

Kiinteistökaupan vastuunrajoituslausekkeet

Helsingin yliopisto
Oikeustieteellinen tiedekunta
Esineoikeus
Pro gradu -tutkielma
Ohjaajat: Janne Kaisto ja Tapani Lohi
Tekijä: Jukka Koivisto
Huhtikuu 2015



Tiedekunta/Osasto Fakultet/Sektion – Faculty		Laitos/Institution – Department
Oikeustieteellinen tiedekunta		
Tekijä/Författare – Author		
Jukka Koivisto		
Työn nimi / Arbetets titel – Title		
Kiinteistökaupan vastuunrajoituslausekkeet		
Oppiaine /Läroämne – Subject		
Esineoikeus		
Työn laji/Arbetets art – Level	Aika/Datum – Month and year	Sivumäärä/ Sidoantal – Number of pages
Pro Gradu -tutkielma	Huhtikuu 2015	VIII + 80
Tiivistelmä/Referat – Abstract		
<p>Kiinteistökauppa on myyjän ja ostajan välinen sopimus, josta voi seurata ongelmia myytävän kohteen ollessa viallinen. Tyypillisessä tilanteessa myyjä pyrkii rajaamaan virhevastuunsa kokonaan pois kaikista kiinteistön kaupan jälkeen ilmenevistä laadullisista virheistä yleisluonteisella "siinä kunnossa kuin se on" -vastuunrajoitusehdolla. Vaikka maakaaren lähtökohtana on sopimusvapaus, on selvää, ettei kyseinen ehto täytä niin sanottua MK 2:9.2:n yksilöintivaatimusta. Tutkimuskysymyksenä oli näin ollen selvittää, mitä riittävä yksilöinti tarkoittaa, mitkä seikat siihen vaikuttavat ja kuinka vastuunrajoituslauseke on muotoiltava, jotta se olisi todennäköisesti sitova osapuolten kesken myös OikTL 36 §:n näkökulmasta.</p> <p>Tutkimuksessa havaittiin oikeuskirjallisuuden ja -käytännön perusteella, että käytännön tasolla kysymys on hyvin epäselvä ja monimutkainen. Tutkimuksessa perehdyttiin erityisesti virhevastuun perusteiden rajoittamiseen, jossa on tyypillisesti kysymys jonkin kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen virheen tai vaurion rajoittamisesta myyjän vastuun ulkopuolelle. Toisena vaihtoehtona on seuraamuksista sopiminen maakaaresta poikkeavasti. Ongelmana kuitenkin havaittiin, ettei epäselvien virhe-epäilyiden rajoittaminen ole helppoa – jos kysymys on konkreettisesta virheestä voi myyjä vapautua vastuusta jo ilmoittamalla virheestä ostajalle, mutta jos kysymys on vasta virhe-epäilystä, tarvitaan lähtökohtaisesti vastuunrajoituslauseketta.</p> <p>Suurimmassa osassa kiinteistön kauppia on suoritettu kuntotarkastus koskien erityisesti kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta. Erityisesti hankaluuksia on tuottanut jonkin tarkastuksessa havaitun virheen seuraamusten rajoittaminen yleisellä tasolla tai vaurioituneen tilan aiheuttaneiden perussyiden rajoittaminen kokonaisuudessaan. Tutkimuksessa havaittiin, että kaikki mahdolliset virheseuraamukset kattava vastuunrajoituslauseke on helposti liian yleisluonteinen, eikä siten täytä MK 2:9.2:n yksilöintivaatimusta. Olennaista on vastuunrajoituslausekkeen muotoilu niin, että ostaja voi yksiselitteisesti sen perusteella ymmärtää, kuinka hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Näin ostajalla on mahdollisuus huomioida rajoitusehdosta aiheutuva riski arvioidessaan kauppahinnan suuruutta.</p> <p>Tutkimuksessa havaittiin, että vastuunrajoituslausekkeen yksilöinnin riittävyteen vaikuttavat useat asiat. Ensinnäkin se on vahvasti riippuvainen siitä, millaista virhettä tai vauriota ollaan rajoittamassa ja kuinka laajasti. Lähtökohdiana on sanamuodon yksiselitteisyys, mutta toisaalta myös tapauskohtaisilla erityispiirteillä on suuri vaikutus. Tuoreessa oikeuskäytännössä on katsottu sallituksi jopa niin sanottujen salaisten virheiden rajoittaminen, mutta tämän perusteella ei ole selvää, onko rajoittaminen mahdollista myös yksityishenkilöiden välillä. Seuraamuksista sopimisen kautta salaisten virheiden rajoittaminen voi kuitenkin olla mahdollista. Yleisesti seuraamusten ja esimerkiksi MK:n viiden vuoden maksimireklamaatioajan rajoittaminen on kuitenkin harvinaisempaa. Kaikkia vastuunrajoitusehtoja, niin myös MK:n perusteella riittävän yksilöityä ehtoa, on mahdollista sovitella OikTL 36 §:n perusteella. OikTL 36 §:stä ja yksilöintivaatimuksen epäselvyyksistä johtuen kaikissa tilanteissa sitovien mallilausekkeiden muodostaminen on käytännössä mahdotonta. Lähtökohtana on kuitenkin sopimusvapaus eli laajatkin rajoitukset voivat tapauskohtaiset erityispiirteet huomioiden olla sallittuja.</p>		
Avainsanat – Nyckelord – Keywords		
Kiinteistökauppa, sopimusvapaus, vastuunrajoitus, riittävä yksilöinti		
Säilytyspaikka – Förvaringställe – Where deposited		
Helsingin yliopiston kirjasto		
Muita tietoja – Övriga uppgifter – Additional information		

Sisällysluettelo

LÄHTEET	iii
Oikeuskirjallisuus	iii
Virallislähteet.....	vii
Muut lähteet.....	vii
Oikeuskäytäntö	vii
LYHENTEET	viii
1. JOHDANTO	1
1.1 Tutkimuskohde	1
1.2 Tutkimuksen kysymyksenasettelu ja aiheen rajaus	3
1.3 Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen rakenne	6
2. OSAPUOLTEN VELVOLLISUUKSIEN JA VASTUIDEN JAKAUTUMINEN LAATUVIRHEESSÄ	8
2.1 Sopimusvapauden sisältö	8
2.2 Myyjän maakaaren mukaiset velvollisuudet ja vastuut	10
2.2.1 Yleistä riskienjaon lähtökohdista maakaaren perusteella.....	10
2.2.2 Myyjän vastuu sopimuksenmukaisuudesta ja antamistaan tiedoista.....	12
2.2.3 Myyjän selonottovelvollisuuden laajuus ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti	16
2.3 Ostajan velvollisuudet.....	18
2.3.1 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus.....	18
2.3.2 Ostajan erityinen tarkastusvelvollisuus	19
2.4 Vastuunjako salaisissa laatuvirheissä	20
3. VASTUUNRAJOITTAMINEN RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN VIRHEISTÄ	22
3.1 Vastuunrajoituslausekkeet sopimusoikeudellisena kokonaisuutena.....	22
3.1.1 Vastuunrajoitusehtojen sopimusoikeudellinen käyttöala	22
3.1.2 Tyyppikohtuuttomat vastuunrajoituslausekkeet	24
3.1.3 Vastuunrajoitusehtojen suppea tulkinta.....	25
3.1.4 Vastuunrajoitusehtojen suhde selonottovelvollisuuteen.....	26

3.2	Kuntotarkastus ja vastuunjako	27
3.2.1	Kiinteistön kuntotarkastus ja rakennuksen rakennusmääräysten mukaisuus	27
3.2.2	Kuntotarkastus osana selonottovelvollisuuksia	29
3.2.3	Kuntotarkastuksen liittäminen kauppakirjaan	32
3.3	Riittävän yksilöinnin arviointi	34
3.3.1	Riittävän yksilöinnin ongelman hahmottaminen	34
3.3.2	Ehdon yksilöiminen ja KKO 2004:78	37
3.3.3	KKO 2009:31 ja virheestä mahdollisesti johtuvien uusien virheiden rajoittaminen	41
3.3.4	Epäiltyjen tai potentiaalisten virheiden rajoittaminen	44
3.3.5	Ratkaisun KKO 2012:72 merkitys yksilöinnin kannalta	46
3.3.6	Vastuunrajoittaminen salaisista virheistä	49
3.3.7	Vastuunrajoitus kuntotarkastukseen viittaamalla	52
3.4	Vastuunrajoituksen huomioiminen kauppahinnassa	53
3.5	Vastuunrajoitusehdosta solmimisen olosuhteiden ja osapuolten huomioon ottaminen	57
3.6	Myyjän tietoisuuden tai törkeän tuottamuksen merkitys vastuunrajoituslausekkeiden sitovuuden kannalta	61
4.	MK:N VIRHESEURAAMUSTEN JA VASTUUAJAN RAJOITTAMINEN SEKÄ KOHTUUTTOMUUSARVIOINTI	67
4.1	Virheseuraamusten muuttaminen sopimuksella	67
4.1.1	Yleistä seuraamusten rajoittamisesta	67
4.1.2	Hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen rajoittaminen	68
4.1.3	Sopimussakosta ja purkukynnyksestä sopiminen	70
4.2	Vastuuajan rajoittaminen	72
4.3	Vastuunrajoituslausekkeiden kohtuuttomuusarviointi	73
4.3.1	Mistä sovitteluharkinnassa on kysymys?	73
4.3.2	Sovittelunedellytysten arviointi vastuunrajoitusehtojen kohdalla	75
5.	JOHTOPÄÄTÖKSET	78

LÄHTEET

Oikeuskirjallisuus

Hemmo, Mika:

- Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1994. (*Hemmo 1994*)
- Sopimusoikeus I. Helsinki 2003. (*Hemmo 2003a*)
- Sopimusoikeus II. Helsinki 2003. (*Hemmo 2003b*)
- Sopimusoikeus III. Helsinki 2005. (*Hemmo 2005a*)
- Vahingonkorvausoikeus. Helsinki 2005. (*Hemmo 2005b*)
- Sopimusoikeuden oppikirja. Helsinki 2010. (*Hemmo 2010*)

Hirvonen, Ari:

- Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Helsinki 2011. (*Hirvonen 2011*)

Hoffrèn, Mia:

- Kuntotarkastus, vastuunrajoitus ja ostajantarkastusvelvollisuus – KKO 2009:31. Lakimies 7-8/2009, s. 1188–1195. (*Hoffrèn 2009*)
- Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe: voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Oikeustiede-Jurisprudentia 2011: XLIV, s. 235–278. (*Hoffrèn 2011*)
- Asunnon ja asuinkiinteistön kaupan salainen virhe ja myyjän vastuun rajoittaminen. Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9&6 – 2012. Julkaistu Edilex:ssä 14.11.2012. (*Hoffrèn 2012*)
- Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Helsinki 2013. (*Hoffrèn 2013a*)
- Vastuunrajoitusehdon sitovuus elinkeinonharjoittajien välisessä kiinteistökaupassa – KKO 2012:72. Lakimies 1/2013 s. 121–146. (*Hoffrèn 2013b*)

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari:

- Maakaari. Helsinki 2010. (*Jokela – Kartio – Ojanen 2010*)

Kaisto, Janne:

- Kauppalaki ja velkakirjan kauppa. Edilex 2005. Julkaistu osoitteessa: <http://www.edilex.fi/artikkelit/2552?offset=1&perpage=20&phrase=kauppalaki+ja+velka&sort=relevance&searchKey=323430>. (*Kaisto 2005*)

Kartio, Leena:

- Kiinteistön myyjän virhevastuun rajoituksista hovioikeuskäytännössä. Oikeustieto 4/2004, s. 1–5. (*Kartio 2004*)

Kivimäki, Toivo Mikael – Ylöstalo, Matti:

- Suomen siviilioikeuden oppikirja, yleinen osa. Juva 1981. (*Kivimäki – Ylöstalo 1981*)

Koskinen-Tammi (ent. Koskinen), Tiina:

- Kuntotarkastuksen merkitys kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen –hanke. Defensor Legis 2/2012, s. 692–704. (*Koskinen-Tammi 2012*)
- Kosteus- ja Homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki 2004. (*Koskinen 2004*)

Koskinen-Tammi, Tiina – Laurila, Leena:

- Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Helsinki 2010. (*Koskinen-Tammi – Laurila 2010*)

Kyllästinen, Esa:

- Riskinjako maakaassa. Helsinki 2010. (*Kyllästinen 2010*)
- Laatuvirhe asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 6/2012, s. 762–785. (*Kyllästinen 2012*)
- Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 1/2013, s. 49–69. (*Kyllästinen 2013*)

Norros, Olli:

- Kunnianvastainen ja arvoton menettely asuntokaupassa. Teoksessa Timonen, Pekka (toim.): Korkeimman oikeuden ratkaisut kommentein II/2007. Helsinki 2008, s. 167–169. (*Norros 2008*)

Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena:

- Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Helsinki 2002. (*Palo – Linnainmaa 2002*)

Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena – Alppi-Takkinen, Kirsi:

- Asuntokauppalaian kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Helsinki 2006. (*Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006*)

Niemi, Matti Ilmari:

- Maakaaren järjestelmä I; Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. Porvoo 2002. (*Niemi 2002*)

Pöyhönen, Juha:

- Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu. Helsinki 1988. (*Pöyhönen 1988*)

Simonen, Irja:

- Asuntokauppariidat – Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asuntokauppariitoihin 1/1998 – 6/2000. Helsinki 2000. (*Simonen 2000*)

Tepora, Jarno:

- Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa. Julkaistu teoksessa: Sopimus, vastuu, velvoite, Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947–21/11–2007. Jyväskylä 2007. (*Tepora 2007*)

Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi:

- Kiinteistöjen kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki 2010. (*Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010*)

Tuomisto, Jarmo:

- KKO 2004:78 – Vastuunrajoituslausekkeiden merkitys, ostajan tarkastusvelvollisuuden ulottuvuus ja hinnanalennuksen suuruus kiinteistönkaupassa. Teoksessa Timonen, Pekka (toim.), Korkeimman oikeuden ratkaisut kommentein II/2004, Helsinki 2005, s. 88–91. (*Tuomisto 2005*)
- KKO 2009:31 – Vastuunrajoitusehdon merkitys, ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuus ja hinnanalennuksen määrä vuokraoikeuden ja rakennuksen kaupassa. Teoksessa Pekka Timonen (toim.) Korkeimman oikeuden ratkaisut kommentein I/2009, Helsinki 2009, s. 269–271. (*Tuomisto 2009*)
- KKO 2012:72 – Kiinteistön kaupan vastuunrajoituslausekkeen sitovuus. Teoksessa Pekka Timonen (toim.) Korkeimman oikeuden ratkaisut kommentein II/2012, Helsinki 2013, s. 47–54. (*Tuomisto 2013*)

Välimäki, Kaj:

- Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. Defensor Legis 2000, s. 959–973. (*Välimäki 2000*)

Wilhelmsson, Thomas:

- Vakiosopimus ja kohtuuttomat sopimusehdot. 3. painos. Helsinki 2008. (*Wilhelmsson 2008*)

Ämmälä, Tuula:

- Virhe – erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. Helsinki 2002. (*Ämmälä 2002*)

Virallislähteet

- HE 120/1994 Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 14/1994 Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.
- HE 247/1981 Hallituksen esitys eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi.

Muut lähteet

KH 90-00393 (LVI 01-10413), Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Tilaaajan ohje. (LVI 01-10413)

Kosteus ja hometalkoot, Turvallisempaan talokauppaan. Asuntokaupan turvan parantaminen – hankkeen loppuraportti, 2012. Luettu 1.4.2015 osoitteessa <http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/asuntokauppa-ja-neuvonta/turvallisempaan-talokauppaan.html>. (Asuntokaupan turvan parantaminen hankkeen loppuraportti 2012)

Maanmittauslaitos – Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2014. Helsinki 2015. (Maanmittauslaitos 2015)

Oikeuskäytäntö

Korkein oikeus

KKO 1987:20

KKO 1992:178

KKO 2001:27

KKO 2004:78

KKO 2007:91

KKO 2009:31

KKO 2012:72

KKO 2014:70

Hovioikeus

Helsingin hovioikeus 13.6.2000 nro 1436, S 00/381

Vaasan hovioikeus 28.1.2002 nro 116, S 00/1573

Helsingin hovioikeus 31.8.2007 nro 2683, S 04/2135

Helsingin hovioikeus 29.11.2007 nro 3858, S 05/3090

Rovaniemen hovioikeus 22.8.2008 nro 724, S 07/968

Itä-Suomen hovioikeus 27.5.2010 nro 542, S 09/1018

Vaasan hovioikeus 26.10.2010 nro 1233, S 09/449

Itä-Suomen hovioikeus 27.3.2012 nro 287, S 11/724

Helsingin hovioikeus 2.9.2014 nro 1681, S 13/1046

LYHENTEET

AsKL	Asuntokauppalaki (23.9.1994/843)
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
KO	Käräjäoikeus
KKO	Korkein oikeus
MK	Maakaari (12.4.1995/540)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132)
OikTL	Oikeustoimilaki (13.6.1929/228)

1. JOHDANTO

1.1 Tutkimuskohde

Tutkimuksen kohteena on kiinteistökaupan vastuunrajoituslausekkeiden käyttöala ja sitovuus. Maakaaren sopimusoikeudellisia sääntöjä koskevassa toisessa luvussa on määritelty osapuolten oikeuksien, velvollisuuksien ja vastuiden jakautuminen. Mikäli kumpikaan osapuoli ei ole halunnut sopimuksella rajoittaa maakaaren mukaista vastuutaan, jakautuu riski virhetapauksissa osapuolten kesken siten, että arvioitavaksi tulee myyjälle asetettuja tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien suhde ostajan vastaaviin tarkastus- ja selonottovelvollisuuksiin (MK 2:22) ja niiden noudattamiseen. Kyse on siten maakaaren mukaisesta riskinjaosta, josta osapuolien on mahdollista sopimusvapauden nimissä MK 2:9:n mukaisesti poiketa. MK 2:9.2:n toisen virkkeen mukaan ”ostajan 17–34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä.” Olennainen, mielenkiintoinen ja tärkeä kysymys onkin, minkälaiset vastuunrajoitukset täyttävät edellä mainitun yksilöintivaatimuksen.

Nykyisen kaltaista säännöstä yksilöidystä poikkeamisesta ei ollut ennen 1.1.1997 voimaantullutta maakaarta. Aikaisempien voimassaolleiden säännösten pohjana oli vuoden 1734 lain maakaari, jossa ei kuitenkaan säännelty sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista.¹ Vaikka nykyinen maakaari muotoutuikin pitkälti aikaisemman oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden perusteella,² oli aikaisemmin hyvin tyypillistä myyjän toimesta rajoittaa vastuutaan kauppasopimuksessa ”siinä kunnossa kuin se on” -ehdolla.³ Kyseisellä ehdolla käytännössä tavoiteltiin kaiken vastuun siirtämistä ostajalle, mikä saattoi tarkoittaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden selvää korostumista. ”Sellaisena kuin se on” -ehdon melkein säännönmukainen käyttäminen kiinteistökauppojen yhteydessä johti siten hankaliin kauppariitoihin ja todisteluongelmiin, kun kaupanteon jälkeen kaupankohde ei vastannutkaan ostajan ennako-odotuksia ja ostaja piti kaupankohdetta virheellisenä.⁴

Nykyisin selvä lähtökohta on, ettei ”kaupan kohde myydään siinä kunnossa kuin se on” -ehto täytä maakaaren 2:9.2:n mukaista yksilöintivaatimusta. Tämä lähtökohta tuodaan esiin

¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 2.

