



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Sanna Udelius

KAUPPATURVAVAKUUTUKSEN
SUOJA OMAKOTITALON KAUPASSA

Liiketalous
2019

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Sanna Udelius
Opinnäytetyön nimi	Kauppaturvavakuutuksen suoja omakotitalon kaupassa
Vuosi	2019
Kieli	suomi
Sivumäärä	58
Ohjaaja	Margit Mannila

Tutkimuksen tavoite on selvittää, millaisen suojan kauppaturvavakuutus antaa omakotitalon kaupassa. Kauppaturvavakuutus on kiinteistökaupan tueksi otettava erillinen vapaaehtoinen vakuutus, jonka tarkoituksena on vakuuttaa kohde salaisten virheiden varalta. Tutkimuksessa selvitetään tutkimuskysymysten avulla, millä ehdoin kauppaturvavakuutus korvaa salaisesta virheestä aiheutuneita vahinkoja, ja millaisen suojan kauppaturvavakuutus antaa omakotitalon myyjä- ja ostajaosapuolelle, kun kaupan kohteessa ilmenee salainen virhe. Lisäksi selvitetään oikeustapausten perusteella, kuka joutuu korvausvastuuseen, kun kaupan kohteessa ilmenee salainen virhe, eikä kauppaturvavakuutusta ole hankittu. Salainen virhe on kaupan kohteessa ilmennyt virhe, josta kaupan osapuolet eivät ole tiedneet ennen kaupan tekoa eikä heidän olisi tullutkaan siitä tietää.

Tutkimuksen teoriaosuus koostuu lainsäädännöstä, lain esitöistä, oikeuskirjallisuudesta, oikeustapauksista ja internetlähteistä. Teoriaosuudessa käydään läpi asuinkiinteistön kauppaa yleisesti, kiinteistökaupan vastuurajoja, asuinkiinteistön kunnan tarkastamista ja kauppaturvavakuutusta vakuutuksena. Tutkimus on toteutettu laadullisena tutkimuksena.

Keskeisimmät tutkimustulokset osoittivat, että kauppaturvavakuutuksen ehdot perustuvat maakaarissa (540/1995) säädettyyn lainsäädäntöön. Kauppaturvavakuutus suojaa myyjän asemaa pienentämällä myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta, ja ostajan asemaa pienentämällä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta. Kauppaturvavakuutus suojaa molempien osapuolien asemaa siihen nähden, jos osapuolien vastuuta tarkasteltaisiin ainoastaan maakaaren (540/1995) virhevastuusäännösten mukaisesti. Tutkimustulokset osoittivat myös, että oikeuskäytännön perusteella virhevastuuseen joutuu se osapuoli, jonka oikeus katsoo toimineen laiminlyöden velvollisuuksiaan, tai jonka oikeus katsoo olevan vastuussa virheestä ja sen seurauksista.

Avainsanat	kauppaturvavakuutus, omakotitalo, kuntotarkastus, virhevastuu, salainen virhe
------------	---

ABSTRACT

Author	Sanna Udelius
Title	The Protection of Hidden Defects Insurance in the sales of a Detached House
Year	2019
Language	Finnish
Pages	58
Name of Supervisor	Margit Mannila

This thesis examines the protection of hidden defects insurance in the sales of a detached houses. The hidden defects insurance is a non-mandatory insurance which can be taken to protect against a hidden defect in a property transaction. A hidden defect is a defect which was unknown before the sales transaction and nobody could even have been aware of the defect.

The goal of the thesis was to determine the conditions that the hidden defects insurance compensates when there is a latent defect. The thesis also determines what kind of protection the hidden defects insurance offers to the selling part and the buying part when a latent defect is found from the property.

The theoretical study consists on legislation, government proposals, legal literature, legal cases and internet sources. The theoretical study includes process of selling a detached house in general, liability, survey of a detached house and the hidden defects insurance as used insurance. The thesis was carried out as a qualitative research.

The essential research results pointed out that the terms of a hidden defects insurance are based on the legislation of the land code (540/1995). The insurance protects the selling part by reducing the seller's obligation to inform and to request information. The buyers position is protected as the insurance reduces the party's obligation to conduct a inspection. The study also pointed out that when the hidden defect is found, the liability holds to that part of the sales which the court judges to be responsible for the defect.

Keywords	hidden defects insurance, detached house, condition evaluation, liability, hidden defect
----------	--

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO	6
1.1	Tutkimuksen tavoite ja rajaus	7
1.2	Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto	8
1.3	Aikaisemmat tutkimukset	9
1.4	Tutkimuksen rakenne	10
2	YLEISTÄ ASUINKIINTEISTÖN KAUPASTA	12
2.1	Asuinkiinteistön kauppa	12
2.2	Maakaari (540/1995)	13
2.3	Virhe kaupan kohteessa	13
2.4	Maakaaren (540/1995) mukainen laatuvirhe	14
3	KIINTEISTÖKAUPAN VASTUURAJAT	16
3.1	Maakaaren (540/1995) mukainen sopimusvapaus ja vastuuta rajoittava ehto 17	
3.2	Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus	18
3.3	Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	19
3.4	Ostajan oikeus vedota virheeseen ja virheestä ilmoittamisen ajankohta	20
3.5	Sivullisen vastuu	21
3.5.1	Kiinteistönvälitysvälityksen vastuu	23
3.5.2	Kuntotarkastusyhtymän vastuu	24
3.6	Vastuuvapauslausekkeen pätemättömyys oikeuskäytännössä	24
4	ASUINKIINTEISTÖN KUNNON TARKASTAMINEN	26
4.1	Asuinkiinteistön kunnan tarkastamisen tavoite ja hyöty	26
4.2	Kuntotarkastajan pätevyys	27
4.3	Kiinteistön kuntoarvio	28
4.4	Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä	28
4.5	Kiinteistön kuntotutkimus	29
4.6	Kunnan arvioimisen vaikutus kaupan osapuolien vastuuseen	29

5	KAUPPATURVAVAKUUTUS VAKUUTUKSENA	33
5.1	Kauppaturvavakuutuksen tarjoaja.....	33
5.2	Kauppaturvavakuutuksen keskeisimmät ehdot Maakaaren (540/1995) mukaisissa kohteissa.....	34
5.2.1	Vakuutusturvan kattavuus	35
5.2.2	Vakuutuskorvauksen määrä ja sen kattavuus.....	36
5.2.3	Kohteen osan tai ominaisuuden ikävähennys	38
5.2.4	Vakuutuksen yleiset ehdot	39
5.3	Vakuutuskorvaus käytännössä.....	39
6	TUTKIMUSTULOKSET.....	41
6.1	Millä ehdoin kauppaturvavakuutus korvaa aiheutuneita vahinkoja?.....	41
6.2	A) Millaisen suojan omakotitalon myyjäosapuoli saa kauppaturvavakuutuksesta, kun rakennuksessa ilmenee salainen virhe?.....	44
	B) Millaisen suojan omakotitalon ostajaosapuoli saa kauppaturvavakuutuksesta, kun rakennuksessa ilmenee salainen virhe?.....	45
6.3	Oikeustapausten perusteella: kuka on korvausvastuussa tilanteessa, jossa kaupan kohteessa ilmenee salainen virhe, kun kauppaturvavakuutusta ei ole hankittu? ⁴⁷	
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	50
7.1	Tutkimustulosten arviointi	50
7.2	Tutkimuksen luotettavuuden arviointi	52
7.3	Opinnäytetyöprosessin arviointi	53
7.4	Jatkotutkimusideat	54
	LÄHTEET.....	55

1 JOHDANTO

Omakotitalon ostaminen ja myyminen koskettaa monia ihmisiä jossakin elämän vaiheessa. Yksityishenkilöiden välisessä kaupanteossa kaupan osapuolilla ei välttämättä ole tarpeeksi tietotaitoa omia etuja ajaakseen, eivätkä he välttämättä ole tarpeeksi tietoisia kaupanteon edellyttämistä velvollisuuksista. Yksityishenkilöiden kauppa voidaan joskus tehdä puutteellisilla tiedoilla tai tietämyksellä. Tämä voi johtaa esimerkiksi siihen, että virheen ilmetessä ostaja vaatii korvausta myyjältä, vaikka käytännössä virhe olisi voitu havaita jo ennen kaupantekoa, ja virheen havaitseminen olisi siten kuulunut ostajan lainmukaisen ennakkotarkastusvelvollisuuden piiriin. Myyjän ja ostajan velvollisuudet ovat säädettyinä maakaarella (540/1995).

Kaupanteko ei aina suju ongelmitta. Kaupan kohteessa voi ilmetä maakaaren (540/1995) mukainen virhe, mikäli ostajan mielikuva ja perusteltu odotus eivät vastakaan kaupan kohteen todellista kuntoa tai käyttötarkoitusta. Tämä voi näkyä esimerkiksi siten, että ostaja ei tarkasta kiinteistöä ennakkotarkastusvelvollisuuden vaatimalla tavalla tai myyjä ei toimi tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa määrittämällä tavalla. Maakaaren (540/1995) 2 luvun 17—19 §:n mukaan virhe voi olla oikeudellinen, vallinnallinen tai laadullinen. Laadulliseen virheeseen sisältyy *salainen virhe*, joka tulee kyseeseen, jos virhe on sellainen, että kaupan osapuolet eivät tiedneet siitä eikä heidän olisi pitänytkaan tietää. Myyjä vastaa salaisesta virheestä, jos virhe on laadultaan merkittävä. Oikeuskäytäntö ei kuitenkaan ole ehdoton myyjän vastuun osalta, vaan jokaista tilannetta tulee tulkita tapauskohtaisesti. Salaisen virheen osalta myyjän vastuun rajaaminen voi olla hyvinkin hankalaa.

Asuinkiinteistön kaupassa on mahdollista varautua virhetilanteisiin etukäteen suorittamalla kohteeseen vapaaehtoinen *kuntotarkastus*, jonka tekee puolueeton ammattilainen. Kuntotarkastuksetkaan eivät aina pysty näyttämään kiinteistössä vallitsevia maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n mukaisia salaisia virheitä. Ongelmaksi muodostuu oikeudellinen arviointi salaisen virheen merkittävydestä, ja

siitä, onko myyjä vastuussa salaisen virheen aiheuttamista kustannuksista. Oikeuskäytännössä ei ole suoraa vastausta tähän, joten jokainen tapaus on ainutlaatuinen, ja jokaista tapausta tulee tutkia yksittäisenä tapauksena.

Markkinoilla on olemassa Raksystems Insinööritoimisto Oy:n markkinoima vapaaehtoinen *kauppaturvavakuutus* (Raksystems Kauppaturva), toiselta nimeltään *piilovirhevakuutus*. Vakuutus on vapaaehtoinen, kiinteistökaupan tueksi hankittava erillinen vakuutus. Tutkimuksen mielenkiinto suuntautuu kauppaturvavakuutuksen toimivuuteen käytännössä, kun kaksi yksityishenkilöosapuolta joutuvat ratkaisemaan salaisesta virheestä aiheutuvan ongelman.

1.1 Tutkimuksen tavoite ja rajaus

Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää, millaisen suojan kauppaturvavakuutus antaa omakotitalon kaupassa.

Tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

- Millä ehdoin kauppaturvavakuutus korvaa aiheutuneita vahinkoja?
- Millaisen suojan omakotitalon myyjäosapuoli saa kauppaturvavakuutuksesta, kun rakennuksessa ilmenee salainen virhe?
- Millaisen suojan omakotitalon ostajaosapuoli saa kauppaturvavakuutuksesta, kun rakennuksessa ilmenee salainen virhe?
- Oikeustapausten perusteella: Kuka on korvausvastuussa tilanteessa, jossa kaupan kohteessa ilmenee salainen virhe, kun kauppaturvavakuutusta ei ole hankittu?

Mielenkiintoni tutkimuksen toteuttamiseen on lähtöisin luonnollisten henkilöiden heikosta asemasta omassa asiassaan, kun kyseessä on kahden yksityishenkilön välinen kiinteistökauppa. Yksityishenkilöillä saattaa olla puutteellinen oikeustietämys kiinteistön kauppaa koskevasta lainsäädännöstä, esimerkiksi maakaaresta (540/1995), joka sisältää oleellimmat säännökset kaupan osapuolien oikeuksista ja velvollisuuksista.

Kauppaturvavakuutusta on saatavilla asuntokauppalain (843/1994) ja maakaaren (540/1995) mukaisiin kohteisiin. Tässä työssä käsitellään maakaaren (540/1995) mukaisia kohteita, eli asuinkiinteistöjä. Kiinteistön kauppaa ei lähestytä tilaisuutena, vaan käsitteenä. Rajauksesta jää pois asuntokauppalakiin (843/1994) sovellettavat asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisösuuksien kaupat, sekä uuden asunnon kauppaa koskevat säädökset, sillä tutkimuksen kohteena on käytetty asuinkiinteistö, joka ilmenee Piilovirhevakuutuksen ehtoversiossa 2019:2. Termillä *omakotitalo* tarkoitetaan tässä tutkimuksessa samaa kuin *asuinkiinteistö* ja *kiinteistö*, ja termit esiintyvät epäsatunnaisesti.

Maakaaren (540/1995) mukaisista virheistä tutkimus kattaa laatuvirheen, joten rajauksesta jää pois sopimusoikeudellinen virhe ja vallintavirhe, mutta ne ovat kuitenkin tutkimuksen taustan selkiyttämiseksi selitettynä lyhyesti luvussa kaksi. Kauppaturvavakuutus kattaa vain laatuvirheen sisältämän salaisen virheen, joten sen vuoksi rajaus ei ylety sopimusoikeudelliseen virheeseen eikä vallintavirheeseen (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2). Kauppaturvavakuutuksen ehdoista käsiteltynä on yleisimmät ehdot, sillä tutkimuksen ymmärtämisen kannalta yksityiskohtainen ehtojen läpikäyminen ei ole tarpeellista. Tässä tutkimuksessa termistä salainen virhe käytetään synonyymiä piilevä virhe ja piilovirhe, ja termistä kauppaturvavakuutus käytetään synonyymiä piilovirhevakuutus ja vakuutus.

1.2 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto

Tutkimuksella on aina jokin tarkoitus. Tutkimusmenetelmänä tässä tutkimuksessa on laadullinen, eli kvalitatiivinen, tutkimus. Tutkimuksen tarkoituksen voidaan ajatella olevan kartoittava, sillä siinä pyritään selvittämään vähän tunnettua ilmiötä. Tutkimusstrategiana on tapaustutkimus, sillä tieto on yksityiskohtaista ja intensiivistä. Laadullinen tutkimus eroaa määrällisestä eli kvantitatiivisesta, tutkimuksesta siten, että laadullisessa tutkimuksessa perehdytään luettavaan lähdemateriaaliin, kun taas määrällisessä tutkimuksessa numeerinen mittaaminen ja tilastollinen analysointi on tärkeässä asemassa. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2008, 130—136.)

Tässä tutkimuksessa tutkimuskysymyksiin vastataan kerätyn teoriaosuuden pohjalta. Teoriassa on käsitelty tutkimuskysymyksiin vastaamisen kannalta keskeisimmät aiheet. Tutkimuksen aineisto on koottu alan kirjallisuudesta, lainsäädännöstä ja hallituksen esityksestä. Tutkimus pohjautuu pakottavaan oikeuslähteeseen, eli lakeihin. Tutkimuksessa on käytetty lähteenä pääosin aikaisempaa tutkimuskirjallisuutta aiheesta. Tutkimuksessa on käytetty aineistoa myös internetlähteistä. Internetlähteiden hyödyntäminen oli tutkimuksen onnistumisen kannalta välttämätöntä, sillä tutkimuksen oleellinen aineisto oli saatavilla ainoastaan internetversiona. Teorian merkitys on keskeinen laadullisessa tutkimuksessa, ja teoriaosuudella voidaan arvioida tutkimuksen luotettavuutta (Sarajärvi & Tuomi 2009, 18.)

Tutkimuksessa käytettävä metodi on sellainen, että tiedeyhteisö voi arvioida ja kontrolloida sitä. Oikeustieteellisen tiedon kriteerit tulee täyttyä, että tutkimuksella on oikeustieteellinen luonne. Tieteellisen tiedon kriteereihin kuuluu muun muassa se, että tiedon tulee olla tutkimuskohteesta objektiivisesti kertovaa, tiedon tulee olla kriittisen ajattelun ja tutkimuksen kautta syntynyttä sekä tiedon tulee olla autonoma eli ulkopuolisista intresseistä riippumatonta. Onnistuneessa oikeustieteellisessä tutkimuksessa näkyy voimassaolevien normien ja tuomioistuinratkaisujen lisäksi tutkijan oma työpanos uuden materiaalin luomiseksi ja uuden näkökulman luomiseksi. (Hirvonen, 2011. 17—18.)

1.3 Aikaisemmat tutkimukset

Jussi Makkonen Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunnasta on tutkinut salaista virhettä ja piilovirhevakuutusta vuonna 2014. Makkonen on tutkinut aihetta pääasiassa sopimus- ja velvoiteoikeudellisesta näkökulmasta, ja tarkoituksena on ollut selvittää, millaista lisäarvoa piilovirhevakuutus tuo kaupan osapuolille. Tutkimuksessa käytetyt vakuutusehdot ovat vuodelta 2013, kun sittemmin vakuutusehdot ovat päivittyneet vuonna 2018, ja vakuutuksen nimi on vaihtunut kauppaturvavakuutukseksi.

