



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Marika Kotikangas

ENNAKKOPÄÄTÖKSEN KKO 2015:58  
VAIKUTUKSET TUOMIOIHIN  
KIINTEISTÖKAUPPARIIDOISSA

Liiketalous  
2016

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalous

## TIIVISTELMÄ

Tekijä	Marika Kotikangas
Opinnäytetyön nimi	Ennakkopäätöksen KKO 2015:58 vaikutukset tuomioihin kiinteistökauppariidoissa
Vuosi	2016
Kieli	suomi
Sivumäärä	58 + 3 liitettä
Ohjaaja	Tuula Hartman

---

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää, miten ennakkopäätös KKO 2015:58 on vaikuttanut oikeuskäytäntöön ja kaupanpurkukynnykseen kiinteistökauppaan liittyvissä oikeusriidoissa. Tutkimus oli alle vuosi sitten julkaistun ennakkopäätöksen takia ajankohtainen. Tutkimuksen tehtävä oli antaa homekiinteistön omistajalle tietoa laatuvirheen olennaisuusarviointista sekä uuden ennakkopäätöksen vaikutuksista oikeudenkäyntiin.

Kiinteistökauppaa koskevaa oikeuskäytäntöä säätelevät Suomessa näkyvimmin maakaari 12.4.1995/540, maakaaren säätämiseen johtanut hallituksen esitys HE 120/1994 sekä 7.9.2015 julkaistu korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2015:58. Näiden oikeuslähteiden pohjalta käräjäoikeudet antavat tuomionsa kiinteistöjen laatuvirheitä koskevissa oikeusriidoissa. Tutkimus toteutettiin analysoimalla 22 käräjäoikeuden tuomioperustelua. Tutkimuksen kvalitatiivisessa osuudessa etsittiin, eriteltiin sekä analysoitiin kaupanpurkuun vaikuttavia tekijöitä. Tutkimuksen kvantitatiivisessa osuudessa analysoitiin korjauskustannusten prosenttiosuuksien vaikutuksia kaupanpurkukynnykseen.

Tutkimustuloksissa havaittiin, että ennakkopäätös KKO 2015:58 toimi merkittävänä uutena oikeuslähteenä käräjäoikeuksissa. Kaupanpurkukynnystä tai tuomioperusteluita ennakkopäätöksen ei voitu katsoa muuttaneen.

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES  
Business Economics

## ABSTRACT

Author	Marika Kotikangas
Title	The influences of the judicial precedent KKO 2015:58 in real estate law cases
Year	2016
Language	Finnish
Pages	58 + 3 Appendices
Name of Supervisor	Tuula Hartman

---

The aim of this thesis was to find out how the judicial precedent KKO 2015:58 has affected the legal praxis and threshold of the cancellation of a transaction in real estate law cases. The study was current because the precedent was released less than a year ago. The aim of the study was to give information about the evaluation of relevance on a quality defect to owners of real estate with mould. The aim was also to give information about the influences of the precedent on legal proceedings.

In Finland the legal praxis of the real estate business is steered by the real estate law (maakaari 12.4.195/540), the government proposal HE 120/1994 and the judicial precedent KKO 205.58 established by Supreme Court on 7.9.2015. The districts courts give their judgments due to these sources of law. The study was implemented by analyzing 22 judgment argumentations from district sources. In the qualitative research the effective factors of the cancellation of transaction were researched, categorized and analyzed. In the quantitative research the effects of percent shares of the repair costs on the threshold of the cancellation of a transaction were analyzed.

The study results showed that the judicial precedent KKO 2015:58 served a new significant source of law for district courts. There was no visible changes in the threshold of the cancellation of a transaction or judgment argumentation.

---

Keywords     judicial precedent, the cancellation of transaction, quality defect

## SISÄLLYS

### TIIVISTELMÄ

### ABSTRACT

1	JOHDANTO .....	7
2	TUTKIMUS .....	9
	2.1 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset .....	9
	2.2 Tutkimusmenetelmät.....	10
	2.3 Tutkimusaineisto ja sen rajaus .....	10
3	KIINTEISTÖN KAUPPA .....	12
	3.1 Kaupan solmiminen .....	12
	3.2 Kiinteistön kauppasopimus.....	13
	3.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus.....	13
	3.4 Myyjän vastuunrajoitus.....	14
	3.5 Ostajan selonottovelvollisuus .....	15
4	LAATUVIRHE KIINTEISTÖSSÄ.....	16
	4.1 Kiinteistön laatuvirhe.....	16
	4.2 Virheen oleellisuus.....	17
	4.3 Sopimusrikkomuksen seuraukset.....	18
	4.4 Viiden vuoden määräaika ja reklamaatio.....	19
5	ENNAKKOPÄÄTÖKSET OSANA OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ .....	21
	5.1 Ennakkopäätöksen julkaiseminen.....	21
	5.2 Ennakkopäätöksen sitovuus .....	21
	5.3 Ennakkopäätöksen vaikutukset.....	22
	5.4 Ennakkopäätöksen käyttö .....	23
	5.5 Ennakkopäätöksen perustelut.....	24
6	ENNAKKOPÄÄTÖS KKO 2015:58 .....	26
	6.1 Oikeustapauksen tausta.....	26
	6.2 Käräjäoikeuden käsittely.....	26
	6.3 Hovioikeuden käsittely .....	27
	6.4 Valitus korkeimpaan oikeuteen.....	28
	6.5 Keskeiset säännökset .....	29

6.6	Keskeiset tosiseikat ja perustelut .....	29
6.7	Olenaisuusarviointi laatuvirheen osalta .....	31
6.8	Korkeimman oikeuden päätös.....	32
7	KKO 2015:58 MEDIASSA .....	33
7.1	Ristiriidat perusteluissa.....	33
7.2	Oikeuskäsittelyn ulkopuolelle jääneet tosiseikat .....	34
7.3	Toissijaisen vaatimuksen puuttuminen .....	34
7.4	Oikeuskäytännön muutokset.....	34
8	TUTKIMUTULOKSET .....	37
8.1	Tutkimusaineiston kuvaus .....	37
8.2	Oikeustapauksien kuvaus .....	37
8.3	Tuomiorakenne ja tutkittava data.....	38
8.4	Oikeuskysymykset .....	39
8.5	Maininnat ennakkopäätös KKO 2015:58:sta .....	40
8.6	Maininnat prosenttirajasta.....	41
8.7	Kiinteistön sopimuksenvastaisuus .....	43
8.8	Myyjän tiedonantovelvollisuus.....	44
8.9	Ostajan selonottovelvollisuus ja ennakkotarkastus.....	45
8.10	Korjauskustannukset ja korjausaika.....	48
8.11	Laatuvirheen olennaisuus.....	50
8.12	Korjauskustannusten suhde kaupanpurkukynnykseen.....	52
9	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	55
	LÄHTEET.....	57

**LIITELUETTELO**

**LIITE 1.** Tutkimusaineiston oikeustapaukset.

**LIITE 2.** Oikeustapaukset ennen ennakkopäätöstä.

**LIITE 3.** Oikeustapaukset ennakkopäätöksen jälkeen.

## 1 JOHDANTO

Kosteus- ja homevauriot ovat hyvin yleisiä Suomessa. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisun 1/2012 mukaan pientaloista 7–10 prosenttia kärsii kosteus- ja homevaurioista. Julkaisun mukaan 221 000–44 3000 suomalaista asuu vauriotalossa. Näin ollen kyseessä on valtava taloudellinen ja ennen kaikkea terveydellinen ongelma. (Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012, 11.)

Kosteus- ja homevaurioiden yleisyys näkyy myös tuomioistuimissa. Lakitieteen tohtori Tiina Koskinen-Tammen mukaan tuomioistuimissa käsitellään vuosittain satoja kiinteistökauppariitoja, joissa ostajat vaativat hinnanalennusta tai kaupan purkua. Selvä enemmistö tapauksista koskee kosteus- ja mikrobivaurioituneita omakotitaloja. (Sisäilmautiset 2016.)

Aihevalintaani vaikuttivat homeongelmien yleisyys, muutoksessa oleva oikeuskäytäntö kaupan purkamisen suhteen sekä omat kokemukseni hometalossa asumisesta. Työssäni käyn läpi kiinteistön kaupan, kiinteistön salaisen laaturvirheen sekä ennakkopäätöksiä keskeiset teoriat. Tutkimuksen lähteitä ovat oikeuskirjallisuuden julkaisut, kuten väitöskirjat, oikeusoppineiden mielipidekirjoitukset, hallituksen esitykset, ennakkopäätös KKO 2015:58 sekä maakaari 12.4.1995/540 esitöineen. Esitelen työssäni ennakkopäätöksen KKO 2015:58 oikeusprosessin, erityisesti korkeimman oikeuden käsittelyn keskeiset tosiseikat sekä ratkaisuun johtaneet perustelut. Lisäksi tutustun ennakkopäätöksen KKO 2015:58 saamaan vastaanottoon mediassa.

Tutkimukseni taustalla ovat omat lähtökohdat ja tarpeet. Minulla on henkilökohtaista kokemusta homevaurioisessa talossa asumisesta sekä kaupanpurun hakemisesta riitaisessa sopimusasiassa käräjäoikeudessa. Homeongelman vuoksi olen joutunut tutustumaan homevaurioihin, kaupanpurkuun sekä käräjäoikeuksien käytäntöihin jo aikaisemmin. Haluan käyttää tätä keräämääni tietoa hyväksi sekä syventää osaamistani.

Opintojeni varrella päätin kirjoittaa opinnäytetyöni kiinteistöjen laatuvirheisiin liittyvästä aiheesta. Korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2015:58 vaikutti mielenkiintoiselta, sillä se tuntui poikkeavan aikaisemmasta oikeuskäytännöstä. Ennakkopäätökseen reagoitiin osittain ihmetyksellä ja kritiikillä lainoppineiden mielipidekirjoituksissa. Omaan elämäntilanteeseeni peilaten ennakkopäätös tuntui jännittävältä muutokselta kaupanpurun suhteen ja mielenkiintoiselta tutkimuskohteelta opinnäytetyötäni varten.

Tutkimukseni tavoitteena on tarjota tietoa kosteus- ja homevaurioista ihmisille, jotka ovat joutuneet taloudellisiin ja terveydellisiin ongelmiin koskien kiinteistössä kaupanteon jälkeen ilmenneitä salaisia laatuvirheitä. Kosteus- ja homevaurioiden löytyminen kiinteistöstä tarkoittaa pahimmillaan suuria korjauskustannuksia, pitkäaikaisia terveysongelmia sekä kallista ja aikaa vievää oikeusprosessia. Rajaan tutkimukseni koskemaan asuinrakennusten laatuvirheitä. Oikeusprosessin kannalta rajaan tutkimuksen koskemaan oikeustapauksia, joissa on ensisijaisesti haettu kaupanpurkua.

Tutkimukseni tavoite on avata erityisesti korkeimman oikeuden antaman ennakkopäätöksen KKO 2015:58 vaikutusta oikeuskäytäntöön. Ennakkopäätöksen vaikutuksia on arvuuteltu julkisesti, mutta käytännön vaikutukset ovat vielä tuntemattomat. Haluan tutkimuksessani selvittää, kuinka kyseinen ennakkopäätös vaikuttaa käräjäoikeuksien tuomioihin todellisuudessa, sillä ennakkopäätöksiä tulisi ohjata lain soveltamista vastaavissa tapauksissa.



## 2 TUTKIMUS

Opinnäytetyöni lähtökohtia ovat homeongelmien yleisyys, vaihtelevat näkemykset käräjäoikeuksissa sekä aikaisemmasta oikeuskäytännöstä poikkeava korkeimman oikeuden päätös KKO 2015:58. Tutkimuskysymyksiä kautta pyrin löytämään vastauksia, jotka auttavat kiinteistöriidan osapuolia.

### 2.1 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Korkein oikeus julkaisee vuosittain lukuisia ennakkopäätöksiä, joiden tarkoitus on antaa tukea alioikeuksille sellaisten oikeustapauksien käsittelyissä, joihin ei löydy suoraa vastausta laista. Ennakkotapaukset ohjailevat lakien soveltamista sekä yhtenäistävät oikeuskäytäntöä. KKO 2015:58 ennakkotapauksen perustelut poikkeavat aikaisemmasta käytännöstä, sillä 40 prosentin korjauskustannuksia suhteessa kaupan summaan kiinteistössä on pidetty olennaisen laatuvirheen rajana. Kyseinen ennakkopäätös tuomitsee kaupanpurun kuitenkin huomattavasti pienemmällä prosentiosuudella korjauskustannuksien osalta. Koska ennakkopäätösten ohjaavuus on sitovaa, tulisi alioikeuksien huomioida oikeuskäytännön muutos.

Tutkimusongelma on siis ”Kuinka korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2015:58 on vaikuttanut käräjäoikeuksien tuomioihin oikeustapauksissa, joissa on haettu kaupanpurkua kiinteistön laatuvirheen vuoksi?”

Tutkimuskysymyksiä ovat:

- Näkyykö KKO 2015:58 käräjäoikeuksien päätöksissä?
- Ovatko kaupanpurkuun johtaneet perusteet muuttuneet?
- Onko kaupanpurukynnys alentunut?
- Onko ennakkopäätös muuttanut oikeuskäytäntöä?

## 2.2 Tutkimusmenetelmät

Tutkimus on pääasiassa kvalitatiivinen tutkimus, jonka tueksi laadin kvantitatiivisen osuuden. Tutkimuksen kvalitatiivisessa osuudessa erittelen kaupanpurkuvaatimuksen hyväksymiseen ja kumoamiseen liittyviä perusteluita. Jaottelen perustelut teemojen mukaan ja vertailin muutoksia KKO 2015:58 edeltävän ja jälkeisen ajanjakson välillä. Laadullisen tutkimuksen ohelle laadin määrällisen osuuden, johon kirjaan tutkimusaineistooni kuuluvien käräjäoikeuden päätösten numeerisen datan kaupanpurkuvaatimuksen osalta.

Kvantitatiivisen tutkimuksen osalta vertailen kiinteistön korjauskustannuksien sekä kauppasumman väliltä laskettavaa prosenttiosuutta ennakkopäätöstä edeltävältä ja jälkeiseltä ajanjaksolta. Tutkimuksen keskiössä on 40 prosentin rajapyykki, joka on aikaisemmin ollut yleisesti käytetty raja laaturvirheen oleellisuuden ja kaupanpurun suhteen.

Käytän tutkimuksessani Microsoft Exceliä tutkimustulosten kirjaamiseen sekä riskiin vertailussa tutkimuksen kvantitatiivisessa osuudessa. Kvalitatiivisen osuuden kirjaan ryhmiteltynä Microsoft Wordiin.

## 2.3 Tutkimusaineisto ja sen rajaus

Tutkimuksen empirian aineistoa ovat käräjäoikeuksien päätökset kiinteistön laaturvirhettä koskevissa tapauksissa, joissa on vaadittu kaupan purkua. Rajaan aineistoa ajallisesti niin, että käräjäoikeuksien päätökset sijoittuvat sekä ennakkopäätöksen edeltävälle, että jälkeiselle ajanjaksolle.

Hankin tutkimusaineistooni tapauksia vain käräjäoikeusasteelta, sillä ennakkopäätösten pitäisi vaikuttaa suoraan käräjäoikeuksien päätöksiin. Näin tapaukset saataisiin hoidettua jo ensimmäisessä käsittelyssä ilman pitkiä käsittelyaikoja ja korkeita käsittelykuluja ylemmissä oikeusasteissa. Tutkimusaineiston analysoinnin kannalta on myös selkeintä, että kaikki tapaukset ovat samasta oikeusasteesta.

Myös tutkimukseni ajankohta vaikuttaa aineiston rajaukseen. KKO 2015:58 ennakkopäätöksen julkaisusta on alle vuosi aikaa tutkimuksen aloituksen aikaan. Siksi ei ole edes mahdollista tutkia oikeustapauksia, jotka ovat edenneet jo hovioikeuteen tai jopa korkeimpaan oikeuteen asti.

En tee alueellista vertailua tutkimuksessani käräjäoikeuksien osalta, vaan valitsen käräjäoikeudet oikeustapauksien saatavuuden mukaan ympäri Suomea. Tutkimustuloksissa en huomioi sitä, missä käräjäoikeudessa päätös on annettu.

Pyrin rajaamaan tutkimusaineistosta mahdollisimman homogeenisen niin, että kaikki tutkittavat käräjäoikeuksien ennakkopäätökset liittyvät asumiskiinteistöissä ilmenneisiin laatuvirheisiin. Näin ollen tapaukset ovat suoraan vertailukelpoisia keskenään ilman, että monet eri muuttajat vaikeuttavat tulkintaa.

