

KIINTEISTÖKAUPPA-LAATUVIRHE- TARKASTUSVELVOLLISUUS

Kiinteistössä on maakaaren 17 luvun 17§: n mukainen laatuvirhe, jos:

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

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

Lain 2 luvun 22 §:n 1 momentin mukaan kiinteistön ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä. Hallituksen esitöiden (HE 120/1994 vp. s.56-57) mukaan, ostajan on suoritettava kiinteistön tarkastus tavanomaisella huolellisuudella, jota voidaan yleensä olettaa käytettävän arvokasta omaisuutta hankittaessa.

Myyjällä on lähtökohtaisesti annettava ostajalle ennen kauppaa ostopäätöksen kannalta merkitykselliset tiedot. Myyjä vastaa lain mukaan sekä virheellisten tietojen antamisesta, että tiedossa olevien, kaupan kannalta merkityksellisten seikkojen ilmoittamatta jättämisestä, mikäli näillä tiedoilla voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Myyjä vastaa myös, mikäli kiinteistössä salaisen virheen vuoksi poikkeaa merkittävästi siitä, mitä ostaja on voinut siltä edellyttää.

Rakennukset tulee tarkistaa siltä osin kuin tiloihin on esteetön pääsy, eikä tarkastuksessa edellytetä suoritettavan erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai mittauksia eikä muitakaan

tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä. Mutta, mikäli kiinteistössä on havaittavissa epäilystä herättäviä seikkoja, kuten kosteutta seinissä, ostajan on ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen, jolloin olosuhteet saavat edellyttää asiantuntija-apua.

Korkein oikeus on ottanut kantaa (KKO 2019:16 ja 2020:23) kiinteistön ostajan korostuneesta tarkastusvelvollisuudesta.

KKO 2019:16: Ennen kauppaa ostajille oli annettu nähtäväksi kuntotarkastusraportti, jossa kuvattiin rakennuksessa olevia riskirakenteita ja vaurioita sekä esitettiin korjaus – ja lisätutkimussuosituksia. Kauppakirjan mukaan kuntotarkastusraportissa mainitut seikat oli huomioitu kauppahinnassa. Kuntotarkastusraportin mukaan ilmeni muun muassa, että kallioiselle rinnetontille maanpintaa lähellä olleissa puurakenteissa oli kosteusvaurioita, kellarissa oli kosteutta ja, että maanpinta vietti rakennukseen päin. Rakennuksessa ei ollut salaojajärjestelmää eikä sokkelin ulkopuolella kosteuseristystä. Kuntotarkastusraportissa suositeltiin lisätutkimuksia vaurioiden laajuuden selvittämiseksi. Raportissa korjaustarpeina esitettiin muun muassa pintavesien alapohjaan valumisen ehkäisy, jotta pinta- ja sulamisvedet eivät pääsisi ohjautumaan ja lammikoitumaan rakennuksen vierustalle, ulkosinien lahovaurioiden korjaus sekä rakenteiden korjaus niin, ettei uusia vaurioita tule.

Käräjäoikeuden (sekä KKO:n) mielestä ostajilla oli kuntotarkastusraportista ilmenevät seikat huomioon ottaen ollut velvollisuus ulottaa tarkastus myös seikkoihin, joiden selvittäminen edellytti tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Konkreettisesti ostajien olisi esille olevassa asiassa tullut tarkistaa rakennuksen kunnosta annettujen tietojen paikkansapitävyys sekä selvittää alapohjan lahovaurioiden laajuus. KKO:n mielestä, alapohjan rakenne ja lahovauriot olisivat tulleet ilmi, jos alapohjan kuntoa olisi selvitetty lisätutkimuksin ennen kauppaa eikä vasta kaupanteon jälkeen. Ostajat olivat KKO:n mielestä menettäneet oikeutensa vedota kyseisiin seikkoihin virheinä, ennakkotarkastuksen laiminlyönnin vuoksi. Ostajien kanne hylättiin. Korkeimmassa oikeudessa asia jätettiin käräjäoikeuden lopputuloksen varaan.

KKO 2020:23: Kyse siitä, ovatko ostajat ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi menettäneet oikeutensa vedota laaturvirheenä alapohjan ja seinärakenteiden vaurioihin.

Ostajille oli ennen kaupan tekemistä annettu asuinrakennuksesta laadittu kosteusmittauspöytäkirja, jonka mukaan kosteutta oli rakennuksen kellaritiloissa mutta ei sen yllä olevissa lattia- ja seinärakenteissa. Kiinteistökauppakirjan mukaan ostaja on ottanut rakennuksen vastaan siinä kunnossa kuin se ostajalle esiteltäessä oli ja kosteusmittauspöytäkirjan mukaan on. Lisäksi ostaja oli kauppakirjan mukaan ottanut vastatakseen pöytäkirjassa todetut toimenpide-ehdotukset. Pöytäkirjan mukaan rakennuksen kunto oli kartoitettu osin aistinvaraisesti, osin mittaamalla pintojen ja rakenteiden kosteuspitoisuuksia. Alapohjan eristetilaan ja alajuoksuihin oli porattu seitsemän tarkastusreikää, joista oli mitattu kosteus kosteusmittarilla. Mittauksissa havaittiin vain normaali kosteuspitoisuus.

Kaupan jälkeen tehdystä kuntotutkimusraportissa ilmeni, että alapohja- ja ulkoseinärakenteiden vaurioituminen oli johtunut kellarista aiheutuvista kosteusrasituksesta sekä kosteuden tiivistymisestä kellarin yläpuolisen betoniholvin ja sen päällä olevan

lämmöneristeen rajapintaan. Raportin mukaan, kellarikerroksen tuuletusaukkojen muuraaminen umpeen oli estänyt maaperästä haihtuvan kosteuden pois tuulettumista. Lisäksi todettiin, että kellarissa ei ollut lämpöeristeitä tai lämmitystä, betoniholvi oli talvikausina ollut kauttaaltaan viileä, jolloin sisäilman kosteus oli tiivistynyt lämmöneristeen ja betoniolvin rajapintaan nostaten suhteellisen kosteuden tasolle, jossa mikrobikasvuston syntyminen on mahdollista.

Korkein oikeus totesi, että kosteusmittauspöytäkirjasta ei käynyt ilmi, että kellarin yläpuolinen betoniholvi tai sen yläpuoliset rakenteet olisivat kosteita tai vaurioituneita. Pöytäkirjasta ei liioin ilmennyt sokkelin lämmöneristykseen puutteellisuus, joka oli vaikuttanut kosteusvaurioin syntymiseen. Kauppakirjan vastuunrajoitusedossa oli myyjän vastuu rajoitettu vain raportissa ilmeneviin virheisiin ja puutteisiin. Mittaustulosten perusteella Korkein oikeus katsoi, että ostajilla oli oikeus luottaa siihen, että lattia- ja seinärakenteissa ei ole kosteutta tai kosteudesta aiheutuneita vaurioita ja, että alan yrityksen mittaukset ovat olleet riittäviä ja edustavia ottaen huomioon myös yrityksen tiedossa olleen kosteuden kellaritilassa.

Ostajat eivät siten KKO:n mielestä olleet menettäneet oikeuttaan vedota kiinteistön laatuvirheeseen.

Björn Holming
Oikeustieteen lisensiaatti, varatuomari
Lakiasiaintoimisto Björn Holming law firm
mobil 040 7731416
email bjorn@hominglaw.com
www.holminglaw.com