Piilovirhevakuuttamista asuinkiinteistökaupassa on tutkinut myös Suvi Vine Tampereen yliopiston johtamiskorkeakoulusta vuonna 2014. Vine toteutti tutkimuksen

kvalitatiivisena tapaustutkimuksena ja käytti tiedonhankintamenetelmänä asiantuntijahaastatteluja. Vine tutki asuinkiinteistöjen piilovirhevakuuttamista asuinkiinteistökaupan yhteydessä. Vine tutki, millaisia piilovirhevakuuttamisen mahdollisuudet ovat yksityishenkilöiden asuinkiinteistökaupassa, ja millaiset edellytykset Suomen finanssisektorilla on piilovirhevakuuttamiseen. Vineen näkökulma korostaa piilovirhevakuutusta vakuutuksena ja vakuuttamisen lähtökohtia käytännössä. Vine käsitteli piilovirhevakuutuksen mahdollisuuksia sekä sitä, miten salaisten virheiden riskiä voisi siirtää vakuutusyhtiöille.

Eero Pulkkinen Helsingin yliopiston oikeustieteellisestä tiedekunnasta on vuonna 2016 tutkinut asuinkiinteistön kaupan laatuvirheestä johtuvan korvausvastuun vakuuttamisen ongelmakohtia. Tutkielma käsittelee kiinteistökaupassa myyjän ja ostajan välisen virhevastuun jakautumista ja sen ongelmallisuutta. Kaupan osapuolien riskinjako jakautuu maakaaren (540/1995) mukaiseen myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja ostajan selonottovelvollisuuteen. Myyjän vastuu voi muodostua ankaraksi, vaikka myyjä olisikin toiminut kaupanteossa moitteettomasti. Tutkielmassa on myös tutkittu lähemmin piilovirhevakuutuksen edellyttämää kuntotarkastusraporttia ja sen tulkintaa osana vakuutusehtoja, sillä kuntotarkastusraportin tulkintaa on pidetty vaikeana ja ongelmallisena.

Tällä työllä on merkittävyysarvoa, sillä kauppaturvavakuutus on edelleen Suomessa hyvin harvinaisesti otettu vakuutus, ja työ lisää alan tietämystä. Aikaisempiin tutkimuksiin verrattuna näkökulma on uusi, sillä työssä korostetaan piilovirhevakuutuksen antamaa suojaa kaupan osapuolille.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkimus alkaa johdannolla, jossa esitellään tutkimuksen aihe, tarkoitus, rajaus, tavoitteet, tutkimuskysymykset, tutkimusmenetelmä ja aikaisemmat tutkimukset.

Johdannon jälkeen luvussa kaksi perehdytään tutkimuksen kannalta oleellisiin perustietoihin asuinkiinteistön kaupasta. Käsitellään lyhyesti sitä, mitä kiinteistön kauppa varsinaiselta merkitykseltään on, mikä lainsäädäntö siihen liittyy, millaisia

virheitä kaupan kohteessa voi ilmetä, sekä mitä tarkoittaa maakaaren (540/1995) mukainen laatuvirhe, ja mitä se käsittää.

Perustietojen jälkeen kolmannessa luvussa käsitellään tarkemmin kauppaturvavakuutusta, eli kuka on vakuutuksen tarjoaja, millaiset ovat vakuutuksen keskeisimmät ehdot, ja miten vakuutuskorvaus on näkynyt käytännössä.

Neljännessä luvussa käsitellään kiinteistökaupan vastuurajoja ja esitellään maakaaren (540/1995) mukaista sopimusvapautta, ja sen mahdollistavaa vastuunrajoitusehtoa. Luvussa käydään läpi, mitä tarkoittaa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus, ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus, millainen on ostajan oikeus vedota virheeseen ja mikä on virheestä ilmoittamisen ajankohta, sekä millainen on sivullisen vastuu. Lisäksi tarkastellaan myös vastuunrajoitusehdon pätemättömyyttä oikeuskäytännön perusteella.

Viidennessä luvussa käsitellään asuinkiinteistön kunnan tarkastamisen tavoitetta, ja mitä hyötyä kunnan tarkastamisesta on. Luvussa käydään läpi asuinkiinteistön kunnan arvioimisen menetelmiä, ja lisäksi tarkastellaan oikeustapausten valossa, miten kunnan tarkastaminen vaikuttaa käytännössä.

Tutkimustuloksia analysoidaan luvussa kuusi. Tuloksia analysoidessa apuna ovat tutkimuskysymykset, joiden avulla ratkaistaan tutkimusongelma.

Tutkimus päättyy loppupohdintaan luvussa seitsemän. Loppupohdinnassa tulkitaan tutkimuksen onnistumista, ja esitellään jatkotutkimusehdotukset.

2 YLEISTÄ ASUINKIINTEISTÖN KAUPASTA

Tässä luvussa kerrotaan yleisesti asuinkiinteistön kauppaan liittyvistä seikoista. Käsitteilyn aiheena ovat maakaari (540/1995), asuinkiinteistön kauppa oikeudellisena tapahtumana, virhe asuinkiinteistön kaupassa ja kauppaturvavakuus. Maakaari (540/1995) on keskeinen laki kiinteistökauppaan liittyen, ja lisäksi tämä tutkimus perustuu vahvasti sen säädöksiin.

Niemen (2002, 275) mukaan yksityishenkilöiden välisiä kauppvoja tehdään toisinaan hyvinkin puutteellisilla tiedoilla. Omalla kodillaan kaupaa käyvät yksityishenkilöt eivät yleensä omaa paljon kokemukseen perustuvaa osaamista omistusasuntojen hankkimisesta. Kaupan osapuolilla ei usein ole rakennusalan ammattimaista tietämystä, eikä lainsäädäntö ole tuttua. Usein kauppa tehdään kiinteistönvälittäjän asiantuntemukseen luottaen, mutta aina heilläkään ei ole laajaa tietämystä esimerkiksi rakennustekniikasta, tai välittäjän asiantuntemus ei välity kaupan osapuolille niin paljon kuin olisi tarpeen. (Hoffrén 2013, 9.)

2.1 Asuinkiinteistön kauppa

Kiinteistön kaupaa tutkineen Kasson (2014, 198) mukaan kiinteistön kaupalla tarkoitetaan omaisuuden luovutusta vastikkeellisesti, ja jossa vastikkeena käytetään rahaa tai muuta maksuvälinettä. Kiinteistön kauppa tulee määrämuotoisesti sopia kirjallisessa muodossa, suullisesti sovittu kauppa ei ole pätevä. Kaupan osapuolten tai heidän asiamiestensä on allekirjoitettava luovutuskirja, ja julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien allekirjoittajien läsnä ollessa. Kiinteistön kaupan muotovaatimuksista poikkeaminen tekee kaupasta epäpätevän, sillä muotovaatimukset ovat ehdottomia. Kiinteistön kauppakirjassa tulee ilmetä vähintään kaupan minimiehdot eli luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Kauppakirjan ollessa puutteellinen, kauppa ei ole osapuolia sitova. (Kasso 2014, 200—201; L 12.4.1995/540, 2:1 §.)

Kiinteistön kaupassa vaaranvastuu myyjältä ostajalle siirtyy kiinteistön hallinnan mukana, mutta virheen ajankohta määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on

kaupantekohetkellä. Myyjä vastaa kiinteistön virheestä, vaikka virhe ilmenisikin vasta kaupanteon jälkeen. (L 12.4.1995/540, 2:21 §.)

2.2 Maakaari (540/1995)

Maakaariuudistuksen myötä vanha maakaari (VMK) vuodelta 1734 väistyi, kun se päivitettiin. Vanha maakaari (VMK) sisälsi vain muutamia säännöksiä kiinteistökauppaan liittyen, ja kielto sopimattomien ehtojen käyttämisestä säädettiin vasta myöhemmin vuoden 1864 asetuksessa. Monen vuoden valmistelun jälkeen oikeusministeriö asetti vuonna 1991 maakaarityöryhmän, jonka tehtävä oli laatia esitys uudeksi maakaareksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi. Hallitus antoi eduskunnalle työryhmän mietintöön perustuvan esityksen maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 1994:120) ja lopulta uusi maakaari annettiin 12.4.1995 (laki 540/95) ja se tuli voimaan 1.1.1997. (Niemi 2002, 3.)

Maakaari (540/1995) on keskeinen kiinteistön kauppaa koskeva säädös. Maakaari (540/1995) sisältää säännökset muun muassa kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta kaupalla ja osapuolien vastuusta. (Kasso 2014, 198.) Maakaaren (540/1995) säännökset käsittävät myös muiden kuin asumiseen käytettävien kiinteistöjen kaupan, mutta samoja virhesäännöksiä sovelletaan riippumatta siitä, millainen rakennus kiinteistöllä sijaitsee (Hoffrén 2013, 14; Linnainmaa & Palo 2002, 57.)

2.3 Virhe kaupan kohteessa

Maakaareissa (540/1995) on säädetty kolmesta erilaisesta virhetyypistä. Kiinteistössä voi ilmetä laatuvirhe, vallintavirhe tai oikeudellinen virhe. Laatuvirhe on selitettynä maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:ssä. Se liittyy kiinteistön fyysiseen ominaisuuteen, tai siihen, että ostajalla on puutteellisia tai virheellisiä tietoja kaupan kohteen fyysisestä ominaisuudesta. Laatuvirhe käsittää myös salaisen virheen. Vallintavirhe ilmenee maakaaren (540/1995) 2 luvun 18 §:ssä. Vallintavirhe tarkoittaa sitä, että ostaja on saanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kiinteistön vallintaan tai käyttöön liittyvistä seikoista. Vallintavirhe voi aiheuttaa esimerkiksi sen, että kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta rajoittaa jokin viranomaisen päätös tai

kielto. Maakaaren (540/1995) mukainen oikeudellinen virhe ilmenee maakaaren (540/1995) 2 luvun 19 §:ssä. Oikeudellisessa virheessä on kyse siitä, että kaupan tekoon liittyvä oikeudellinen seikka on virheellinen tai puutteellinen. Oikeudellinen virhe voi aiheuttaa kaupan pätemättömyyden tai sen, että ostajalla ei ole oikeutta kiinteistön omistusoikeuteen. (L 12.4.1995/540, 2:17—19 §.)

Maakaaren (540/1995) edellä mainituissa virhesäännöksissä mainitaan osittain myös olettamusseikka, eli jonkin tiedon tai laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tätä voidaan kutsua vaikuttavuusedellytykseksi, kun oletetaan säännöksessä mainitun seikan vaikuttaneen kaupantekoon. Salaista virhettä koskevassa säännöksessä vaikuttavuutta ei mainita, koska silloin virheeltä edellytetään merkittävyyttä, ja merkittävyys katsotaan merkityksellisemmäksi kuin kauppaan vaikuttavuus. (Hoffrén 2013, 88.)

Kaupanteon virhetilanteet voivat aiheuttaa osapuolien välille riitatilanteen, joka voi johtaa asian selvittämiseen oikeusteitse. Pelkästään käräjäoikeudessa käsitelty asia voi johtaa keskimäärin 12.000 euron oikeudenkäyntikustannuksiin vastapuolelle. (Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeuden välituomio asiasta L 17/9758 ja L 17/1959.)

2.4 Maakaaren (540/1995) mukainen laatuvirhe

Maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sovitun mukainen tai myyjä on ennen kaupantekoa antanut virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa ostajalle kiinteistön ominaisuudesta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kiinteistössä on laatuvirhe myös silloin, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt ilmoittamatta ostajalle kiinteistön laadullisesta ominaisuudesta, josta myyjä oli tietoinen tai olisi pitänyt olla tietoinen, tai myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt oikaisematta ostajan virheellistä käsitystä. Kiinteistössä on laatuvirhe myös, jos kiinteistö poikkeaa salaisen virheen vuoksi merkittävästi laadultaan perusteltuja odotuksia. Ostajalla on suoraan maakaaren (540/1995) nojalla virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen tai kaupan purkuun, mikäli virhesäännökset toteutuvat. (L 12.4.1995/540, 2:17 §.)

Maakaaren (540/1995) 2 luvun 21 §:n mukaisesti kiinteistön virheellisyyden määräytymisen ajankohta katsotaan määräytyvän sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppaa tehdessä, eli kaupantekohetkellä. Samaisen pykälän mukaan on yksiselitteistä, että myyjä vastaa kiinteistössä kaupantekohetkellä olevasta virheestä, vaikka virhe ilmenisikin vasta myöhemmin. Ostaja ei kuitenkaan saa vedota virheeseen, jonka myyjä on korjannut ennen kiinteistön luovutusta ostajan haltuun. (L 12.4.1995/540, 2:21 §.)

Myyjän tiedonantovirhe tai tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti voi aiheuttaa virheen kaupan kohteessa. Maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n mukaisesti kaupan kohteessa on virhe, jos kiinteistö poikkeaa salaisen virheen vuoksi laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voi edellyttää. Salaisessa virheessä ei kuitenkaan ole kyse myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä; salainen virhe on virhe, josta myyjä ei ole ollut tietoinen eikä hänen olisikaan pitänyt siitä tietää. (Heikkinen 2018, 68.)

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV), on koonnut verkkosivuilleen tietoa ja ohjeita omakotitalon virheestä. KKV huomauttaa, että kiinteistön ikä ja normaali kuluminen eivät lukeudu virheeksi. Talon ikääntymisestä johtuvat ongelmat eivät kuulu myyjän vastuulle, sillä omakotitalo vaatii huoltoa ja korjausta ikääntyessään, ja usein kauppahinnassa nämä seikat on jo otettu huomioon. Huomion arvioista on kuitenkin se, että jos myyjä onkin tiennyt ikääntymisestä johtuvasta seikasta ja yrittänyt korjata sen vaurioita, mutta salannut sen ostajalta, voi myyjä siinä tilanteessa joutua korvausvastuuseen. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014).

3 KIINTEISTÖKAUPAN VASTUURAJAT

Lainsäädännön avulla pyritään välttämään ja ennakoidaan virhetilanteita kiinteistön kaupassa. Tämä ilmenee osapuolille asetetuista säännöksistä. Myyjä- ja ostajaosapuolelle on asetettu oikeuksia ja velvollisuuksia. Laista voi poiketa vain sopimalla toisin, kuitenkin vain tietyissä tilanteissa.

Tässä luvussa käsitellään maakaaren (540/1995) mukaista sopimusvapautta, sen vaikutusta osapuolien vastuuseen sekä sopimusvapautteen liittyvän vastuuta rajoittavan ehdon käyttämistä ja sen pätemättömyyttä. Luvussa tarkastellaan myös virheen ilmenemisen ajankohtaa, ja virheeseen vetoamisen ajankohdan merkitystä korvausvastuuseen. Lisäksi luvussa tarkastellaan, millainen on myyjän tiedonanto- ja selvittämisvelvollisuus, ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus, ja miten kaupan sivullinen osapuoli voi joutua korvausvastuuseen virheestä.

Myyjän lisäksi myös kaupanteon ulkopuoliset osapuolet voivat vaikuttaa kohteeseen, sen kuntoon ja siihen, millaiset odotukset ostajalle muodostuu kohteesta. Käytännössä ulkopuolisilla osapuolilla voi olla erittäin suurikin merkitys kaupanteon koon. Mikäli ulkopuolinen osapuoli on vaikuttanut ostajan odotuksiin ja siihen, että todellisuus ei vastaakaan näitä odotuksia, voi ulkopuolinen osapuolikin joutua vastuuseen ostaja- tai myyjäosapuolelle. Yksittäisinä ostajan odotuksiin vaikuttavina henkilöinä voidaan pitää esimerkiksi kohteen kunnan tarkastanutta kuntotarkastajaa tai kaupan välittänyttä kiinteistönvälittäjää. (Hoffrén 2013, 10—11.)

Kaupanteon jälkeen kaupan kohteessa voi ilmetä puutteita, virheitä tai muita ongelmia. Mikäli tällaisia ilmenee, niitä arvioidaan yleensä ensin ostajan ja myyjän välisinä ongelmina. Ostajaosapuoli miettii ensimmäiseksi usein sitä, onko kaupan kohteessa sellainen virhe, johon ostajalla on oikeus vedota ja siten vaatia siitä korvausta myyjältä. (Hoffrén 2013, 10.)

3.1 Maakaaren (540/1995) mukainen sopimusvapaus ja vastuuta rajoittava ehto

Maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 §:n sopimusvapauden mukaisesti, kaupan osapuolet ovat oikeutettuja sopimaan poikkeavasti siitä, mitä maakaarella (540/1995) on säädetty osapuolien oikeuksista ja velvollisuuksista. Ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa ainoastaan siten, että osapuolet sopivat yksilöidysti siitä, millä tavalla ostajan asema poikkeaa maakaarella (540/1995) säädetystä asemasta. (L 12.4.1995/540, 2:9§.)