### 3 KIINTEISTÖN KAUPPA

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka voi olla tontti, yleinen alue, tila, valtion metsämaa, luonnonsuojelualue tai vesialue (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 15). Kiinteistökauppaa säätelee maakaari 12.4.1995/540, joka on säännös kiinteistön kaupasta ja luovutuksesta, oikeuksien kirjaamisesta sekä kiinteistöpanntioikeudesta (Tepora ym. 2010, 5.)

Tässä opinnäytetyössä kiinteistöllä tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee asumistarkoitukseen rakennettu talo. Kiinteistön kaupalla tarkoitetaan kaupantekoa, jossa sekä kiinteistö, että kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus vaihtavat omistajaa sopimusosapuolten eli ostajan sekä myyjän välillä.

#### 3.1 Kaupan solmiminen

Kiinteistökauppa alkaa kauppaneuvotteluista, joihin sopimusosapuolet osallistuvat usein yhdessä myyjän toimeksiannosta toimivan kiinteistönvälittäjän kanssa. Kauppaneuvotteluiden tarkoitus on antaa kaupan osapuolille kaikki tarvittavat selvitykset, tiedot sekä esittäminen kaupan kohteesta. Selvitystyön tarkoitus on antaa ostajalle oikeellinen kuva kiinteistön laadusta ja arvosta. Ostajan puolestaan tulee tehdä selvitys kaupan rahoituksesta. (Tepora ym. 2010, 80–82.)

Kauppaneuvotteluista voidaan siirtyä suoraan kauppasopimuksen solmimiseen tai kaupan kohteesta voidaan laatia esisopimus tai käsirahasopimus, jonka jälkeen lopullinen kauppasopimus solmitaan. Kaikki perinteiset sopimusoikeudelliset periaatteet eivät kosketa määrämuotoisella sopimuksella käytävää kiinteistökauppaa, joten osto- ja myyntitarjousnormia ei noudateta. Näin ollen kiinteistöä koskeva tarjous tai vastaus ei ole oikeustoimilain 1 luvun merkityksen mukaisesti sitova. Tämän seikan perusteella kummallakin kauppaosapuolella on peruuttamisoikeuden mukaan oikeus vetäytyä sopimuksesta niin kauan, kuin määrämuotoista kauppasopimusta ei ole allekirjoitettu. (Tepora ym. 2010, 81–82.)

### **3.2 Kiinteistön kauppasopimus**

Maakaaren 12.4.1994/540 2 luvun 1§:n mukaan kiinteistökauppa on tehtävä aina kirjallisesti. Sekä myyjän että ostajan tai heidän asiamiehensä tulee allekirjoittaa kauppasopimus eli kauppakirja. Säädöksen mukaan kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa allekirjoittajien läsnä ollessa, jotta sopimus saa lainvoiman. Kauppakirja voidaan tehdä myös sähköisessä muodossa kaupankäyntijärjestelmässä. (Maakaari 12.4.1994/540.)

Maakaaren mukaan kauppakirjasta on käytävä ilmi kiinteistön luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, sopimusosapuolet, kauppahinta sekä muu vastike. Kauppakirja ei ole sitova, ellei sitä ole tehty kyseisen pykälän mukaisesti. Myyjällä ei ole oikeutta vaatia suurempaa kauppahintaa ostajalta, kuin mitä sopimukseen on merkitty. (Maakaari 12.4.1994/540.)

Kiinteistöt ovat merkittäviä varallisuuskohteita, joten sopimusvapautta on rajoitettu julkisen ja yksityisen edun suojelemiseksi. Määrämuotoinen selkeä kauppakirja palvelee kummankin sopimuspuolen etuja. Ankaran muotovaatimuksen tehtävänä on lisätä sopimusosapuolten perusteellista harkintaa kaupanteossa. Muotovaatimuksen tarkoitus on myös ehkäistä pakon, petollisen viettelyn sekä muiden pätemättömyysperusteiden käyttöä kiinteistökaupassa. (Tepora ym. 2010, 72–74.)

### **3.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus**

Päävastuu oikeellisten ja ajantasaisten tietojen hankkimisesta sekä toimittamisesta toiselle sopimusosapuolelle on myyjällä. Tästä johtuu, että kiinteistökaupan riskit ovat suurimmaksi osaksi myyjän kannettavana. Maakaaren esivalmisteluissa myyjän vastuuta on perusteltu sillä, että myyjällä on ostajaa paremmat mahdollisuudet hankkia tiedot kiinteistön vioista ja puutteista. Myyjällä on myös kiinteistön omistajana paremmat edellytykset hankkia viranomaistietoa kolmansilta osapuolilta, kuten dokumentteja kaavoituksesta tai panttioikeuksista. (Tepora ym. 2010, 86.)

Myyjä on vastuussa hänen toimeksiannostaan toimineen kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista sekä ostajan haitaksi tehdystä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä (Tepora ym. 2010, 54). Myyjän halukkuutta täyttää selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa on pyritty lisäämään säännöllä, jonka mukaan myyjä vapautuu virhevastuusta niiltä osin, kun ostajan tietoon on saatettu kiinteistön viat ja puutteet (Tepora ym. 2010, 86).

Myyjä ei voi tiedonantovelvollisuuden välttääkseen vedota tietämättömyyteen sellaisten vikojen tai puutteiden osalta, jotka hänen olisi pitänyt kiinteistön omistajana havaita. Myyjä ei voi välttyä vastuultaan, vaikka ostaja olisi laiminlyönyt oman selonottovastuunsa, mikäli myyjän toiminta on ollut kunnianvastaista, arvotonta tai törkeän huolimattonta. (Tepora ym. 2010, 86–88.)

Myyjän vilpillisuus, esimerkiksi virheen salaaminen, voi olla peruste sopimuksen pätemättömyydelle. Myyjän tulee oikaista ostajan väärä käsitys seikasta, jolla on merkitystä arvioitaessa esimerkiksi kiinteistön laatua, arvoa tai ominaisuuksia. Ostajan väärää tietoa ei saa käyttää hyväksi. (Tepora ym. 2010, 88.)

### **3.4 Myyjän vastuunrajoitus**

Sopimusosapuolet voivat yhteisymmärryksessä sopia kauppakirjassa myyjän vastuunrajoituksesta. Sopimuksessa on yksilöidysti sovittava, miten myyjän vastuuta rajoitetaan lain säännöksistä poiketen. Kauppakirjaan voidaan kirjata vastuunrajoituslausekkeita, joiden perusteella voidaan sulkea myyjän vastuun ulkopuolelle esimerkiksi kuntokartoitusraporttiin kirjattuja kiinteistön ominaisuuksia. (Tepora ym. 2010, 349.)

*”Kiinteistö myydään siinä kunnossa, kuin se on”* – lausekkeet eivät ole maakaaren mukaisesti sitovia, sillä niillä pyritään kohtuuttomasti rajoittamaan myyjän vastuuta ja lisäämään ostajan taakkaa. Vastuunrajoituslausekkeet on yksilöitävä tarpeeksi tarkasti, jotta ne olisivat sitovia. Vastuulausekkeen sitovuuden kannalta on merki-

tyksellistä, että vastuunrajoituksen kohteena oleva seikka on tarkoin tutkittu ja sopimusosapuolilla on riittävät faktat virheestä, jotta vastuurajoituslausekkeen seuraukset ovat selvät. (Tepora ym. 2010, 349–351.)

### **3.5 Ostajan selonottovelvollisuus**

Ostajalla on virhevastuun nojalla selonottovelvollisuus kauppasopimuksessa. Ostajan tulee ottaa selko asioista, joilla on merkitystä kiinteistökaupan näkökulmasta. Selonottovelvollisuus koskee vallintarajoituksia sekä ennakkotarkastusta, jossa selvitetään kiinteistön laatuominaisuudet. Ennakkotarkastuksella tarkoitetaan tavantomaista, ulkoisin aistein tehtävää katselmusta. Tarkastukseen eivät kuulu rakennuksen rakenteiden avaaminen tai maankaivuutyöt, joita ei voida tehdä ilman myyjän suostumusta. (Tepora ym. 2010, 87–88.)

Selonottovelvollisuuden vuoksi ostaja ei voi vedota laatuvirheeseen, joka hänen olisi pitänyt tarkastuksessa havaita. Ostaja ei voi vedota myöskään virheenä tietämiinsä seikkoihin tai tietämättömyyteen selonottovelvollisuuden alaisuuteen kuuluvista seikoista. (Tepora ym. 2010, 87–88.)

## 4 LAATUVIRHE KIINTEISTÖSSÄ

Vuonna 2010 Suomen rakennuskanta oli 1,45 miljoonaa rakennusta. 85 prosenttia rakennuksista oli asuinrakennuksia eli rivi- ja pientaloja sekä kerrostaloja. Vapaa-ajan rakennuksia ei ole laskettu mukaan rakennuskantaan. (Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012, 39.)

Rakennuskannan ikä voidaan jaotella eri vuosiluokkiin. Suurinta vuosiluokkaa edustavat vuosina 1970–1989 rakennetut talot, jotka edustavat 40 prosenttia koko rakennuskannasta. Kyseinen rakennuskanta on nyt 20–40 vuoden iässä, joten erityisesti rakennustekninen vanheneminen aiheuttaa tarvetta korjausrakentamiselle. (Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012, 39.)

### 4.1 Kiinteistön laatuvirhe

Kiinteistöjen laatuvirheistä kosteusvauriot ovat yleisimpiä. Tyypillisiä syitä kosteus-, mikrobi- ja homevaurioihin ovat riskialttiit suunnitteluratkaisut, puutteelliset rakennusolosuhteet kosteudenhallinnan suhteen, virheet työmaatoteutuksissa sekä kunnossapidon laiminlyönnit. Lisäksi luonnollinen kuluma tai vauriot elinkaarensa päässä olevissa rakenteissa heikentävät kiinteistön laatua. Tärkein syy yleisiin sisäilmaongelmiin löytyy rakennuksen käyttööän loppumisesta. (Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012, 11.)

Yleisten sopimusvelvoitteiden mukaisesti kaupan kohteen tulee olla sopimuksen mukainen. Mikäli kauppakirjaan ei ole merkitty kiinteistön vaatimuksia, tulee kaupan kohteen olla sellaisessa kunnossa, kuin mistä kauppasopimuksessa voidaan katsoa sovitun. Maakaaren mukaan kiinteistön virheellisyyttä arvioidaan ennen kaikkea sopimuksen sisällön perusteella. Kaupan kohteessa on laatuvirhe, kun kiinteistö poikkeaa kaupassa sovitusta ominaistasosta fyysisiltä ominaisuuksiltaan. Virhe on ollut salainen silloin, kun kumpikaan kaupan osapuolista ei ole ollut tietoinen virheestä. (Tepora ym. 2010, 237.)



Kiinteistön ominaistasosta voidaan sopia täsmällisesti tai suuntaa-antavasti. Ominastason määrittäminen voidaan jättää myös kokonaan sopimuksen ulkopuolelle. Ominastason määrittelyssä huomioidaan sopimusneuvotteluissa ilmi tulleet seikat sekä ne myyjän antamat tiedot, joiden perusteella ostaja on tehnyt päätöksensä kaupanteosta. Ominastaso voidaan määrittää yleisellä normaalitasolla, joka kuvastaa sitä vaatimustasoa, jota perusteellisen harkinnan tehnyt huolellinen ostaja on voinut kiinteistöltä odottaa. Arviointi tehdään aina tapauskohtaisesti. (Tepora ym. 2010, 237–238.)

#### **4.2 Virheen oleellisuus**

Maakaaren 2 luvun 17§ mukaan ”*Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa*” (Maakaari 12.4.1994/540). Oleellisella virheellä on vaikutuksellisuutta, eli virheen on ylittävä tapauskohtaisesti arvioitava virheensietoraja, jolloin virheellä on oikeudellista merkitystä. Virheellä on vaikutuksellisuusvaatimus, jotta ostaja ei voisi vedota pieeniin ja oikeudellisesti merkityksettömiin puutteisiin kiinteistössä. (Tepora ym. 2010, 255; Kyllästinen 2010, 189.)

Olennainen virhe oikeuttaa ostajan käyttämään oikeussuojakeinoja myyjää vastaan. Virhe on saattanut olla niin oleellinen, että siitä tietoisena ostaja ei olisi tehnyt kiinteistökauppaa laisinkaan. Vaikka virhettä ei katsottaisi olennaiseksi, voi se silti olla niin vaikuttava, että ostajalla on oikeus hakea hinnanalennusta. (Kyllästinen 2010, 190–191.)

Kiinteistön tulee soveltua siihen käyttöön, kuin se on kauppakirjaan kirjattu. Kiinteistön laatuvirhe on oleellinen, mikäli omakotitalo ei sovellu asumiskäyttöön. Vaikutuksellisuusvaatimuksen täyttymistä tulee arvioida kokonaisvaikutuksen kannalta terveys- ja asumishaitat huomioiden. (Kyllästinen 2010, 201.)

Lähtökohta on, että käytetty kiinteistö ei ole uuden veroinen. Oikeuskäytäntöön on vakiintunut linjaus siitä, että käytetyn rakennuksen kaupassa virheensietoraja on korkeammalla kuin uuden rakennuksen kohdalla. Käytetyn rakennuksen kaupassa

ostajan tulee varautua esimerkiksi luonnolliseen kulumaan sekä rakenteiden käyttöön vähenemiseen. Vanhalta kiinteistöltä ei voida odottaa samaa laatutasoa kuin uudelta kiinteistöltä. (Kyllästinen 2010, 208–209.)

### **4.3 Sopimusrikkomuksen seuraukset**

Sopimusrikkomuksen kriteerit täyttyvät silloin, kun toinen sopimusosapuoli ei täytä pätevän sopimuksen velvoitteita. Sopimusrikkomuksen seurauksia voivat olla sopimuksen mukaisen suorituksen vaatiminen, omasta suorituksesta pidättäytyminen tai erityisesti kiinteistön laatuvirheen kohdalla hinnanalennus, vahingonkorvaus tai kaupan purku. (Tepora ym. 2010, 248.)

Hinnanalennus on yleinen sopimusrikkomuksen seuraus kiinteistöjen laatuvirhetapauksissa. Ostaja voi olla oikeutettu hinnanalennukseen, vaikka edellytyksiä kaupan purkuun tai vahingonkorvauksiin ei ole. Seuraamus ei edellytä tahallisuutta. Hinnanalennuksen tarkoitus on vähentää virheen vaikutusta, kun kiinteistön arvo paljastuu kauppasopimuksessa sovittua alhaisemmaksi. Alennuksen suuruus laskeaan kauppahinnan ja laatuvirheellisen kiinteistön todellisen käyvän arvon erotuksesta. Toisin sanoen hinnanalennuksen tulee korjata kauppahinta vastaamaan kiinteistön arvoa virheineen. (Tepora ym. 2010, 255–256.)

Sopimusrikkomuksen seuraus voi olla myös vahingonkorvaus, joka voidaan tuomita itsenäisenä seuraamuksena ja kaupan purun tai hinnanalennuksen yhteydessä. Vahingonkorvauksissa noudatetaan yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita, kuten täyden korvauksen periaatetta, jonka mukaisesti loukattu osapuoli tulee asettaa sellaiseen asemaan, jossa hän olisi, jos laatuvirhettä ei olisi tapahtunut. Korvattavia vahinkoja ovat suoranaiset menot, hinnanero, saamatta jäänyt kiinteistön tuotto sekä henkilö- ja esinevahingot. (Tepora ym. 2010, 262–263.)

Myyjän vahingonkorvausvastuuseen liittyy tuottamuksellisuuden periaate. Salaisen virheen osalta myyjä ei ole vahingonkorvausvelvollinen, mutta hänellä on todistus-

taakan mukainen velvollisuus todistaa oma huolellisuutensa. Myyjä vapautuu vahingonkorvausvastuusta, mikäli kiinteistön laatuvirhe ei johdu hänen huolimattomuudestaan. (Tepora ym. 2010, 264.)

Kaupan purku on sopimusrikkomuksen mahdollisista seurauksista ankarin. Kaupan purun edellytys on laatuvirheen olennaisuus eli merkityksellisyys. Laatuvirheen olennaisuutta tulee arvioida kokonaismerkityksen kautta. Kaupan purkamisen perusteiksi eivät riitä ostajan omat käsitykset virheen haitasta, vaan perusteiden on oltava objektiivisia. Kaupan purun myötä kauppasopimus ei ole enää voimassa ja sopimusosapuolten tulee palauttaa sopimuksen perusteella saamansa kiinteistö tai kauppasumma korkoineen. (Tepora ym.2010, 265–267.)