² Tepora 2007, s. 393.

³ HE 120/1994, s. 45.

⁴ HE 120/1994, s. 45.

oikeuskirjallisuudessa lähes kaikissa aihetta edes sivuuttaen käsittelevissä teoksissa.⁵ Vaikka maakaaren sopimusoikeudelliset säännöt ovatkin lähtökohtaisesti tahdonvaltaisia eli dispositiivisia, ei myyjä voi ainakaan yleisluontoisilla lausekkeilla sulkea vastuutaan kokonaan pois kaikkien mahdollisten virheiden varalta.

Virhe kiinteistökaupassa on hyvin moniulotteinen käsite. Virhearvioinnin taustalla on huomioitava MK 2:9.1:n mukainen peruslähtökohta, jonka mukaan ”myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti, jollei jäljempänä toisin säädetä”. Osapuolten asema perustuu siten ensisijaisesti heidän väliseen sopimukseen.⁶ Kiinteistöllä sijaitseva rakennus voi siten olla erittäin huonossa kunnossa, täynnä rakennusvirheitä ja muutoinkin vaurioitunut, mutta jos osapuolet sopivat laadultaan tämänkaltaisen kiinteistön kaupasta, ei kaupassa ole välttämättä virhettä. Olennaista on osapuolten välinen sopimus; jos molemmat osapuolet ennen kauppaa tietävät, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus on esimerkiksi vaurioitunut tulipalossa, ei ostaja voi tähän faktiseen rakennuksen vaurioon jälkeenpäin vedota.⁷ Olennainen jatkokysymys edellä mainittuun tilanteeseen onkin, mitä osapuolten tai käytännössä myyjän olisi tehtävä, jotta hän voisi riskittömästi myydä kunnoltaan puutteellisen rakennuksen. Myyjällä on MK:n mukaan tietynasteinen tiedonanto- ja selonottovelvollisuus, kun taas ostajalla on vastaavasti kohteen ennakkotarkastusvelvollisuus. Lähtökohtaisesti myyjä voi siten saattamalla ostajan tietoiseksi kaupankohteen puutteellisuuksista varmistua siitä, ettei ostaja voi jälkikäteen vedota kaupan kohteessa oleviin puutteisiin.⁸

Tutkielman kannalta mielenkiintoisin maakaaren mukainen virhetyyppi on laatuvirhe (MK 2:17).⁹ Tyypillisimpiä laatuvirheitä ovat kiinteistöön kuuluvassa rakennuksessa tai rakennelmassa olevat erilaiset laadulliset puutteet, kuten homevauriot. Kaupan kohteessa on MK 2:17.1:n kohtien 1–4 mukaan tiivistetysti virhe, jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sel-

⁵ Esim. Palo – Linnainmaa 2002, s. 75; Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 349. Myös HE 120/1994, s. 45.

⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 138–139. Kysymystä siitä, mitä sopimus sisältää käsitellään jäljempänä kohdassa 2.1.1.

⁷ Niemi 2002, s. 304.

⁸ Kohteessa on virhe, jos se ei ole sopimuksen mukainen. Tämä on yleinen lähtökohta maakaaren lisäksi niin asuntokauppalaisissa, kuin esimerkiksi irtainta koskevassa kauppalaisissa. Virhe on kuitenkin yläkäsite, jota on mahdollista jaotella perusteen puolesta erilaisiin osiin. Tyypillistä on jaottelu maakaaren mukaisiin laatu-, vallinta- ja oikeudellisiin virheisiin, mutta virhe voi olla myös esimerkiksi asuntokauppalaan tuntemalla tavalla taloudellinen. Joka tapauksessa tutkimuksen kannalta mielenkiintoisin virhetyyppi on laatuvirhe, joka voidaan määrittellä yleisellä tasolla kohteen laadullisissa ominaisuuksiin liittyväksi virheeksi. (Ämmälä 2002, s. 33–34.)

⁹ MK tuntee virhetyypeinä laatuvirheen (MK 2:17), vallintavirheen (MK 2:18) ja oikeudellisen virheen (MK 2:19).

lainen kuin on sovittu, myyjä antaa virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa kaupan kohteesta tai laiminlyö selonottovelvollisuutensa. Näille yhteistä on se, että virhearviointi kytkeytyy pitkälti myyjän tiedonanto-/selonottovelvollisuuteen ja vastaavasti ostajan tarkastusvelvollisuuteen. Myyjä voi siten ainakin periaatteessa omalla huolellisella toiminnallaan paremmin suojautua virheväitteiltä kaupan jälkeen. Myös vastuunrajoittaminen voi tämän kaltaisissa tilanteissa olla selkeämpää verrattuna esimerkiksi salaisiin virheisiin, joilla tarkoitetaan MK 2:17.1:n 5 kohdan mukaisesti sellaisia merkittäviä laadullisia puutteita kaupan kohteessa, joista kumpikaan osapuoli ei tiennyt eikä pitänytkään tietää kaupantekohetkellä. Koska myyjä salaisen virheen kohdalla on täyttänyt asianmukaisesti MK:n mukaiset huolellisuus- ja selonottovelvoitteet, on vastuunrajoittaminen *yksilöidysti* hankalaa, kuten jäljempänä kohdassa 2.4 ja erityisesti kohdassa 3.3.6 havaitaan.

Vastuunrajoituslausekkeen sitovuus mahdollisessa riitatilanteessa ei kuitenkaan peilaudu pelkästään maakaaren asettamiin edellytyksiin. Vaikka sopimusoikeudellisesti säännöt kiinteistökaupan osalta ovat lähtökohtaisesti maakaaren toisessa luvussa, katsottiin jo maakaaren valmistelun yhteydessä, että esimerkiksi oikeustoimilain 3 luvun säännökset sovellettavaksi kiinteistön kauppaan.¹⁰ Vastuunrajoituslausekkeiden kannalta olennaista on siten kiinnittää huomiota myös yleiseen sopimusoikeudelliseen kohtuusperiaatteeseen, sovitte luun ja sopimuksen tulkintasääntöihin. MK 2:11.1:n kolmannen kohdan mukaan ”*kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä.*” Yksilöitykin vastuunrajoituslauseke voidaan jälkikäteen todeta kohtuuttomaksi ja sitä on mahdollista sovittaa. Tyypillisesti yksilöintikysymys tuottaa hankaluuksia myyjän halutessa jättää jonkin tietyn rakennukseen kohdistuvan osan vastuunsa ulkopuolelle, mutta rajoitettaessa jotain maakaaren mukaista ostajan oikeutta (esimerkiksi reklamaatio-aikaa) saattaa OikTL 36 §:llä olla korostettu merkitys.

1.2 Tutkimuksen kysymyksenasettelu ja aiheen rajaus

Tutkimuksen tavoitteena on vastata kysymyksiin siitä, millä tavalla myyjä voi täyttää MK 2:9.2:n edellyttämän yksilöintivaatimuksen ja edelleen sopia vastuunjaosta osapuolia sitovasti niin, ettei yksilöityäkin vastuunrajoitusehtoa voida jälkikäteen prosessuaalisen arvioinnin yhteydessä katsoa kohtuuttomaksi esimerkiksi oikeustoimilain 36 §:n perusteella. Vastuunrajoitusehdon sitovuutta arvioitaessa pääkysymyksenä on siten käytetyn vastuunrajoituslausekkeen peilaaminen *riittävää yksilöintiä* edellyttävään maakaareen ja tämän eh-

¹⁰ HE 1994:120, s. 47.

don täytyessä sivukysymyksenä vastuunrajoitusehdon peilaaminen yleiseen siviilioikeudelliseen kohtuusperiaatteeseen ja sovitteluun.

Vastuunrajoittaminen jo terminä ilmaisee, että tarkoituksena on muuttaa vastuuta siitä, mitä se muutoin jommallakummalla kaupan osapuolella olisi. Lähtökysymyksenä on tästä johtuen selvitettävä, miten vastuu jakautuu osapuolten välillä tilanteessa, jossa vastuuta ei ole varsinaisin sopimuksin rajoitettu. Tutkimuksessa perehdytään tältä osin ainoastaan vastuunjaon kannalta mielekkäisiin kysymyksiin osapuolten selonottovelvollisuuksien sisällöstä ja laajuudesta sekä keskitytään erityisesti siihen, miten myyjä jo maakaaren mukaiset velvollisuudet huolellisesti täyttämällä käytännössä merkittävästi rajoittaa vastuutaan myös virheväitteiden osalta. Näkökulmasta johtuen kiinteistökaupan laatimiseen liittyvät muutoseikat rajataan kokonaan työn ulkopuolelle, kuten myös osapuolten selonottovelvollisuuksien erityiskysymykset, joita olisi mahdollista tutkia erillisessä tutkielmassa.

Tutkimuksen tarkoituksena on peilata edellä mainitun lähtökysymyksen tilannetta siihen, miten osapuolet voivat sitovasti rajoittaa vastuutaan joko virheperusteen osalta tai seuraamusten osalta.¹¹ Virheperusteen osalta rajoittaminen kytkeytyy erityisesti seuraavaan neljään tilanteeseen: 1.) konkreettisten virheiden rajoittaminen¹², 2.) epäiltyjen virheiden ja riskirakenteiden rajoittaminen, 3.) virheestä seuraavien mahdollisten uusien vaurioiden tai vaurion syynä olleiden virheiden rajoittaminen ja 4.) salaisten virheiden rajoittaminen. Edelleen seuraamusten osalta maakaaren mukaisia virheseuraamuksia voidaan muuttaa esimerkiksi a.) hinnanalennuksen ja/tai vahingonkorvausten rajaamisella, b.) sopimussakkojärjestelyillä tai c.) purkukynnyksen määrittelyllä. Muita tapoja voisi olla esimerkiksi rek-lamaatioajan lyhentäminen.