Hallituksen esityksessä sanontaa ”*kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on*” -kutsutaan yleiseksi vastuunrajoituslausekkeeksi. Sen vaikutukset ostajan kannalta voivat kuitenkin olla yllättäviä ja kohtuuttomia. Tämän vuoksi maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 §:ssä on säädetty, että ostajalle kuuluvia oikeuksia voidaan rajoittaa ainoastaan sopimalla yksilöidysti siitä, miten ostajan asema poikkeaa säädetystä. Tällöin ostaja on tietoinen niistä seikoista, mistä myyjän vastuu poistetaan, ja ostaja voi arvioida kauppaa näiden ehtojen perusteella. (HE 120/1994 vp, 45.) Niemen (2002, 158) mukaan tällaista yleistä vastuunrajoituslauseketta ei pidetä yleisesti ottaen hyväksyttävänä, sillä se tarkoittaa käytännössä kauppaa ostajan riskeillä.

Tyypillisimpiä vastuunrajoitusehtoja ovat myyjän vastuuta rajoittavat ehdot. Huomioitavaa on kuitenkin se, että ostajalla ei ole velvollisuutta suostua vastuunrajoittamisen ehtoihin. Vastuuta rajoittamalla jo kauppasopimusta tehtäessä, voidaan käytännössä vähentää laatuvirheestä johtuvia riitoja ja selventää kaupan osapuolien vastuunjakoja. (Heikkinen 2018, 255—257.) Hoffrén (2013, 257) on myös virhevastuuta tutkiessaan painottanut, että vastuunrajoitusehtojen käyttäminen ei tarkoita ainoastaan myyjän suojaamista ostajan haitaksi, vaan molemmat voivat hyötyä siitä, sillä sen avulla osapuolien välinen vastuun jakautuminen voi olla helpompaa arvioida.

3.2 Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus

Kiinteistöön liittyvien tietojen hankkimisvastuu kuuluu ensisijaisesti myyjälle. Myyjällä on kiinteistön omistajana ja haltijana ostajaa paremmat mahdollisuudet tietää ja selvittää kiinteistön ominaisuudet ennen kaupasta sopimista. (HE 120/1994 vp, 21.) Myyjä on kuitenkin aina vastuussa menetelleensä kunnianvastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti (L 12.4.1995/540, 2:25 §).

Myyjän tiedonantovelvollisuus ilmenee maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n 2—4 momentissa. Sen mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista, tai muusta kiinteistön laatuominaisuudesta, ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Laatuvirhe tulee kyseeseen myös, mikäli myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt ostajalle ilmoittamatta kiinteistön ominaisuudesta, jolla on merkitystä kiinteistön arvoon tai soveltumiseen käyttötarkoitukseensa, ja josta myyjä oli tietoinen tai olisi tullut olla tietoinen, ja ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kaupantekoon. Laatuvirheen kriteerit täyttyvät lisäksi siinä tilanteessa, jos myyjä on ennen kaupantekoa havainnut, mutta jättänyt oikaisematta, ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistöön liittyvästä ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumisen tarkoitettuun käyttöön. Ostajalla on kyseisten virheiden perusteella oikeus hinnanalennukseen tai oikeus purkaa kauppa, mikäli virhe on olennainen, taikka oikeus saada korvaus aiheutuneesta vahingosta. (L 12.4.1995/540, 2:17 §.) Kyseisissä maakaaren (540/1995) kohdissa myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta säännellään myyjän laiminlyönnin näkökulmasta (Heikkinen 2018, 68).

Myyjän katsotaan normaalitapauksessa vapautuvan virhevastuusta sillä hetkellä, kun ostaja on tullut tietoiseksi kiinteistön viasta tai puutteesta (Heikkinen 2018, 70). Tällä turvataan myyjän oikeusturvaa, sillä ostaja ei voi vaatia korvausta esimerkiksi sellaisesta viasta, jonka myyjä on ilmoittanut. Myyjäosapuolen tiedonantovelvollisuuden laajuuden arvioimiseen ei vaikuta se, mitä myyjä todellisuudessa tietää, vaan se, että myyjän on tiedettävä tai otettava selvää oletettavasti myyjän tietoisuuteen kuuluvista seikoista. (HE 120/1994 vp, 51; Hoffrén 2013, 111.) Niemen (2002,

275) mukaan virhevastuuta voidaan katsoa myös siitä näkökulmasta, että ennen kaupantekoa myyjä ikään kuin vapauttaa itsensä virhevastuusta kertomalla ostajalle kaikki ne seikat, jotka voisivat myöhemmin ilmetä myyjän virhevastuuna.

Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuteen ei vaikuta se, vaikka myyjä olisi omistanut kiinteistön vasta lyhyen ajan. Kohteessa oleva virhe on saattanut olla olemassa jo myyjää edeltäneen omistajan aikana. Virhearvioinnin kannalta sillä ei kuitenkaan ole merkitystä, sillä myyjä on vastuussa antamastaan virheellisestä tiedosta, vaikka virheellinen tieto olisi peräisin kohteen aikaisemmalta omistajalta. (Hoffrén 2013, 73.)

Käytännössä myyjä ei siis maakaaren (540/1995) mukaan saa tarkoituksellisesti jättää kauppaan vaikuttavia tietoja kertomatta, eikä myöskään saa kertoa harhaanjohtavaa tietoa. Tällä turvataan kattavasti ostajan oikeusturvaa. Ostaja ei jää ilman oikeusturvaa, mikäli on selvästi näytettävissä myyjäosapuolen toimineen lainvastaisesti, esimerkiksi jättämällä kertomatta oleellisia asioita kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä tai kertomalla tahallisesti vääriä tietoja saadakseen virheellisen kiinteistön myytyä. Maakaarissa (540/1995) korostetaan kuitenkin sitä, että kyseessä olevan virheellisen tai ilmoittamatta jääneen tulee olla perusteeltaan sellainen, että se olisi vaikuttanut kauppaan. Tämä suojaa taas myyjän oikeusturvaa siinä suhteessa, ettei ostajaosapuoli voi perusteettomasti vaatia korvauksia tai kaupan purkua, esimerkiksi kaupan suuruus huomioon ottaen vähäisen seikan vuoksi.

3.3 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudella pyritään tasaamaan myyjän ja ostajan vastuuta. Ostajan velvollisuus on tarkastaa kiinteistö ennen kaupantekoa. Ostajan katsotaan olevan tietoinen kiinteistöön liittyvästä seikasta vain, jos ostaja ymmärtää asian merkityksen. Ostaja ei menetä oikeuttaan vedota virheeseen, jos kohtuudella arvioituna ei voida olettaa ostajan ymmärtäneen virheen seuraamuksia. Mikäli myyjä on menetellyt tahallaan harhaanjohtavasti tai virheellisesti, ostajalla on tässä tapauksessa oikeus vedota myös niihin seikkoihin, jotka olisi pitänyt havaita kiinteistön tarkastuksessa. (HE 120/1994 vp, 21, 57.)

Maakaaren (540/1995) 2 luvun 22 pykälän mukaan, ostaja ei saa vedota laatuvirheenä sellaiseen seikkaan, josta hänen oletetaan tietneen ennen kaupantekoa, ja joka olisi tullut havaituksi kiinteistön ennakkotarkastuksessa. Ostajalla ei ole ilman erityistä syytä velvollisuutta tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä, eikä myöskään laajentaa tarkastustaan sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttäisi teknisiä tai tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä (L 12.4.1995/540, 2:22 §.)

Ostajalla on velvollisuus tutustua huolellisesti hankittavana olevaan kiinteistöön ennen ostopäätöksen tekemistä. Ostajaa ei kuitenkaan edellytetä tutkimaan kiinteistöä muutoin kuin silmämääräisesti ja ulkopuolisesti. Ostajan selonottovelvollisuus ei velvoita tutkimaan rakennuksen rakenteita, jos niiden tutkiminen edellyttäisi rakenteiden purkamista. Ostajan tulisi kuitenkin huomioida eri aikakautena rakennetun rakennuksen ominaisuudet ennen ostopäätöksen tekemistä. (Kasso 2014, 184-185.)

3.4 Ostajan oikeus vedota virheeseen ja virheestä ilmoittamisen ajankohta

Maakaaren (540/1995) 2 luvun 25 §:n mukaiset säännökset perustuvat siihen, että 21 §:n mukaisesti myyjä vastaa kiinteistön virheestä, vaikka virhe ilmenisikin vasta kaupanteon jälkeen. Ostaja ei saa vedota virheeseen, jos hän ei ilmoita myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta tai kun virhe olisi pitänyt havaita. Ostajan on ilmoitettava laatuvirheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta. Mikäli ostaja ei ilmoita virheestä tarpeeksi ajoissa, menettää hän oikeutensa vedota virheeseen. (L 12.4.1995/540, 2:21 §, 2:22 §.)

Kohtuullinen aika on harkittava aina tapauskohtaisesti. Se on joustava aikamääre, mutta käytännössä se katsotaan ajaksi, jonka ostaja tarvitsee tutkiakseen havaitsemaansa virhettä ja selvittäessään sen vaikutuksia. (Heikkinen, 2018, 227—228.) Viiden vuoden määräaika on pidettävänä takarajana, jonka aikana ostajan on reklaamoitava kaupan kohteessa ilmenneestä virheestä. Tämä aika on ostajalle annettu aika, jonka aikana virhe olisi viimeistään pitänyt havaita. Usein kaupan kohteen

virheet voivat ilmetä jo nopeastikin kaupanteon jälkeen, mutta joissakin tapauksissa virheen olemassaoloa ei ole ollut syytä epäillä ja virhe ei siten ole ollut havaittavissa aikaisemmin. (Linnainmaa & Palo 2002, 145.)

Hallituksen esityksessä (120/1994 vp) myyjän asemaa on pyritty turvaamaan viiden vuoden määräajalla, jonka kuluessa ostajan on esitettävä vaatimuksensa virheestä. Esityksessä on otettu huomioon myyjän asema yksityishenkilönä, ja siinä on pidetty kohtuullisena, että vastuu siirtyy jossain vaiheessa lopullisesti ostajalle. Näin myyjän asemaa turvataan siten, että usean vuoden jälkeen ostaja ei pysty esittämään vaatimuksia, jo senkin vuoksi, että pitkän ajan kuluttua voi olla mahdotonta esittää näyttöä sille, että virhe on ollut olemassa jo kaupantekohetkellä. (HE 120/1994 vp, 58.)

Ostajan on toimittava aktiivisesti omassa asiassaan ja olla aktiivinen asian selvittämisessä. Passiivisuus voi johtaa oikeuden menettämiseen. Käytännössä kohtuullista aikaa on erittäin vaikea arvioida, mutta aktiivisuus heti virheen ilmetessä poistaa tämän aikamääreellisen ongelman, kun ei viivytetä ongelman selvittämistä. Viiden vuoden määräajan puitteissa virheestä kannattaakin reklamoida heti sen ilmetessä. Ostajan ei edellytetä aktiivisesti etsivän virhettä, mutta mikäli mahdolliseen virheeseen vedotaan liian myöhään, ei siihen ole enää oikeutta saada korvausta.

3.5 Sivullisen vastuu

Asuinkiinteistön kaupan voi ajatella olevan oikeussuhteiden verkko, johon osallistuu muitakin tahoja kuin vain ostaja ja myyjä. Nämä muut tahot, sivulliset, voivat vaikuttaa virheen syntymiseen, ja joutua kantamaan virheestä aiheutuneita kustannuksia. Kun virheen oletetaan johtuvan muusta kuin ostajan tai myyjän toiminnasta, oletetaan myös, että virheiden korvausvastuu ei voi jäädä pelkästään ostajan tai myyjän vastuulle. (Hoffrén 2013, 10—11.)

Sivulliset voi karkeasti jakaa kahteen ryhmään; sivulliset, joilla on vaikutus kaupan kohteen todelliseen kuntoon, ja sivulliset, joilla on vaikutus ostajan odotuksiin. Rakennusten ollessa pitkäikäisiä, niillä saattaa olla useitakin aikaisempia omistajia ennen uutta ostajaa. Myytävän kohteen aikaisempi omistaja saattaa joutua vastuuseen,

jos on todistettavissa, että virhe oli olemassa jo myyjää edeltäneen omistajan omistaessa kohteen. Kohteen aikaisempaan kuntoon ovat voineet vaikuttaa myös esimerkiksi kohteen rakentaja-, korjaus- ja kunnossapitotahot. Tarkastelun rajaaminen ainoastaan myyjän ja ostajan väliseen suhteeseen on ongelmallista, koska rajaus estää kokonaiskuvan saamisen myyjän ja ostajan asemasta virhetilanteessa. (Hoffrén 2013, 10—11.)

Maakaaren (540/1995) 2 luvun 26 §:n mukaan vaatimuksen voi kohdistaa myös elinkeinonharjoittajaan. Jos ostaja on itseään tai perheenjäseniään varten hankkinut kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi, on ostajalla tietyissä tapauksissa oikeus kohdistaa kiinteistön laatuvirheeseen perustuva vaatimus myyjän sijasta elinkeinonharjoittajaan. Tällainen voi olla ammattimaisesti kiinteistöjä rakentava tai myyvä elinkeinonharjoittaja, joka on luovuttanut kiinteistön myyjälle tai tämän edeltäjälle asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi. Myös sellainen taloelementtien toimittaja, urakoitsija tai muu elinkeinonharjoittaja, joka on sopimuksen tai kuluttajansuojalain (38/1978) 9 luvun säännösten mukaisesti vastuussa myyjälle tai tämän edeltäjälle virheestä, voi olla kyseessä oleva elinkeinonharjoittaja. Vaikka kiinteistön ostaja vaatisi korvausta myyjän sijasta elinkeinonharjoittajalta, tulee elinkeinonharjoittajan vastata sellaisesta virheestä, josta se olisi ollut vastuussa myös alkuperäiselle sopijapuolelleen. Elinkeinonharjoittaja kuitenkin vapautuu vastuusta, mikäli virhe on aikaisemmin korvattu aikaisemmalle omistajalle, tai jos virheilmoitusta ei ole tehty tarpeeksi ajoissa. (L 12.4.1995/540, 2:26 §.)

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) oikeuttaa kodin-omistajat esittämään vaatimuksia myös myyjän edeltäjille tai kiinteistönvälitysluokalle. Tällä suojataan ostajaa. Myyjää taas suojataan sillä, että joutuessaan korvausvastuuseen voi myyjä esittää vaatimuksia kauppaan nähden sivullisiin tahoihin, esimerkiksi kaupan välittäneelle kiinteistönvälitysluokalle. Tällöin myyjän vastuun arvioinnissa vaikuttaa myyjän asema kuluttajana. (Hoffrén 2013, 12.)

Tarkastelun rajaamisen ongelmallisuus on isossa asemassa myös vastuun tutkimisessa. Kaupan kohteeseen on ennen kaupantekoa saattanut olla sidoksissa moniakin

eri tahoja aikaisemmin. Ongelmatilanteen ilmetessä hyvä ottaa huomioon myös heidän vaikutuksensa kaupassa. Ostaja- ja myyjäosapuoli eivät aina yksiselitteisesti ole ainoita, joilla on velvollisuuksia tai vastuuta kaupanteossa. Usein kumpikaan osapuolista ei ole voinut, eikä ole vaikuttanut, kaupassa ilmenneeseen virheeseen. Virhe on saattanut esimerkiksi olla olemassa jo kiinteistön alkuperäisestä rakentamisesta lähtien. Virheestä vastuuseen joutuvaa tahoja etsiessä nousee usein kysymykseen ensin ostaja- ja myyjäosapuoli, eikä ulkopuolisten tahojen vaikutusta osata huomioida. Korvausvastuuseen liittyviin säännöksiin perehtyessä, on selkeämpi nähdä kunkin osapuolen vastuu tilanteessa. Tämä korostaa puolueetonta ajattelutapaa ja oikean vastuutahon löytymistä.

3.5.1 Kiinteistönvälityслиikkeen vastuu

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa (1074/2000) säädetään kiinteistönvälityслиikkeen vastuusta. Laissa säädetään välityслиikkeen ja toimeksiantajan oikeuksista ja velvollisuuksista. Se on maakaaren (540/1995) lisäksi kaupan osapuolia suojaava laki, joka koskee myyjä- ja ostajaosapuolen ja kiinteistönvälityслиikkeen välistä suhdetta. Välityslain (1074/2000) säädetään välityслиikkeen vastuusta ja velvollisuuksista kiinteistön kaupan osapuolia kohtaan. Välityслиike määritellään tahoksi, jonka tarkoituksena on saattaa sopijapuolet yhteyteen, ja saada siitä tuloa tai muuta taloudellista hyötyä. (L 15.12.2000/1074, 1—2 §.) Hoffrénin (2013, 27) mukaan välityslakia (1074/2000) voi soveltaa vain, jos välityслиikkeen tarkoitus on saada toiminnasta taloudellista hyötyä.