#### **4.4 Viiden vuoden määräaika ja reklamaatio**

Maakaaren 2 luvun 25§:n 2 momentin mukaan ostajan tulee ilmoittaa havaitsemastaan laatuvirheestä viiden vuoden kuluessa. Määräaika alkaa kulua siitä hetkestä, kun ostaja on saanut kiinteistön haltuunsa. Määräajan tarkoitus on turvata kiinteistön myyjää, jotta ostaja ei voisi vedota kiinteistössä ilmenneisiin virheisiin pitkän ajan kuluttua. Samalla säännös painottaa ostajan selonottovelvollisuuden merkitystä laatuvirheen havaitsemisessa. Viiden vuoden määräaika ei rajoita myyjän vastuuta, mikäli hän on toiminut kunnianvastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Sopimusoikeuden mukainen vanhentumisaika on kymmenen vuotta sopimusrikkomuksesta. (Kyllästinen 2010, 364; Tepora ym. 2010, 298.)

Viiden vuoden määräaika vähentää näyttövaikeuksia. Mikäli laatuvirhe havaitaan vasta usean vuoden kuluttua kiinteistökaupasta, voi olla vaikea näyttää todeksi, millainen kiinteistö on ollut laadultaan kaupantekohetkellä. Näyttövaikeuksia voi ilmetä kun pyritään pitkän ajan kuluttua todistamaan, milloin esimerkiksi lahovaurio on syntynyt. (Kyllästinen 2010, 364–365.)

Ostajan tulee saattaa havaitsemansa laatuvirhe myyjän tietoisuuteen reklamaatiolla mahdollisimman pian virheen tultua ostajan tietoisuuteen. Reklamaatio tulee tehdä

kohtuullisessa ajassa, joka määräytyy tapauskohtaisesti. Kohtuullisen ajan määräytymiseen vaikuttavat muun muassa laatuvirheen vakavuus, laajuus sekä selvittelytyön viemä aika. Esimerkiksi kosteusvaurion vakavuuden selvittely voi viedä useita viikkoja. Ostajan tulee tehdä reklamaatio oikea-aikaisesti. Oikea-aikaisuudella tarkoitetaan sitä, että ostaja ei voi esimerkiksi purkaa laatuvirheellistä taloa ja vaatia hinnanalennusta myöhemmin. Reklamaation oikea-aikaisuus varmistaa ostajan oikeuden käyttää oikeustoimia myyjää vastaan. Reklamaatiovelvollisuuden kautta myyjällä on oikeussuoja ostajan perusteettomia vaateita vastaan. (Tepora ym. 2010, 297–299.)

Ostajan tulee kirjata reklamaatioon havaitsemansa virhe, eli miten kiinteistö poikkeaa sovitusta. Reklamaatiossa on yksilöitävä virheet ja puutteet sekä niihin perustuvat vaatimukset. Vaatimuksen yksilöinti voidaan tehdä myös myöhemmin tarkempien selvittelyjen jälkeen. Myyjällä on oikeus perehtyä esitettyyn virheeseen asian selvittämiseksi. Myyjälle on annettava tilaisuus ottaa kantaa ostajan vaatimuksiin sekä esittää sovintotarjous. (Tepora ym. 2010, 298–299.)

## **5 ENNAKKOPÄÄTÖKSET OSANA OIKEUSKÄYTÄNTÖÄ**

Korkein oikeus julkaisee vuosittain kymmeniä prejudikaatteja eli ennakkopäätöksiä tärkeimmistä ratkaisuistaan, jotka ovat lain soveltamisen kannalta merkityksellisiä. Ennakkopäätöksiä tarkoitus on ohjalla alioikeuksia vastaavien oikeustapauksien ratkaisussa ja yhtenäistää oikeuskäytäntöä. Ennakkopäätökset julkaistaan korkeimman oikeuden virallisilla internetsivuilla sekä Finlex tietokannassa. (Korkein oikeus 2016.)

### **5.1 Ennakkopäätöksen julkaiseminen**

Ennakkopäätökselle annetaan ratkaisun antaneen täysistunnon tai jaoston toimesta puheenjohtajan vahvistama otsikko sekä seloste. Otsikko voi koostua hakusanoista sekä oikeusjutun keskeisimmästä lainsäädännöstä, jotka kuvaavat päätöstä parhaiten. Otsikko laaditaan kummallakin kotimaisella kielellä. Selosteen laadintakielen määrittää se, millä kielellä ratkaisu on annettu. (Korkein oikeus 2016.)

Selosteeseen kirjataan lyhyesti asian aikaisempi käsittely alemmissa tuomioistuimissa. Korkeimman oikeuden käsittelyn osalta kirjataan oikeuskysymyksen kannalta tärkeät seikat, kuten tuomioperustelut. Asianosaisten henkilöiden ja yhteisöjen nimet korvataan tunnuksilla. Selosteen loppuun merkitään ratkaisun antaneiden korkeimman oikeuden jäsenten sekä esittelijän nimet. (Korkein oikeus 2016.)

Jokaiselle ratkaisulle annetaan järjestysnumero, josta käyvät ilmi korkeimman oikeuden lyhenne KKO, julkaisuvuosi sekä ennakkopäätöksen järjestysnumero. Muita mainittavia tunnistetietoja ovat diaarinumero, taltion numero sekä ratkaisun antopäivä. (Korkein oikeus 2016.)

### **5.2 Ennakkopäätöksen sitovuus**

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiä tarkoitus on täydentää lainsäädännön soveltamista sekä ohjalla oikeuskäytäntöä tuomarin harkintavallassa. Ennakkopäät-

töksillä muovataan oikeuskäytäntöä tapauksissa, joita ei suoraan säädellä lailla. Ennakkopäätöksillä pyritään vastaamaan nopeasti muuttuvien olosuhteisen tarpeisiin erityisesti silloin, kun laki ei ole ajan tasalla. (Korkein oikeus 2013.)

Alempien oikeusasteiden tulee noudattaa ratkaisuihissaan ennakkopäätöksien antamia suuntaviivoja. Ennakkopäätökset tulee ottaa vakavasti ja niitä tulee käyttää hyväksi ratkaisuperusteluissa. Ennakkopäätöksillä on oikeuskäytäntöä yhtenäistävä ja päätöksentekoa helpottava vaikutus. (Korkein oikeus 2013.)

Aikaisemmilla korkeimman oikeuden päätöksillä on vaikutus myös uusissa soveltamistilanteissa. Mikäli asiasta on riittävästi ennakkopäätöksiä, ei valituslupan myöntämiselle ole tarvetta. Ennakkopäätöksien tulisi olla samassa linjassa keskenään ja vastata ratkaisukokoonpanon enemmistön käsitystä asiasta. Ennakkopäätöksiä voidaan käsitellä uudelleen täysistunnossa, mikäli enemmistön kanta poikkeaa ennakkopäätöksen ratkaisusta. (Korkein oikeus 2013; Jokela 2004, 587.)

### **5.3 Ennakkopäätöksen vaikutukset**

Ennakkopäätöksien tulee olla oikeita, perusteltuja sekä vakuuttavia. Ennakkopäätöksien tulee sisältää oikeudellista analyysiä sekä vakuuttavaa argumentointia. Ratkaisut toimivat ennakkopäätöksinä silloin, kun ratkaisusta voidaan pelkistää oikeusohje. Oikeusohjeen tulee olla käytettävissä ohjeena muissa samanlaisissa oikeustapauksissa. Oikeuskysymyksen luonteesta riippuen ennakkopäätökset ovat yleensä yleistäviä. Näin ollen ennakkopäätös asettaa vaatimukset tuomioistuinten perustelutavalle vastaavanlaisissa oikeustapauksissa. (Korkein oikeus 2013.)

Ennakkopäätös ei tarjoa aina valmista ratkaisua oikeustapaukseen. Ennakkopäätöksen selosteessa ilmenevästä argumentoinnista ja oikeudellisista tarkastelutavoista voi kuitenkin olla ohjaavaa apua oikeudellista arviointia ja ratkaisua tehtäessä. Tuomiosta ilmenevät eriävät mielipiteet voivat myös tarjota vaihtoehtoisia näkökulmia ja lähestymistapoja oikeuskysymykseen. (Korkein oikeus 2013.)

Ennakkopäätöksen vaikutuksen voimakkuus riippuu siitä, kuinka yleiseen oikeudelliseen ongelmaan päätös liittyy. Lain tulkintaan liittyvät ennakkopäätökset ovat hyvin sovellettavissa useisiin oikeuskysymyksiin. Ennakkopäätökset, joihin liittyy laaja tosiasia-aineisto ja tapauskohtaisia yksityiskohtia, ovat rajoitetummin käytettävissä oikeusohjeen soveltamisalalla. Ennakkopäätöksien vaikuttavuuden kannalta on tärkeää, että oikeusohjeet koskettavat tarpeellisia ja ajankohtaisia oikeuskysymyksiä. (Korkein oikeus 2013.)

#### **5.4 Ennakkopäätöksen käyttö**

Ennakkopäätöksien hyödyntämiselle ei ole selkeitä yleisiä periaatteita. Myös tulkintaerot voivat olla suuria. Ongelma johtunee siitä, ettei ennakkopäätösratkaisujen kirjoittamiselle ole säädetty yhtenäistä käytäntöä. Ennakkopäätösten otsikoinnilla on tärkeä merkitys oikeusohjeiden löytymisen kannalta. (Korkein oikeus 2013.)

Ennakkopäätöksen hyödyntämisen kannalta oikeustapauksien tosiseikkojen yhdenmukaisuus on merkityksellistä. Oikeustapausten vertailu voi olla vaikeaa, kun punnitaan ennakkopäätöksen relevanssia. Oikeustapauksen tosiseikat määrittävät sen, voidaanko kaksi samanlaista oikeuskysymystä ratkaista saman oikeusohjeen mukaisesti. Virheellisten tuomioiden välttämiseksi oikeustapauksen kartoituksen on oltava riittävän laaja. Riittävän käsityksen saaminen voi vaatia useamman ennakkopäätöksen sarjan, jotta oikeuskysymyksen eri näkökulmat tulevat esille. (Korkein oikeus 2013.)

Voimassaoleva lainsäädäntö sitoo ennakkopäätöksien voimassaoloa. Lain muuttuessa ennakkopäätös voi menettää osaksi tai kokonaan merkityksensä. Myös uusi ennakkopäätös voi kumota aikaisemman päätöksen. Voimassaolevaan, mutta vanhaan ennakkopäätökseen tulee suhtautua varauksella, sillä olosuhteiden muutokset vaikuttavat oikeuskysymysten tulkintaan. (Korkein oikeus 2013.)

## 5.5 Ennakkopäätöksen perustelut

Perustuslain mukaan jokaisella on oikeus saada perusteltu päätös. Siitä, mitkä ovat hyvät perustelut, voidaan kuitenkin olla montaa mieltä. Aikaisemmin perustelukäytäntö oli niukkaa ja perusteluissa mainittiin ainoastaan välttämättömät oikeustosi- seikat sekä oikeuskysymykseen vaikuttaneet säännökset. Nykyään selosteeseen kirjataan jutun vaiheet, asianosaisten vaatimukset sekä tosiasia-aineisto. Korkeimman oikeuden nettisivuilla kritisoidaan kuitenkin nykyistä perustelukäytäntöä. Laaja- alaiset perustelut eivät lisää ymmärrystä, mikäli oikeudellinen luonnehdinta ja nä- kökulmat jäävät puuttumaan. (Korkein oikeus 2013.)

Tuomioistuinten päätösselosteiden tulisi olla kirjattu niin, että asianomaiset ym- märtävät päätöksen sisällön. Selosteesta tulee käydä ilmi, mitä oikeusjutussa on tuomittu ja mistä syystä. Perustelujen tulee olla moitteettomia oikeudellisen järjes- telmän sekä käsitteistön näkökulmasta. Perustelujen tulee olla ymmärrettävissä ja hyväksyttävissä myös lainoppineiden piirissä. Näennäiset ja yleisluontoiset perus- telut eivät täytä perusteluvaatimusta. (Korkein oikeus 2013.)

Ennakkopäätöksiä koskevat erityiset perusteluvaatimukset. Perusteluja ei voida kir- joittaa vain vastaamaan asianosaisten tarpeita, vaan perusteluista tulee voida muo- dostaa myös oikeuskäytäntöä ohjaavia oikeusohjeita. Korkeimman oikeuden esit- telijä muodostaa ennakkopäätöksen perustelut, joihin ratkaisukokoonpanon jäsenet voivat tehdä muutoksia. Jäsenet voivat kirjata myös eriäviä mielipiteitä. Usean hen- kilön osallistuminen kirjaamiseen voi parantaa perusteluja. Toisaalta näkökantojen yhteensovittaminen voi sekoittaa perusteluja ja vaikeuttaa ennakkopäätöksen seu- raamista. (Korkein oikeus 2013.)

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksissä on vakiintuneen käytännön mukaan yh- destä kolmeen sivua perusteluja, joissa käsitellään oikeustapauksen keskeiset tosi- seikat ja niiden oikeudellinen arviointi. Tavoite on, että lukija saa oikeustapauksesta kokonaiskuvan alempien oikeuksien ratkaisuja myöten. Korkeimman oikeuden mu-



kaan perustelukäytäntö on saanut osakseen kritiikkiä, sillä perusteluissa ei aina käsitellä kaikkia asianosaisten esiintuomia kysymyksiä tai alioikeuksien näkökulmia tuomioiden osalta. Korkeimman oikeuden mukaan sisällön rajaaminen on tarpeellista, sillä ennakkopäätöksien tulee olla selkeitä ja johdonmukaisia sekä sisältää oikeuskysymyksen kannalta merkittävimmän analyysin ja argumentoinnin. Tämän vuoksi perusteluissa jätetään vähemmälle huomiolle näkökulmat, joilla ei ole tärkeää oikeudellista merkitystä. (Korkein oikeus 2013.)

Selosteen sisällön rajaaminen ei tarkoita sitä, että perustelut voitaisiin esittää vain yhdestä näkökulmasta. Avoimuusvaatimuksen mukaan ennakkopäätöksissä tulee esittää myös vastakkaisia argumentteja. Perusteluissa tulee huomioida myös toisenlaista tuomioratkaisua puoltavia seikkoja ja kannanottoja, mikäli niitä on. (Korkein oikeus 2013.)

## 6 ENNAKKOPÄÄTÖS KKO 2015:58

Korkeimman oikeuden 7.9.2015 antama ennakkopäätös KKO 2015:58 käsittelee kiinteistön kaupassa ilmennyttyä laatuvirhettä, jonka perusteella kauppasopimus tuomittiin purkuun. Ennakkopäätös on otsikoitu hakusanoilla *kiinteistön kauppa, laatuvirhe, kaupan purkaminen* sekä *maakaari*. (KKO 2015:58.)

### 6.1 Oikeustapauksen tausta

Oikeustapauksessa oli kyse vuonna 1955 Kuhmossa rakennetusta rintamamiestaloista, josta oli tehty kauppasopimus vuonna 2011. Kaupan jälkeen ostaja havaitsi rakennuksen alapohjassa sekä pesutiloissa kosteus-, laho- ja homevaurioita, jotka vaativat välitöntä korjaamista. Kosteusvaurioiden korjauskustannukset olivat arvioiden mukaan huomattavat sekä merkittävästi suuremmat, kuin mitä ostaja oli voinut asuinrakennuksen korjauskuluiksi arvioida ennen kaupantekoa. Ostaja vaati kanteessaan, että omakotitalon kauppasopimus puretaan ja että myyjä velvoitetaan palauttamaan 68 000 euron suuruisen kauppasumman korkoineen. (KKO 2015:58.)

Kiinteistön myyjä kiisti kanteen, mutta kiinteistön salaiset vauriot olivat riidattomia. Myyjän mukaan pesuhuone oli kuitenkin teknisen käyttöikänsä lopussa ja alapohjan vauriot olivat vain paikallisia. Näin ollen korjauskustannukset olisivat vain 21,5 prosenttia kauppasummasta. Tämän vuoksi kiinteistön laatuvirhe ei ollut olennainen. Myyjän mielestä ostajan ehdotuksen mukaiset korjaustoimenpiteet olivat johtaneet merkittävään tasonparannukseen. (KKO 2015:58.)

### 6.2 Käräjäoikeuden käsittely

Kainuun käräjäoikeus antoi tuomion tapauksesta 1.3.2013. Käräjäoikeuden mukaan korjauskustannuksien tulee olla vähintään 40 prosenttia kauppahinnasta, jotta laatuvirhettä voidaan pitää olennaisena. Tämän näkemyksen taustalla olivat hallituksen esitys HE 120/1994vp sekä maakaaren 2 luvun 17§. (KKO 2015:58.)

Kainuun käräjäoikeus katsoi näytön perusteella, että omakotitalon alapohja poikesei merkittävästi laadultaan siitä, mitä kauppahinnan ja muiden olosuhteisen perusteella 1950-luvulla rakennetulta rintamamiestalolta voitiin edellyttää. Alapohjan korjaaminen oli välttämätöntä, jotta talossa voitiin asua. Käräjäoikeuden mukaan paras korjaustapa oli kaikkien lattiapintojen purkaminen sekä remonttitarpeen laajuuden arvioiminen samanaikaisesti. Asiantuntijatodistajien mukaan korjauskustannusarviot olivat 30 000 – 45 000 euroa. Korjaustoimenpiteet johtaisivat selvään tasonparannukseen pesu- ja saunatilojen osalta. (KKO 2015:58.)