Edellä mainittuihin esimerkkitalanteisiin liittyy kiinteistökauppojen kohdalla olennaisena osakysymyksenä kuntotarkastuksen merkitys kiinteistökaupan ja vastuunjaon kannalta. Kuntotarkastus yleensä lisää osapuolten tietoisuutta kaupan kohteena olevan rakennuksen

¹¹ Jaottelun yhteydessä esitetty alajaottelu on ainoastaan selkiyttävä ja informatiivinen, eikä kunkin alakohdan välillä voida katsoa olevan selvärajaisia eroja. Koska käytännössä ongelmat ilmenevät kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa, keskitytään tässä tutkielmassa ainoastaan rakennuksessa tai sen osissa olevien virheiden rajoittamiseen. Näin ollen tutkimuksessa ei käsitellä maapohjaan liittyviä ongelmia.

¹² Konkreettinen virhe tarkoittaa tässä jo havaittu virhettä/vauriota. Kuten jäljempänä useaan otteeseen havaitaan, on konkreettisen virheiden ”rajoittaminen” usein harhaanjohtavaa, sillä vastaava vaikutus on virheen tiedoksiannolla ostajalle. Kuitenkin varsinkin kuntotarkastuksen yhteydessä myös tällaiset vastuunrajoituslausekkeen muotoon kirjoitetut lausekkeet ovat hyödyllisiä niiden selkiyttävästä luonteesta johtuen, kuten kohdassa 3.2 havaitaan.

Kysymys on tyypillisesti kuntotarkastuksessa esiin tulleista puutteista, jotka suositellaan korjaamaan tai vian syytä tarkemmin selvittämään.

tai sen osien kunnosta. Tutkimuksen kannalta mielenkiintoinen kysymys liittyy kuntotarkastuksen hyödyntämiseen vastuuta rajoittavana seikkana; ts. kuinka myyjä voi rajoittaa vastuutaan eritasoisista kuntotarkastuksessa havaituista vioista viittaamalla kuntotarkastusraporttiin ja kuinka se vaikuttaa osapuolten maakaaren mukaisiin velvollisuuksiin.

Tutkimuksessa käsitellään nimenomaan myyjän mahdollisuutta rajoittaa vastuutaan laatuvirheiden kohdalla. Tarkastelun ulkopuolelle rajataan kokonaan muut maakaaren virhetyypit eli valinta- ja oikeudelliset virheet, sillä vastuunrajoittaminen oikeudellisesta virheestä ei käytännössä ole edes mahdollista ja vallintavirheiden tietoinen rajoittaminen lienee erittäin harvinaista.¹³ Lisäksi niin sanotut kuluttajakaupat eli kaupat, joissa yksityishenkilö hankkii kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itselleen tai perheenjäsenelleen elinkeinonharjoittajalta, rajataan myös tarkastelun ulkopuolelle. MK 2:10.1:n 1 kohdan mukaan sopimusehdot, joilla rajoitetaan ostajan MK 17-34 §:n mukaisia oikeuksia, eivät ole sitovia. Kyse on siis pakottavasta säännöksestä josta ei ole mahdollista poiketa. Käytännössä tämä tarkoittaa, ettei vastuunrajoittaminen ole ostajan vahingoksi edes mahdollista, mistä johtuen kysymyksen käsitteleminen ei tässä tutkimuksessa ole mielekästä.¹⁴

Käytän tutkimuksessa useassa kohdin termiä *kiinteistökauppa*. Samoja sääntöjä sovelletaan MK 1:1:n mukaisesti myös muihin luovutuksiin, kuten vaihtoon tai lahjaan. Kiinteistökauppa on kuitenkin näistä selvästi yleisin¹⁵. Tutkimuksessa keskitytään ainoastaan ostajan ja myyjän väliseen suhteeseen ja vastuunrajoituslausekkeiden merkitykseen heidän välillään. Näin ollen tutkimuksen ulkopuolelle rajataan kiinteistövälittäjien merkitys kaupan kannalta, kuten myös kuntotarkastuksen laatijan vastuukysymykset¹⁶ sekä puhtaasti seuraamusten määränarviointiin liittyvät kysymykset. Todettakoon lisäksi, että vaikka asuntokauppalaain säännökset vastuunrajoittamisesta ovat maakaaren kaltaiset, ei tähän liittyviä erityisongelmia ole mahdollista käsitellä tutkielmassa pituuden rajallisuudesta johtuen

¹³ Tepora 2007, s. 395 ja 407. Rajoitettaessa seuraamuksia yleisellä tasolla virheperustetta yksilöimättä, voi se kohdistua myös vallintavirheeseen. Virheperusteen osalta keskitetään tässä tutkimuksessa ainoastaan laatuvirheeseen, sillä sen kautta kohdennetut vastuunrajoituslausekkeet lienevät selkeästi tavanomaisimpia. Oikeudellisen virheen rajoittamisen ongelmat tulevat ilmi MK 2:11 kautta, mitä käsitellään kohdassa 2.1.1.

¹⁴ Tepora 2007, s. 395.

¹⁵ Esimerkiksi vuonna 2014 tehtiin yhteensä 70 684 kiinteistönluovutusta, joista 60 857 oli kiinteistöjen kauppvoja. Varallisuutta kiinteistökaupoissa siirtyi yhteensä 8,1 miljardia. Pientalokauppojen mediaanihinta esimerkiksi Helsingissä oli 380 000 € (Maanmittauslaitos 2015, s. 1 ja 11).

¹⁶ Varsinkin kuntotarkastuksen laatijalla voi olla joissain tilanteissa kuitenkin merkitystä osapuolten keskinäisen vastuunjaon kannalta. Kysymystä sivutaan osapuolten ominaisuuksien käsittelyn yhteydessä, missä havaitaan, että asiantuntijan käyttämisellä voi olla joskus merkitystä. Laatijan osapuolen arvioinnilla ei kuitenkaan lähtökohtaisesti ole merkitystä varsinaisen vastuunrajoittamisen näkökulmasta, kuten kuntotarkastusten käsittelyn yhteydessä kohdassa 3.2 havaitaan.

erikseen.¹⁷ Myös muiden maiden järjestelmät ja kansainvälinen vertailu rajataan työn ulkopuolelle, sillä niiden käsittely vaatisi laajempaa perehtymistä vastuunrajoittamista koskevien kysymyksen lisäksi näiden vastuunjakoja koskeviin järjestelmiin laajemmassa mielessä, mikä ei tässä tutkielmassa ole mahdollista.¹⁸ Edelleen OikTL 36 §:n kohtuuttomuutta ja sovittelua koskevat säännökset ovat luonteeltaan hyvin laajoja, mistä johtuen näitä kysymyksiä ei ole mahdollista käsitellä yksityiskohtaisesti. Tässä tutkimuksessa pyritään tuomaan esiin ainoastaan sellaisia kohtuuttomuusarviointiin liittyviä näkökohtia, joilla on olennainen merkitys vastuunrajoituslausekkeiden sitovuuden ja mahdollisen laajuuden kannalta.

1.3 Tutkimusmenetelmä ja tutkimuksen rakenne

Tutkimuksessa tarkastellaan ja analysoidaan vastuunrajoittamisen esine- ja sopimusoikeudellista teoriakehystä sekä näihin liittyvää lainsäädäntöä, oikeuskäytäntöä ja oikeuskirjallisuutta. Tutkimusmenetelmänä on lainoppi eli tutkimus on oikeusdogmaattinen. Oikeusdogmaattisella tutkimuksella tarkoitetaan tulkintatiedettä, jossa tutkitaan oikeudellisia tekstejä.¹⁹ Keskeisenä tarkoituksena on siten tulkita MK 2:9.2:n sisältöä kirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä hyväksikäyttäen, mutta vertailukohtana pyritään käyttämään myös asunokauppalakia koskevia vastaavia lähteitä näiden samankaltaisuudesta johtuen.

Tutkimuksen lähdemateriaalina on erityisesti kotimainen oikeuskirjallisuus, sillä tarkoituksena on selvittää vastuunrajoittamisen problematiikkaa nimenomaan Suomen oikeusjärjestelmän kannalta. Oikeuskirjallisuuden lisäksi oikeuskäytännöllä on varsin suuri merkitys

¹⁷ Kaupan kohteessa saattaa maakaaren mukaisessa asuinkiinteistön kaupassa ja asunokauppalain mukaisessa asuinhuoneiston kaupassa olla lähes identtisiä virheitä. Asunokauppalain käytetyn asunnon kauppaa (AsKL 6 luku) koskevat virhesäännökset ovat monilta osin hyvin samankaltaisia maakaaren vastaavien säännösten kanssa. Esimerkiksi kahden kuluttajan tai kahden elinkeinonharjoittajan välisessä kaupassa on mahdollista poiketa muun muassa asunokauppalain yleisestä virhesäännöksestä, jos asiasta sovitaan kirjallisessa muodossa yksilöidyillä ehdoilla. Nimenomaan laatuvirheen rajoittamisen kohdalla on AsKL:n säännös näin ollen hyvin samankaltainen. AsKL:n säännökset on kuitenkin laadittu lähtökohtaisesti kuluttajan suojaamiseksi, mistä johtuen säännökset riippuvat osaksi kaupan osapuolista. Yhteneväisyyksistä johtuen tutkimuksessa hyödynnetään myös asunokauppalakia koskevaa oikeuskirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä soveltuvin osin erityiskysymysten ja ongelmien hahmottamisen helpottamiseksi ja vertailukohdan luomiseksi.