Välityslain (1074/2000) mukaan, jos välityслиikkeen suorituksessa on laissa määriteltä virhe, on toimeksiantajalla oikeus saada välityслиikkeeltä korvaus vahingosta. Myös toimeksiantajan vastapuoli on oikeutettu samaan korvaukseen, jos se on kärsinyt välityслиikkeen toiminnasta aiheutunutta haittaa. Virhe voi syntyä esimerkiksi siitä, että välityслиike ei kerro toimeksiantajalle kaikkia tarvittavia tietoja. Välityслиikkeen on annettava tarvittavat tiedot myös toimeksiantajan vastapuolelle. Välityслиikkeen on myös varmistettava kauppaa koskevat tiedot oikeiksi ja korjata virheellinen tai puutteellinen tieto. (L 15.12.2000/1074, 8—9, 11, 13—14 §)

3.5.2 Kuntotarkastusyrityksen vastuu

Kuntotarkastuksen vastuun tarkasteleminen siirtyy usein ajankohtaiseksi siinä vaiheessa, kun kaupan kohteessa on ennen kaupantekoa suoritettu kuntotarkastus, mutta kaupanteon jälkeen kiinteistössä ilmenee vikoja, jotka eivät ilmenneet kuntotarkastusraportista. Erityistä lainsäädäntöä kuntotarkastusyrityksen vastuunsäätelylle ei ole. (Hoffrén 2013, 335.) Koska varsinaista erityissäätelyä ei kuntotarkastusyrityksen toimintaan liittyen ole, voidaan toimintaan soveltaa yleisiä sopimus- ja vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita (Linnainmaa & Palo 2002, 823.)

Kuntotarkastuksen virhe voi tulla kyseeseen tyypillisesti tilanteessa, jossa kuntotarkastuksessa on jäänyt havaitsematta seikkoja, jotka olisi pitänyt tulla havaituiksi, tai niitä ei ole kirjattu tarkastusraporttiin ollenkaan tai ne on kirjattu liian epäselvästi. Kuntotarkastuksen sisältö määräytyy sen mukaan, millaisesta tarkastuksesta kaupan osapuolet ovat sopineet. Virhe voi ilmetä myös kuntotarkastajan tiedonanto- tai neuvontavelvollisuuden laiminlyönnin muodossa, mikäli tarkastaja ei anna tarjoamastaan palvelusta tarvittavasti tietoa ja sen vuoksi toimeksiantajalle jää virheellinen käsitys tarkastuksen sisällöstä. (Hoffrén 2013, 338.)

Käytännössä kuntotarkastusyrityksen vastuu jakautuu siis siihen, millaiset tiedot kaupan kohteesta on kuntotarkastuksen jälkeen saatavilla sekä siihen, onko kuntotarkastaja toiminut oikein. Suuri merkitys on myös sillä, millaisen käsityksen toimeksiantaja ja toimeksiantajan vastapuoli saavat kaupan kohteen kunnosta ja puutteiden edellyttämistä korjaustarpeista.

3.6 Vastuuvapauslausekkeen pätemättömyys oikeuskäytännössä

Vastuuvapauslausekkeen merkitys ja pätemättömyys tulee esille esimerkkitapauksessa KKO:2004:78. Korkeimman oikeuden päätöksessä oli kyseessä maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n mukainen laaturvirhe ja hinnanalennus. Tapauksen kohteessa oli sen rakentamisesta lähtien ilmennyt rakennusvirheitä. Rakennuksessa oli ennen kaupantekoa suoritettu kunto- ja kosteuskartoitus. Kartoituksessa oli ilmennyt rakennuksessa olevan vaurioita ja puutteita. Kauppakirjaan otettiin tämän seu-

rauksena kiinteistön kuntoa koskeva ehto. Ehdon mukaan ostaja oli tutustunut kaupan kohteeseen ennalta, ostaja oli tutustunut kartoitusraporttiin ja oli siten tietoinen kartoituksessa ilmenneistä rakennuksen puutteista ja vioista, sekä ostaja ottaa kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se ostajalle viimeksi esiteltäessä oli. Lisäksi ostaja oli tietoinen, ettei kartoituksessa mainittujen vaurioiden laajuutta ole selvitetty eikä myöskään niiden mahdollisesti aiheuttamia vahinkoja. Ehtoon kuului myös maininta, että myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista ja puutteista eikä niiden aiheuttamista lisävahingoista. Osapuolet olivat sopineet, että ostaja vastaa yksin myöhemmin aiheutuvista kustannuksista. Rakennuksessa oli kuitenkin kaupanteon jälkeen ilmennyt uusia rakennusteknisiä virheitä. Korkein oikeus katsoi ratkaisussaan, että ostajat eivät olleet kaupantekohetkellä tietoisia näistä myöhemmin ilmenneistä virheistä, eikä ostajalla ole ilman erityistä syytä velvollisuutta ulottaa tarkastusta seikkoihin, jotka edellyttävät teknisiä tai poikkeavia toimenpiteitä. Näin ollen ostajan ei katsottu laiminlyöneen tarkastusvelvollisuuttaan. Vastuunrajoituslausekkeen katsottiin olevan pätemätön uusien, myöhemmin ilmenneiden, virheiden osalta, ja myyjä oli vastuussa niistä. Myyjä määrättiin maksamaan hinnanalennusta ostajille maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n mukaisen laaturvirheen perusteella. (KKO:2004:78.)

Korkeimman oikeuden päätöksestä voi huomata, että maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 §:n mukaisesti myyjän vastuuta voi rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti, mistä virheestä on kyse. Tapauksessa oli yksilöidysti sovittu, että ostaja vastaa yksin jo kaupantekohetkellä kartoituksessa ilmenneistä virheistä. Vastuunrajoituslauseke muodostui kuitenkin pätemättömäksi siltä osin kuin sillä yritettiin poistaa myyjän virhevastuu kokonaan. Myyjä ei vapautunut vastuusta myöhemmin ilmenneiden laaturvirheiden osalta, koska niitä ei ollut yksilöidysti mainittu vastuunrajoituslausekkeessa. Ratkaisusta voi huomata, miten ostajan asemaa turvataan myyjään nähden kohtuuttomalta asemalta. Maakaaren (540/1995) esitöissäkin on mainittu, että myyjän vastuun rajoittaminen voi johtaa ostajan kannalta kohtuuttomiin lopputuloksiin. Näin ollen vastuunrajoituslauseketta tulkitaan yksilöidyn virheen osalta hyvin tarkasti oikeuskäytännössä.

4 ASUINKIINTEISTÖN KUNNON TARKASTAMINEN

Asunnon kunnossa voi asumisen aikana ilmetä rakennusteknisiä ongelmia. Usein rakennusteknisten virheiden tunnistaminen sekä korjaustapojen ja -kustannusten selvittäminen vaatii rakennusalan ammattilaisen ammattitaitoa. Lisäksi eri aikakautena rakennetuissa rakennuksissa voivat rakennustekniset riskitekijät olla erilaisia. Omakotitalon kaupassa on aina suositeltavaa tutkituttaa rakennuksen kunto rakennusalan ammattilaisen turvin. Kuntotarkastuksen teettäminen ei kuitenkaan poista ostajan velvollisuutta tarkistaa kaupan kohde ennen kaupantekoa. (Linnainmaa & Palo 2002, 132—133.)

Tässä luvussa käsitellään sitä, mikä on asuinkiinteistön kunnan tarkastamisen tavoite ja hyöty, sekä miten ja millaisin menetelmin asuinkiinteistön kuntoa voi arvioida. Kunnan arvioimisen menetelmiä käsitellään lähemmin, eli millainen on kuntoarvio, kuntotarkastus ja kuntotutkimus. Luvun lopussa tutkitaan oikeuskäytännön perusteella, miten kunnan arvioiminen ennen kaupantekoa vaikuttaa myöhemmin ilmenevässä virhetilanteessa, ja miten se vaikuttaa virhevastuuseen.

4.1 Asuinkiinteistön kunnan tarkastamisen tavoite ja hyöty

Asunnon kunnan ennakkotarkastus mahdollistaa sen, että ostaja pystyy reagoimaan kaupan kohteessa mahdollisesti ilmeneviin puutteisiin ja korjaustarpeisiin. Tällä voi olla iso merkitys kauppahintaa arvioitaessa. Kiinteistön kauppakirjaa tehdessä asianmukaisesti laaditusta kuntotarkastusraportista on paljon hyötyä. Kaupan osapuolet voivat jo kauppaa tehdessä sopia perusteellisesti siitä, miten raportissa ilmenneet viat ja puutteet vaikuttavat esimerkiksi kauppahintaan ja myyjän vastuun rajoittamiseen. Ostajan katsotaan saaneen tiedon kaupan kohteen puutteesta, mikäli siitä on maininta kuntotarkastusraportissa. (Linnainmaa & Palo 2002, 133.)

Kuntotarkastuksien tarkoitus on tuottaa kaupan osapuolille puolueetonta tietoa esimerkiksi rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, terveysriskeistä ja muista riskeistä sekä ilmoittamaan mahdolliset toimenpidesuositukset kunnan parantamiseksi. (Heikkinen 2018, 93.)

Kiinteistön kunnan tarkistaminen aina hyödyllistä, mutta vielä hyödyllisempää se on vähintään 10 vuotta vanhoissa kiinteistöissä. Omakotitalokiinteistön kunto riippuu monista seikoista, esimerkiksi alkuperäisestä rakentamisen laadusta tai rakentamisessa käytetyistä materiaaleista. Huolellinen rakennuksen hoitaminen ja ajoittainen kunnostus pitävät rakennuksen kunnan hyvänä pidempään. Huolimaton asuminen voi näkyä rakennuksen huonona kuntona. Kunnan tarkastamisessa erityishuomiota kannattaa kiinnittää rakennuksessa aikaisemmin tehtyihin korjauksiin, tai tulevaisuuden korjaustarpeisiin, joita jokaisessa rakennuksessa tulee eteen tietyin väliajoin. (Kasso 2014, 186.)

4.2 Kuntotarkastajan pätevyys

Kuntotarkastaja voi pätevoityä suorittamalla Asuntokaupan Kuntotarkastajan (AKK) tutkinnon. Kuntotarkastajien pätevyyskäytäntöä valvoo FISE Oy, joka on rakennus- ja kiinteistöalan liittojen ja yhdistyksien omistuksessa. Asuntokaupan kuntotarkastuksessa on suositeltavaa noudattaa suoritusohjetta KH 90-00394. Suoritusohjeen mukaisesti tehty kuntotarkastus näyttää kaupan osapuolille talon todellisen kunnan. Kuntotarkastuksen voi suorittaa myös sellainen henkilö, joka ei ole pätevoitynyt kuntotarkastaja AKK, ja kohteen voi tarkistaa myös ilman suoritusohjeen KH 90-00394 ohjeistusta. (Raksystems 2015.)

FISE Oy on voittoa tavoittelematon yritys, joka toimii rakennus-, LVI- ja kiinteistöalalla. Yritys toteaa ja kehittää alojen henkilöpätevyyskäytäntöä. Se myös ylläpitää pätevyysrekisteriä ja rakennusvirhepankkia, jonka tavoite on edistää tietoisuutta hyvän rakennustavan mukaisista korjaustavoista ja informoida riskejä sisältävistä tai virheellisistä rakenneratkaisuista. Sen tavoite on myös parantaa rakentamisen laatua, edistää rakennusalan toimijoiden kehittymistä ja tuottaa yhdenmukaista tietoa henkilöpätevyyskäytännöstä toimialalle. (FISE 2019.)

FISE Oy ylläpitää pätevyysrekisteriä, ja joka on katsottavissa FISE Oy:n verkkosivuilla. Pätevyysrekisterissä ovat koottuna voimassaolevat pätevyyskäytännön haltijat. Rekisterissä mainitaan henkilön nimi, pätevyys, pätevyyskäytännön voimassaoloaika, yhteystiedot ja henkilön työnantaja. (FISE 2019.)

4.3 Kiinteistön kuntoarvio

Kuntoarvio toteutetaan rakennuksen rakenteita rikkomatta, aistinvaraisesti. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014; Linnainmaa & Palo 2002, 133; Rakennustieto 2014, 114.) Esimerkiksi kosteusmittauksen suorittaminen pintamittarilla ei auta havaitsemaan rakenteiden sisäisiä piileviä kosteusvauroita (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Kuntoarviossa yhtenä menetelmänä on myös rakennuksen käyttäjien haastattelut ja energiatalouden selvittäminen. Kuntoarviosta laaditaan määrämuotoinen kirjallinen raportti, johon liitetään kunnossapitosuunnitelma. Kuntoarvion suorittavat yleensä rakennus- ja taloteknisisistä asiantuntijoista koostuva työryhmä. (Rakennustieto 2014, 114.)

4.4 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä

Kuntotarkastusta käytetään erityisesti kaupanteossa. Sen avulla selvitetään, millainen kiinteistön rakennustekninen kunto on ja millaisia riskejä kuntoon mahdollisesti liittyy. Kuntotarkastuksessa käytetään pääasiassa aistinvaraisia havaintoja kiinteistön kunnosta, eikä kiinteistön rakenteita rikota. (Linnainmaa & Palo 2002, 133.) Kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa kaupan osapuolille muun muassa rakennuksen kunnosta, korjaustarpeista ja riskeistä. Asiantuntija laatii kuntotarkastuksesta aina raportin. (Rakennustieto 2014, 114.)

Kuntotarkastus on aina pintapuolinen ja pääosin se on rakenteita rikkomaton toimenpide, mutta se voi sisältää esimerkiksi poraamalla tehtyjä näyteaukkoja rakenteisiin. Asiantunteva kuntotarkastaja osaa kuitenkin silmämääräisesti huomioida sellaiset seikat, joihin olisi suotavaa tehdä lisätutkimusta tai jotka ostajan tulisi huomioida. (Kasso 2014, 185—186.)

Kuntotarkastusraportissa ilmenee laajasti tietoa rakennuksen ikääntymisen aiheuttamista korjaus- ja huoltotarpeista. Kuntotarkastuksessa havaitaan myös rakennuksen yksilölliset riskipaikat ja pintapuolisesti havaittavissa olevat virheet. Piileviä virheitä ei kuitenkaan yleensä pysty havaitsemaan kuntotarkastuksessa. Myyjä on

vastuussa piilevistä virheistä, vaikka tarkastus olisikin suoritettu. Kuntotarkastuksella pyritään kertomaan ostajalle kohteen yleiskunnon tilasta ja kohteen mahdollisista riskipaikoista. Ostajan kannattaa silti myös itse tarkistaa kiinteistö, sillä vaikka kuntotarkastus olisikin tehty, ostaja ei voi kaupan jälkeen vaatia hinnanalennusta seikoista, jotka olisi tullut huomata tavanomaisessa kiinteistön tarkistamisessa tai jotka ovat mainittuna kuntoraportissa. Piilevät virheet eivät välttämättä tule ilmi tavanomaisessa tarkastuksessa. Käytännössä kuntotarkastus on kannattavaa tehdä kohteen myyjän ja ostajan läsnä ollessa, jolloin molemmat osapuolet saavat tiedon yhtä aikaa ja voivat tarpeen tullessa kysyä lisätietoa. Kuntotarkastus ei tarkoita sitä, että kohteesta ei löytyisi piileviä virheitä kuntotarkastuksen jälkeen. Kuntoraportissa voi ilmetä paljon yleistietoa kohteesta, ja sen ominaisuuksien käyttäjästä. Mikäli kuntotarkastuksessa ilmenee tarve rikkoo rakenteita, tulee kyseeseen kuntotutkimus, jossa riskirakenteita voidaan rikkoo ja piilevä virhe löytää. Kuntotutkimuksessa voidaan havaita esimerkiksi kosteusvaurio. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

4.5 Kiinteistön kuntotutkimus

Kuntoarviota tarkempi tutkimus on kuntotutkimus, jossa keskitytään tutkimaan rakennuksen tiettyä osaa aistinvaraista laajemmin, esimerkiksi rakenteita rikkomalla (Linnainmaa & Palo 2002, 133). Kuntotutkimus on myös selvästi kuntotarkastusta laajempi tutkimus, jossa selvitetään sellaisten kohteiden kuntoa, joita ei tavanomaisessa aistinvaraisessa tutkimuksessa ole mahdollista havaita (Kasso 2014, 186). Yksittäisen rakenteen tai rakenneosan tarkempi tutkimus mahdollistaa ongelman tai vaurion laajuuden havaitsemisen. Kuntotutkimuksessa annetaan myös ehdotukset tarvittavien toimenpiteiden suorittamiseksi, esimerkiksi korjaus- tai uusimisehdotukset. (Rakennustieto 2014, 114—115.)

4.6 Kunnan arvioimisen vaikutus kaupan osapuolien vastuuseen

Ostajan selonottovelvollisuuteen kuntotarkastus vaikuttaa positiivisesti, sillä ostajalla on nyt asiantuntevaa apua kiinteistön tarkistamisessa, ja mikäli tarkastuksessa ilmenee vikoja tai puutteita, saa ostaja tiedon siitä. Maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 §:n mukaan ostajan oikeutta vedota virheeseen voidaan rajoittaa vain sopimalla

yksilöidysti siitä, miten ostajan asema poikkeaa laissa säädetystä. Kuntotarkastus ei myöskään poista myyjän vastuuta, mikäli rakennus on virheellinen. (Kasso 2014, 188.) Kuntotarkastuksessa ilmenneet virheet voidaan täten merkitä tarkasti yksilöitynä kauppakirjaan, ja sopia miten ostajan asema kyseisten virheiden osalta poikkeaa säädetystä. Näin kaupan osapuolien on mahdollista käyttää virheen rajoitusehtoa asianmukaisesti. Ostajan oikeutta vedota virheeseen on helpompi rajoittaa, kun tietää kiinteistön virheet ja niistä voidaan yksityiskohtaisesti sopia.