Terveystarkastajan suosituksen mukaan rakennuksessa ei tulisi asua ennen alapohjan korjaamista terveyshaitan vuoksi. Tämän vuoksi käräjäoikeus katsoi kiinteistön virheen olleen niin olennainen, että ostajalla oli oikeus purkaa kauppa. Käräjäoikeuden arvioinnissa oli otettu huomioon terveystarkastajan suositus, alapohjan korjauksen kesto ja kustannukset sekä toisaalta korjauksista aiheutuva tasonparannus. Näin ollen Kainuun käräjäoikeus piti kaupanpurkamista oikeudenmukaisimpana ratkaisuna velvoittaen myyjän palauttamaan kauppasumman korkoineen ostajalle. (KKO 2015:58.)

### **6.3 Hovioikeuden käsittely**

Myyjä valitti käräjäoikeuden päätöksestä hovioikeuteen ja vaati kanteen hylkäämistä. Itä-Suomen hovioikeus toimitti oikeusjutussa pääkäsittelyn ja antoi tuomionsa 10.12.2013. (KKO 2015:58.)

Hovioikeus katsoi, että omakotitaloa ei voitu todeta asumiskelvottomaksi yksinomaan terveystarkastajan lausunnon perusteella. Hovioikeuden näkemys johtui siitä, ettei terveystarkastaja ollut käynyt kiinteistössä eikä mittauksia terveydelle haitallisten aineiden toteamiseksi ollut tehty. Hovioikeus katsoi myös, ettei kosteusvaurioiden korjaaminen edellyttänyt koko alapohjan remontoimista, vaan korjaustoimenpiteiksi riittäisi 30 – 35 prosentin uusiminen alapohjasta. Näin ollen tarpeelliset korjauskustannukset olisivat yhteensä 20 000 euron luokkaa. (KKO 2015:58.)

Hovioikeus oli samoilla linjoilla käräjäoikeuden kanssa siitä, että kaupan purkuun vaaditaan vähintään 40 prosentin korjauskustannukset suhteessa kauppahintaan. 20 000 euron korjauskustannukset olivat vain 29 prosenttia kauppahinnasta. Näin ollen kosteusvauriot olivat korjattavissa kohtuullisin kustannuksin sekä kohtuullisessa ajassa. Hovioikeus arvioi korjausajan olevan kahdesta viikosta kahteen kuu-kauteen todistajien kertomuksen perusteella. Näin ollen kaupan kohteessa ei kokonaisuutena arvioiden ollut olennaista laatuvirhettä sekä kaupan purkamiselle ollut riittävän painavia edellytyksiä. Itä-Suomen hovioikeus kumosi Kainuun käräjäoikeuden purkutuomion ja hylkäsi kanteen. (KKO 2015:58.)

#### **6.4 Valitus korkeimpaan oikeuteen**

Ostaja valitti hovioikeuden päätöksestä korkeimpaan oikeuteen. Ostaja vaati, että Itä-Suomen hovioikeuden päätös kumotaan ja kiinteistön kauppasopimus puretaan. Ostaja vaati myös 68 000 euron kauppasummaa palautettavaksi korkoineen. Toisijaisesti ostaja vaati, että myyjä velvoitetaan suorittamaan hänelle 44 300 euroa viivästyskorkoineen hinnanalennuksena. Myyjä vaati ostajan valituksen sekä toisijaisen vaatimuksen hylkäämistä. (KKO 2015:58.)

Oikeudenkäymiskaaren 14 luvun 2§:n mukaan kannetta ei voi enää oikeudenkäynnin edetessä muuttaa muutoin, kuin olosuhteiden muutoksen tai vasta myöhemmin kantajan tietoon tulleen seikan johdosta. Ostaja ei ollut esittänyt hinnanalennusvaatimusta ennen korkeimman oikeuden käsittelyä, minkä vuoksi vaatimus jätettiin tutkimatta. Ostaja oli vedonnut myös myyjän tiedonantovelvollisuuteen, sillä hänen mielestään myyjän olisi pitänyt havaita kylmyyttä lattian rajassa talossa asuessaan ja ilmoittaa havainnoistaan. Korkein oikeus katsoi, ettei ostajalla ollut oikeutta vedota myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin. Oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 7§:n mukaan muutostuomioistuimessa ei voida vedota sellaiseen seikkaan tai todisteeseen, johon ei ole vedottu jo alioikeuksissa. Kantajalla on oikeus vedota uuteen seikkaan vain, jos siihen on pätevä syy tai vetoaminen ei ole ollut aikaisemmin mahdollista. (KKO 2015:58.)

## 6.5 Keskeiset säännökset

Jos kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä siltä voidaan kauppahinnan sekä muiden olosuhteiden perusteella odottaa, on siinä maakaaren 2 luvun 17§:n 1 momentin viidennen kohdan mukainen laatuvirhe. Tällöin ostajalla on virheen olennaisuudesta riippuen oikeus hinnanalennukseen tai kaupan purkuun. (KKO:2015:58.)

Kiinteistön laatuvirhettä tulee aina arvioida kokonaismerkityksen kannalta. Maakaaren esityön HE 120/1994vp:n sivun 15 mukaan ostaja voi olennaisen virheen perusteella valita kaupan purun hinnanalennuksen sijaan. Olennainen virhe on silloin, kun kiinteistö ei ole käytettävissä oletetulla tavalla tai jos virhettä ei voida korjata kohtuullisessa ajassa kohtuullisin korjauskustannuksin. Virheen arvioinnissa tulee aina käyttää objektiivisiä perusteita. (KKO 2015:58.)

## 6.6 Keskeiset tosiseikat ja perustelut

Omakotitalon kauppakirjassa oli rakennuksen kuntoon viitattu ennen kaupantekohetkeä tehdyllä kuntokartoituksella. Sopimukseen oli kirjattu, että ostaja ei voi vaatia hinnanalennusta tai muita korvauksia kuntokartoituksessa tehtyjen havaintojen osalta. Myyjän vastuuta ei ollut muutoin rajoitettu tai lisätty kauppakirjassa. (KKO 2015:58.)

Muutettuaan taloon ostaja oli havainnut alakerrassa homeen hajua sekä lattioiden kylmyyttä. Tämän johdosta ostaja oli asunut pääasiassa omakotitalon yläkerrassa. Pesuhuoneeseen tehdyssä tarkastuksessa selvisi, että pesuhuoneen lattian rakenteet sekä väliseinän alajuoksu olivat märät sekä osittain lahonneet. Pesuhuoneessa oli käytetty sinne sopimattomia kuivan tilan rakennusmateriaaleja. Lisäksi vesi- ja kosteuseristeet sekä ilmanvaihto puuttuivat. (KKO 2015:58.)

Kuntotarkastuksen mukaan omakotitalon kaikki huonetilat oli tutkittu kosteudenosoittimella sekä silmämääräisesti. Kosteusmittaus oli tehty kolmeen koereikään

anturin avulla. Pintalämpötiloja oli tutkittu sisätilojen ulkovaipalta infrapunailmaisimella. Ulkopuolelta rakennus oli tutkittu silmämääräisesti. Lumi oli estänyt vesikatton sekä maanpinnan muodon tutkimisen. Loppupäätelmän mukaan asuinrakennuksessa ei ollut havaittu raja-arvoja ylittävää kosteutta. Kuntotarkastuksessa ei ollut havaittu puutteita, jotka vaikuttivat asumisterveyteen tai asuinrakennuksen asuinkäyttöön. Tämän perusteella korkein oikeus katsoi, ettei ostaja ole saamiensa tietojen perusteella voinut olettaa, että asuinrakennuksen alapohja tai pesutilat tulisivat vaatimaan merkittäviä korjaustöitä lähiaikoina. (KKO 2015:58.)

Korkeimman oikeuden näkemyksen mukaan alapohjan vaurioiden korjaamatta jättäminen altistaisi asukkaat terveyshaitoille. Terveystarkastajan lausunnon mukaisesti oireilu terveyshaittoihin riippuu henkilön vastustuskyvystä sekä altistuksen voimakkuudesta ja kestosta. (KKO 2015:58.)

Ostajan ja myyjän käyttämien asiantuntijoiden korjauskustannusarviot poikkesivat toisistaan huomattavasti. Ostajan esittämissä kustannusarvioissa pesutilojen korjauskustannuksiksi oli arvioitu yli 13 000 euroa, johon ei sisällynyt lattialämmitys. Alapohjan korjauskustannukset oli arvioitu 31 000 euron suuruisiksi. Arviot oli tehty katselmuksen perusteella, joten vaurioiden todellinen laajuus selviäisi vasta purkutöiden jälkeen. Korjauskustannusarvioon ei ollut laskettu mukaan mahdollisia lisäkustannuksia. Myyjän kustannusarvion mukaan alapohjan uusimistarve oli vain noin 35 prosentin luokkaa. Alapohjan sekä pesutilojen korjauskustannuksiksi oli arvioitu yhteensä noin 14 600 euroa. (KKO 2015:58.)

Korkein oikeus katsoi, että puutteellisen vesieristyksen aiheuttamat vauriot olivat rajoittuneet pesutiloihin. Näin ollen korjaustyöt voitiin rajoittaa koskemaan vain pesutiloja. Korkein oikeus totesi kuitenkin, että korjaustöiden tekemättä jättäminen johtaisi todennäköisesti vaurioiden leviämiseen vähitellen laajemmalle asuinrakennukseen. Koska korjaustyöt rajoittuisivat pesutiloihin, ei niiden katsottu rajoittavan kohtuuttomasti rakennuksen käyttöä. Korkeimman oikeuden mukaan korjauskustannukset olivat pesutilojen osalta sellaiset, joita ostaja on voinut ennakoida ostaessaan vanhan asuinrakennuksen. (KKO 2015:58.)

## 6.7 Olennaisuusarviointi laatuvirheen osalta

Salaisen virheen arvioinnissa keskeistä on kokonaisharkinta, jossa kiinnitetään huomiota laajasti kaupanteon olosuhteisiin. Virhettä arvioitaessa on huomioitava kiinteistön laatu verrattaessa muihin vastaaviin kohteisiin, rakentamisajan tyypillinen laatutaso, sopimuksessa kirjatut ominaisuudet sekä ne tiedot, jotka ostajalla on ollut käytössään kaupantekohetkellä. Näiden seikkojen perusteella voidaan luoda käsitys siitä, millaista laatutasoa ostaja on voinut kiinteistöltä odottaa ennen kaupantekoa. Sopimuksen lainvastaisuus sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnit muodostavat virheperusteen. Muiden olosuhteiden arvioinnin kohdalla käytetään tapauskohtaista harkintaa. (KKO 2015:58.)

Kiinteistön laatuvirhe on siis oleellinen silloin, kun virhettä ei voida korjata kohtuullisin korjauskustannuksin kohtuullisessa ajassa. Korkeimman oikeuden mukaan ostajalta voidaan kuitenkin lähtökohtaisesti edellyttää varautumista vanhan omakotitalokiinteistön rakennusosien korjaamiseen normaalin kulumisen vuoksi kuntokartoituksessa arvioitua ajankohtaa aikaisemmin. Teknisen käyttöiän jääminen hie-man arvioitua lyhemmäksi ei vielä täytä kaupan purun vaatimuksia. Virhettä voidaan pitää oleellisena, jos korjauskustannukset ovat merkittävästi suuremmat, kuin mihin ostajan olisi perustellusti tullut varautua. (KKO 2015:58.)

Salaiselta virheeltä edellytettävä merkittävyyskynnys on matalampi kuin mitä kaupan purkamiselta edellytettävä olennaisuuskynnys on. Tällä seikalla on suuri vaikutus silloin, kun arvioidaan korjauskustannuksien suuruutta kaupan purun perusteena. Näin ollen edellytyksenä kaupan purulle voidaan pitää sitä, että ostaja ei olisi tehnyt kiinteistökauppaa edes alennettuun hintaan, jos virhe olisi ollut hänen tiedossaan. Tällöin ei voida edellyttää, että ostaja kantaa riskin korjauskustannuksien suuresta määrästä sekä korjaustöiden onnistumisesta. (KKO 2015:58.)

Korkein oikeus oli eri linjoilla hovioikeuden kanssa sen suhteen, voidaanko kaupan purkamisen kannalta tarkastella yksinomaan korjauskustannuksien suhdetta kaup-

pahintaan. Mikäli korjauskustannuksien tulee olla vähintään 40 prosenttia kauppahinnasta, voisi vaade johtaa toisen sopimusosapuolen kannalta kohtuuttomaan suureen vastuuseen. (KKO 2015:58.)

Korkein oikeus katsoi myös, ettei pelkästään korjaustöiden kestoa voida käyttää perusteena virheen oleellisuutta arvioitaessa. Asuinrakennuksen käyttö voi olla kokonaan estynyt niin kauan, että virhe saadaan korjattua. Kun haitan syy lopulta selviää, on ostaja ehtinyt jo kärsiä monenlaista vahinkoa laatuvirheen vuoksi. Terveysviranomaisten kannanotot ovat merkityksellisiä asumishaitan arvioinnissa. (KKO 2015:58.)

### **6.8 Korkeimman oikeuden päätös**

Asuinrakennuksen alapohjan kosteusvauriot olivat kuitenkin niin vakavia, ettei asuinrakennus sovellu asumiskäyttöön ennen korjaustöiden valmistumista. Korjauskustannuksia ei korkeimman oikeuden mukaan pystytty varmuudella määrittämään ennen purkutöiden suorittamista. Tähän viittasi myös se, ettei hovioikeus hyväksynyt yhdenkään todistajan korjausarviota sellaisenaan, vaan päätyi tekemään oman 20 000 euron suuruisen arvion, joka oli 29 prosenttia kauppahinnasta. Korkeimman oikeuden mukaan riski siitä, että koko alapohja jouduttaisiin uusimaan, oli varteenotettava. (KKO 2015:58.)

Korkeimman oikeuden mukaan tilanteessa, jossa asuinrakennuksen rakenteissa on laaja-alainen laatuvirhe, jonka korjauskustannuksia ei pystytä varmuudella sanomaan, on kiinteistön ostajalla oikeus valita hinnanalennuksen ja kaupan purkamisen välillä. Näin ollen korkein oikeus tuomitsi 7.9.2015 hovioikeuden tuomion kumottavaksi ja asia jätettiin käräjäoikeuden tuomion varaan. Korkein oikeus päätyi tähän lopputulokseen sillä perusteella, että asuinrakennus oli laajan alapohjan kosteusvaurion vuoksi asumiskelvottomassa kunnossa ja välttämättömät korjauskustannukset olivat merkittävästi suuremmat siihen verrattuna, mitä ostaja oli voinut kaupanteon hetkellä arvioida. Täten kiinteistön laatuvirhettä pidettiin olennaisena maa-kaaren 2 luvun 17§:n toisen momentin tarkoittamalla tavalla. (KKO 2015:58.)



## 7 KKO 2015:58 MEDIASSA

Korkeimman oikeuden antama ennakkopäätös aiheutti syksyllä 2015 paljon keskustelua lainoppineiden parissa. Lukuisat asianajotoimistot julkaisivat Internetsivuillaan sekä blogeissaan artikkeleita sekä mielipidekirjoituksia uudesta ennakkopäätöksestä. Ennakkopäätökselle löytyi niin kannattajia kuin epäilijöitä, sillä ratkaisu poikkesi selkeästi aikaisemmasta oikeuskäytännöstä erityisesti kiinteistössä ilmenneen laaturvirheen oleellisuuden sekä kaupanpurkukynnyksen suhteen.

Tutkaillessa Internetissä jaettuja artikkeleita tulee huomioda, että kirjoittajat ovat perustaneet mielipiteensä pelkästään julkisesti saatavilla olevaan korkeimman oikeuden päätösselosteeseen. Selosteeseen on kirjattu vain keskeisimmän tosiseikat, joten suuri osa todistelua ja muuta oikeudenkäyntiaineistoa jää lukijalta pimentoon. Jokin tosiseikka on voitu jättää kokonaan käsittelemättä tai seikan käsittely on jätetty vain päätösselosteen ulkopuolelle.

### 7.1 Ristiriidat perusteluissa

Kai Salonen kirjoittaa asianajotoimisto Merilammen Internetsivuilla julkaistussa artikkelissa ristiriitaista perustelua korkeimman oikeuden päätöksessä. Korkein oikeus on lausunut, että vanhan rakennuksen pesutilojen korjauskustannukset ovat sellaisia kuluja, joita ostaja on voinut ennakoida. Tästä näkemyksestä huolimatta tuomioistuin on katsonut pesutilojen kosteusvauriot ja niistä aiheutuneet kulut osana purkuperusteita. (Salonen 2015.)