¹⁸ Erityisesti Hoffrèn on tutkinut salaisten virheiden olemassaoloa ja vaikutusta kansainvälisellä tasolla ja tässä yhteydessä perehtynyt vastuunrajoittamista koskeviin kysymyksiin. Tämän perusteella voidaan todeta lyhyesti vastuunrajoittamisesta muissa maissa, että varsinkin Common law -maissa laaja-alainenkin vastuunrajoittaminen katsotaan sallituksi. Myös Manner-Euroopassa laaja-alaiset vastuunrajoitukset, sisältäen salaisten virheiden rajoittamisen, on katsottu mahdolliseksi ja niiden käyttäminen on hyvin tyypillistä. Myös pohjoismaisessa vertailussa vastuunrajoittaminen on katsottu Suomea myönteisemmin sallituksi. Esimerkiksi Ruotsissa edellytetään vastaavalla tavalla rajoitusehdolta riittävää yksilöintiä, mutta myös laaja-alaiset rajoitukset on hyväksytty Suomea laajemmin. Tanskassa vuorostaan on korostettu vakuutusten ja kuntotarkastuksen merkitystä, minkä avulla laajatkin rajoitukset ovat sallittuja. (Hoffrèn 2012, s. 34-40)

¹⁹ Hirvonen 2011, s. 36–37.

tutkimuskysymyksen arvioinnin kannalta, sillä raamit sallittujen vastuunrajoituslausekkeiden sisällölle ovat hyvin pitkälti muotoutuneet oikeuskäytännön perusteella. Tässä selvänä painopisteenä ovat KKO:n ratkaisut, mutta tutkielmassa tuodaan esiin useita varsinkin hovioikeuksien ratkaisuja, joista tapauskohtaiset erityisongelmat hahmottuvat paremmin.

Rakenteeltaan tutkimus jakautuu kolmeen osaan. Tutkimus alkaa myyjän ja ostajan maakaaren mukaisten velvollisuuksien ja vastuiden esittelyllä, minkä yhteydessä tuodaan esiin kiinteistökauppaan liittyviä sopimusvapauden yleisiä periaatteita ja sen laajuutta. Tavoitteena on antaa vastuunrajoittamisen pohjaksi selkeä kuva maakaaren mukaisesta riskienjaosta eri laatuvirhetapauksissa ja tuoda esiin osapuolten velvollisuudet tämän riskienjaon perusteena.

Maakaaren mukaisten osapuolten velvollisuuksien esittelyn jälkeen siirrytään tutkimuksen keskeisimpään osaan, missä keskitytään analysoimaan ja systematisoimaan virheperusteita koskevia vastuunrajoitusmahdollisuuksia. Tässä pyritään siten oikeuskäytännön ja kirjallisuuden avulla hahmottamaan riittävän yksilöinnin vaatimuksen todellista sisältöä ja arvioimaan erilaisia vastuunrajoituskeinoja tämän edellytyksen pohjalta. Tavoitteena on erityisesti käsitellä vaikeimpia kysymyksiä virheestä johtuvien mahdollisten uusien vaurioiden rajoittamisen osalta ja salaisten virheiden osalta sekä tuoda korostetusti esiin kiinteistöllä suoritettujen kuntotarkastusten merkitys ja rooli osana vastuunrajoittamista. Olennainen osa on esitellä myös muita virhevastuunrajoittamiseen läheisesti liittyviä seikkoja, kuten kauppahinnassa huomioimisen merkitystä ja liittää se käsiteltävään maakaaren yksilöintivaatimukseen.

Seuraavassa osassa keskitytään muihin sopimusoikeudellisiin mahdollisuuksiin muuttaa maakaaren mukaista vastuujärjestelmää. Tässä yhteydessä on tarkoitus antaa selkeä yleiskuva muista maakaaren sallimista tavoista vaikuttaa vastuunjakoa koskeviin säännöksiin vaihtoehtoisina vastuunrajoituskeinoina. Jaksossa esitellään erikseen MK:n mukaisten seuraamusten rahamääräistä rajoittamista, purkuoikeuden kynnyksen määrittelyä sekä vastuuajan lyhentämisen mahdollisuutta, joita arvioidaan sekä maakaaren yksilöintivaatimuksen että oikeustoimilain kohtuullisuusvaatimuksen kautta. Tässä osassa toinen olennainen käsiteltävä kokonaisuus liittyykin nimenomaan OikTL 36 §:n merkityksen arvioimiseen, minkä yhteydessä on tarkoitus tiivistetysti tuoda esiin kohtuullisuusarvioinnin merkitys myös MK:n mukaan riittävästi yksilöityjen vastuunrajoituslausekkeiden kohdalla. Tämän jälkeen tutkielma päätetään johtopäätösten esittelyyn.

2. OSAPUOLTEN VELVOLLISUUKSIEN JA VASTUIDEN JAKAUTUMINEN LAATUVIRHEESSÄ

2.1 Sopimusvapauden sisältö

Suomen siviilioikeudessa lähtökohtana on yleensä sopimusvapaus.²⁰ Esimerkiksi Kivimäki ja Ylöstalo ovat perinteisesti kuvailleet sopimusvapauden sisältävän niin vapauden päättää haluaako tehdä sopimuksen, vapauden päättää kenen kanssa haluaa tehdä sopimuksen sekä vapauden päättää sopimuksen sisällöstä, muodosta ja mahdollisesta sopimuksen purkamisesta.²¹ Myös kiinteistökauppa on ostajan ja myyjän välinen sopimus, jossa lähtökohtaisesti on kaikki edellä mainitut vapaudet. Näin ollen lähtökohtana on, että esimerkiksi kaikki oikeustoimilain säännökset tai sopimusten yleiset tulkintaperiaatteet soveltuvat kiinteistökauppaan. Tosiasiassa yllä kuvatun kaltainen täydellinen sopimusvapaus ei kuitenkaan toteudu kiinteistöjen kaupoissa erinäisistä rajoituksista johtuen. Vaikka maakaareissa ensisijaisena kiinteistökauppaa sääntelevänä lakina on sopimusvapautta koskevia rajoituksia, ei se ole ainoa sovellettavaksi tuleva laki. Kuten jäljempänä erityisesti kohdassa 4.3 todetaan, esimerkiksi OikTL 36 §:n kohtuuttomuutta koskevilla yleisillä sopimusoikeudellisilla periaatteilla voi olla hyvinkin suuri merkitys vastuunrajoituslausekkeiden sitovuuden kannalta.²²

Sopimusvapaus on ilmaistu MK 2:9:n ensimmäisessä momentissa. Tätä sopimusvapautta on rajoitettu myöhemmin käsiteltävän yksilöintivaatimuksen (MK 2:9.2) lisäksi maakaaren neljässä eri kohdassa eli toisen luvun 1, 2, 10 ja 11 §:ssä.²³ MK 2:10:ssä on kysymys aikaisemmin tutkimuksen ulkopuolelle rajatuista kuluttajakaupoista, joissa sisältövapautta on selkeästi rajoitettu pakottavin erityissäännöksin. Pakottavuus tulee tässä ilmi siten, ettei myyjä voi sopimuksin rajoittaa ostajalle MK 17–34 §:ssä asetettuja oikeuksia eli tosiasiasa vastuunrajoituslausekkeiden käyttäminen on mahdotonta. Sen sijaan MK 2:11:ssä on säännelty sellaisista kielletyistä ehdoista, jotka liittyvät kaikkiin kiinteistökauppoihin. Kyseinen kiellettyjen ehtojen luettelo tarkoittaa, että säännöksessä mainitut ehdot ovat sitomattomia ja vaikutuksettomia eli ehdot eivät sido edes osapuolten välisessä sopimussuh-

²⁰ Kyllästinen 2012, s. 136.

²¹ Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 56–57.

²² Niemi 2002, s. 13–14.

²³ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 72–79.

teessa eivätkä suhteessa sivullisiin. Itse kauppa voi kuitenkin muutoin olla pätevä, mutta kyseinen ehto jätetään yksinkertaisesti huomioimatta.²⁴

Kiellettyjen ehtojen luettelo on kuitenkin luonteeltaan sellainen, ettei niillä ole suurta merkitystä myyjän mahdollisuuksiin rajoittaa virhevastuuta kaupassa laatuvirheperusteen osalta. Säännöksessä mainitut neljä kohtaa liittyvät ennen kaikkea siihen, että myyjä pyrkii rajoittamaan ostajan omistajalle kuuluvaa kompetenssia esimerkiksi jättämällä itselleen lunastusoikeuden tai kieltämällä ostajalta kiinteistön vapaan käytön kuten panttaamisen. Kysymys ei siten ole varsinaisesta vastuunrajoittamisesta tutkimuksen kannalta. Ainoa myyjän vastuuseen kohdistuva kieltäminen on MK 2:11.1:n kolmannessa kohdassa, jonka mukaan ehdot, joilla rajoitetaan myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta saannonmoitteesta, ovat sitomattomia. Kyse on kiellosta rajoittaa kaupanvastuuta eli myyjällä ei ole mahdollisuutta rajoittaa ostajalle kuuluvaa oikeutta vedota myyjän tai tämän edeltäjän luovutuskompetenssin puutteeseen.²⁵ Käytännössä kyse on siten kiellosta estää ostajan mahdollisuus vedota oikeudelliseen virheeseen suhteessa myyjään tai tämän edeltäjään.²⁶

Viimeinen sopimusvapauden rajoitus liittyy kaupalta vaadittavaan muotoon. Maakaaren 2 luvun 1 §:ssä on asetettu muotovaatimusten lisäksi niin sanotut kiinteistön kaupan vähimmäisehdot eli sellaiset välttämättömät ehdot, jolla pätevä kiinteistökauppa edes syntyy.²⁷ Näiden lisäksi MK 2:1:ssä ja MK 2:2:ssä on listattu ehdot, jotka on otettava nimenomaan kirjalliseen kaupanvahvistajan vahvistamaan kauppakirjaan tullakseen molempia osapuolia sitoviksi. Näitä ovat muun muassa vaatimus kauppahinnan ilmoittamisesta kauppakirjassa sekä purkavat ja lykkäävät ehdot.²⁸ Kaikissa muissa ehdoissa on kuitenkin sopimusvapaus muodon osalta. Maakaaren säännöksissä ei siten ole kielletty menettelyä, missä osapuolet sopivat muista kaupan ehdoista keskenään muussa kuin varsinaisessa muotovaatimukset täyttävässä kauppakirjassa. Päinvastoin hallituksen esityksen sopimusvapautta koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa on nimenomaisesti todettu, että sopimus tarkoittaa varsinaisen kauppakirjan lisäksi myös muita sitä täydentäviä sopimuksia.²⁹ Näin ollen myös tämän tutkimuksen aiheena olevista vastuunrajoituslausekkeista on mahdollista sopia var-

²⁴ Niemi 2002, s. 148.