Kuntotarkastus ei poista ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta (Linnainmaa & Palo 2002, 133.) Tämän voi huomata Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisusta 25.8.2016 numerolla 512. Asiassa oli kyse vuonna omakotitalosta, jossa oli maa-kaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n mukaisia laatuvirheitä. Kaupan kohteeseen oli ennakolta teetetty kuntotarkastus, mutta kaikkia virheitä ei ollut kuitenkaan havaittu tarkastuksessa. Ostajat olivat vedonneet virheisiin, mutta hovioikeus katsoi, että ostajat olisivat havainneet virheet, jos ostajat olisivat toteuttaneet ennakkotarkastuksen huolellisesti. Hovioikeus katsoi ostajien menettäneen oikeutensa vedota virheisiin huolimattoman ennakkotarkastuksen vuoksi. Ratkaisun perusteluissa mainitaan, että ostajat olivat itse valinneet kohteen tarkistaneen kuntotarkastajan, ja jonka näin ollen katsottiin toimineen ostajien asiantuntijana ennen kauppaa. Ostajilla ei ollut syytä epäillä kuntotarkastajan ammattitaitoa, mutta hovioikeus katsoi, että ostajat ovat vastuussa myös käyttämänsä asiantuntijan huolimattomuudesta. Kantajien, eli tässä tapauksessa ostajien, kanne hylättiin, ja he joutuivat korvaamaan myyjäosapuolelle oikeudenkäyntikustannukset käräjä- ja hovioikeudessa, yhteensä 18.070 euroa korkoineen. (Itä-Suomen HO 2016:512.)

Kuntotarkastuksen tulkinnan merkitys korostuu kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 1535/82/2013. Kyseessä oli hinnanalennusvaatimus salaisen virheen perusteella. Tapauksen kiinteistöstä oli tehty kauppasopimus vuonna 2009. Noin kolme vuotta kiinteistön kaupasta kohteessa ilmeni kosteusvaurioita. Ostajat vaativat korjauskustannusten määrän verran hinnanalennusta myyjältä, ja pyysivät lautakunnan ratkaisua myyjän korvausvelvollisuudesta. Ennen kaupantekoa kohteessa oli suoritettu kuntotarkastus, jossa ilmeni rakennusteknisiä puutteita ja vikoja. Tarkastusra-

portissa mainittiin, että riskirakenteita oli, rakennus on aikansa rakennustavan mukaisesti rakennettu, eikä se poikkea ikäisistään rakennuksista. Ostajat olivat huomanneet talossa ilmenneet virheet ennen kaupantekoa, ja myyjä oli kertonut kaikki tiedossaan olleet seikat. Rakennuksen rakennustapa ei täyttänyt nykyisen rakennustavan mukaisia vaatimuksia. Kuntotarkastuksessa mainittiin rakennuksessa olevasta riskirakenteesta, rakennuksesta havaituista seikoista ja puutteellisuuksista. Virheen ilmenemisen jälkeen kohteessa teetetyin kartoituksen mukaan talossa ilmeni useita virheitä ja puutteita, ja osittain virheet johtuivat huonosta rakennustavasta. Raportin mukaan kohteen korjaus maksaisi vajaa 33.000 euroa. (Kuluttajariitalautakunta 2015.)

Lautakunta ratkaisi, onko kohteessa maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n mukainen laatuvirhe, ja onko ostajalla siten oikeus hinnanalennukseen. Lautakunta tulkitsi myös maakaaren (540/1995) 2 luvun 22 §:n mukaisesti, onko ostajalla oikeus vedota virheenä seikkaan vai ei. Lautakunnan mukaan kohteessa ei ollut maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n mukaista salaista virhettä, sillä kiinteistö ei poikennut merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinnan, ennen kaupantekoa annettujen tietojen, virheen laadun ja korjauskustannusten perusteella odottaa. Lautakunta painottaa ratkaisussaan ennen kaupantekoa tehtyä kuntotarkastusraporttia. Sen myötä ostajat ovat tulleet tietoisiksi esimerkiksi kiinteistön riskirakenteesta sekä siitä, että riskirakenne vaatii aina lisätutkimuksia. Lisätutkimuksia ei ollut kuitenkaan tehty. Lautakunta totesi, että ostajien olisi tullut rakennuksen ikä ja rakennussuosituksen vastaisuus huomioiden varautua kohteen perusparannustarpeeseen, ja myöhemmin ilmeneviin korjaustarpeisiin. Kyse ei lautakunnan mukaan ollut salaisesta virheestä eikä kuluttajariitalautakunta suosita asiassa hyvitystä. (Kuluttajariitalautakunta 2015.)

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa korostuu kuntotarkastusraportin huolellinen tarkistaminen. Ostajat eivät olleet reagoineet kuntotarkastusraportissa mainittuihin puutteisiin, virheisiin eivätkä lisätutkimusvaatimukseen. Näin ollen ostajat olivat tietoisia kohteen virheistä, mutta eivät olleet huolimattomuudesta tai tietämättömyydestä osanneet puuttua niihin. Kuntotarkastusraportin läpikäymisen tärkeys korostuu. Kuntotarkastuksen voi aina teettää, mutta sen hyöty minimoituu, mikäli sen

sisältöä ei tulkita, tai osata tulkita. Kuntotarkastusraportti oli ensisijaisessa asemassa tapausta tulkittaessa. Lopputulos olisi voinut olla hyvinkin erilainen, mikäli kohteen kuntoa ei olisi ennakolta tutkittu. Tässä tapauksessa kuntotarkastuksen teettämisestä oli siis erityisen paljon hyötyä myyjän vastuun kannalta. Tapauksessa voi huomata myyjän toimineen muutenkin moitteettomasti ja täyttäneen maakaaren (540/1995) mukaiset velvollisuutensa. Ostaja ei ollut laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuuttaan, mutta silti vastuu oli ostajalla, sillä se ei osannut tulkita tai toimia kuntotarkastusraportin edellyttämällä tavalla. Myyjä ei ollut vastuussa kuntotarkastusraportissa ilmenneistä seikoista, sillä ostaja oli niistä tietoinen ennen ostopäätöksen tekemistä.

5 KAUPPATURVAVAKUUTUS VAKUUTUKSENA

Tässä luvussa käsitellään kauppaturvavakuutusta vakuutuksena. Luvussa kerrotaan yleisesti vakuutuksen tarjoajasta ja mitkä ovat vakuutuksen keskeisimmät ehdot. Ehtojen osalta erityishuomiota annetaan vakuutusturvan kattavuudelle, vakuutuskorvauksen määrälle ja kohteen ikävähennyksen määrälle. Lisäksi tarkastellaan vakuutuskorvausta käytännön esimerkein.

Kauppaturvavakuutuksen hankkiminen on Suomessa vielä poikkeuksellista, kun muissa Pohjoismaissa se on hyvinkin yleistä. Suomi on verrattain jäljessä muista Pohjoismaista. Raksystemsin artikkelin mukaan vuonna 2016 Norjassa vakuutus turvasi 70 % asuntokaupoista, Ruotsissa 75 % ja Tanskassa jopa 90%, kun Suomessa luku on ollut 4 % asuntokaupoista. (Raksystems 2016 b.)

5.1 Kauppaturvavakuutuksen tarjoaja

Kauppaturvavakuutuksen tarjoaja Suomessa on Raksystems Insinööritoimisto Oy, *myöhemmin Raksystems*, joka on rakennus- ja kiinteistöalan asiantuntijayritys. Raksystemsin palvelut tuotetaan Eurofins Expert Services Oy:n sertifioiman ISO 9001 -laatujärjestelmän mukaisesti. Konserni toimii Suomen lisäksi Ruotsissa. Vakuutuksenantaja on Lloyd's Insurance Company S.A. (Raksystems 2019 a.)

Kauppaturvavakuutus on tullut markkinoille vuonna 2015. Raksystems kertoo tavoitteekseen asuntokauppojen sujuvoittamisen sekä varmuuden ja läpinäkyvyyden luomisen. Kauppaturvavakuutuksen saamisen edellytys on Raksystemsin kuntotarkastus, sillä siinä noudatetaan ISO 9001- laatujärjestelmän standardia ja KH 90-00394 suoritusohjetta, joka on alalla hyväksytty. (Raksystems 2016 a.)

Kauppaturvavakuutuksen hinta ilmenee Raksystemsin verkkosivuilla. Hinnat ovat voimassa 1.4.2019 alkaen uusiin kuntotarkastustilauksiin. Hinnastossa määritellään hinnat kerrostalo-, rivitalo-, paritalo-, ja erillistaloasunnolle sekä omakotitalolle. Omakotitalon osalta vakuutusmaksu on 2.490 euroa riippumatta siitä, onko kohde rakennettu vuonna 2000 tai sen jälkeen, vuosien 1981—1999 välillä tai vuonna 1980 tai sitä aikaisemmin. Omakotitalon osalta vakuutuskausi on viisi vuotta, kun

muitten kohteiden osalta se on kaksi vuotta. Hinnat ovat voimassa toistaiseksi ja oikeus muutokseen pidätetään. Vakuutuksen hinta kattaa koko vakuutuskauden ja se sisältää verot. (Raksystems 2019 b.)

5.2 **Kauppaturvavakuutuksen keskeisimmät ehdot Maakaaren (540/1995) mukaisissa kohteissa**

Kauppaturvavakuutuksen ehdot maakaaren (540/1995) mukaisissa kohteissa löytyvät piilovirhevakuutuksen ehtoversiosta 2019:2. Piilovirheellä kauppaturvavakuutuksen ehdoissa tarkoitetaan Maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n 1 momentin 5 kohdassa mainittua salaista virhettä. Piilovirheen vuoksi kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi sitä, mitä voidaan perustellusti edellyttää myydyin kaltaiselta kiinteistöltä kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen. Kohteella ehdoissa tarkoitetaan omakotitaloa kiinteistöllä, ja jonka kauppaan sovelletaan maakaaren (540/1995) säädöksiä. Myyjän tulee käyttää kohdetta joko asuntonaan tai lomiasuntonaan Suomessa. Jos kohde on ollut osin liiketoiminnallisessa käytössä, asuinpinta-alasta yli 50 % tulee olla yksityisessä asuinkäytössä. Kohteen tulee olla yksilöity kiinteistötunnuksella, osoitteella, tai molemmilla, ja vakuutus on saatavilla vain kohteille, joiden asuinpinta-ala saa olla korkeintaan 350 m². Vakuutuksen mukaiseen omakotitaloon kuuluu viemärit viemärikaivoon saakka, kiviarkku, talousvesiputket tai vastaavat, ulkopuolinen kosteussuojaus, rakennuksen ulkoseinät ja autotalli, mutta ei erillinen autotalli. Omakotitaloon eivät kuulu maanpinnan tasoon rakennetut rakennelmat, eivätkä rakennukset, jotka ovat tarkoitettu muuhun kuin asuinkäyttöön. Näitä ovat muun muassa sauna, kuistit ja viher- tai kasvihuoneet. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 1—2.)

Vakuutuksen ehdoissa myyjästä käytetään nimitystä vakuutettu, mikä kertoo siitä, että vakuutetun tulee olla kauppakirjaan merkitty kohteen myyjä tai myyjät. Kauppaturvavakuutuksen ottaja on siis myyjäosapuoli, ja jonka täytyy olla luonnollinen henkilö, useampi luonnollinen henkilö tai kuolinpesä. Vakuutus on voimassa vakuutuskirjassa mainitun vakuutetun, eli myyjän, hyväksi. Ostaja voi olla yksi tai useampi luonnollinen henkilö, ja joka on merkitty kiinteistön kauppakirjaan osta-

jaksi. Vain ostaja voi esittää myyjälle korvausvaatimuksen ja siten olla korvauksenhakijana kauppaturvavakuutuksen perusteella. Ostajan ja myyjän välillä tulee olla kirjallinen kauppasopimus kiinteistön kaupasta. Vakuutus on voimassa viisi vuotta, alkaen päivästä, jolloin ostaja on saanut kohteeseen hallintaoikeuden. Vakuutus on voimassa ainoastaan vakuutuskirjassa määritettynä ajankohtana. Vakuutuksen saamisen edellytyksiin kuuluu, että myyjäosapuolen on ensin annettava toimeksianto vakuutuksenantajan hyväksymälle tarkastusyriykselle, joka tarkistaa kohteen, ja laatii siitä tarkastusraportin. Tarkastusraportin tulee olla alle kuusi kuukautta vanha sillä hetkellä, kun kauppakirja allekirjoitetaan. Myyjän tulee kertoa tarkastajalle kaikki tiedot kaupan kohteen kunnosta, jotka voivat merkityksellisesti vaikuttaa kohteen kunnan määrittämiseen. Vakuutusta ei voi hankkia enää sen jälkeen, kun ostaja on saanut kohteen hallintaoikeuden. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 1—2.)

5.2.1 Vakuutusturvan kattavuus

Vakuutusturvan osalta kauppaturvavakuutus kattaa kiinteistön. Ostaja voi vaatia myyjältä korvausta, jos kiinteistössä ilmenee todistettavissa olevia piilovirheitä. Tällöin vakuutus korvaa myyjän korvausvastuusta aiheutuneita kustannuksia. Tämä edellyttää kuitenkin, että virheestä on aiheutunut fyysinen vaurio kiinteistölle, ja myyjä olisi velvollinen korvaamaan virheestä koituneen vahingon ostajalle. Vakuutusturvalla on kuitenkin rajoituksia, joita on yhteensä 14 kappaletta. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 2.)

Vakuutus ei kata vaatimuksia, jos kiinteistölle ei ole aiheutunut fyysistä vauriota. Vakuutus ei kata sellaisen kiinteistön osia, joita ei tarkastusraportin mukaan ole tarkastettu, tai joiden osalta tarkastusraportissa on suositeltu lisätutkimuksia. Myöskään tarkastusraportissa ilmeneviä puutteita, vikoja, virheitä, vajavaisuuksia tai muita huomioita vakuutus ei kata, eikä myöskään sellaisia puutteita, joita ei ole merkittynä tarkastusraporttiin, mutta jotka olisivat olleet havaittavissa ostohetkellä. Vakuutus ei kata sellaista virhettä, jonka perusteella kauppahintaa on jo aikaisemmin alennettu tai ostaja on pidättäytynyt maksamasta kauppahintaa myyjälle. Va-

kuutus ei korvaa vaatimuksia virheisiin liittyen, jos myyjä on tiennyt virheen olemassaolosta, jos myyjä on salannut tai piilottanut virheen, tai jos myyjä on antanut väärää tai harhaanjohtavaa tietoa virheestä. Mikäli myyjä tai myyjän edustaja on antanut ostajalle lupauksia tai kertonut tietoja kohteesta siten, että ostajalle on muodostunut väärä kuva kohteen tasosta, vakuutus ei kata virhettä. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 2.)

Vakuutus ei kata urakoitsijan työsuoritukseen perustuvaa vaatimusta, mikäli urakoitsija on Suomen lain tai sopimuksen mukaan velvollinen korvaamaan myyjälle virheen. Poikkeustapaus on, jos urakoitsija on ajautunut konkurssiin tai muuhun todisteelliseen maksukyvyttömyyteen. Siinä tilanteessa kauppaturvavakuutus voi korvata ostajalle virheen, mikäli kyse on sellaisesta salaisesta virheestä, jonka vakuutus muutoinkin olisi kattanut. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 2.)

Vakuutus ei kata virheitä, jotka perustuvat tietyissä paikoissa ilmeneviin virheisiin, esimerkiksi mainittuna tulisija, lämmitysjärjestelmä tai uima-allas, eikä myöskään esimerkiksi radonin tai asbestin aiheuttamia virheitä. Vakuutus ei kata ostajalle aiheutuneita kuluja, ellei ostajalla ole perusteltu vaatimus, jonka mukaan myyjällä on velvollisuus maksaa hyvitys ostajalle. Vakuutuksenantajalla ei ole velvollisuutta maksaa korvausta ostajalle vain sen perusteella, että myyjä tai kolmas osapuoli on myöntänyt maksuvelvollisuutensa tai luvannut korvauksen ostajalle. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 2.)

5.2.2 Vakuutuskorvauksen määrä ja sen kattavuus

Vakuutuskorvauksen yläraja on aina 75.000 euroa, ja se kattaa vakuutuksenantajan kokonaisvastuun koko vakuutuksen voimassaoloaikana. Summa sisältää kaikki arvonlisäverolliset oikeudenkäyntikulut ja tarkastuskulut. Vakuutuksen omavastuu on 3.000 euroa jokaista vaatimusta kohden, ja jokainen virhe tulkitaan erilliseksi vaatimukseksi. Omavastuun ylittyminen on vakuutuskorvauksen saamisen edellytys, eli vahingon tulee olla kustannuksiltaan yli 3.000 euron arvoinen. Vakuutuskorvaus suoritetaan ensisijaisesti rahallisesti, ja sen tarkoitus ei ole tuottaa ostajalle

tai myyjälle tuottoa, vaan korvata ainoastaan aiheutunut vahinko, vaikka korvausmäärä olisikin korkeampi kuin aiheutunut vahinko. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 3.)