Korkeimman oikeuden käsittelyssä terveystarkastajan lausunnolle on annettu paljon arvoa. Terveystarkastaja ei kuitenkaan ollut käynyt kiinteistössä paikan päällä, joten konkreettinen todistelu sisäilmaongelmista ja terveyshaitasta jäi esittämättä. Terveystarkastajan lausunto sisälsi vain toimenpidesuosituksia oletetun terveyshaitan estämiseksi. (Salonen 2015.)

## **7.2 Oikeuskäsittelyn ulkopuolelle jääneet tosiseikat**

Kai Salonen kirjoittaa ajatuksistaan rakennuksen käyttöön arvioinnista. Salosen mukaan ennakkopäätöksestä ei käy ilmi, onko korkein oikeus huomionnut arvioinnissaan rakenteisen käyttöikä. Artikkelissa pohditaan myös sitä, oliko oikeus huomionnut mahdollista tasonparannusta korjauskustannusarviossa. (Salonen 2015.)

Päätöselosteesta ei käy ilmi, onko korkein oikeus käyttänyt ratkaisupohdinnissaan rakennusalan ammattilaista korjaustarpeen sekä korjauskustannuksien määrittämiseen. Ilman asiantuntijan käyttöä korjauksen laajuus jää vain arvailujen ja tuomioistuimen oman arvion varaan. (Salonen 2015.)

## **7.3 Toissijaisen vaatimuksen puuttuminen**

Ostaja ei ennen korkeimman oikeuden käsittelyä vaatinut hinnanalennusta vaan vaati pelkästään kaupan purkua. Lainoppineet pohtivat, oliko tällä seikalla vaikutusta korkeimman oikeuden harkintaan. On mahdollista, että hinnanalennuksen vaatimatta jättämisen vuoksi korkein oikeus huomio kohtuusnäkökohdan hyväksyen purkuvaatimuksen. (Salonen 2015; Ryti & Hemmo 2015.)

Tapio Hokkasen mielestä oikeudellisissa riita-asioissa asianosaisten tulisi oman etunsa vuoksi kääntyä lainoppineen asianajajan puoleen, sillä pitkät oikeusprosessit voivat tulla asianosaisille kalliiksi. Uusien vaatimusten, tässä tapauksessa hinnanalennuksen ja tiedonantovelvollisuuteen vetoamisen, esittäminen ei ollut lain mukaan enää mahdollista korkeimmassa oikeudessa. Oikeustapaus tuomittiin ostajan hyväksi. Mikäli näin ei olisi käynyt, oikeusprosessi olisi ollut ostajalle erittäin kallias. Vaikka ostajalla olisi oikeustapauksen tosiseikkojen valossa ollut oikeus hinnanalennukseen, tuomioistuin ei olisi sitä voinut tuomita. (Hokkanen 2015.)

## **7.4 Oikeuskäytännön muutokset**

Sisäilmautusten mukaan virheen olennaisuudelle on ollut tähän asti vaikea määrittää yleispäteviä mittapuita, joten virheen olennaisuus on arvioitu tapauskohtaisesti.

Kiinteää 40 prosentin kustannusrajaa on noudatettu tuomioistuimissa sääntillisesti. Tapauskohtaisen harkinnan mukaan on 31–36 prosentin korjauskustannuksissa kaupan purkukynnyksen katsottu ylittyneen. Kiinteä prosenttiraja on aiheuttanut tulkintavaikeuksia, kun kiinteistöjen arvot vaihtelevat eri puolilla maata. Kiinteistöjen vaihtelevat hinta- ja laatutasot ovat johtaneet siihen, että saman suuruiset korjauskustannukset ovat vaikuttaneet vaihtelevasti kaupan purkamisen olennaisuuskynnykseen kiinteistön sijainnista riippuen. (Sisäilmautiset 2016.)

Sisäilmautisten artikkelin mukaan purkukynnyksen alentuminen saattaa lisätä kiinteistökauppariitoja. Kaupan purkuvaatimuksia esitetään todennäköisesti enemmän tulevaisuudessa. Purkuvaatimuksien lisääntyminen johtuu siitä, että hinnanalennusriidaksi jäänyt oikeusjuttu saattaa jatkossa antaa mahdollisuuden kaupanpurkuun. Näin sopimusosapuolten riidat kallistuvat ja pitkittyvät. Toisaalta selkeämpi oikeuskäytäntö voi helpottaa oikeusjuttujen ennakkointia ja lisätä sovintoja. (Sisäilmautiset 2016.)

Asianajotoimisto Ryti & Hemmon julkaiseman artikkelin mukaan ennakkopäätös tulee todennäköisesti laskemaan kaupanpurkukynnystä sekä lisäämään haettujen kaupan purkujen määrää. Ennakkopäätöksen alentavaa vaikutusta purkukynnykseen saattaa heikentää se, että oikeustapauksessa oli kyse suurista korjauskuluista kauppahintaan nähden. Näin ollen ennakkopäätöksen vaikutukset jäävät monia arvioita vähäisemmiksi. (Ryti & Hemmo 2015.)

Tapio Hokkanen kirjoittaa Lakiasianpalvelu Hokkanen, Huovinen & Rantanen Oy:n verkkosivuilla julkaistussa artikkelissa olevansa samoilla linjoilla korkeimman oikeuden kanssa. Hokkasen mielestä olennaisuusvaatimuksen alenemisen sijaan tulisi kiinnittää enemmän huomiota epävarmoiksi jääneisiin korjauskustannuksiin, jotka olivat tuomion keskeisimpiä perusteluja. Ennakkopäätöksestä voidaan pelkistää näkökanta, jonka mukaan ostajan oikeutta kaupanpurkuun ei voida rajoittaa perusteltujen ja välttämättömien, mutta epävarmojen korjauskustannusten perusteella. Myös asianajaja Tapio Kinanen näkee perusteluiden keskittymisen kokonaisarviointiin prosenttisäännön sijaan positiivisena asiana. Kinanen mielestä tähän

asti kaupan purkamista koskevissa oikeusjutuissa on keskitytty liikaa suurten korjauskustannusten perustelemiseen, jotta 40 prosentin kaupanpurkuraja saadaan ylittymään. (Hokkanen 2015; Kinanen 2015.)

Kinanen katsoo myös, että 40 prosentin korjauskulujen vaatiminen suhteessa kauppasummaan on usein voinut johtaa toisen sopimusosapuolen kannalta kohtuuttomaan ratkaisuun. Tämä on ollut seurausta siitä, että tuomioistuimet ovat seuranneet kaavamaisesti kaupan purkamisen edellytyksiä ilman kokonaistilanteen arviointia. Ennakkopäätöksen mukaan olennaisuusarviointi tulee jatkossa tehdä tyyppillisen laatutason, sopimuksen mukaisten ominaisuuksien sekä ostajan käytettävissä olevien tietojen perusteella asuinrakennuksen käyttötarkoitukseen sekä arvoon peilaten. (Kinanen 2015.)

## 8 TUTKIMUTULOKSET

Otin yhteyttä kaikkiin Suomen käräjäoikeuksiin pois lukien Ahvenanmaan käräjäoikeuden tutkimusaineistoa kerätessäni. Tutkimusaineiston hankinta oli haastavaa, sillä muun muassa resurssipulan vuoksi monet käräjäoikeudet eivät pystyneet palvelemaan minua. Tutkimusaineistoni aikarajaus oli melko lyhyt, erityisesti ennakkopäätös KKO 2015:58 julkaisemisen jälkeiseltä ajalta, joten annettuja tuomioita kiinteistön kaupanpurkuun liittyvissä tapauksissa oli vähän. Käräjäoikeuksien käyttämä tietokanta on melko kankea hakukone, joten oikeustapaukset jouduttiin etsimään manuaalisesti.

Osa vastaanottamistani oikeustapauksien tuomioista käsitteli asunto-osakkeita, riita-osapuolet olivat päässeet keskenään sopuun tai oikeustapauksessa oli vaadittu vain hinnanalennusta. Näistä syistä jouduin karsimaan tutkimusaineistostani noin 30 prosenttia, jotta aineiston vertailtavuus ei kärsisi.

### 8.1 Tutkimusaineiston kuvaus

Tutkimusaineisto koostui yhteensä 22 oikeustapauksesta, joista kymmenen sijoittui ajalle ennen ennakkopäätös KKO 2015:58:n julkaisemista ja kaksitoista ennakkopäätöksen jälkeiselle ajalle. Oikeustapausten tuomiot sijoittuivat ajalle 30.9.2010 – 16.6.2016. Ennakkopäätös KKO 2015:58 julkaistiin 7.9.2015.

Oikeustapaukset ovat Espoon, Etelä-Pohjanmaan, Etelä-Savon, Kainuun, Kanta-Hämeen, Kemi-Tornion, Keski-Suomen, Kymenlaakson, Pohjanmaan, Pohjois-Savon, Ylivieska-Raahen, Satakunnan ja Varsinais-Suomen käräjäoikeuksien tuomioita. Osa tuomioista löytyi asuntokaupanvirheet.fi sivuston kautta.

### 8.2 Oikeustapauksien kuvaus

Tutkimusaineisto koostui oikeustapauksista, joissa riidan kohteena oli ollut asuinrakennus, jonka laatu oli poikennut kantajan mielestä sovitusta. Yhteisenä tekijänä

kaikissa oikeustapauksissa oli eriaisteiset home-, laho- ja mikrobivauriot. Vaurioiden taustalta löytyi yleisesti erilaisia rakenteellisia virheitä, kuten puutteellinen tuuletus, kosteusteknisiä virheitä, vääränlaisten rakennusmateriaalien ja -tekniikoiden käyttöä, paloturvallisuusriskejä sekä rakenteiden epätiiviyttä. Erityisesti ilmanvaihtoventtiilien sekä salaojien puutteellisuudet nousivat esille suuressa osassa kiinteistöriitoja.

Kiinteistöriidoista kahdessakymmenessä oli kysymys home- ja mikrobivauriosta. Yksi tapaus käsitteli virheellisen paalutuksen takia vajonnutta kiinteistöä ja yhdessä tapauksessa suurimpana virheenä olivat tuohyönteisten aiheuttamat lahovauriot.

### **8.3 Tuomiorakenne ja tutkittava data**

Käräjäoikeuksien tuomiot olivat melko yhtenäisiä rakenteeltaan. Tuomioissa ilmoitettiin aina ensin tunnistetiedot, kuten diaari- ja tuomionumero, tuomion antopäivämäärä, asianimike, vireille tulon päivämäärä sekä riidan asianosaiset eli kantaja ja vastaaja edustajineen. Muita tuomion osia olivat vaihtelevien käytäntöjen mukaan kantajan sekä vastaajan vaatimukset perusteluineen, riidattomien taustatietojen läpikäynti, todistelun listaus, oikeustapauksen säännöspohja, näytön arviointi, virheiden haitan arviointi, olennaisuusarviointi, johtopäätökset sekä tuomiolauselma muutoksenhakuohjeineen.

Sivumäärältään tuomiot vaihtelivat 11 ja 70 sivun väliltä. Yksinkertaisimmissa oikeusriidoissa kiinteistön rakenteissa oli yksi selkeä virhe, kun taas monimutkaisissa tapauksissa kiinteistössä oli monia erityyppisiä ja eri vaikeusasteisia virheitä. Tuomioiden sisällön laajuus ja yksityiskohtaisuus vaihtelivat paljon. Osassa oikeustapauksista oli lyhyesti todettu kiinteistön virhe, käräjäoikeuden oikeaksi katsoma korjaustapa kustannuksineen sekä virheen oikeudelliset vaikutukset. Laajimmissa kiinteistöriidoissa käräjäoikeus oli arvioinut eri virheitä, korjausvaihtoehtoja, rakennustekniikan oikeellisuutta, asiantuntijoiden ammattitaitoa, todistusten luotettavuutta, riitaosapuolten näkemyksiä sekä perustellut tuomiota laajasti eri oikeuslähteisiin viitaten.

Jotta oikeustapaukset olisivat mahdollisimman vertailukelpoisia, rajasin tutkimusaineistoon ainoastaan asumiskiinteistöt, joiden kauppaa maakaari 12.4.1995/540 säätelee. Näin ollen asunto-osakkeet, kuten paritalot, on karsittu pois tutkimusaineistosta. Tutkimusaineiston kaikki tuomiot on annettu viimeisen kuuden vuoden aikana, joten muuttuneet rakennusmääräykset tai uudet lait eivät vaikuttaneet vertailtavuuteen.

Kaikissa tutkimuksen oikeustapauksissa on vaadittu ensisijaisesti kaupanpurkua ja mahdollisesti toissijaisesti hinnanalennusta. Myös vahingonkorvaukset olivat yleisiä toissijaisia vaatimuksia. Kiinteistöriidoissa kantajilla ja vastaajilla oli paljon erilaisia vaatimuksia vastapuolen korvattavaksi. Tutkimusaineiston vertailtavuuden parantamiseksi karsin kaikki muut kulukorvausvaatimukset pois tutkittavan datan joukosta. Näitä kuluja olivat muun muassa selvittely- ja lausuntokulut, aikaisemmista korjaus- ja parannustyöstä aiheutuneet kulut, asumishyöty, kiinteistön ylläpitokulut sekä oikeudenkäyntikulut. Kvalitatiivisissa tutkimustuloksissa keskityin ainoastaan kauppasumman ja korjauskustannusten väliseen suhteeseen.

#### **8.4 Oikeuskysymykset**

Kiinteistökauppariidoissa keskeisin oikeuskysymys tuomion kannalta oli se, onko kiinteistössä olennainen laatuvirhe, joka oikeuttaa kaupanpurkuun tai hinnanalennukseen? Jotta käräjäoikeudet pystyvät perustellusti vastaamaan edellä esitettyyn kysymykseen, tulee käräjäoikeuden pohtia asiaa tarkasti monelta eri kantilta. Ensimmäinen ratkaistava kysymys oikeustapauksissa oli usein se, onko kiinteistössä ylipäättänsä virhettä, vai onko kyseessä vain vika, jonka kantajan on siedettävä. Kun virheen on todettu olevan olemassa, täytyy käräjäoikeuden punnita, mikä eri asiantuntijoiden esittämistä korjausvaihtoehdoista on sopivin niin, että virhe saadaan korjattua ilman tasonparannusta eli perusteetonta etua.

Virheen olennaisuusarvioinnin kannalta käräjäoikeuden tulee punnita, kenellä on virhevastuu, onko vastaaja täyttänyt selonottovelvollisuutensa ja tehnyt riittävän

tarkan esitarkastuksen kiinteistöön sekä onko kantaja hoitanut tiedonantovelvollisuutensa maakaaren mukaisesti? Monissa tutkimusaineiston oikeustapauksissa kärjäoikeus on joutunut myös pohtimaan, onko kiinteistö kokenut kantajan omistusaikana arvon alenemista tai nousemista sekä onko vastaaja reklamoinut virheestä oikea-aikaisesti? Entä rasittaako kiinteistöä myös vallintavirhe esimerkiksi puuttuneen rakennusluvan takia?

### **8.5 Maininnat ennakkopäätös KKO 2015:58:sta**

Tutkimusaineistoon kuului kaksitoista oikeustapausta, joiden tuomiot oli annettu ennakkopäätöksen julkaisemisen jälkeen. Näistä oikeustapauksista puolessa oli viitattu kyseiseen ennakkopäätökseen. Ennakkopäätökseen viitanneet kärjäoikeudet olivat ottaneet uudet oikeusohjeet välittömästi osaksi tuomioperusteluita, sillä kaikki kuusi oikeustapausta olivat tulleet vireille jo kuukausia ennen KKO 2015:58 julkaisua. Myös kantajaosapuolet ovat kiinnittäneet huomionsa ennakkopäätökseen vaatimuksiensa perusteluissa.

Kärjäoikeuksien käyttämät viittaukset ennakkopäätökseen vaihtelivat useiden kappaleiden suorista lainauksista muutaman virkkeen mittaisiin referointeihin. Esimerkiksi Satakunnan kärjäoikeuden kahdessa oikeustapauksessa (L15/1769 ja L15/15029) tuomioperusteluissa on lainattu koko ennakkopäätöksen olennaisuusarviointi-kohdan viisi kappaletta.

