän, se halusi kuitenkin pyytää lausuntoa terveyshaitasta. Mahdollisesti terveyshaitan toteaminen olisi voinut johtaa siihen, että kiinteistössä olisi kokonaisharkinnan jälkeen katsottu olevan salainen virhe.

Sekä 2000-luvun alussa että 2020-luvulle tultaessa näyttäisi lähtökohtana olevan se, että kiinteistön kaupassa tulisi käyttää ulkopuolista asiantuntijaa, kuten kuntotarkastajaa. Useissa

KKO:n ratkaisuisissa (KKO 2004:78, 2009:31, 2019:16 ja KKO 2020:23) on viitattu kuntotarkastus- ja kosteusmittausraporttiin.<sup>195</sup> Oikeuskäytännössä asetetaan nykyisin ostajalle kohtalaisen korkea yleistietämyksen taso, ja ostajan tarkastusvelvollisuus on laajentunut. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että myyjän ja ostajan välinen tasapaino virhevastuun osalta olisi nyt parempi kuin aikaisemmin.

Lainsäädännön ja oikeuskäytännön perusteella voidaan rakentaa seuraava kuvio, josta voidaan päätellä, millaisia kriteerejä salaisen laatuvirheen olemassaololta vaaditaan:



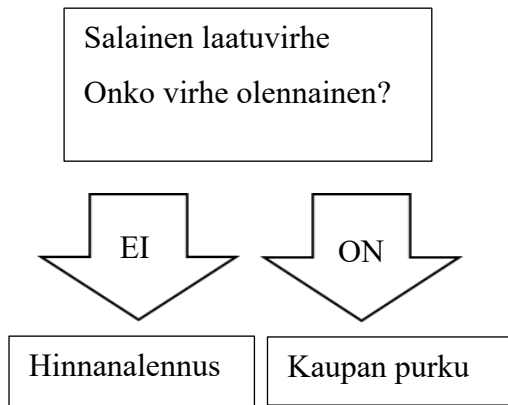
Kuvio 1. Salaisen laatuvirheen kriteerit.

### 5.3 Kiinteistön kaupan salaisen laatuvirheen seuraamukset ja myyjän vastuu

Tutkielmani kolmas tutkimuskysymys etsi vastauksia siihen, mitkä ovat seuraamukset, jos kiinteistökaupassa todetaan salainen laatuvirhe. Kun salaisen laatuvirheen merkittävyyskynnys on ylittynyt, katsotaan, millaisia seuraamuksia virheellä on kiinteistön kauppaan. MK 2:17.2:n mukaan ostajalla on oikeus joko hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Huomattavaa on, että MK 2:17.2:n säännökset koskevat kaikkia maa-kaaren 2 luvun 17 §:ssä mainittujen laatuvirheiden seuraamuksia, eivät ainoastaan salaisen virheen seuraamuksia.

<sup>195</sup> Ks. Tulokas 2005, ks. s. 397.

Virheen olennaisuuden perusteella voidaan muodostaa seuraavalainen kuvio:



Kuvio 2. Virheen olennaisuuden vaikutus seuraamuksiin.

Hinnanalennus on myyjän kannalta lievempi seuraamus kuin koko kaupan purkamisen. Salaisen laatuvirheen kohdalla huolellinenkaan myyjä ei voi estää tätä seuraamusta. Tutkielmassa käsitellyissä ennakkoratkaisuissa (KKO 2004:78 ja KKO 2009:31) on hinnanalennuksen lähtökohtana useimmiten korjauskustannusten määrä. Kiinteistöön tehdyt korjaukset voivat kuitenkin myös nostaa kiinteistön arvoa, joka on huomioitava hinnanalennusta määriteltäessä.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty kaksi kaavaa, joilla hinnanalennusta voidaan määrittää. Ensimmäinen on kaava, joka kertoo sen, onko kiinteistön kauppahinta ollut oikeanlainen:

kauppahinta/alennuttu hinta = virheettömän kohteen arvo/virheellisen kohteen arvo.

Tämän kaavan avulla voidaan arvioida sitä, onko maksettu kauppahinta se, johon hinnanalennusta voidaan verrata. Mikäli todetaan, että kauppahinta on ollut liian alhainen, on myös määrätty hinnanalennus alhaisempi samassa suhteessa. Päinvastaisessa tilanteessa hinnanalennus on suurempi kuin kiinteistön todellinen arvo edellyttäisi.

Toinen kaava kertoo, miten kiinteistön hinta lasketaan silloin, kun hinnanalennuksen määrää arvioidaan korjauskustannusten perusteella:

Virheettömän kohteen arvo (yleensä kauppahinta) – puutteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset + korjaamisesta aiheutunut kiinteistön arvon nousu.

Tässä kaavassa huomioidaan korjauskustannusten vaikutus kiinteistön arvoa alentavana, mutta toisaalta myös se arvonnousu, jonka korjaukset mahdollisesti saavat aikaiseksi.