Ostajan esitettyä myyjälle korvausvaatimuksen, vakuutusenantaja suorittaa jatko-toimenpiteitä, jos vaatimuksen määrä ylittää vakuutuksen omavastuun 3.000 euroa. Ostajan esittämän korvausvaatimuksen jälkeen vakuutusenantaja selvittää, onko myyjä ostajalle korvausvastuussa, ja neuvottelee ostajan kanssa. Mikäli asia etenee oikeudenkäyntiin tai muuhun riidanratkaisumenetelmään, on myyjän edustajana vakuutusenantajan etukäteen hyväksymä oikeudenkäyntiasiamies. Vakuutuskorvaus kattaa maksuvaatimukset, jotka myyjälle on tuomittu maksettavaksi. Vahingonkorvauksen korvaaminen edellyttää lisäksi myös, että kauppasopimusta ei ole purettu, myyjä on vastuussa vahingosta, ja vahinko on vakuutuksen kattama. Vakuutuskorvaus ei kata kohteen tasonparannusta, ellei muuttunut lainsäädäntö edellytä kohteen kunnostamista parempaan tasoon kuin se alkuperäiseltä tasoltaan oli. Siten vahingonkorvaus ei myöskään missään tapauksessa ole korkeampi kuin korjauskustannusten määrä ja liitännäiskustannukset yhteensä. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 3.)

Vakuutukseen perustuva korvausvaatimus on esitettävä vakuutusenantajalle viipymättä, kuitenkin yhden vuoden kuluessa siitä, kun myyjä on tullut tietoiseksi vahingosta. Vakuutusehdoissa mainitaan kuitenkin myös, että aikaa korvausvaatimuksen esittämiseen on joka tapauksessa kymmenen vuotta vakuutustapahtuman sattumisesta tai vahingon aiheutumisesta. Myyjän on vakuutetun asemassa myötävaikutettava vahingon selvittämiseen vakuutussopimuslain (543/1994) 69 §:n mukaisesti, ja näin ollen toimitettava vakuutusenantajalle kaikki sen pyytämät asiakirjat. Jos myyjä laiminlyö tätä myötävaikutusvelvollisuuttaan, vakuutusenantajalla ei ole velvollisuutta korvata siitä aiheutuneita lisäkustannuksia. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 3—4.)

5.2.3 Kohteen osan tai ominaisuuden ikävähennys

Vakuutusehdoissa kohteen rakenteelliset yksityiskohdat ovat jaettuna kohteen osiin ja kohteen ominaisuuksiin. Ikävähennyksien osalta vakuutuskorvaus perustuu siihen arvoon, joka kiinteistöllä oli juuri ennen vahinkoa. Korvaus perustuu kiinteistön osan jälleenhankinta-arvoon muun muassa silloin, kun kiinteistön osa, esimerkiksi lattia, korvataan uudella osalla, ja joka rakennetaan samaan paikkaan samaan käyttötarkoitukseen. Mikäli kiinteistön arvo on kuitenkin alentunut alle 50 prosenttiin vastaavan uuden kiinteistön arvosta, vakuutuskorvaus määräytyy asuinkiinteistön todellisen nykyarvon perusteella. Kiinteistön arvon alentuminen voi aiheutua esimerkiksi rakennuksen iästä, käytöstä tai kiinteistön soveltuvuudesta käyttötarkoitukseensa. Ikävähennys tehdään siinä tilanteessa, kun kiinteistön osa on vahingoittunut, ja se tehdään esimerkiksi purku- ja kuivauskustannuksista. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 3.)

Ikävähennys on nolasta kolmeen prosenttia vuodessa vahingon määrästä, ja enintään 50 % kaiken muun paitsi kylpyhuoneiden osalta. Osan tai ominaisuuden ikä lasketaan täysien kalenterivuosien määränä. Täysi kalenterivuosi määräytyy osan asennusvuoden jälkeisestä vuodesta lähtien. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 3.)

Ikävähennys on 0 % sellaisissa kiinteistön osissa, jotka ovat iältään 0—10 täyttä kalenterivuotta, ja 3 % iältään 11 täyttä kalenterivuotta ja sitä vanhemmissa osissa. Ikävähennys on myös 3 % kylpyhuoneissa. Kylpyhuoneiden osalta ikävähennyksessä ei oteta lainkaan huomioon osan ikää, eli kylpyhuoneen osalta ikävähennys on aina vähintään 3 %. Myyjän saama vakuutuskorvaus lasketaan vähentämällä osan jälleenhankinta-arvosta osan ikävähennys. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 3.)

Kiinteistön omaisuuden rikkoutumisen seurauksena tulee kyseeseen erilaiset ikävähennykset kuin kiinteistön osassa. Omaisuuden rikkoutumiseksi vakuutuksen ehdoissa mainitaan kiinteistön kone-, laite-, tai putkirikko, ja niiden osalta ikävähennys on 3—6 %. Omaisuudeksi katsotaan muut kuin perustuksessa sijaitsevat säiliöt, jätevesi-, sadevesi-, käyttövesi- ja lämpöputket, ja niiden osalta ikävähennys on 3

%. Eri kategoriaan lukeutuvat kupari- ja muoviputket perustuksissa ja maan alla, mutta niidenkin osalta ikävähennys on 3 %. Muissa putkissa kuin kupari- ja muoviputkissa, jotka sijaitsevat kohteen perustuksissa ja maan alla, ikävähennys on 6 %. Ikävähennysprosentti lasketaan kertomalla prosenttiluku kokonaisilla kalenterivuosilla, jotka koneet, laitteet tai putket ovat olleet ensimmäisen käyttövuoden jälkeen käytössä. Ikävähennys tehdään myös purkamisesta ja kasaamisesta sekä kaimamisesta ja täytöstä. Ikävähennystä ei kuitenkaan tehdä vian etsinnästä eikä sähkökaapeleista. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 3—4.)

5.2.4 Vakuutuksen yleiset ehdot

Vakuutusmaksu on maksettava maksuehtojen mukaisesti vakuutuksenantajalle. Mikäli maksua ei makseta, vakuutuksenantajalla on oikeus irtisanoa vakuutus 14 päivän kuluessa irtisanomisilmoituksen lähettämisestä. Vakuutuksenantaja ei ole vastuussa vahingosta, joka johtuu kielteisestä vakuutuksen myöntöpäätöksestä. Vakuutuksenantajan vastuu alkaa vakuutuskirjaan merkittynä vakuutuskauden voimaantulopäivänä, ja on voimassa vakuutuksen päättymiseen asti, jos vakuutus on maksettu ehtojen mukaisesti. Vakuutuksen voimassaolo päättyy välittömästi, jos kauppasopimus tulee puretuksi. Mikäli myyjä on antanut vääriä tietoja, laiminlyönyt rakentamista koskevien säännöksiä noudattamisen, aiheuttanut vahingon tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta tai lisännyt vahingon vaaraa, esimerkiksi vuokraamalla kiinteistön kolmannelle osapuolelle, voidaan vakuutus purkaa päättyväksi. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 4.)

Vakuutukseen sovelletaan ainoastaan Suomen lakia. Vakuutuksesta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa. Oikeuspaikana on Helsingin käräjäoikeus, ja jos myyjä on kuluttaja, voi kanteen nostaa myös myyjän kotipaikan käräjäoikeudessa. (Piilovirhevakuutus, ehtoversio 2019:2, 5, 7.)

5.3 Vakuutuskorvaus käytännössä

Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisusta 25.10.2017 17/1070/6 ilmenee piilovirhevakuutuksen merkitys käytännössä. Asia oli päätynyt hallinto-oikeuteen varainsiir-

toveron ja sen palauttamisen takia. Asiassa oli kuitenkin aiemmin ollut kyse sovintosopimuksesta, kauppahinnan alentamisesta ja piilovirhevakuutuksen vakuutuskorvauksesta. Tapauksessa oli kyse siitä, että ostajat olivat pian kaupanteon jälkeen havainneet kiinteistöllä useita virheitä ja puutteita. Kiinteistössä oli ollut maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n mukainen salainen virhe. Ostaja ja myyjä päätyivät reklamaation jälkeen asiassa sovintoon. Sovintosopimuksessa sovittiin, että myyjä maksaa ostajille hinnanalennuksena 24.000 euroa. Lisäksi sopimuksessa todettiin, että myyjien ottama piilovirhevakuutus oli korvannut kaupan kohteessa olevien virheiden korjauskustannuksia yli 49.000 euron arvoisesti, ja vakuutuskorvauksen saajina olivat kiinteistön ostajat. Hallinto-oikeus totesi myös, että ostajien saadessa piilovirhevakuutuksen mukaisia korvauksia, ei hinnanalennuskanne yleisessä tuomioistuimessa olisi menestynyt saadun korvauksen osalta.

Tapauksessa kaupan kohteelle oli ennakolta otettu piilovirhevakuutus, joka oli korvannut salaisesta virheestä aiheutuneet kustannukset. Huomionarvoista on hallinto-oikeuden toteamus, että ostajien ei olisi kannattanut nostaa asiassa kannetta käräjäoikeuteen vakuutuskorvauksen määrän osalta, sillä se ei olisi menestynyt. Käytännössä tämä kertoo siitä, että piilovirhevakuutuksella voi välttää asian käsittelyn tuomioistuimessa, sillä vakuutuksen korvatessa vahingon ei ole enää tarvetta jatkaa asian käsittelyä tuomioistuimessa.

6 TUTKIMUSTULOKSET

Tässä luvussa vastataan tutkimustulosten perusteella tutkimuskysymyksiin. Ensimmäisenä käydään läpi, millä ehdoin kauppaturvavakuutus korvaa aiheutuneita vahinkoja. Sen jälkeen käydään läpi, millaisen suojan omakotitalon a) myyjäosapuoli ja b) ostajaosapuoli saavat kauppaturvavakuutuksesta, kun rakennuksessa ilmenee salainen virhe. Viimeisenä tarkastellaan oikeustapausten perusteella, kuka on korvausvastuussa tilanteessa, jossa kaupan kohteessa ilmenee salainen virhe, kun kauppaturvavakuutusta ei ole hankittu.

Luvuissa 6.1 ja 6.2 käsitellään kauppaturvavakuutusta ja sen antamaa suojaa kaupan osapuolille. Luvussa 6.3 käsitellään kiinteistön kauppaa siitä näkökulmasta, kun kauppaturvavakuutus ei ole ollut suojaamassa kaupan osapuolia.

6.1 Millä ehdoin kauppaturvavakuutus korvaa aiheutuneita vahinkoja?

Tutkimuskysymyksen asettelu asettaa kauppaturvavakuutuksen ehdot tarkastelun kohteeksi. Kauppaturvavakuutus soveltuu kiinteistöihin, joihin sovelletaan maakaaren (540/1995) mukaisia säädöksiä. Maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 § mukainen salainen virhe on myös kauppaturvavakuutuksen tarkoituksen ydin. Kyseessä on siis piilovirhe, jonka vuoksi kaupan kohde poikkeaa merkittävästi siitä, mitä kaupan osapuolet ovat sopineet, ja mitä ostajaosapuoli on voinut kaupan kohteen kunnolta perustellusti olettaa. Salainen virhe ei ollut tiedossa kaupantekohetkellä, eivätkä kaupan osapuolet voineetkaan olla siitä tietoisia. Kauppaturvavakuutuksen vakuutuskorvaukseen kuuluu, että piilovirheen tulee olla aiheuttanut kaupan kohteelle fyysistä haittaa. Jos virhe on salainen, mutta se ei ole aiheuttanut kohteelle fyysistä vauriota, vakuutus ei kata sitä.

Vakuutuksen ehdoissa kerrotaan perusedellytykset vakuutuksen saamiselle. Perusedellytyksiin kuuluvat muun muassa ne seikat, joiden mukaan kaupan kohteena tulee olla omakotitalo kiinteistöllä, ja myyjän tulee käyttää vakuutettua kohdetta joko asuntonaan tai loma-asuntonaan Suomessa. Vakuutettu kohde ei siis voi sijaita missään muussa maassa kuin Suomessa, eikä se voi olla esimerkiksi liikekiinteistö.

Vakuutusehdoissa on eritelty, millaisiin omakotitalon ominaisuuksiin sitä voidaan soveltaa ja millaisiin se ei käy. Erityishuomio kiinnittyy siihen, että vakuutus ei kata kiinteistöön fyysisesti kuulumattomia rakennelmia, kuten erillisesti rakennettua saunaa, kuistia tai kasvihuonetta, sillä ne eivät kauppaturvavakuutuksen ehtojen mukaisesti ole tarkoitettu asumiskäyttöön.

Vakuutus korvaa vahingon, jos vahinko on sellainen, että myyjä on siitä korvausvastuussa ostajalle, ja vahinko on laadultaan vakuutuksen ehtojen mukainen. Vain ostaja voi esittää myyjälle korvausvaatimuksen ja olla korvauksenhakijana kauppaturvavakuutuksen perusteella. Myyjällä ja ostajalla tulee olla kirjallinen kauppasopimus kiinteistöstä. Ostajalla tulee lisäksi olla perusteltu vaatimus, minkä vuoksi myyjä on velvollinen korvaamaan ostajalle aiheutuneita kuluja. Käytännössä tähän ei riitä se, vaikka myyjä olisikin myöntänyt olevansa velvollinen korvaamaan jonkin vahingon ostajalle. Vakuutuskorvauksen tavoite ei ole tuottaa ostajalle tai myyjälle tuottoa, vaan ainoastaan korvata aiheutunut vahinko. Keskeistä vahingonkorvauksen saamiselle on myös se, että kauppasopimusta ei saa purkaa virheen seurauksena. Mikäli ostajat vaativat kaupan purkua virheen perusteella ja myyjä suostuu kaupan purkuun, ei vakuutuskorvausta ole enää mahdollista saada.

Kauppaturvavakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutukseen perustuva korvausvaatimus on esitettävä vakuutuksenantajalle viiveettä, kuitenkin yhden vuoden kuluessa siitä, kun myyjä on saanut tietää vahingosta. Aikaa korvausvaatimuksen esittämiseen on kokonaisuudessaan kymmenen vuotta vakuutustapahtuman sattumisesta tai siitä, kun vahinko on aiheutunut. Vakuutuksen ollessa voimassa viisi vuotta, on ostajalla tämän verran aikaa ilmoittaa myyjälle vahingosta ja vaatia vahingonkorvausta. Myyjällä on sen jälkeen yksi vuosi aikaa pyytää vakuutuksenantajalta vahingonkorvausta. Mikäli myyjä on tietoinen vahingosta, mutta ei ilmoita vahingosta yhden vuoden kuluessa, ei vakuutus korvaa vahinkoa. Vaikka enimmäisaika vahingosta ilmoittamiseen on kymmenen vuotta, ei ilmoittamista saa perusteettomasti pitkittää.

Yksi kauppaturvavakuutuksen tärkeimmistä vakuutuksen saamisen edellytyksistä on kohteen kuntotarkastus ennen kaupantekoa. Kuntotarkastus tulee suorittaa alan

suoritusohjeen mukaisesti vakuutuksentarjoajan valitseman kuntotarkastajan toimesta, eikä sitä voi suorittaa kuka tahansa. Kuntotarkastuksella on erittäin suuri merkitys, sillä sen avulla pyritään olemaan mahdollisimman tietoisia kaikista kaupan kohteen kuntoon tai sen rakennusteknisiin ominaisuuksiin liittyvistä puutteista, vioista ja korjaustarpeista. Kuntotarkastuksella pyritään myös minimoimaan vastuunrajaamisen epäselvyydet. Kauppaturvavakuutuksen ehdoissa kuntotarkastus korostuu sen vuoksi, että kiinteistön voidaan suurella varmuudella todeta olevan huolellisesti tutkittu ennen kaupantekoa. Vakuutuksen vakuutusturva rajoittuu nimenomaan kuntotarkastuksen puitteissa havaittuihin seikkoihin, sillä vakuutus ei kata kuntotarkastusraportin mukaan tarkastamattomia kiinteistön osia. Kuntotarkastusraportissa ilmenevät lisätutkimusehdotukset tulee suorittaa, sillä vakuutus ei korvaa sellaisia virheitä, jotka olisi pitänyt lisätutkimuksella tarkistaa.

Käytännössä kuntotarkastusraportissa ilmenneet puutteet ovat ostajan tiedossa jo ennen kaupantekoa, ja jos niihin ei reagoida, on ostaja siitä vastuussa. Näin ollen ostaja ei voi vaatia korvausta ostajalta kauppaturvavakuutuksen ehtojen mukaisesti, eikä myöskään maakaaren (540/1995) mukaisesti virheeseen vetoamalla. Tässä korostuu ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ja sen laajuus, sekä se, että kuntotarkastus ei poista ostajan vastuuta kohteen tarkastamisen osalta.