Muutoin kärjäoikeudet ovat tyytyneet viittaamaan ennakkopäätökseen tiivistetymin. Viittauksissa on korostettu kokonaisharkinnan merkitystä olennaisuusarvioinnissa. Esimerkiksi Etelä-Savon kärjäoikeus (L13/10368) on viitannut ennakkopäätökseen lausumalla, että KKO 2015:58 mukaisesti olennaisuusarviossa tulee huomioida, millainen asuinrakennus on muihin vastaaviin kiinteistöihin, rakennusajan tyyppilliseen laatutasoon sekä sopimuksessa mainittuihin ominaisuuksiin verrattuna. Lisäksi tulee huomioida, millaiset tiedot ostajalla on ennen kauppaa ollut kiinteistön käyttötarkoituksesta sekä arvosta. Näiden seikkojen pohjalta voidaan päätellä, millaista tasoa ostaja on voinut kiinteistöltä perustellusti odottaa.



Pohjanmaan käräjäoikeus (L14/330) on korostanut muun muassa, että ostajalla on oikeus vaatimaansa kaupanpurkuun silloin, kun kauppaa ei olisi syntynyt alennettuun hintaan ja kauppasopimuksen purkamattomuus olisi kohtuutonta ostajan kannalta. Lisäksi käräjäoikeus toteaa, että kiinteistön estynyt käyttö esimerkiksi todetun terveystaitan vuoksi lisää virheen vaikuttavuutta.

Tutkimusaineiston perusteella ennakkopäätös KKO 2015:58 näkyy jo tuomioperusteluissa. Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset toimivat oikeuskäytännön mukaan oikeusohjeina heti julkaisustaan lähtien. Ennakkopäätös sisältää paljon sellaisia seikkoja, jotka ovat jo pitkään kuuluneet laatuvirheen olennaisuusarviointiin. Näin ollen oikeustapauksissa, joissa ei erikseen ole mainittu kyseistä ennakkopäätöstä, on myös kiinnitetty huomiota samoihin kaupanpurkuun vaikuttaviin tekijöihin. Näitä samoja tekijöitä on käsitelty maakaaren säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä HE 120/1994, joka oli olennainen osa tutkimusaineiston oikeustapausten oikeuslähdeaineistoa. Maakaaren pykälää selittävään esitykseen oli viitattu yhteensä 13 oikeustapauksessa.

## **8.6 Maininnat prosenttirajasta**

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksen KKO 2015:58 mukaan ”*Mikäli edellytyksenä olisi se, että korjauskustannusten tulisi nousta johonkin prosenttimäärään, kuten vähintään 40 prosenttiin kauppahinnasta, voisi se tapauksesta riippuen joutaa joko myyjän tai ostajan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen*”. Oikeuskäytännössä on siis aikaisemmin katsottu, että kauppasummaan nähden korkeat korjauskustannukset ovat olleet todiste laatuvirheen olennaisuudesta ja näin ollen mahdollistaneet kaupanpurun tuomitsemisen. KKO 2015:58 mukaisesti jatkossa tuomioistuimien tulisi kiinnittää enemmän huomiota kokonaisvaikutuksiin.

Ennakkopäätös KKO 2015:58 jälkeen annetuista kahdestatoista tutkimusaineiston oikeustapauksesta kolmessa on erikseen otettu esille 40 prosentin rajapyykki. Esimerkiksi Pohjanmaan käräjäoikeus (L14/9330) on lausunut, että kun kiinteistön

korjauskustannukset olivat yli puolet kauppasummasta, oli virhe olennainen myös aiemmin vallinneen oikeuskäytännön mukaan.

Kymmenestä ennen ennakkopäätös KKO 2015:58 annetusta tutkimusaineiston tuomiosta vain kolmessa on painotettu oikeuskäytännön mukaista 40 prosentin rajapyykin tärkeyttä. Esimerkiksi Kainuun käräjäoikeuden (L12/4472) tuomioperusteluissa on lausuttu, että purkukynnys on korkealla hallituksen esityksen HE 120/1994 sekä Palo & Linnanmaan kirjan Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä (2002) mukaisesti. Myös Keski-Suomen käräjäoikeus (L14/6444) on korostanut korkeiden korjauskustannusten painoarvoa lausumalla, että oikeuskäytännön mukaan korjauskustannuksien on oltava noin 30–40 prosenttia kauppahinnasta ennen kuin virhe oikeuttaa kaupanpurkuun.

Tutkimusaineiston 22 oikeustapauksessa käräjäoikeudet ovat hyvin harvoin laske-neet korjauskustannuksien ja kauppasumman muodostaman prosenttiosuuden. Ennen ennakkopäätöksen julkaisemista korjauskustannuksien prosenttiosuus on mainittu kolmessa tapauksessa. Kaikissa kolmessa tapauksessa korjauskustannukset ovat jääneet käräjäoikeuksien näkemysten mukaan hyvin mataliksi, alle kymmenen prosenttiin. Esimerkiksi Espoon käräjäoikeuden (L09/8703) tuomioperusteluissa on 1,8 prosentin korjauskustannusten yhteydessä mainittu, ettei kiinteistö poikkea yleisestä tasosta laadun perusteella.

Ennakkopäätöksen julkaisemisen jälkeen korjauskustannusten prosenttiosuus on mainittu vain Kemi-Tornion käräjäoikeuden (L14/4823) tuomioperusteluissa, jossa korjauskustannukset olivat noin 30 prosenttia kauppasummasta. Tapauksessa ei kuitenkaan verrattu prosenttiosuutta kaupanpurkukynnykseen, vaan hinnanalennus tuomittiin ostajan laiminlyötyä selonottovelvollisuutensa.

Tutkimusaineiston perusteella ainakaan näissä 22 oikeustapauksessa tuomio ei ole perustunut korjauskustannuksien 40 prosentin vaatimukseen. Kaupanpurkukynnyksen täyttymiseen on vaikuttanut huomattavasti enemmän eri tekijöiden kokonaismerkitys.

## 8.7 Kiinteistön sopimuksenvastaisuus

Maakaaren 12.4.1995/540 2 luvun 17§ 1 momentin ensimmäisen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, mikäli ”*kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu*”. Kemi-Tornion käräjäoikeus (L14/4823) on kommentoinut kyseistä lakipykälää seuraavasti: ”*Sopimusvastaisuutta arvioitaessa ostajan ja myyjän välinen sopimus muodostaa keskeisen virheen arviointiperusteen*”.

Oikeudenmukaisuuden kannalta kyseistä lakipykälää ei voida soveltaa vain kirjallista kauppasopimusta tarkastelemalla. Keski-Suomen käräjäoikeus (L14/6444) lausui, että sopimuksenvastaisuuspykälää tulee tulkita suppeasta. Mikäli pykälää tulkittaisiin kirjaimellisesti, sopimusosapuolet voisivat vedota vain kauppakirjaan kirjattuihin seikkoihin ja kaikkien yksityiskohtien luettelu kauppakirjassa olisi mahdotonta. Esimerkiksi asumiskäyttö on itsestäänselvyys asumiskiinteistöä koskevassa kaupassa. Laajassa tulkinnassa kauppakirjaan kirjoittamattomana pykälä sulkisi tämän seikan oikeuskäytännön ulkopuolelle. Näin on Keski-Suomen käräjäoikeuden mukaan todennut myös Mia Hoffren kirjassaan *Virhevastuu asunnon ja kiinteistön kaupassa* (2013).

Samoilla linjoilla oli myös Kanta-Hämeen käräjäoikeus (L14/7023). Käräjäoikeus on todennut, että sopimuksen lisäksi tulee huomioida myös konkludenttisesti eli hiljaisesti sovitut seikat. Näin ollen ei ole väliä, onko tieto tullut ilmi esimerkiksi sopimusosapuolten välisissä keskusteluissa, välittäjän kertomana tai kuntokartoitusraporttiin kirjattuna.

Maakaaren 2 luvun 9§ toisen momentin mukaan ostaja ja myyjä voivat poiketa sopimuksenmukaisista oikeuksista ja velvoitteista yhdessä sopimalla. Tällöin tulee kuitenkin tarkasti yksilöidä, millä tavalla laista poiketaan ja miten poikkeaminen vaikuttaa sopimusosapuolten asemaan. Kemi-Tornion käräjäoikeuden ratkaisemassa oikeustapauksessa (L14/4823) lausuttiin, että lakipykälän sallimana voidaan esimerkiksi myyjän vastuuta rajoittaa niiden virheiden osalta, jotka ovat käyneet ilmi ennen kauppaa tehdystä kuntokartoitusraportista.

## 8.8 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Maakaarella säädetään myyjän asemasta kiinteistökaupassa kolmen momentin verran. Maakaaren 2 luvun 17§ mukaisesti kiinteistössä on laatuvirhe, mikäli myyjä on ennen kauppasopimuksen allekirjoittamista antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa, joka on vaikuttanut kaupan syntymiseen. Virheellinen tieto on voinut koskea kiinteistön pinta-alaa, kuntoa tai laatua. Pykälän mukaan myyjän tulee ilmoittaa ostajalle tiedossaan olevista sellaisista kiinteistötyypille yleisistä ominaisuuksista, jotka voivat vaikuttaa kiinteistön käyttöön tai arvoon. Myyjän tulee ilmoittaa myös ominaisuuksista, jotka hänen olisi pitänyt kiinteistön aikaisempina omistajana tietää. Myyjä on myös velvollinen oikaisemaan havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen kiinteistön ominaisuudesta. Kemi-Tornion käräjäoikeuden (L14/4823) mukaan myyjän tulee ilmaista myös epävarmuutensa seikan paikkansapitävyydestä, jotta tiedonantovelvollisuus täyttyy.

Myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttymistä käsiteltiin jokaisessa tutkimusaineiston oikeustapauksessa, sillä tiedonantovelvollisuuden täyttymisellä on vahvat oikeudelliset vaikutteet olennaisuusarvoinnissa. Mikäli myyjä ei ole huolehtinut tiedonantovelvollisuudestaan, on ostaja usein oikeutettu kaupanpurun lisäksi vahingonkorvauksiin. Mikäli myyjän katsotaan olleen tietämätön virheestä, katsotaan virheen olleen salainen ja tämän myötä myyjän vahingonkorvausvelvollisuus raukeaa. Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeuden (L15/4992) mukaan ostajan tulee kuitenkin jonkin verran sietää kiinteistön pieniä virheitä. Näin ollen myyjän tiedonantovelvollisuus ei ole jäänyt täyttämättä, mikäli virheellisellä tiedolla ei ole ollut vaikutusta kaupan syntyyn.

Kuin ostajan niin myyjänkin katsotaan voivan luottaa asiantuntijan ammattitaitoon. Tämän vuoksi Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeuden (L15/11093) mukaan myyjä ei ole laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan, mikäli rakennusalan asiantuntija on antanut kiinteistöstä virheellistä tietoa. Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeus lausui myös (L15/4992), että myyjä ei ole vastuussa rakennusvirheistä tai korjaustöistä, jotka on suoritettu kiinteistön edellisen omistajan aikana.

Myyjän tiedonantovelvollisuutta tulee katsoa myös maalaisjärjen kautta. Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeuden (L15/11093) mukaan myyjä ei ole velvollinen kertomaan ostajalle kaikkia itsestään selviä seikkoja. Ostajan tulisi osata päätellä, että esimerkiksi vuonna 1964 rakennetun, yli 50-vuotiaan talon salaojissa saattaa olla korjaustarvetta, kun salaojien käyttöikä on kerrotusti ollut noin 40 vuotta.

Myyjän tiedonantovelvollisuus käsittää siis kiinteistöä koskevien tietämiensä tosi-seikkojen sekä mahdollisten epäilysten tuomisen ostajan tietoisuuteen kirjallisesti tai muutoin kertomalla. Varsinais-Suomen käräjäoikeus (L14/2540) viittasi tuomio-perusteluissaan hallituksen esitykseen HE 120/1994, jonka mukaan myyjän tulee oma-aloitteisesti ilmoittaa tietämistään puutteista, mutta myyjä ei ole vastuussa ostajan henkilökohtaisista mieltymyksistä. Ostajan itsensä vastuulla on selvittää, täyttääkö kiinteistö hänen erityisvaatimuksensa ja soveltuuko kiinteistö aiottuun käyttötarkoitukseen.

Tutkimusaineiston perusteella tiedonantovelvollisuuden täyttäminen vaatii myyjältä huolellisuutta ja rehellisyyttä. Vahingonkorvausvelvollisuuden kannalta tärkeintä on, että kaikki myyjällä oleva tieto ja virheiden epäilyt tuodaan julki. Vastuu kiinteistön virheistä on kuitenkin vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan myyjällä viiden vuoden ajan omistusoikeuden vaihdosta. Myyjä on erityisesti vastuussa, mikäli hän on menetellyt kunnianvastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

### **8.9 Ostajan selonottovelvollisuus ja ennakkotarkastus**

Maakaaren 2 luvun 22§ ensimmäisen momentin mukaan ”*Ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä*”. Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeus (L15/11093) totesi, että homehaju on voimakas merkki siitä, että rakennuksessa voi olla jotain vialla. Mikäli ostaja olisi täyttänyt selonottovelvollisuutensa ennakkotarkastamalla kiinteistön, hän olisi huomannut laatuvirheestä kielivän hajun. Toisaalta Keski-Suomen käräjäoikeuden (L14/6444) mukaan pelkästään maakellarin haju 40 vuotta vanhassa alapohjarakenteessa ei ole sellainen seikka, jonka perusteella ostajan olisi pitänyt tulla

tietoiseksi laatuvirheestä. Edellä mainitut näkemykset korostavat sitä, kuinka tärkeää lakipykälien tapauskohtainen soveltaminen on.

Maakaaren 2 luvun pykälässä 22§ säädetään myös, että ostaja ei saa vedota ennen kauppaa tietämäänsä seikkaan laatuvirheenä. Etelä-Pohjanmaan kärjäoikeus (L15/11093) totesi, että ennen kauppaa salaojien puutteellisuudesta tietoisena ollut ostaja ei voi vedota alapohjarakenteen jäljellä olevaan käyttöikään. Salaojien puutteellisuudesta tietoisena ollut ostaja on ollut tietoinen myös riskitekijöistä, jotka lyhentävät rakenteen teknistä käyttöikää. Kanta-Hämeen kärjäoikeus (L13/6893) totesi myös, että vaikka tukipilareiden vinoutta ei ollut kuntokartoitusraportissa tarkemmin huomioitu, ostajan tuli olla niistä katselmuksen perusteella tietoinen. Kun tukipilarien vinous on ollut selvästi näkyvässä, ostaja ei voi vedota kyseiseen seikkaan laatuvirheenä. Samoilla linjoilla oli myös Kemi-Tornion kärjäoikeus (L14/4823) todetessaan, että vaikka tontin tasaisuus ja käytetty pintasalaojarakenne eivät ole rakennusmääräysten ja ohjeiden mukaisia, on oikeustapauksen ostaja ollut näistä seikoista ja niiden seurauksista tietoinen kuntokartoituksen perusteella. Näin ollen ostaja ei voi vedota kyseiseen seikkaan laatuvirheenä. Kanta-Hämeen kärjäoikeus (L14/7023) lausui asiasta seuraavaa: *”Vanhan rakennuksen ostajan on siedettävä tietty määrä vikoja varsinkin, kun kohteessa on tehty ostajan ja myyjän yhdessä hankkima kuntokartoitus”*.

Ostajalla ei maakaaren 2 luvun 22§ mukaan ole velvollisuutta tarkistaa myyjän kertomien tietojen paikkansapitävyyttä. Kemi-Tornion kärjäoikeuden (L14/4823) mukaan ostajan ei tarvitse kyseenalaistaa kiinteistöstä saamiaan tietoja, mikäli hänellä ei ole tiedossaan epäilyksiä herättäviä ristiriitaisuuksia. Edellä mainitun oikeustapauksen tuomiossa todettiin, että ostajan tulee voida luottaa tarkistamatta, että myyjän ilmoittama kiinteistön rakennusvuosi pitää paikkansa. Kanta-Hämeen kärjäoikeus (L13/6896) lausui myös, että ostajan tulee voida luottaa siihen, että vuonna 1929 rakennetussa talossa vuonna 2008 uusittu katto on uuden veroinen.

Oikeuskäytännön mukaan kiinteistön huolellinen tarkastaminen ei edellytä teknisiä toimenpiteitä. Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeuden (L15/11093) mukaan ostaja on velvollinen tarkastamaan kaikki ne paikat kiinteistöllä, joihin on esteetön pääsy rakenteita rikkomatta. Ostajan selonottovelvollisuuden täyttymiseen riittää silmämääräinen tutustuminen kiinteistöön, eikä asiantuntijan käyttämistä vaadita. Kemi-Tornion käräjäoikeuden käsittelemän oikeustapauksen (L14/4823) mukaan ostajan pitää voida luottaa siihen, että rakennusajalle ominaisia rakennustapoja sekä -määräyksiä on noudatettu, sillä rakenteiden virheitä on maallikon vaikea huomata. Kymenlaakson käräjäoikeuden (L14/10641) mukaan esimerkiksi kiinteistön alapohjassa oleva vika ei lisää ostajan tarkastusvelvollisuutta muiden kiinteistön rakenteiden osalta.