²⁵ Niemi 2002, s. 154.

²⁶ HE 120/1994, s. 46.

²⁷ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 133. Näitä ovat luovutustarkoitus, luovutettavan kiinteistön ilmaiseminen, sopijapuolten tiedot ja kauppahinta tai muu vastike.

²⁸ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 133.

²⁹ He 120/1994, s. 45.

sinaisen kauppakirjan ulkopuolella tai jopa suullisesti.³⁰ Tosiasiassa kirjallinen sopiminen on käytännössä välttämätöntä todisteluongelmien ehkäisemiseksi virheväitteiden yhteydessä.

Sopimuksen tulkinta on erityisesti riitatilanteissa aktualisoituva käsite. Sopimuksen tulkinnalla on tarkoitus selvittää osapuolten yhteinen tarkoitus johonkin sisällölliseen ongelma-kohtaan liittyen. Yhteinen tarkoitus on siten yleiskäsite, joka voi ilmetä suoraan paitsi varsinaisesta kauppasopimuksesta tai muista sopimuksista, niin myös osapuolten välisistä neuvotteluista, näihin liittyvästä kirjeenvaihdosta tai muista olosuhteista kauppaan liittyen.³¹ Koska maakaareissa ei ole erityisiä säännöksiä sopimuksen tulkinnalle, on lähtökohtana tulkinnassa yleiset sopimusoikeudelliset tulkintaperiaatteet.³² Vastuunrajoittamisen kannalta sopimuksen tulkinnalla voidaan ajatella olevan korostunut merkitys, sillä usein osapuolilla on eriäviä käsityksiä yhteisestä tarkoituksesta nimenomaan johonkin ehtoon liittyen.

2.2 Myyjän maakaaren mukaiset velvollisuudet ja vastuut

2.2.1 Yleistä riskienjaon lähtökohdista maakaaren perusteella

Maakaaren mukaisesti molemmilla osapuolilla on erilaisia ja eritasoisia velvoitteita ja vastuita kiinteistökauppaan liittyen. Myyjällä on esimerkiksi MK 2:12:n mukaan velvollisuus luovuttaa kohde sopimuksen mukaan oikea-aikaisesti ostajalle sekä velvollisuus toimittaa ostajalle omistajanvaihdoksen jälkeen kuuluvat asiakirjat kuten panttikirjat.³³ Nämä ovat kuitenkin yleisiä velvollisuuksia liittyen kaikkiin kiinteistökauppoihin. Olennaisempi kysymys liittyy tilanteeseen, jossa toinen osapuolista väittää kaupassa olleen jokin virhe eli kaupan kohde poikkeaa siitä, mitä ostaja on perustellusti voinut sopimuksen perusteella olettaa. Tutkimuskysymyksen kannalta olennaisinta on keskittää huomio sellaisiin vastuihin ja velvollisuuksiin, jotka aktualisoituvat sellaisten virheväitteiden yhteydessä, joiden osalta vastuunjako olisi ainakin teoriassa mahdollisuus muuttaa MK 2.9.2:n mukaisesti. Virhevastuun rajoittamisen kannalta kysymys on lähinnä myyjän ja ostajan välisten velvollisuuksien suhteen arvioinnista maakaaren mukaisen laaturvirheen kohdalla, sillä velvolli-

³⁰ Tepora 2007, s. 396.

³¹ Niemi 2002, s. 17.

³² HE 120/1994, s. 47. Tästä tarkemmin kohdassa 3.1.3.

³³ Lisäksi MK 2:15 on säännelty myyjän vastuista julkisoikeudellisiin maksuihin liittyen kauppa edeltävältä ajalta.

suudet jakautuvat eri tavalla kunkin virhetyypin kohdalla.³⁴ Vaikka vallintavirhe ja oikeudellinen virhe on rajattu tämän tutkimuksen käsittelyn ulkopuolelle, on silti todettava, että jäljempänä käsitellyillä periaatteilla osapuolten selonottovelvollisuuden sisällöstä ja jakautumisesta on hyvin paljon yhtäläisyyksiä myös näiden virhetyyppien kannalta.³⁵

Ennen nykyistä maakaarta ei ollut säännöksiä siitä, mitä tietoja myyjän tulee ostajalle toimittaa tai miten ostajan tulee kaupan kohde ennalta tarkistaa. Riskienjaon periaatteet pohjautuivat lähinnä oikeuskäytäntöön ja -kirjallisuuteen.³⁶ Tämä lähtökohta huomioiden on hyvin ymmärrettävää, että maakaaren tavoitteena oli löytää riittävän selkeät säännökset vastuunjaon perusteeksi. Esitöiden mukaan yleensä lähtökohtana on, että myyjä tuntee myymänsä kohteen ostajaa paremmin, mistä johtuen myyjällä on ostajaa paremmat valmiudet joko ennalta tietää tai tarvittaessa selvittää kiinteistöön liittyviä tietoja. Lisäksi ostajaehdokkaita voi olla useita, jolloin olisi epätarkoituksenmukaista, että kukin joutuisi tekemään laajoja selvitystöitä, kun selvityksen voi tehdä myyjä yksistään. Tästä johtuen maakaaren julkilausuttuna periaatteena on, että vastuun kiinteistöön liittyvien tietojen hankkimisesta on kohdistettu pääsääntöisesti myyjälle.³⁷

Koska myyjällä on päävastuu kiinteistöön liittyvien tietojen hankkimisesta, on virheväitteisiin liittyvä seuraamusriski lähtökohtaisesti myyjällä. Näin ollen voidaan sanoa, että pääsääntöisesti selonottovelvollisuus kaupan kohteesta on myyjällä. Ostajalla sen sijaan on kaupan kohteeseen liittyvä ennakkotarkastusvelvollisuus eli ostajan on tarkistettava kiinteistö ja sillä sijaitseva rakennukset ja laitteet, eikä ostaja voi vedota virheenä sellaiseen seikkaan jonka tämän olisi ennakkotarkastuksessa pitänyt havaita (MK 2:22.1). Varsinaisen ongelma riskienjaon kannalta liittyy kuitenkin ennen kaikkea osapuolten edellä mainittujen velvollisuuksien laajuuteen. Kuinka pitkälle myyjän selonottovelvollisuus on ulotettava ja kuinka laaja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on?

Ennen näiden seikkojen arviointia, on hyvä todeta lyhyesti, minkä hetken mukaan kiinteistön virheellisyys määräytyy. Ratkaiseva hetki on yksiselitteisesti kaupantekohetki.³⁸ Tämä tulee mielenkiintoisella tavalla ilmi tuoreesta korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 2014:70, jossa oli kyse kaupan jälkeen laaditun sovintosopimuksen suhteesta MK 2:9.2:n

³⁴ Niemi 2002, s. 276.

³⁵ Yksi suurimmista eroista liittyy ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen, jota ei ole muiden virhetyyppien kohdalla. Muutoin virhetyypit ovat hyvin samankaltaisia (Kyllästinen 2013, s. 50)

³⁶ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 60.

³⁷ He 120/1994, s. 26.

³⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 132–133.

yksilöintivaatimukseen.³⁹ Sovintosopimuksen mukaan ostajalle ei ollut sovinnon jälkeen mitään vaatimuksia myyjää kohtaan eli kyse oli varsin yleisluonteisesta vastuunrajoituslausakkeesta. Tapauksessa korkein oikeus totesi yksiselitteisesti, ettei kaupan jälkeen laadittua sovintosopimusta voitu tulkita MK:n perusteella, eikä siltä siten edellytetty MK 2:9.2:n tavoin riittävää yksilöintiä.⁴⁰

2.2.2 Myyjän vastuu sopimuksenmukaisuudesta ja antamistaan tiedoista

Myyjän velvollisuuksien laajuutta suhteessa mahdollisiin laatuvirheväitteisiin voidaan tarkastella laatuvirheen käsitteen kautta. MK 2:17.1:n ensimmäisen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu. MK 2:17.1:n toisen kohdan mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jollei se vastaa myyjän ilmoitusta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Kyse on siten konkreettisesta harhaanjohtavan tai virheellisen tiedon antamisesta riippumattomasta myyjän omasta tietoisuudesta. Näiden kohtien välinen jaottelu on monessa tilanteessa hyvin hankalaa. Molemmissa on kysymys yleisesti virheellisen tiedon antamisesta laajassa merkityksessä. Tämän tutkimuksen kannalta näiden kohtien tyyppikohtaisella erottelulla ei ole suurta merkitystä, koska vastuunrajoittamisessa olennaista on sopimuksen sisältö ja annetut tiedot, oli ne sitten annettu millä tavalla tahansa, mistä johtuen käsittelen nämä yhdessä tuoden kuitenkin esiin päälinjoja niiden eroavaisuudesta.