Kauppaturvavakuutus korvaa ostajan vaatiman korvauksen salaisen virheen perusteella, jos kiinteistössä ilmenee todistettavissa olevia piilovirheitä, ja joista myyjä olisi korvausvastuussa ostajalle. Mikäli ostaja ja myyjä ovat ennen kaupantekoa tai sen jälkeen keskinäisesti sopineet erinäisestä vahingonkorvauksesta tai kauppahinnan alennuksesta, ei samasta virheestä voi vaatia korvausta kauppaturvavakuutuksen perusteella. Kauppaturvavakuutus korvaa vain uusia virheitä, joita myyjä ei ole millään tavalla korvannut ostajalle aikaisemmin. Vakuutus korvaa myös vain sellaisen virheen, josta myyjäosapuolikaan ei ole ollut tietoinen.

Mikäli myyjä on toiminut vilpillisesti tai harhaanjohtavasti ollessaan tietoinen kohteesta olevasta viasta, ei kauppaturvavakuutus korvaa sellaista vahinkoa. Tämä ehto on yhteneväinen maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 § kanssa, jolloin kiinteistössä

on laatuvirhe myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi. Kauppaturvavakuutus korvaa vahingon vain, jos myyjä ja mahdollinen kiinteistönvälittäjä ovat toimineet moitteettomasti, eivätkä ole harhaanjohtaneet ostajaa virheellisellä tiedolla. Ehdot liittyvät vahvasti siihen, että vakuutuskorvauksen ei ole tarkoitus tuottaa myyjälle tuottoa, sillä mikäli myyjä olisi toiminut vilpillisesti, hän todennäköisesti hyötyisi vakuutuskorvauksesta taloudellisesti.

Kauppaturvavakuutuksen ehdoissa ilmeni lisäksi, että omavastuun ylittyminen on edellytys vakuutuskorvaukselle. Käytännössä tämä siis tarkoittaa, että havaitun virheen korjauskustannusten on oltava suuremmat kuin omavastuun määrä, ja virheen tulee olla vähäistä suurempi. Näin ollen kauppaturvavakuutus ei korvaa pieniä sellaisia virheitä, joiden korjauskustannukset ovat alle omavastuun, joka on 3.000 euroa.

6.2 A) Millaisen suojan omakotitalon myyjäosapuoli saa kauppaturvavakuutuksesta, kun rakennuksessa ilmenee salainen virhe?

Myyjän ollessa vakuutetun roolissa, hänen asemansa on kauppaturvavakuutuksen näkökulmasta korostetumpi kuin ostajan. Kauppaturvavakuutus luo myyjälle suojaan riitatilanteen sattuessa tarjoamalla myyjälle oikeudellista apua puolustavan asiamiehen muodossa. Näin myyjällä on jo vakuutuksen perusteella tarjolla osaavaa oikeudellista apua, eikä myyjän tarvitse etsiä puolustavaa asiamiestä itse.

Keskeisimmät huomiot kauppaturvavakuutuksen osalta koskevat myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta. Myyjällä ei vakuutusehdoissa ole maakaaren (540/1995) kanssa yhteneväisiä pakottavia velvollisuuksia myyjän tiedonantovelvollisuuden tai myyjän selonottovelvollisuuden osalta, vaan myyjän velvollisuudeksi kauppaturvavakuutuksessa lukeutuu pääasiassa totuudenmukaisten tietojen antaminen ja vahingon selvittämisen myötävaikuttaminen. Tämä siis poistaa myyjän velvollisuuksia huomattavasti siitä, mitä se olisi ilman kauppaturvavakuutusta.

Kauppaturvavakuutus suojaaa myyjää siinä suhteessa, että vakuutuksen edellytys on kuntotarkastuksen teettäminen, ja kuntotarkastuksen teettäminen on aina hyödyllistä niin myyjän kuin ostajankin näkökulmasta. Kuntotarkastuksessa voi ilmetä

kohteen puutteita tai vikoja, ja joihin ei saa jälkeinpäin virheenä vedota, sillä kaupan osapuolet tulivat niistä tarkastuksen myötä tietoisiksi. Kaupan kohteen täsmällinen tutkiminen ennen kaupantekoa tukee myyjän selonottovelvollisuutta, sillä myyjällä on perusteltu odotus, että oikein suoritettuna kuntotarkastuksessa havaitaan kohteen vikoja ja puutteita.

Käytännössä kauppaturvavakuutus suojaa myyjää siten, että myyjän ei ole välttämätöntä tietää kaikesta, mistä sen olisi kuulunut maakaaren (540/1995) mukaisesti tietää. Maakaari (540/1995) osoittaa myyjälle velvoitteen, jonka mukaan myyjän olisi kuulunut tietää jostakin seikasta, josta se ei kaupantekohetkellä ollut tietoinen. Kauppaturvavakuutuksen ehdoissa tällaista seikkaa ei ole, joten se suojaa myyjää seikoilta, joista myyjä ei tiennyt.

Kauppaturvavakuutus ei suojaa myyjää, mikäli myyjä on tietoisesti salannut tietoisuutensa virheen olemassaolosta tai myyjä on yrittänyt piilottaa virheen. Vakuutusehtojen vastaista on myös väärän tai harhaanjohtavan tiedon antaminen ostajalle tai kuntotarkastajalle. Myyjän vilpillinen toiminta on mainittuna jo maakaaressakin (540/1995), jonka mukaan myyjä on vastuussa virheestä, joka on aiheutunut hänen omasta epärehellisyydestään.

Yhteenvetona todettakoon, että kauppaturvavakuutus suojaa myyjän asemaa erityyppisesti kattavasti, mikäli myyjä toimii vakuutuksen ehtojen mukaisesti. Myyjän lainlyödessä vakuutuksen ehtoja, voi myyjä saada hylkäävän vakuutuskorvauspäätöksen.

B) Millaisen suojan omakotitalon ostajaosapuoli saa kauppaturvavakuutuksesta, kun rakennuksessa ilmenee salainen virhe?

Kauppaturvavakuutuksen ostajalle tarjoama suoja on hyvin yksiselitteinen, mikäli kuntotarkastus, tiedonanto, salaisen virheen ilmeneminen ja sen toteen näyttäminen on suoritettu moitteettomasti. Jos kaupan kohteessa ilmenee salainen virhe, jota ei ole havaittu kuntotarkastuksessa, ostaja yksilöi virheen laadun ja perusteen, ilmoittaa siitä viipymättä myyjälle ja edesauttaa asian selvittämisessä, toimii kauppaturvavakuutus ostajan kannalta mallikkaasti. Tämä vaatii kuitenkin myös myyjän

myötävaikuttamisen asian hoitamiseen sekä sen, että myyjä ilmoittaa vahingosta tarpeeksi ajoissa myös vakuutuksenantajalle. Mikäli myyjä laiminlyö vakuutuskorvauksen anomisen vakuutuksenantajalta, voi ostaja vaatia myyjältä korvausta maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:n salaisen virheen perusteella. Tässä tilanteessa kuntotarkastuksen hyödyllisyys korostuu, sillä ostajalla on ollut ammattitaitoinen kuntotarkastajana apuna kohteen tarkastamisessa. Kuten tutkimuksessa todettiin, kuntotarkastus ei kuitenkaan poista ostajan selonottovelvollisuutta. Se kuitenkin auttaa virheiden ja puutteiden havaitsemisessa.

Kauppaturvavakuutus on puolueeton, mutta vakuutusehdoissa ostajaosapuolta ei varsinaisesti velvoiteta mihinkään ennen vakuutuksen ottamista, koska ostaja ei ole sopimuksen osapuoli. Kiinteistön kaupanteon jälkeen ostajan velvoitteiksi muodostuvat pääosin virheestä ilmoittaminen ja virheen toteen näyttäminen. Ostajan on ilmoitettava myyjälle virheestä vakuutuksen voimassaoloaikana, tai viimeistään kymmenen vuoden sisällä virheen ilmenemisestä. Vakuutuskorvauksen ei ole tarkoitus luoda ostajalle tuloa, kuten ei myöskään myyjäosapuolelle, vaan ainoastaan korvata aiheutunut vahinko.

Salaisen virheen ilmetessä, ostajalla on oikeus vaatia sen aiheuttamaa korvausta myyjältä. Kauppaturvavakuutus voi korvata ostajalle vahingon, jos ostaja esittää myyjälle perustellun vaatimuksen vahingosta ja muista siihen liittyvistä kuluista, ja kyseisten vaatimusten korvaaminen olisi joka tapauksessa myyjän vastuulla. Vakuutus ei korvaa vahinkoja, jotka eivät selvästi johdu salaisesta virheestä tai ovat muutoin perusteettomia vaatimuksia. Vakuutus voi kuitenkin jättää vakuutuskorvauksen maksamatta ostajalle, jos ostajan katsotaan toimineen vakuutusehtojen vastaisesti.

Kokonaisuudessaan kauppaturvavakuutuksen ehdot eroavat merkittävästi maakaaren (540/1995) mukaisesta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta. Kauppaturvavakuutus suojaa ostajan asemaa, sillä ostajalla on lievempi ennakkotarkastusvelvollisuus kuin mitä se olisi, jos kauppaturvavakuutusta ei olisi. Ostajalla on kuitenkin edelleen ennakkotarkastusvelvollisuus ja velvollisuus tarkastaa kuntotarkastusraportin sisältö. Ostajan täytyy myös perehtyä kuntotarkastusraporttiin siten, että

siinä mahdollisesti mainitut kohteen kunnan lisätarkastukset tulee suorittaa. Jos ostaja ei reagoi kuntotarkastusraporttiin tai ei suorita siinä mainittuja lisätarkastuksia, se ei ole oikeutettu vakuutuskorvaukseen.

6.3 Oikeustapausten perusteella: kuka on korvausvastuussa tilanteessa, jossa kaupan kohteessa ilmenee salainen virhe, kun kaupaturvavakuutusta ei ole hankittu?

Kiinteistökaupan vastuurajoihin kuuluu myyjän ja ostajan vastuun lisäksi sivullisen vastuu. Korvausvastuuseen voi joutua myös kauppaan nähden sivullinen osapuoli, kuten myyjää edeltänyt omistaja, kiinteistönvälitysliike, kuntotarkastusyritys tai urakoitsija. Tällöin oletuksena on, että virhe ei ole johtunut myyjän eikä ostajan toiminnasta. Myyjällä on oikeus esittää ostajan esittämä korvausvaatimus edelleen, jos myyjä kokee virheen olleen muun tahon vastuulla. Myyjää suojaa kuluttajan asema esimerkiksi siinä tapauksessa, jos myyjä kohdistaa korvausvaatimuksen kiinteistönvälitysliikkeeseen.

Kaupan kohteen kunnan tarkastaminen voi olla hyvin tärkeässä asemassa kaupanteossa. Ostajalla on velvollisuus tutkia kaupan kohde huolellisesti ennen ostopäätöksen tekemistä. Myyjän velvollisuus on kertoa todenmukaisesti kaikki tiedossaan olevat tiedot kaupan kohteesta. Kohteeseen teetetty kuntotarkastus auttaa ostajaa selvittämään, millaisia vikoja tai puutteita kohteessa on, ja millaisia jatkotoimenpiteitä ne vaativat. Ostajan katsotaan saaneen tietää kohteessa ilmenevästä viasta, kun se on kuntotarkastusraportissa käynyt ilmi. Myöskään myyjä ei aina ole tai voi olla tietoinen kohteen vioista tai puutteista, eikä ostajalla ole oikeutta vedota virheeseen, josta se on ollut tietoinen kaupantekohetkellä. Kuntotarkastus suojaa myös myyjää, sillä se voi auttaa näyttämään vikoja, joista myyjän olisi täytynyt olla tietoinen. Kuntotarkastus ei kuitenkaan vapauta myyjää vastuusta, jos rakennus on selvästi virheellinen.

Kuntotarkastus ei myöskään vapauta ostajaa ennakkotarkastusvelvollisuudesta. Tämä ilmeni myös Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa 512/2016, jossa todettiin, ettei ostajan vastuu poistu kuntotarkastuksen suorittamisen perusteella. Tapauk-

sessä kaupan kohteeseen oli suoritettu kuntotarkastus, mutta siinä ei ilmennyt kaikkia kohteen virheitä. Ostajat olivat itse valinneet kohteen tarkastaneen kuntotarkastajan. Hovioikeus totesi, että ostaja ei voinut vedota kaupan kohteessa ilmenneisiin virheisiin, koska virheet olisivat tulleet havaituiksi tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa, ja ostajat olivat vastuussa käyttämänsä kuntotarkastajan ammattitaidosta. Hovioikeuden mukaan ostajat olivat laiminlyöneet oman ennakkotarkastusvelvollisuutensa ja vastasivat itse kohteen virheestä ja siitä aiheutuneista kuluista. Tässä korostuu ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ja sen laajuus, sekä se, että kuntotarkastus ei poista ostajan vastuuta kohteen tarkastamisen osalta.

Maakaaren (540/1995) 2 luvun 9 §:n sopimusvapauden mukaisesti kaupan osapuolet voivat keskenään sopia oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan kiinteistön kaupassa, mikäli osapuolet haluavat sopia säännöksistä poiketen. Osapuolet eivät voi kuitenkaan sopia eriävistä oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan missä ja miten tahansa, vaan sopimus tulee olla tarpeeksi yksilöity ollakseen pätevä. Kaupan osapuolien tulee yksilöidysti ilmaista, miten heidän asemansa poikkeaa maakaaresta (540/1995) säädetystä. Tällaisella vastuuvapauslausekkeella kaupan osapuolet voivat esimerkiksi sopia, että ostaja sitoutuu olemaan vaatimatta korvauksia, mikäli kaupan kohteessa ilmenee virheitä, tai ostaja ottaa kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se on. Tällainen yksilöimätön virhe tai kohteen kunnan yleistäminen eivät ole riittävän päteviä syitä sille, että osapuolien tekemä keskinäinen sopimus olisi pätevä, kun virhevastuuta tulkitaan oikeuskäytännön perusteella.

Vastuuvapauslausekkeen pätemättömyys näkyi esimerkkitapauksessa KKO:2004:78. Tapauksessa ostaja ei ollut laiminlyönyt ennakkotarkastusvelvollisuuttaan, ostaja oli tutustunut kaupan kohteeseen ennalta sekä tutustunut myös kuntotarkastusraporttiin ja siinä ilmenneisiin seikkoihin. Myyjän vastuu pyrittiin poistamaan vastuuvapauslausekkeella, jonka mukaan ostaja otti kohteen vastaan siihen kunnossa kuin se ostajalle viimeksi esiteltäessä oli, ja myyjä ei ole vastuussa havaittujen vaurioiden ja vikojen aiheuttamista lisäkustannuksista. Korkein oikeus totesi päätöksessään, että vastuuvapauslauseke ei ollut pätevä kaupanteon jälkeen ilmenneistä virheistä, joista ei tiedetty kaupantekohetkellä, sillä vastuuvapauslauseke ei ollut tarpeeksi yksilöity. Vastuuvapauslauseke oli pätevä ainoastaan jo tiedossa

olleisiin virheisiin ja puutteisiin, koska ne olivat jo tiedossa ja mainittuna. Korkein oikeus totesi myyjän olevan vastuussa virheestä ja määräsi myyjän maksamaan ostajalle hinnanalennusta. Myyjän virhevastuu salaisesta virheestä ei siis poistunut, vaikka osapuolet olivat keskinäisesti sopineet ostajan oikeuksien rajoittamisesta ja myyjän vastuun poistamisesta.

Maakaaren (540/1995) mukaista virhevastuuta, osapuolien velvollisuuksia ja oikeuskäytäntöä tutkiessa kävi ilmi monia seikkoja. Maakaari (540/1995) on pakottavaa oikeutta, joka turvaa sekä myyjän että ostajan asemaa kaupanteossa. Vaikka myyjä ja ostaja sopisivatkin eriävistä oikeuksista ja velvollisuuksista keskenään sopimusvapauden puitteissa, lainsäädäntö kuitenkin tulkitsee sopimusehtoja tarkasti välttääkseen kohtuuttomien osapuoliasetelmien syntymisen. Oikeustapauksien perusteella korvausvastuuseen joutuu yleensä se osapuoli, jonka voidaan näyttää toimineen velvollisuuksien vastaisesti tai huolimattomasti. Tämän vuoksi kaupan osapuolien aktiivinen kohteen kunnon selvittäminen ja tarkastaminen on hyvin tärkeää. Passiivisuus ja välinpitämättömyys voi näyttäytyä huolimattomuutena, jos asiaa tarkastellaan maakaaren (540/1995) säännösten mukaisesti. Tämä voi johtaa siihen, että riitatilanteen syntyessä osapuolen voidaan näyttää toimineen huolimattomasti ja hänet voidaan asettaa korvausvastuuseen.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä luvussa käydään läpi tutkimuksen johtopäätökset, eli arvioidaan tutkimustuloksia, tutkimuksen reliabiliteettia ja validiteettia, arvioidaan opinnäytetyöprosessia ja esitetään lopuksi jatkotutkimusehdotukset.