Kemi-Tornion käräjäoikeuden käsittelemän oikeustapauksen (L14/4823) mukaan ostajan tulee kuitenkin konsultoida rakennusalan ammattilaista, mikäli esimerkiksi kuntokartoitusraportista käy ilmi virheitä, joiden mahdollisia seurauksia tai kunnostustarvetta hän ei ymmärrä. Pohjanmaan käräjäoikeuden (L15/5826) mukaan ostajan katsotaan olevan tietoinen kiinteistöä koskevasta ominaisuudesta vain, jos hänellä on myös käsitys kyseisen ominaisuuden merkityksestä. Myyjän kertoma lyhyt maininta jostain seikasta ei täytä tiedonantovelvollisuutta, eikä näin poista ostajan oikeutta vedota virheeseen.

Tutkimusaineiston oikeustapaukset ovat sekä ennen että jälkeen ennakkopäätös KKO 2015:58 julkaisemisen olleet samoilla linjoilla keskeisimmistä kaupanpurkuperusteista. Kiinteistökauppa vaatii tarkkaa huolellisuutta, niin ostajalta kuin myyjältäkin. Kaupanpurkuperusteissa on jo ennen ennakkopäätöksen julkaisua painotettu myyjän tiedonantovelvollisuutta ja ostajan selonottovelvollisuutta kiinteistön arvoa ja käyttömahdollisuuksia alentavissa seikoissa, jotta kiinteistökauppoja ei tehtäisi virheellisin perustein.

## 8.10 Korjauskustannukset ja korjausaika

Ennakkopäätöksessä on korjauskustannusten osalta lausuttu, että kiinteistössä on oleellinen laatuvirhe, mikäli kiinteistön korjauskustannukset ovat merkittävästi korkeammat kuin mihin ostaja on perustellusti voinut varautua. Näin oli todettu esimerkiksi Kainuun käräjäoikeuden (L12/4472) tuomioperusteluissa, kun kiinteistö on laadultaan vielä huonompi, kuin mitä kiinteistön 58 vuoden iän perusteella voisi olettaa. Kanta-Hämeen käräjäoikeus (L13/6893) lausui, että vuonna 1929 rakennetun talon korjauskustannukset ovat merkittävästi ostajan olettamaa korkeammat todetusta riskirakenteesta huolimatta, kun rakennustöissä ei ollut noudatettu ajanmukaisia rakennusmääräyksiä. Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeuden (L15/4992) mukaan vanhan kiinteistön ostajalta voidaan kuitenkin edellyttää varautumista rakennuksen korjaus- ja kunnostustöihin esimerkiksi kuntokartoituksessa arvioitua aikaisemmin normaalin kulumisen vuoksi.

Tutkimusaineiston oikeustapauksien mukaan riidan käsittely aloitetaan usein peruskysymyksellä: onko kiinteistössä virhe? Mikäli kiinteistössä todetaan olevan korjaamista vaativa laatuvirhe, tulee tuomioistuimen rakennusalan asiantuntijoiden todistelun sekä oman näkemyksensä pohjalta arvioida, kumpi riitaosapuoli kantaa vastuun virheestä. Esimerkiksi Pohjois-Savon käräjäoikeuden (L14/13895) tuomioperusteissa korostettiin, että virheen vaikuttavuuden kannalta on tärkeää verrata kiinteistön kuntoa myyntihetkeen, ei nykytilaan. Kyseisessä oikeustapauksessa kiinteistön kunto oli huonontunut merkittävästi ostajan omistusaikana, kun asumaton kiinteistö oli jätetty lämmittämättä. Tämän seurauksena korjattavissa oleva laatuvirhe muuttui purkukuntoisuudeksi.

Käräjäoikeuden päätettäväksi jää, miten virhe tulisi korjata. Oikean korjaustavan määrittämiseen vaikuttavat rakennusteknisten seikkojen lisäksi korjaustavan sopivuus, korjaustöiden onnistumisen todennäköisyydet, korjauskustannukset sekä mahdollinen tasonparannus. Tutkimusaineistossa tasonparannus nostettiin usein esille, sillä oikeustapausten kiinteistöt olivat suurimmaksi osaksi vähintään vuosi-



kymmeniä vanhoja. Kiinteistöistä vanhin oli rakennettu 1800-luvun lopulla, vuosien 1920 ja 1960 välillä rakennettuja kiinteistöjä tutkimusaineistosta löytyi kymmenen kappaletta. Vuosina 1970 – 1980 rakennettuja kiinteistöjä oli yhdeksän ja vain yksi oli rakennettu 2000-luvulla. Esimerkiksi Pohjanmaan kärjäoikeuden (L14/9330) kuuleman asiantuntijan mukaan vanhan, vuonna 1970 rakennetun talon korjaaminen 2000-luvun standardien mukaan aiheuttaa lähes poikkeuksetta tasonparannusta. Kärjäoikeuden mukaan tasonparannus huomioidaan kuitenkin vain hinnanalennustuomiossa, kaupanpurkuun tasonparannus ei vaikuta.

Kärjäoikeuden tehtävänä on varmistaa, että esitetyt korjaustoimenpiteet ovat tarpeellisia virheiden ja vaurioiden korjaamiseksi sekä ostajan tarpeettoman edun välttämiseksi. Tässä tehtävässä olennaista on asiantuntijoiden ammattitaidon sekä lausuntojen uskottavuuden ja oikeellisuuden arviointi. Useissa tutkimusaineiston tuomioperusteluissa kärjäoikeudet olivat kerranneet esimerkiksi rakennusinsinöörin tai rakennusmestarin koulutus- ja työhistoriaa. Espoon kärjäoikeuden (L09/8703) mukaan todistajan luotettavuuden puolesta puhui esimerkiksi se, että asiantuntija pyrki esittämään puolueettoman mielipiteensä ilman, että todistuksen tilaajan näkökanta korostui lausunnossa. Epäluotettava asiantuntijatodistaja saattoi puolestaan Keski-Suomen kärjäoikeuden (L14/6444) mukaan esittää arvauksiaan varmana tietona käymättä koskaan itse kiinteistöllä.

Korkein oikeus on ottanut kantaa kiinteistön kohtuulliseen korjausaikaan. Ennakkopäätöksen mukaan pelkästään korjaustöiden kesto ei voi määrittää sitä, onko kiinteistön laatuvirhe niin raskauttava, että ostajalla on oikeus kaupanpurkuun. Tutkimusaineiston perusteella kärjäoikeuksien näkemys kohtuullisesta korjausajasta oli muutamasta viikosta kolmeen kuukauteen. Korjausajan lisäksi tuomioistuimen tulee huomioida myös muut haitat, kuten pitkään jatkunut kiinteistön käyttökelvottomuus sekä terveysriskit.

Kärjäoikeudet ovat pohtineet paljon korjausajan sekä erityisesti korjauskustannuksien vaikutuksia kaupanpurkuun. Tuomioperusteluissa on painotettu myös korjaus-

töiden epävarmuutta. Useissa oikeustapauksissa oli todettu, että *”korjauskustannusten lopullista määrää ei voida riittävällä varmuudella arvioida”*. Sekä ennen, että jälkeen KKO 2015:58 julkaisun oli tuomioperusteluissa pohdittu, onko kiinteistön virhe korjauskustannusten perusteella niin vaikutuksellinen, että ostajalla on oikeus siihen vedota.

### **8.11 Laatuvirheen olennaisuus**

Maakaaren 2 luvun 17§ mukaan kiinteistössä on laatuvirhe silloin, kun *”kiinteistösalaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää”*. Pykälän mukaan ostajalla on oikeus vaatia virheen perusteella hinnanalennusta tai olennaisen virheen osalta kaupanpurkua. KKO 2015:58 mukaan *”salaisen virheen olennaisuusarviointi on tehtävä kokonaisharkinnan perusteella”*. Korkeimman oikeuden näkemyksen mukaan kokonaisarvioinnin kriteereihin kuuluvat laadun vertaaminen rakennusajan tyypilliseen tasoon sekä muihin vastaaviin kiinteistöihin. Pohjanmaan käräjäoikeuden (L15/5826) mukaan kiinteistöstä maksettu 139 000 euroa vastasi muiden samalla alueella sijaitsevien vastaavien kiinteistöjen arvoa. Asumiskelvoton kiinteistö poikkesi näin merkittävästi siitä, mitä ostaja on voinut perustellusti odottaa. Muita kokonaisarviointiin kuuluvia tekijöitä ovat sopimuksen ominaisuudet sekä muut tiedot, joista ostaja on ollut tietoinen ennen kaupantekoa. Etelä-Savon käräjäoikeuden (L13/10368) mukaan ostaja on voinut kiinteistökaupassa perustellusti luottaa siihen, että piirustuksiin merkitty rakenne on rakennustöissä toteutettu suunnitelman mukaisesti.

KKO 2015:58 mukaan virheen olennaisuusarvioinnissa tulee huomioida se, ettei ostaja ole voinut käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla ja käytön kannalta on välttämätöntä, että kiinteistö korjataan asumiskelpoiseksi. Samoin on lausuttu Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeuden (L15/4992) mukaan myös maakaaren esityössä HE 120/1994. Esityön mukaan olennaisuusarviointi tulee tehdä objektiivisesti eikä vain ostajan näkemyksen perusteella.

KKO 2015:58 mukaan ”*Kiinteistön kaupan purkamisen edellytyksenä oleva olennaisuuskynnys on korkeampi kuin salaiselta virheeltä edellytettävä merkittävyyskynnys*”. Tällä seikalla on merkitystä silloin, kun arvioidaan korjauskustannusten suuruutta kaupanpurkuperusteena. Kyseinen suora lainaus löytyi esimerkiksi Etelä-Savon kärjäoikeuden (L13/10368) tuomioperusteluista. Riitatapauksessa ei ollut tehty kuntokartoitusta ennen kauppaa, sillä siihen ei ostajan, myyjän eikä välittäjän mielestä ollut tarvetta. Kärjäoikeuden mielestä laatuvirheen merkittävyys oli huomattavan korkealla, eikä riskiä remontin onnistumisesta voitu jättää ostajan kannettavaksi.

Korkein oikeus on nähnyt purkuperusteena myös sen, ettei ostaja olisi tehnyt kauppaa edes alennettuun hintaan, mikäli kiinteistön virhe olisi ollut tiedossa. Kyseinen maininta oli yleinen perustelu tutkimusaineiston oikeustapauksissa niin ennen kuin jälkeenkin KKO 2015:58 julkaisemisen. Esimerkiksi Etelä-Savon kärjäoikeus (L13/1837) on viitannut tuomioperusteluissaan maakaaren esityöhön HE 120/1994. Esityön mukaan virheen tiedostamisella on pitänyt olla vaikutusta kaupan syntymiseen, jotta virhe on vaikutuksellinen.

Kohtuuttoman korkeiksi nousevat, perustellusti odottamattomat korjauskustannukset ovat ennakkopäätöksen linjauksen mukaan peruste kaupanpurulle, kun vastuu korjaustöiden onnistumisesta jäisi muutoin ostajalle. Näin on todettu esimerkiksi Etelä-Pohjanmaan kärjäoikeudessa (L15/4992), kun korjauskustannusten lopullinen määrä ei ollut tarkasti tiedossa. Kaupanpurkuperusteiden olennaisuutta tulee harkita aina tapauskohtaisesti. Varsinais-Suomen kärjäoikeus (L14/2540) totesi jo ennen ennakkopäätöstä, että kaupanpurkukynnys on hieman matalampi kiinteistön painumistapauksissa kuin oikeuskäytännössä yleensä. Kärjäoikeus on viitannut esimerkiksi Turun hovioikeuden tuomioon S199/1874 vuodelta 2000, jonka mukaan kaupanpurku voidaan tuomita painuneen kiinteistön osalta kauppasummaan nähden pienemmillä korjauskustannuksilla kuin oikeuskäytännössä on edellytetty.

Tutkimusaineiston perusteella kokonaisuarkinnon periaatetta on noudatettu jo ennen korkeimman oikeuden julkaisua. Samoja periaatteita on käsitelty jo vuonna

1994, kun hallituksen esitys maakaaren säätämiseksi on esitelty. Laaturvirheen oleellisuuspohdinnoissa käräjäoikeudet ovat keskittyneet kaupanteon olosuhteisiin. Uusi KKO 2015:58 pohjalta muodostettu oikeusohje on tuomioperusteluissa selvästi näkyvä oikeuslähde, mutta samoja teemoja on käsitelty laajasti jo kauan ennen ennakkopäätös KKO 2015:58 julkaisemista.

### 8.12 Korjauskustannusten suhde kaupanpurkukynnykseen

Tutkimuksen kvantitatiivisen osuuden tarkoitus oli selvittää, millaisina oikeustapausten korjauskustannukset sekä kauppasummat näyttäytyvät vertailutaulukossa esitettynä. Kerätty data koostuu käräjäoikeuden kannasta tuomioon sekä korjauskustannuksiin. Taulukoihin on laskettu prosentteina korjauskustannusten suhde kauppasummaan.

Taulukko 1 esittää numeeriset tiedot ajanjaksolta ennen ennakkopäätös KKO 2015:58 julkaisua ja taulukko 2 ennakkopäätöksen jälkeiseltä ajanjaksolta. Taulukoon kerätty data ei sellaisenaan kerro tuomioiden sisällöstä. Sisällön ja tuomion ymmärtäminen vaatisivat lähempää tutustumista kuhunkin oikeustapaukseen. Oikeustapauksen ”voittajan ja häviäjän” määrittelyyn vaikuttavat muun muassa oikeudenkäyntikulujen sekä vahingonkorvausten tuomitseminen, joita ei ole huomioitu tässä tutkimuksessa.

**Taulukko 1.** Oikeustapaukset ennen ennakkopäätöstä

Tuomion päivämäärä ja diaarinumero	Tuomio	Korjauskustannukset	Prosenttiosuus
30.9.2010 L09/8703	Kanne hylätty	6 200€	1,85%
1.3.2013 L12/4472	Kaupanpurku	30 000 – 40 000€	Vähintään 44,12%
18.3.2014 L12/32764	Hinnanalennus	10 000€	3,85%
7.4.2014 L13/6923	Hinnanalennus	14 000€	11,97%
29.8.2014 L14/2540	Kaupanpurku	Vähintään 70 000€	Vähintään 23,03%

19.9.2014 L13/6893	Hinnan- alennus	10 100€	8,78%
9.10.2014 L13/1837	Kaupan- purku	Merkittä- vät	Ei lasketta- vissa
9.4.2015 L14/4179	Hinnan- alennus	2000€	1,53%
14.4.2015 L14/6444	Kaupan- purku	85 495€	38,86%
10.7.2015 L14/7023	Hinnan- alennus	15 000€	10,87%

**Taulukko 2.** Oikeustapaukset ennakkopäätöksen jälkeen.

Tuomionpäi- vä määrä ja diaarinu- mero	Tuomio	Korjaus- kustan- nukset	Prosentti- osuus
1.10.2015 L13/10368	Kaupan- purku	Merkittä- vät	Ei lasket- tavissa
16.10.2015 L15/1769	Kaupan- purku	Merkittä- vät	Ei lasket- tavissa
23.10.2015 L13/858	Kanne- hylätty	Ei lau- suttu	Ei lasket- tavissa
6.11.2015 L14/10641	Hinnan- alennus	13 414€	13,50%
13.11.2015 L15/4992	Kaupan- purku	Merkittä- vät	Yli 100%
4.5.2016 L15/11093	Hinnan- alennus	35 000€	22,22%
11.5.2016 L14/4823	Hinnan- alennus	23 000 €	29,48%
13.5.2016 L14/13895	Hinnan- alennus	15 000€	28,85%
16.5.2016 L15/2734	Hinnan- alennus	17 600€	18,53%
19.5.2016 L15/15029	Kaupan- purku	Merkittä- vät	Ei lasket- tavissa
10.6.2016 L15/5826	Kaupan- purku	Merkittä- vät	Ei lasket- tavissa
16.6.2016 L14/9330	Kaupan- purku	82 268€	52,40%

Tutkimusaineisto koostui vain 22 oikeustapauksesta. Tämän perusteella on mahdoton päätellä, kuinka paljon ennakkopäätös KKO 2015:58 on todellisuudessa vaikuttanut oikeuskäytäntöön ja kaupanpurkukynnykseen. Aineiston perusteella on kuitenkin mahdollista havainnoida toistuvia teemoja, joita tuomioperusteluista löytyy.