MK 2:17:n ensimmäinen kohta viittaa nimenomaisesti osapuolten väliseen sopimukseen ja siinä nimenomaisesti käsiteltyihin asioihin. Näin ollen kyse on siitä, pitävätkö sopimuksessa nimenomaisesti sovitut seikat paikkaansa, eikä niinkään siitä, onko kiinteistö objektiivisesti arvioiden sellaisessa kunnossa mitä ostajalla on perustellusti oikeus olettaa.⁴¹ Käytän-

³⁹ Tapauksessa oli kysymys kahden yksityishenkilön välisestä kiinteistön kaupasta, jossa havaittiin erilaisia virheitä välittömästi kaupantekohetken jälkeen. Kolmen kuukauden kuluttua 18.5.2009 laaditusta kaupasta osapuolet tekivät sovintosopimuksen, missä ostaja sitoutui maksamaan virheiden korjauskustannukset, kun taas myyjä maksoi ostajalle 15 000 kertakorvauksen. Lisäksi osapuolet sopivat yleisluonteisesti, ettei osapuolilla ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan edellä mainitun kiinteistökaupan osalta. Kahden vuoden päästä kohteessa ilmeni kuitenkin uusia virheitä, jolloin arvioitavaksi tuli sovintosopimuksen merkitys. Ostajien mukaan sovintosopimus oli alkuperäistä kauppakirjaa täydentävä sopimus, jossa vastuunrajoituksilta on edellytettävä MK 2:9.2:n vaatimaa yksilöintiä.

⁴⁰ Vastuunrajoittamisen keinona sovintosopimusta ei kuitenkaan liene voida käyttää. Korkein oikeus totesi erikseen, että vaikka lähtökohtana on, että sopimuksen tulkinta-aineistona huomioidaan molempien osapuolten ennen kaupantekohetkeä käytössään ollut aineisto, on kaupantekohetken jälkeisellä toiminnalla vaikutusta silloin, jos sen perusteella voidaan tehdä päätelmiä alkuperäisestä tarkoituksesta.

⁴¹ Hoffrén 2011, s. 263–264. Lisäksi Hoffrén 2013a, s. 100–104. Kyse on Hoffrénin lähestymistavasta maa-kaaren mukaisiin laatuvirheisiin ja niiden eroihin. Vastaava näkökulma on myös esimerkiksi Kyllästäisellä (Kyllästinen 2012, s. 765–766.). Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin perinteisesti usein esitetty myös ajattelutapaa, missä raja sopimuksenvastaisuutta tarkoittavan virheen ja tiedonantovirheiden välillä ei ole näin

nössä tällä on se vaikutus, että myyjän normaalit selonottovelvollisuuden puutteet eivät yhtä helposti aktualisoidu tämän kohdan kautta, vaan muiden MK 2:17.1/2-4 kohtien perusteella.⁴²

Sopimus tarkoittaa näissä, kuten kaikissa muissakin laatuvirhekohtissa, kuitenkin varsinaisen kauppasopimuksen lisäksi mahdollisia muita vastaavia sopimuksia. Kuten kohdassa 2.2.1 todettiin, on kiinteistön laatutasosta tai muista ehdoista mahdollista sopia vapaamuotoisesti myös varsinaisen kauppasopimuksen ulkopuolella.⁴³ Näin ollen sillä, missä ehdoista on sovittu, ei ole lähtökohtaisesti merkitystä virhevastuun kannalta. Suullinenkin sopiminen on sallittua, mutta ongelmana tähän liittyen on sopimuksen sisällön osoittaminen jälkikäteen. Sopiminen varsinaisen kauppakirjan ulkopuolella kaupan ehdoista mahdollistaa erilaisia tapoja vastuiden järjestelemiselle. Esimerkiksi niin sanotussa kahden kauppakirjan mallissa vastuidenjaosta sovitaan kokonaan erillisessä asiakirjassa ja muotovaatimukset täytetään sopimalla kaupanvahvistajan vahvistamassa kauppakirjassa ainoastaan maakaaren edellyttämistä vähimmäisvaatimuksista. Vastuiden järjesteleminen erillisessä asiakirjassa ei kuitenkaan muuta maakaaren mukaisia osapuolten velvoitteita tai vastuunrajoittamiselle asetettavia vaatimuksia. Näin ollen riitatilanteessa mahdollista erillistä vastuidenjakoasiakirjaa tulkitaan samojen lähtökohtien, kuten riittävän yksilöinnin vaatimuksen, kautta kuin jos ehdoista olisi sovittu varsinaisessa kauppakirjassa.⁴⁴

MK 2:17.1:n ensimmäisen kohdan mukaisessa sopimuksenvastaisuudessa, erona toisen kohdan mukaiseen harhaanjohtavan tiedon antamiseen ja muihin laatuvirheisiin, ei mainita ”voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan” -kriteeriä edellytyksenä virhevastuulle. Kyse on siten siitä, että kiinteistössä voi olla virhe silloinkin, kun objektiivisen standardin mukaan kyse ei olisi merkityksellisestä virheestä. Väärinkäyttötilanteiden ehkäisemiseksi

selvä, vaan objektiiviset laatukriteerit voivat tulla arvioitavaksi myös MK 2:17.1,1:n perusteella (esim. Niemi 2002, s. 307–308.).

⁴² Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 3. Määrällisesti ensimmäisen kohdan sopimusvastaisuuteen vedotaan selkeästi harvemmin, sillä useimmiten kyse on muuten, kuin kaupanvahvistajan vahvistamassa kauppakirjassa tai muissa kauppaan liittyvissä kirjallisissa sopimuksissa sovituista seikoista ja yleensä MK 2:17.1/2:n käyttöalan ajatellaan olevan selvästi laajempi. Saman lähtökohdan esittää myös Kyllästinen, jonka mukaan haastehakemuksissa ensimmäiseen kohtaan vedotaan yleensä tiedonantovirheen jälkeen viimesijaisena perusteena. (Kyllästinen 2012, s. 765.)

⁴³ HE 120/1994, s. 50.

⁴⁴ Tepora 2007, s. 396.

edelleen on kuitenkin huomioitava yleinen sopimusoikeudellinen toleranssikynnys eli vähäisenä pidettävät seikat kuuluvat lähtökohtaisesti kuitenkin aina ostajan vastuulle.⁴⁵

Tässä kohdin on hyvä nostaa esiin objektiivisen ja subjektiivisen standardin ero. Subjektiivinen standardi liittyy nimenomaan kaupassa tavalla tai toisella sovittuihin seikkoihin. Kyse on siis juuri kyseisessä sopimuksessa sovitusta ehdoista, laadusta tai muusta vastaavasta, mitä osapuolet ovat juuri tässä sopimuksessa pitäneet tärkeinä. Vastaavasti objektiivinen standardi ei suoranaisesti kohdistu käsillä olevaan sopimukseen, vaan kyse on siitä, mitä normaalisti vastaavanlaiselta kaupalta voidaan ehtojen, laadun tai muiden seikkojen perusteella odottaa.⁴⁶

Vaikka periaatteessa jaottelu objektiivisen ja subjektiivisen standardin välillä ei ole kovinkaan relevanttia laatuvirhe käsitteen sisällä, on tärkeää tiedostaa yleisellä tasolla näiden sisältö suhteessa osapuolten velvollisuuksiin.⁴⁷ Jos osapuolet nimenomaisesti sopivat laatu-tason sisällöstä sopimuksessa tai muulla tavoin, on tämä subjektiivisesti määritelty taso myös virhearvioinnin lähtökohtana.⁴⁸ Tilanne on sama MK 2:17.1:n 1 ja 2 kohdan mukaisissa tilanteissa, missä kysymys on subjektiivisesta standardista. Näin ollen ostaja voi sopimuksen perusteella odottaa vanhaltakin rakennukselta uutta vastaavaa laatua tai päinvas-toin uudehkolta rakennukselta purkukuntoisuutta, vaikka normaalisti nämä odotukset eivät objektiivisen standardin tai niin sanotun normaalitason perusteella olisikaan mahdollisia.

Kun subjektiivinen taso yhdistetään MK 2:17.1:n 1-2 kohtien mukaisiin virhekynnyksiin⁴⁹, tai siis sen matalampaan virhekynnykseen suhteessa erityisesti salaiseen virheeseen, havaitaan riski myyjän kannalta. Jos sopimuksessa sovitaan kohteen laadusta jotain erityistä, voi ostajalle syntyä niin sanottuja perusteltuja ja oikeutettuja erityisodotuksia laadusta, jolloin virhekynnys on matalampi. Voi olla jopa niin, että muutoin jotain virhettä käsiteltäisiin esimerkiksi salaisen virheen kautta siihen kuuluvine merkittävyysedellytyksineen, mutta nimenomaisesta ominaisuuksista sopimisesta johtuen kuitenkin ensimmäisen kohdan perusteella. Kyse on edelleen myös vastuunrajoittamisen kannalta mielenkiintoisesta seikasta.

⁴⁵ Niemi 2002, s. 239 ja 307.

⁴⁶ Niemi 2002, s. 226.

⁴⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 129–130.

⁴⁸ Olennaista ei ole niinkään jaottelu sen suhteen, onko kysymys MK 2:17.1/1:n vai toisen kohdan mukaisesta harhaanjohtavan tiedon antamisesta, sillä molemmissa periaatteessa lähtökohtana on osapuolten välinen sopimus.