Tutkimuksen tavoite oli tutkia kauppaturvavakuutuksen suojaa omakotitalon kaupassa. Tutkimuksen teoriassa käytiin läpi keskeiset käsitteet kiinteistön kauppaan liittyen, ja pohjustettiin maakaaren (540/1995) säännöksiä liittyen myyjän ja ostajan oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Teoriassa käytiin läpi myös kiinteistön kunnan tarkastamiseen liittyviä käsitteitä, ja selvitettiin mikä kauppaturvavakuutus on, ja miten se toimii käytännössä. Teoria loi lukijalle pohjan tutkimuksen kokonaiskuvan ymmärtämiseen, ja teorian pohjalta vastattiin tutkimuskysymyksiin.

7.1 Tutkimustulosten arviointi

Tutkimustuloksissa ilmeni kauppaturvavakuutuksen ehtojen yhtenäinen linja maakaaren (540/1995) säännösten kanssa. Kauppaturvavakuutuksen ehdot pohjautuvat vahvasti maakaaren (540/1995), joten käytännössä lain säädökset ovat hyvä pohja arvioitaessa kauppaturvavakuutuksen antamaa suojaa. Yhteneväisesti kauppaturvavakuutuksen ehdoissa ja maakaareissa (540/1995) todetaan muun muassa salaisesta virheestä ja osittain myyjän tiedonantovelvollisuudesta. Tämä ilmeni muun muassa siinä, että vakuutuksen ehdoissa viitattiin suoraan maakaaren (540/1995) ja sen mukaisiin säädöksiin. Kauppaturvavakuutuksen ehdoissa salaisella virheellä tarkoitetaan juuri samaa kuin maakaaren (540/1995) 2 luvun 17 §:ssä tarkoitettua salaista virhettä.

Tutkimustuloksissa ilmeni kauppaturvavakuutuksen suoja myyjäosapuolen kannalta. Kauppaturvavakuutuksen ehtojen mukaisesti myyjän tulee kertoa kuntotarkastajalle kaikki kiinteistöstä tiedossaan olevat tiedot. Myyjällä ei kuitenkaan ole yhtä ehdotonta selontotovelvollisuutta kuin se olisi maakaaren (540/1995) mukaan. Kauppaturvavakuutus ei vaadi myyjää ottamaan selvää kohteen ominaisuuksista, josta sen olisi tullut ennen kaupantekoa tietää. Tämä parantaa myyjän asemaa huo-

mattavasti oikeudellisessa arvioinnissa. Kauppaturvavakuutus suojaa myyjän asemaa maakaaren (540/1995) asettamilta säädöksiltä. Siltä osin myyjän asema on riitatilanteessa turvallisempi kuin jos kauppaturvavakuutusta ei olisi myyjän suojana.

Tutkimus osoitti, että ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ja myyjän selonottovelvollisuus eivät ole yhtä ehdottomia kauppaturvavakuutuksen ehdoissa kuin mitä ne ovat oikeuskäytännössä ja maakaareissa (540/1995). Kauppaturvavakuutus ei vaadi ostajalta yhtä ehdotonta huolellisuutta kuin lainsäädäntö vaatisi. Ostajan on edelleen oltava huolellinen kohteen tarkastuksessa ja kuntotarkastusraportin analysoimisessa, mutta kauppaturvavakuutuksen vakuutuskorvauksen saaminen ei edellytä ostajalta tavanomaista todistelua virheestä.

Maakaari (540/1995) ei velvoita kaupan osapuolia teettämään kuntotarkastusta kaupan kohteessa. Kuntotarkastuksella olisi kuitenkin voinut ennakoida virheitä ja myöhemmin syntyviä riitatilanteita, oli sitten kyseessä perusmuotoinen laatuvirhe taikka salainen virhe. Kauppaturvavakuutuksen ehtojen mukaisesti ennen kaupan tekoa tulee olla suoritettuna pätevän kuntotarkastajan suorittama kuntotarkastus, mahdolliset lisätutkimukset, ja myyjän tulee olla antanut kaikki tiedossaan olevat tiedot kaupan kohteen kuntoa koskien. Tutkimustulokset osoittivat kuntotarkastuksen suojaavan kumpaakin kaupan osapuolta, sillä kohteen ammattimainen tarkastaminen ja virheiden tutkiminen poistavat osapuolien vastuuta. Kuntotarkastuksen suorittaminen helpottaa myyjän tiedonantovelvollisuutta ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta.

Tutkimus osoitti, että maakaaren (540/1995) säännökset ostajan ja myyjän asemaa verraten kallistuvat hieman enemmän myyjän vastuun kannalle. Myyjällä on maakaaren (540/1995) mukaisesti tiedonantovelvollisuus ja ostajalla selonottovelvollisuus. Myyjällä on kuitenkin erilainen asema verrattuna ostajaan, sillä myyjä tuntee kohteen oletettavasti paremmin. Myyjällä on enemmän vastuuta kuin ostajalla perustuen jo pelkästään siihen, että myyjä on kauppaturvavakuutuksessa vakuutettu osapuoli. Vakuutetun asemassa myyjällä on velvollisuuksia vakuutuksen perusehtoihin liittyen, kuten vakuutusmaksun ajallaan maksaminen. Myyjän ja ostajan molempien tulee toimia vakuutusehtojen mukaisesti ja noudattaa niitä.

Oikeustapausten perusteella tutkimuksessa selvisi se, että vastuuseen joutuu se osapuoli, jonka puutteellisen toiminnan tai toiminnan laiminlyönnin voidaan näyttää toteen. Käytännössä virhevastuuseen joutuva osapuoli ei välttämättä ole ymmärtänyt tehneensä väärin tai laiminlyöneensä velvollisuuksiaan. Nämä velvollisuudet ovat kuitenkin maakaaren (540/1995) mukaisia, joten niitä on noudatettava. Osapuolet voivat toisinaan sopia kaupasta puutteellisella tietämyksellä. Tämä näkyy esimerkiksi pätemättömien vastuurajoituslausekkeiden käyttämisessä osana kaupantekoa. Vastuuta rajoittaessa kaupan osapuolet voivat olla epä tietoisia ehtojen todellisesta merkityksestä ja pätevydestä kaupanteossa.

7.2 Tutkimuksen luotettavuuden arviointi

Hirsjärven ym. (2008, 226) mukaan tutkimuksen teossa vältetään virheiden syntymistä, mutta siitä huolimatta tutkimustulosten luotettavuus ja pätevyys voivat vaihdella, ja sen vuoksi tutkimuksen luotettavuutta pyritään arvioimaan.

Reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimuksen luotettavuutta ja tutkimustulosten toistettavuutta, eli tutkimustulokset eivät ole sattumanvaraisia. Reliabiliteetti on onnistunut, jos kaksi tai useampi tutkija saa tutkimuksesta saman tutkimustuloksen. (Hirsjärvi ym. 2008, 226.) Tämän tutkimuksen tutkimustulokset ovat toistettavissa, joten tutkimus on reliabeli.

Tutkimuksen validiteetilla tarkoitetaan tutkimuksen pätevyyttä ja sitä, onko tutkimusmenetelmä onnistunut mittaamaan sitä, mitä sen olikin tarkoitus mitata. Validiteetti on onnistunut, jos tutkimuksen kuvaus, siihen liitetty selitys ja tulkinnot ovat yhteensopivia. (Hirsjärvi ym. 2008, 226—227.) Tämän tutkimuksen validiteetti on onnistunut, sillä tutkimuksen teoria, sen analysointi ja tutkimustulokset ovat yhteensopivia.

Tutkimuksen luotettavuutta olisi lisännyt useampien oikeustapauksien käyttäminen lähdemateriaalina. Myös asiantuntijalausuntojen hankkiminen tai asiantuntijoiden haastattelut olisivat lisänneet tutkimuksen luotettavuutta. Kokonaisuudessaan tutkimuksen teoriaosuuden koostuessa pääosin lainsäädännöstä ja muista oikeuslähteistä, tutkimustulokset ovat toistettavissa ja tutkimus on tutkinut sitä mitä pitikin.

7.3 Opinnäytetyöprosessin arviointi

Opinnäytetyön tavoitteena on kriittisen ajattelun, oman alan, luovuuden ja itsenäisen ongelmanratkaisun kehittäminen. Tutkimuksesta laadittiin ensin tutkimussuunnitelma, jonka jälkeen aiheesta hankittiin aineistoa. Aineistoa käsiteltiin ja siitä muodostui työn teoriaosuus. Teoriaosuuden jälkeen tutkimuksen aineisto analysoitiin ja raportoitiin. Tässä tutkimuksessa pyrittiin huomioimaan tekstin ulkoasu, huolellinen kirjoitustyyli ja opinnäytetyömallin mukaiset otsikoinnit ja kappalejaot.

Tätä tutkimusta tehdessä huomasi lähdekriittisyyden ja kriittisen ajattelun merkityksen. Tutkimuksen aiheesta oli paljon tietoa sekundäärilähteissä, mutta lähteiden tarkoituksesta tai totuudenmukaisuudesta ei ole varmuutta. Aiheesta oli useita artikkeleita ja uutisia, mutta lähteiden paikkansapitävyyden ollessa kyseenalaista, niitä ei otettu tutkimukseen mukaan, ettei tutkimuksen luotettavuus heikkene.

Tutkimus kehitti omaa alaa, sillä aihe on ajankohtainen ja kehittyvä. Tutkimuksen toteutuksessa sai käyttää luovuuttaan esimerkiksi valitsemalla sopivat tutkimuskysymykset lukuisten vaihtoehtojen joukosta. Luovuutta täytyi käyttää myös tutkimuksen rakennetta ja kappaleiden otsikointia miettiessä. Kappaleiden otsikot ja niiden järjestys muuttuivat tutkimusprosessin aikana monia kertoja.

Tutkimuksen toteuttamisvaiheessa oman luovuuden käyttämisessä ja kehittämisessä sai kehittää myös omaa itsenäistä ongelmanratkaisukykyään. Työn eri vaiheissa ongelmanratkaisukykyä tuli soveltaa. Se korostui esimerkiksi työn rajausta miettiessä, sillä silloin oli hyvin tärkeää rajata työ aihepiiriltään sopivaksi niin, että kaikki oleelliset asiat tulivat käytyä läpi, eikä työssä ole aiheen ymmärtämisen kannalta ylimääräistä tietoa.

Kokonaisuudessaan opinnäytetyöprosessi oli ammatillisesti kehittävä. Prosessi opetti hallitsemaan useista lähteistä koottua materiaalia ja kokoamaan sen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Prosessi opetti projektinhallintaa ja kärsivällisyyttä keskeneräisyyden sietämiseen. Tutkimuksen teoria ja tutkimustulokset loivat uutta tietoa ja vastasivat tutkimuskysymyksiin. Tutkimus vastasi tarkoitustaan.

7.4 Jatkotutkimusideat

Tutkimuksesta voisi tehdä useita jatkotutkimuksia, koska alan aihepiiri on laaja. Kiinteistö- ja asuntokaupassa markkinoilla olleiden ja olevien vakuutusten kehitystä voisi tutkia esimerkiksi viimeisen 20 vuoden aikana. Yhteiskunnallisesti merkittävä jatkotutkimus voisi tutkia, miksi kauppaturvavakuutus on suomalaisten keskuudessa edelleen harvakseltaan otettu vakuutus, kun muissa Pohjoismaissa vakuutus on hyvinkin yleinen. Salaisen virheen osalta voisi tutkia, missä määrin siitä johdettavat riidat päätyvät käräjäoikeuteen, hovioikeuteen tai korkeimpaan oikeuteen, ja missä määrin riidat sovitaan.

Jatkotutkimuksen voisi toteuttaa myös haastattelemalla kuntotarkastajia siitä, miten tärkeä merkitys kuntotarkastuksella on kiinteistön kaupassa, tai käräjäoikeuden tuomareita siitä, millä perustein kiinteistökauppariidat päätyvät sovintoon eivätkä jatka valituksen kautta hovioikeuteen. Tutkimusta olisi voinut myös laajentaa hankkimalla riita-asioiden ratkaisuja käräjäoikeuksista tai Raksystems Insinööritoimisto Oy:ltä.

LÄHTEET

Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeus. 2018. Välituomio L 17/9758.

Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeus. 2019. Päätös ja välituomio L 17/1959.

FISE Oy. 2019. Tietoa FISEstä. Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpätevyydet FISE Oy:n verkkosivut. Viitattu 12.10.2019. <https://fise.fi/tietoa-fisesta/>

FISE Oy. 2019. Pätevyysrekisteri. Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpätevyydet FISE Oy:n verkkosivut. Viitattu 12.10.2019. <https://fise.fi/patevyysrekisteri/?link=>

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laiksi.

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

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2008. Tutki ja kirjoita. Helsinki. Tammi.

Hirvonen, A. 2011. Mitkä Metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki. Viitattu 22.10.2019. https://www.helsinki.fi/sites/default/files/atoms/files/hirvonen_mitka_metodit.pdf

Hoffrén, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki. Talentum.

Itä-Suomen hovioikeus 25.8.2016/512. Kiinteistön kauppa – Laatuvirhe – Kaupan purkaminen – Ostajan selonottovelvollisuus. Viitattu 25.9.2019. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/ho/2016/i-sho20160512>. Valtion säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki. Talentum.

KKO:2004:78. Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisu. Maakaari – Laatuvirhe – Hinnanalennus. Viitattu 26.9.2019. <https://www.edilex.fi/kko/ennakkopaatokset/20040078>. Suomen lakitietopalvelu Edilex, ajantasainen säädöstietokanta.

Kuluttajariitalautakunta. 2015. Lautakunnan ratkaisuja. Käytetyn asuinkiinteistön kauppa. Valesokkeli. Riskirakenne. Annetut tiedot. Kosteusvaurio. Salainen virhe. Merkittävyys. Kuluttajariitalautakunnan verkkosivut. Viitattu 27.9.2019. <https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1426854168141.html>

Kuntotarkastus. 2014. Kilpailu- ja kuluttajaviraston verkkosivut. Viitattu 26.9.2019. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kuntotarkastus/>

Koskinen-Tammi, T. & Laurila, L. 2010. Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Helsinki. Talentum.

L 23.9.1994/843 Asuntokauppalaki. Viitattu 14.10.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>. Valtion säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

L 20.1.1978/38. Kuluttajansuojalaki. Viitattu 14.10.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038>. Valtion säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

L 15.12.2000/1074. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. Viitattu 26.9.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001074>. Valtion säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

L 12.4.1995/540. Maakaari. Viitattu 17.10.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=maakaari>. Valtion säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

L 28.6.1994/543. Vakuutusopimuslaki. Viitattu 14.10.2019. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940543>. Valtion säädöstietopankki Finlex, ajantasainen lainsäädäntö.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2002. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä. Suomen kiinteistöliitto, Kiinteistöalan kustannus.

Niemi, M.I. 2002. Maakaaren järjestelmä I – Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. Helsinki. WSOY lakitieto.

Omakotitalon virhe. 2014. Kilpailu- ja kuluttajaviraston verkkosivut. Viitattu 23.9.2019. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/omakotitalon-virhe/>

Piilovirhevakuutus. 2019. Piilovirhevakuutuksen ehtoversio 2019:2, maakaaren mukaiset kohteet. Vakuutusehdot, omakotitalot. Raksystems Insinööritoimisto Oy:n verkkosivuilla julkaistu esite. Viitattu 21.9.2019. https://www.raksystems.fi/files/FI_Hidden_Defect_Insurance_-_Single_Dwelling_Version_-_2019_2_b.pdf

Rakennustieto Oy. 2014. Kiinteistön kuntoarvio. Helsinki. Tammerprint.

Raksystems. 2015. Hyvä kuntotarkastaja tarvitsee asiantuntevuuden lisäksi ammattietiikan. Raksystems Insinööritoimiston verkkosivut. Viitattu 12.10.2019. <https://www.raksystems.fi/fi/ajankohtaista/hyva-kuntotarkastaja-tarvitsee-asiantuntevuuden-lisaksi-ammattietiikan>

Raksystems. 2016 a. Piilovirhevakuutus Kauppaturva turvaa asuntokaupan. Raksystems insinööritoimisto Oy:n verkkosivut. Viitattu 26.9.2019. <https://www.raksystems.fi/fi/ajankohtaista/piilovirhevakuutus-turvaa-asuntokaupan>

Raksystems. 2016 b. Raksystems uusi Ostajan Kauppaturvavakuutus tuo ostajalle taloudellista turvaa piilevien virheiden varalta. Raksystems Insinööritoimisto Oy:n verkkosivut. Viitattu 26.9.2019. <https://www.raksystems.fi/fi/ajankohtaista/raksystems-uusi-ostajan-kauppaturvavakuutus-tuo-ostajalle-taloudellista-turvaa-piilevien-virheiden-varalta>

Raksystems. 2019 a. Raksystems. Raksystems Insinööritoimisto Oy:n verkkosivut. Viitattu 25.9.2019. <https://www.raksystems.fi/fi/raksystems>

Raksystems. 2019 b. Vakuutuksen hinnat 2019. Raksystems Insinööritoimisto Oy:n verkkosivut. Viitattu 27.9.2019. <https://www.raksystems.fi/vakuutuksen-hinnat-2018>

Sarajärvi, A. & Tuomi, J. 2009. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki. Tammi.

Virtanen, P. 2011. Vahingonkorvaus – Laki ja käytännöt. Helsinki. Edita.