Myyjän ja ostajan välisen kauppasopimuksen purkaminen lakkauttaa osapuolten väliset vaatimukset tosiinsa nähden. Kiinteistökaupan purkaminen voi johtaa erityisesti myyjän kannalta hankalaan tilanteeseen, koska hän on esimerkiksi voinut käyttää kiinteistöstä saamansa rahat muuhun kohteeseen. Tämän vuoksi myyjän suojan varmistamiseksi salaiselta virheeltä edellytetään olennaisuuskynnyksen täyttymistä. Tutkielmassa käsitellyssä oikeustapauksessa (KKO 2015:58), jossa kaupan purku hyväksyttiin, pidettiin olennaisuuden kriteereinä korjauskustannusten määrää, mutta myös terveydellisillä tekijöillä ja korjaustöiden kestolla katsottiin olevan merkitystä.

Oikeuskirjallisuudessa on kritisoitu myyjän mahdollisuutta rajoittaa virhevastuutaan. Riskijako tulisi nähdä molemminpuolisena, jolloin sekä myyjä että ostaja ottavat riskin siitä, että kiinteistössä on salainen virhe. Oikeuskäytännössä ollaankin menossa siihen suuntaan, että ostajan selonottovelvollisuus on lisääntynyt ja myös kaupanteon jälkeinen sopimisella voidaan myyjän vastuuta rajoittaa, kuten ratkaisussa KKO 2014:70 nähdään.

#### **5.4 Kiinteistökauppa yksityishenkilöiden välisenä sopimuksena**

Tutkielmassani olen selvittänyt yksityishenkilöiden välisten kiinteistökauppojen yhteydessä todettujen salaisten laatuvirheiden kriteereitä ja seuraamuksia sekä oikeusnormien että tuomioistuinten ratkaisujen valossa. Siviilioikeuden systematiikassa kiinteistökauppa kuuluu varallisuusosoikeuden osa-alueeseen. Viime vuosina varallisuusosoikeudellinen ajattelutapa on muuttunut. Kiinteistökaupassa tämä näkyy esimerkiksi siinä, että luottamuksen suojalle annetaan suurempi merkitys kuin tahdon vapauden korostamiselle. Myös oikeudellisten periaatteiden merkitys on kasvanut ja sopimusvapauden periaatteen rinnalla on tullut kohtuusperiaate ja heikomman osapuolen suoja.<sup>196</sup>

Vaikka sopimusvapautta rajoitetaan maakaaren säännöksillä, mahdollistetaan edelleen itsenäisten, kauppasopimuksesta irrallisten, sopimusten tekeminen. Tutkielmassani käsittelin ratkaisua KKO 2014:70, jossa todettiin, että kaupanteon jälkeen on mahdollista sopia yksilöllisesti kiinteistöissä todettujen virheiden sovittamisesta. Tämä ratkaisu on aiheuttanut kritiikkiä oikeustieteilijöiden keskuudessa, koska sen katsotaan romuttavan

---

<sup>196</sup> Saarnilehto ym. 2004, Luku I

maakaaren säännöksiä siltä osin, kun niiden tarkoitus on suojella ostajan oikeuksia. Itse kuitenkin ajattelen, että sovintosopimuksen tekeminen tarjoaa paremman vaihtoehdon ratkaisuun pääsemiseksi kuin tuomioistuinprosessiin turvautuminen. Tutkimuksen tuloksia voikin soveltaa käytäntöön tarkastelemalla kiinteistökaupan osapuolten mahdollisuuksia riita-asian tuomioistuinkäsittelyssä. Jos kauppasopimuksessa näyttäisi olevan aukkoja sekä myyjän tiedonantovelvollisuudessa että ostajan selonottovelvollisuudessa, ei tuomion lopputulos ole varmasti ennustettavissa. Tällaisessa tapauksessa voi olla järkevämpää ja edullisempää molempien osapuolten kannalta tyytyä sopimaan kuin lähteä käräjöimään.

Tutkielman aihe on kiinnostanut jo pitkään oikeustieteilijöitä, ja aiheesta on tehty useita väitöskirjojakin. Kiinteistöriitoihin liittyvissä riita-asioiden käsittelyssä huomioidaan nykyisin yhteiskunnan ja teknologian kehitys. Ihmisten yleissivistys on kohonnut ja tietämys kiinteistön kauppaan liittyvistä riskeistä on lisääntynyt. Aihe on edelleen ajankohtainen, koska tilastot osoittavat, että kiinteistökauppoja koskevien riitojen euromääräinen intressi ja oikeudenkäyntikulut ovat nousseet vuosi vuodelta korkeammiksi.<sup>197</sup> Ehdotan lisätutkimuksen aiheeksi selvitystä siitä, miten yksityisten henkilöiden kiinteistöjä koskevien riita-asioiden käsittelyä voitaisiin tehostaa. Sillä olisi suuri käytännöllinen merkitys.

---

<sup>197</sup> Sarasoja – Carling 2019, s. 24: ”Kiinteää omaisuutta koskevissa jutuissa mediaani-intressi oli kasvanut noin 70 000 eurolla ja oli noin kolminkertainen vuoteen 2008 nähden. On mahdollista, että kiinteistöjen arvonnousu on jossain määrin vaikuttanut kiinteää omaisuutta koskevien riitojen intressien kasvuun, mutta se tuskin yksin selittää mediaani-intressin moninkertaistumista.” Sarasoja – Carling 2019, s. 35 ”Oikeudenkäyntikulut olivat korkeimmat kiinteää omaisuutta koskevissa riidoissa, joissa kantajan mediaanikulut olivat 23 439 euroa ja vastaajan 22 501 euroa.”