Tuomioiden perusteella kaupanpurku on tuomittu ennen ennakkopäätöksen julkaisua 23,03 – 44,12 prosentilla. Yhden tapauksen kohdalla prosenttiosuus ei ole laskettavissa, koska käräjäoikeus ei ole lausunut korjauskustannusten oikeaa määrää. Prosenttiosuus on kuitenkin reilusti yli purkukynnyksen. Prosenttiosuuden ollessa 1,85 – 11,97 prosenttia, ei kaupanpurkukynnys ole ylittynyt. Ennakkopäätöksen jälkeen tuomituissa kiinteistöriidoissa kaupanpurkukynnys on ylittynyt suurilla korjauskustannuksilla. Vain yhden tuomion prosenttiosuus 52,40 oli laskettavissa. Muutoin käräjäoikeudet olivat lausuneet vain, että korjauskustannukset olivat merkittävät. Kaupanpurkukanne oli hylätty prosenttiosuuden ollessa 13,50–29,48.

Tutkimusaineiston oikeustapaukset ovat olleet korjauskustannusten prosenttiosuutta tarkastelemalla melko selkeitä tapauksia. Korjauskustannukset ovat olleet joko reilusti alle tai yli 40 prosentin rajan. Pelkästään korjauskustannuksia analysoimalla tutkimusaineistosta ei löytynyt rajatapauksia; korjauskustannukset olivat käräjäoikeuksien näkemyksen mukaan joko vähäisiä tai merkittäviä. Taulukoissa ei ole huomioitu muita kaupanpurkukynnyksen täyttymiseen liittyviä perusteluja.

Tutkimuksen perusteella korjauskustannusten osalta ei ole nähtävissä selkeää erotelua tai muutosta vertailtaessa tuomioita ennen ja jälkeen KKO 2015:58 julkaisemisen. Vaikka mediassa on spekuloitu, että kaupanpurkukynnys ylittyisi jatkossa huomattavasti alemmilla korjauskustannuksilla, tällaista ei ole ainakaan tämän tutkimuksen aineistossa havaittavissa. Esimerkiksi ennakkopäätöstä edeltäneen ajanjakson aikana on tuomittu kaupanpurku vain 23,03 prosenttiosuudella, vaikka yleisen oikeuskäytännön mukaan korjauskustannusten olisi pitänyt nousta 30–40 prosenttiin kaupanpurkukynnyksen ylittymiseksi. Toisaalta taas ennakkopäätöksen julkaisemisen jälkeen on kaupanpurkukanne hylätty 29,48 prosentin osuudella. Tästä on pääteltävissä, että tuomioperusteluissa on noudatettu KKO 2015:58 mukaista kokonaisuuskäytäntä. Kaupanpurkukynnyksen alenemista korjauskustannusten osalta ei ole havaittavissa ainakaan tutkimusaineistoon kuuluvien oikeustapauksien osalta.

## 9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Ennakkopäätös KKO 2015:58 näkyi julkaisunsa jälkeen annetuissa tuomiossa tärkeänä osana tuomioperusteluja. Ennakkopäätöksestä on tullut merkittävä oikeuslähde, johon sekä kantajat, että käräjäoikeudet viittaavat. Ennakkopäätös käsittelee samoja teemoja kuin maakaaren säätämiseen johtanut HE 120/1994 käsittelee. KKO 2015:58 on laajasti oikeuskäytäntöä perusteleva yleispätevä oikeusohje, joka muistuttaa paljon hallituksen esitystä. Oikeustapausten tuomioperusteluissa oli viitattu vaihtelevasti myös muihin ennakkopäätöksiin sekä oikeuskirjallisuuteen, mutta KKO 2015:58 on selvästi vakiinnuttanut paikkansa lyhyessä ajassa osaksi kiinteistökauppaa koskevaa olennaisuusarviointia.

Tutkimuksen perusteella kaupanpurkuun johtaneet perusteet eivät ole merkittävästi muuttuneet. Tutkimusaineiston oikeustapauksissa oli suhtauduttu kriittisesti virheen olennaisuusarviointiin pelkkien korjauskustannusten perusteella jo ennen ennakkopäätöstä. Käräjäoikeudet olivat niin ennen kuin jälkeen ennakkopäätöksen julkaisemisen korostaneet kokonaisarvioinnin tärkeyttä laatuvirheen olennaisuuden ja kaupanpurkukynnyksen arvioinnissa. Kokonaisarvion tärkeimpiä teemoja olivat myyjän tiedonantovelvollisuus, ostajan selonottovelvollisuus, vastuunjako sekä kiinteistön laatu.

Tutkimuksen kvantitatiivisessa osuudessa ei ollut havaittavissa muutoksia kaupanpurkukynnyksessä. Oikeuskäytännössä mainittua 40 prosenttiosuuden rajaa ei ollut havaittavissa, kun tarkasteltiin kaupanpurun tuomitsemista. Ostajan selonottovelvollisuus, myyjän tiedonantovelvollisuus sekä virheen vaikuttavuus vaikuttivat korjauskustannuksia enemmän siihen, millaisen tuomion kiinteistöriita sai.

Ennakkopäätös on vaikuttanut oikeuskäytäntöön tuomalla uuden, kiinteistöriitoja laaja-alaisesti analysoivan oikeuslähteen käräjäoikeuksien käyttöön. KKO 2015:58 antaa monia oikeusohjeita, jotka ovat helposti sovellettavissa erilaisiin oikeustapauksiin. Mielestäni ennakkopäätös ei ole kuitenkaan vaikuttanut suoranaisesti tuomioperusteluihin, sillä samoja teemoja on käsitelty tuomioistuimissa jo aikaisemmin.

Ennakkopäätös KKO 2015:58 saattaa kuitenkin vaikuttaa sopimusosapuolten näemyksiin kiinteistökauppariidoissa. Ennakkopäätöksestä on mediassa annettu varsin vaikutuksellinen kuva, jonka mukaan kaupanpurkukynnys olisi nykyään matalampi. Korkein oikeus ei kuitenkaan tuominnut kyseistä kaupanpurkua korjauskustannuksien perusteella vaan kokonaisarvioinnin mukaisesti. Ennakkopäätöksestä voi myös saada sellaisen mielikuvan, että korkein oikeus olisi ostajan ”puolella”. Tämäkään ei mielestäni pidä paikkaansa, sillä käräjäoikeudet tarkastelevat yhtä kriittisesti ostajan selonottovelvollisuuden täyttymistä kuin myyjän tiedonantovelvollisuudesta huolehtimista. Nämä seikat saattavat johtaa siihen, että varsinkin kantajaosapuolet saattavat jatkossa herkemmin hakea kaupanpurkua hinnanalennuksen sijaan.

Tutkimuksen tekeminen antoi minulle paljon käytännön tietoa käräjäoikeuksien tuomioperusteluista, joihin olin jo teorian tasolla tutustunut. Tutkimuksen kautta opin, että vaikka lainsäädäntö on usein kankeaa ja muutokset tapahtuvat hitaasti, on Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksillä todellisia vaikutuksia oikeuskäytäntöön. Ilman ennakkopäätöksiä oikeuskäytäntö laahaisi pahasti muuttuvien olosuhteiden perässä. Mielestäni tutkimus antoi myös vahvistusta sille, että käräjäoikeudet toimivat oikeudenmukaisesti. Lainsäädäntö tukee ostajaa kiinteistökaupassa, mutta ei toimi kohtuuttomasti myyjää kohtaan.

Tutkimus on mielestäni luotettava, sillä olen eritellyt käräjäoikeuksien tuomioperusteluja suoraan muuttamatta niitä. Olen viitannut käräjäoikeuksien kommentteihin irrottamatta niitä asiayhteyksistään. Poimin tutkimusaineistosta sellaisia tekijöitä, jotka toistuivat useissa tutkimusaineiston oikeustapauksissa. Näin käräjätuomareiden mahdolliset yksittäiset mielipiteet eivät päässeet vaikuttamaan tutkimustuloksiin. Tutkimuksen luotettavuutta saattaa heikentää se, että tutkimusaineiston 22 oikeustapausta kerättiin suhteellisen lyhyeltä aikaväliltä. Ennakkopäätöksen kaikkien vaikutuksien tutkimista varten olisi pitänyt analysoida kaikki kaupanpurkuoikeudenkäynnit usean vuoden ajalta. Lisäksi olisi tullut huomioida muutokset myös sellaisissa oikeustapauksissa, joissa on haettu ensisijaisesti hinnanalennusta.



## LÄHTEET

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012. 2012. Rakennusten kosteus- ja homeongelmat. Viitattu 19.5.2016. [https://www.eduskunta.fi/FI/tietoaeduskunnasta/julkaisut/Documents/trvj\\_1+2012.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/tietoaeduskunnasta/julkaisut/Documents/trvj_1+2012.pdf)

Ennakkopäätösten julkaiseminen. 2016. Korkeimman oikeuden verkkopalvelu. Viitattu 4.5.2016. <http://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset/ennakkopaatostenjulkaiseminen.html>

Hokkanen, T. 2015. KKO 2015:58 – Kiinteistön ostajan oikeus purkaa kauppa silloin, kun korjauskustannukset eivät ole tarkkaan tiedossa. 2015. Lakiasianpalvelu Hokkanen, Huovinen & Rantanen Oy. Viitattu 19.5.2016. <http://www.turunlakipalvelu.fi/artikkelit/kiinteistonkaupanpurkaminen>

Jokela, A. 2004. Oikeudenkäynti III. Helsinki. Talentum.

Kinanen, T. 2015. Hometalokaupan purku helpommin? Asianajotoimisto Tapio Kinanen. Viitattu 19.5.2016. <http://www.tapiokinanen.com/2015/10/07/>

KKO2015:58. Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. Korkeimman oikeuden verkkopalvelu. Viitattu 15.5.2016. <http://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset/precedent/1441351157214.html>

Korkeimman oikeuden tuomioiden prejudikaattimerkitys ja tuomioiden perustelut. 2013. Korkeimman oikeuden verkkopalvelu. Viitattu 4.5.2016. <http://korkeinoikeus.fi/fi/index/muutoksenhakijalle/korkeimmanoikeudentuomioidenprejudikaattimerkitysjuuomioidenperustelut.html>

Kyllästinen, E. Riskinjako maakaarella. Väitöskirja. Helsinki. Edita Prima Oy.

L 12.4.1995/540. Maakaari. Säädos säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 10.5.2015. <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>

Ryti & Hemmo. 2015. Korkein oikeus linjasi kiinteistökaupan purkuedellytyksiä salaisen virheen perusteella – lisääntyvätkö purkuvaatimukset kiinteistön kaupan virheitä koskevissa oikeudenkäynneissä? Viitattu 19.5.2016. <http://www.ryti-hemmo.fi/Uutiset/3>

Salonen, K.2015. Kiinteistön kaupanpurku salaisen laatuvirheen johdosta (KKO 2015:58). Asianajotoimisto Merilampi. Viitattu 18.5.2016. <http://www.merilampi.com/index.php/kiinteistokaupan-purku-salaisen-laatuvirheen-johdosta-kko-201558/>

Sisäilmautiset. 2016. Korkeimman oikeuden ratkaisu vaikuttaa kosteusvaurioituneen kiinteistön kaupanpurkuun. Viitattu 19.5.2016. <http://www.sisailmautiset.fi/?p=4030>

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uud. painos. Hämeenlinna. Talentum.

## LIITE 1.

**Tutkimusaineiston oikeustapaukset.**KÄRÄJÄOIKEUS JA DIAARINUMERO

Espoon käräjäoikeus L09/8703	Pohjanmaan käräjäoikeus L15/5826
Kainuun käräjäoikeus L12/4472	Pohjanmaan käräjäoikeus L14/9330
Varsinais-Suomen käräjäoikeus L12/32764	
Pohjois-Savon käräjäoikeus L13/6923	
Varsinais-Suomen käräjäoikeus L14/2540	
Kanta-Hämeen käräjäoikeus L13/6893	
Etelä-Savon käräjäoikeus L13/1837	
Kanta-Hämeen käräjäoikeus L14/4179	
Keski-Suomen käräjäoikeus L14/6444	
Kanta-Hämeen käräjäoikeus L14/7023	
Etelä-Savon käräjäoikeus L13/10368	
Satakunnan käräjäoikeus L15/1769	
Pohjanmaan käräjäoikeus L13/858	
Kymenlaakson käräjäoikeus L14/10641	
Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeus L15/4992	
Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeus L15/11093	
Kemi-Tornion käräjäoikeus L14/4823	
Pohjois-Savon käräjäoikeus L14/13895	
Ylivieska-Raahen käräjäoikeus L15/2734	
Satakunnan käräjäoikeus L15/15029	

## LIITE 2.

**Oikeustapaukset ennen ennakkopäätöstä.**

Tuomion päivämäärä ja diaarinumero	Kantaja				Vastaaja	Käräjäoikeus		
	Kauppasumma, joka tulee palauttaa	Korjauskustannukset	Korjauskustannuksien osuus kauppasummasta	2. sijainen vaatimus eli hinnanalennus tai/ja vahingonkorvaus	Korjauskustannukset	Tuomio	Korjauskustannukset	Prosenttiosuus
30.9.2010 L09/8703	336 000€	114 067,44€	33,95%	128.871,84€	Vähäiset	Kanne hylätty	6 200€	1,85%
1.3.2013 L12/4472	68 000€	45 571,50€	67,02%	Ei vaadittu	14 698,50€	Kaupanpurku	30 000 – 40 000€	Vähintään 44,12%
18.3.2014 L12/32764	260 000€	176 700€	67,96%	176 700€	14 600€	Hinnanalennus	10 000€	3,85%
7.4.2014 L13/6923	117 000€	Merkittävät, talon arvo 15 000€	Ei laskettavissa	100 000€	Vähäiset	Hinnanalennus	14 000€	11,97%
29.8.2014 L14/2540	304 000€	159 780€	52,60%	160 000€	23 500€	Kaupanpurku	Vähintään 70 000€	Vähintään 23,03%
19.9.2014 L13/6893	115 000€	Purkukuntoinen	100%	95 000€	Ei lausuttu	Hinnanalennus	10 100€	8,78%
9.10.2014 L13/1837	27 000€	Purkukuntoinen	Yli 100%	27 000€	Merkittävät	Kaupanpurku	Merkittävät	Ei laskettavissa
9.4.2015 L14/4179	131 000€	52 126,56€	39,79%	52 126,56€	2 000€	Hinnanalennus	2000€	1,53%
14.4.2015 L14/6444	220 000€	150 000€	68,18%	150 000€	10 000€	Kaupanpurku	85 495€	38,86%
10.7.2015 L14/7023	138 000€	99 820€	72,33%	99 000€	Vähäiset	Hinnanalennus	15 000€	10,87%

## LIITE 3.

**Oikeustapaukset ennakkopäätöksen jälkeen.**

Tuomionpäivämäärä ja diaarinumero	Kantaja				Vastaaaja	Käräjäoikeus		
	Kauppasumma, joka tulee palauttaa	Korjauskustannukset	Korjauskustannuksien osuus kauppasummasta	2. sijainen vaatimus eli hinnanalennus tai/ja vahingonkorvaus	Korjauskustannukset	Tuomio	Korjauskustannukset	Prosenttiosuus
1.10.2015 L13/10368	190 000€	124 116 - 156 000€	Vähintään 65,32%	156 000€	25 000€	Kauppurku	Merkittävät	Ei lasketavissa
16.10.2015 L15/1769	85 000€	71 441€	84,05%	75 070€	1 000€	Kauppurku	Merkittävät	Ei lasketavissa
23.10.2015 L13/858	73 000€	53 201 – 94 830€	Vähintään 72,88%	60 000€	Vähäiset	Kannehylätty	Ei lausuttu	Ei lasketavissa
6.11.2015 L14/10641	99 000€	63563,58€	64,21%	65 617,58€	Ei lausuttu	Hinnanalennus	13 414€	13,50%
13.11.2015 L15/4992	138 000€	155 684,92 – 173 600€	Yli 100%	138 000€	Vähäiset	Kauppurku	Merkittävät	Yli 100%
4.5.2016 L15/11093	157 500€	110 830€	70,37%	110 830€	4 031,31€	Hinnanalennus	35 000€	22,22%
11.5.2016 L14/4823	78 000€	48 533,50€	62,22%	48 533,50€	Vähäiset	Hinnanalennus	23 000 €	29,48%
13.5.2016 L14/13895	52 000€	Reilusti yli kauppasumman	Yli 100%	52 000€	Korjaamiskelvoton	Hinnanalennus	15 000€	28,85%
16.5.2016 L15/2734	95 000€	51 000€	53,68%	Ei vaadittu	Alle 25 500€	Hinnanalennus	17 600€	18,53%
19.5.2016 L15/15029	88 000€	166 735€	52,78%	Ei vaadittu	Vähäiset	Kauppurku	Merkittävät	Ei lasketavissa
10.6.2016 L15/5826	139 000€	79 000 – 139 000€	Vähintään 56,83%	139 000€	27770 – 42628,40€	Kauppurku	Merkittävät	Ei lasketavissa
16.6.2016 L14/9330	157 000€	131 465€	83,74%	131 465€	20 000€	Kauppurku	82 268€	52,40%