⁴⁹ Ensimmäisen kohdan mukaisessa laatuvirheessä ei edellytetä 2-4 kohtien tapaan, että virheen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Jos osapuolet yksityiskohtaisesti sopivat kohteen osan laadusta jotain, voi ostajan mahdollisuus vedota esimerkiksi salaiseen virheeseen kaventua.⁵⁰

MK 2:17.1:n toinen kohta liittyy edellä mainitun mukaisesti osapuolten sopimukseen. Hallituksen esityksen mukaan tarkoituksena on, että myyjä vastaa antamistaan tiedoista olivatpa ne tosia tai eivät, eikä antamistavalla ole lähtökohtaisesti merkitystä. Koska sopimus on tarkoitettu laajasti ymmärrettäväksi, voi myyjä antaa harhaanjohtavaa tietoa myös muulla tavoin kuin varsinaisessa kauppakirjassa. Rajoituksena hallituksen esityksessä kuitenkin todetaan, että aivan yleisluontoiset myyninedistämistoimenpiteet eivät kuitenkaan vielä tarkoita harhaanjohtavan tiedon antamista.⁵¹

Ensimmäinen varsinainen ongelma on nimenomaan rajanveto yleisluontoisen ja siten sallitun kehumisen sekä harhaanjohtavan tiedon antamisen välillä. Yleisluontoisilla myyninedistämistoimilla on oikeuskirjallisuudessa katsottu tarkoitettavan koko kohdetta kuvaavia kehuja ja luonnehdintoja, kuten lupailua hyvästä kunnosta tai myynti-ilmoituksen mainintaa rakennuksen hyvästä kunnosta⁵², mutta toisaalta joskus kuntotarkastuksessa mainitut yleisluontoiset vakuuttelut kohteen virheettömyydestä on katsottu harhaanjohtavien tietojen antamiseksi.⁵³ Olennaista on joka tapauksessa riittävän konkreettinen ja yksilöity tiedon antaminen, sillä yleisluontoisten lausumien osalta ostajalla on aina mahdollisuus tehdä omat päätelmänsä ennakkotarkastuksen yhteydessä.⁵⁴ Itse näen asian niin, että nimenomainen vakuuttelukaan hyvästä kunnosta myyntiesitevaiheessa ei vielä luo vastuuta, mutta jos edelleen kauppakirjassa osapuolet korostavat vaikkakin yleisluonteisesti hyvää kuntotasoa, voi tämä toimia indisiona ostajalle aidosti hyvästä kunnosta.

Koska myyjällä on korostunut vastuu antamiensa tietojen oikeellisuudesta, mutta edelleen velvollisuus antaa tietoa kohteesta MK 2:17.1/3:n mukaisesti, on myyjällä esitöiden perusteella mahdollisuus joko korjata antamansa virheellinen tieto ennen kauppaa tai ilmaista epävarmuutensa jostain tiedoista ja sitä kautta mahdollisesti vapautua vastuusta.⁵⁵ Normaalitilanteessa, jos kyse on esimerkiksi jostain yksittäisestä annetusta tiedosta, on tilanne yksinkertainen, mutta tilanne on toinen, jos myyjä ilmoittaa, että hän on epävarma koko rakennuksen kunnosta. Tällä ei liene vaikutusta vastuunrajoittamisen kannalta, sillä jo ylei-

⁵⁰ Hoffrèn 2013a, s. 100–101.

⁵¹ HE 120/1994, s. 50.

⁵² Hoffrèn 2013a, s. 105 ja Kyllästinen 2012, s. 767.

⁵³ Koskinen 2004, s. 70.

⁵⁴ Niemi 2002, s. 310.

⁵⁵ HE 120/1994, s. 50.

nen lähtökohta myyjän selonottovelvollisuuden sisällä on se, että myyjän on annettava objektiivisesti katsoen tarpeellisia tietoja ja riittävä kuva kaupan kohteen kunnosta, kuten jäljempänä havaitaan. Oma ongelmansa on myös kuntotarkastuksen yhteydessä annetut tiedot, kuten jaottelu konkreettisiin vaurioihin, vaurioepäilyihin tai -jälkiin, riskirakenteisiin tai tiloihin joita ei ole pystytty tarkistamaan. Näitä ja näistä annettujen lisätutkimus-suositusten merkitystä käsitellään jaksossa 3.

2.2.3 Myyjän selonottovelvollisuuden laajuus ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti

Koska myyjä edellä kuvatulla tavalla kantaa lähtökohtaisesti riskin sopimuksenvastaisuudesta ja harhaanjohtavista tiedoista riippumatta siitä, tietääkö tai pitäisikö myyjän edes tietää antaneensa virheellisiä tietoja, saattaa myyjällä olla houkutus jättää tietoja antamatta kokonaan. Jos kuntotarkastusta ei ole laadittu, on hyvin tyypillinen tilanne se, että kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ominaisuuksia ja laatua ei kauppasopimuksessa ole määritelty joko ollenkaan tai ne on määritelty erittäin puutteellisesti. Tällöin ongelmaksi muodostuu se, minkä tasoista laatua, kuntoa tai muita seikkoja ostajalla on oikeus odottaa ja minkälainen poikkeama tästä normaalitasosta oikeuttaa ostajan vetoamaan virheeseen laatuvirheenä. Kysymys on siten myyjän näkökulmasta siitä, kuinka laaja-alaista selonottoa kohteen ominaisuuksista myyjän edellytetään esittävän, jotta myyjä riittävällä tarkkuudella täyttäisi hänelle pääsääntöisesti kanavoidun selonottovelvollisuuden.

MK 2:17.1:n 3 kohta liittyy myyjän passiivisuuteen. Jos myyjä jättää ilmoittamatta ostajalle sellaisia keskeisiä kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavia 2 kohdassa tarkoitettuja seikkoja, joista myyjä tiesi tai olisi pitänyt tietää, on kyseessä MK 2:17.1:n 3 kohdan mukainen laatuvirhe. Kyse on siten tiedonantovelvollisuudesta sellaisiin rakennuksen kuntoon ja laatuun vaikuttavista seikoista, jotka poikkeavat objektiivisesti arvioiden vastaavanlaisen kohteen tasosta tai niin sanotusta objektiivisesti arvioidusta normaalitasosta.⁵⁶ Lähtökohtana selonottovelvollisuuden sisällön osalta ovat poikkeamat normaalitasosta. Normaalitaso on ensinnäkin dynaaminen käsite siinä mielessä, että kiinteistön käyttötarkoitus luo pohjan ostajan oikeutetuille odotuksille. Selonotto kohdistuu siten poikkeamiin vastaa-

⁵⁶ Kyllästinen 2012, s. 768 ja 772.

vankaltaisten kiinteistöjen laatutasosta ja kunnosta. Lisäedellytyksenä on vaikutuksellisuus kauppaan eli sama kuin MK 2:17.1/2:n kohdalla.⁵⁷

Riittävän selonotontasoa on oikeuskirjallisuudessa perinteisesti luonnehdittu niin, että selonottovelvollisuus pitää sisällään sellaiset seikat, jotka tulevat ilmi kiinteistön normaalissa käytössä.⁵⁸ Hallituksen esityksessä korostetaan vuorostaan, että ”myyjän on annettava ostajalle perustellun ja järkevän ostopäätöksen tekemiseksi tarpeelliset tiedot kiinteistöistä.”⁵⁹ Luonnehdinnat ovat kuitenkin varsin epäselviä, sillä normaalitaso ja ostopäätöksen tekemiseksi tarpeelliset tiedot ovat edelleen vahvasti tulkinnanvaraisia käsitteitä. Selvää on, että myyjän selonottolaajuus ei ole lähtökohtaisesti riippuvainen myyjän omista ehkä puutteellisista tiedoista. *Olisi pitänyt tietää* tarkoittaa tässä kaikille myyjille asetettua selonottoa; jos myyjä ei ennestään tiedä lainkaan myymänsä kohteen kuntoa, eikä halua sitä myöskään selvittää, ottaa hän passiivisuudellaan riskin siitä, että kiinteistössä on jokin sellainen arvoon vaikuttava seikka, joka myyjän olisi pitänyt tietää. Käytännössä tämä kuvastaa hyvin maakaaren taustalla vaikuttavaa tavoitetta, missä myyjälle on haluttu antaa päävastuu kohteen selonotosta. Varsinkin sellaista myyjää kohtaan, joka ei faktisesti tunne kohdetta juuri lainkaan, tai ei varsinkaan tunne kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen teknisiä ominaisuuksia eikä edes tiedosta niiden poikkeavuutta *normaalitasosta*, on säännös varsin ankara ja ehkä myös yllättävä.⁶⁰ Toisaalta on huomattava ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden vaikutus myyjän selonottovelvollisuutta rajoittamassa, mistä tarkemmin jäljempänä.

Myyjän asemalla voi kuitenkin olla vaikutusta selonottovelvollisuutta laajentavasti suhteessa niin kutsuttuun normaalitilaan. Jos myyjä on esimerkiksi itse rakentanut kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tai remontoinut jonkin sen osan, voidaan hänellä ajatella olevan laajempi käsitys esimerkiksi esitöissä mainituista materiaaleista ja rakennustavasta. Mikäli myyjän itse rakentamissa tai korjaamissa osissa todetaan virheitä, kuuluvat ne korostuneemmin myyjän selonottovelvollisuuden piiriin.⁶¹ Näkökulmaa tukee myös oikeuskäytäntö, kuten seuraavasta esimerkistä ilmenee:

⁵⁷ HE 120/1994, s. 50. Hallituksen esityksessä korostetaan erilaisilta kiinteistöiltä odotettavia erilaisia vaatimuksia ja soveltuvuutta käyttötarkoitukseensa, kuten omakotitaloksi, vapaa-ajanasunnoksi, maatilaksi, metsämaaksi tai rakennuskäyttöön. Rakennusten osalta mainitaan esitettyjen lisäksi rakennusten ikä, suuruus, rakennustapa ja -materiaalit.

⁵⁸ Esim. Niemi 2002, s. 312.

⁵⁹ HE 120/1994, s. 26.

⁶⁰ Kyllästinen 2012, s. 769.

⁶¹ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 42.

Kohdassa 3.3.2 tarkemmin esitellyssä Vaasan hovioikeuden ratkaisussa nro 1233 26.10.2010⁶² oli myyjä tehnyt kiinteistöllä sijaitsevaan rakennukseen yhdessä ammattilais-tuttavan kanssa itse kylpyhuoneremontin, jossa saunan ja pesuhuoneen välinen seinä tehtiin kuitenkin virheellisesti. Myyjä oli ennen kauppaa ilmoittanut, että remontin teki ammattilainen ja hän oli itse siinä mukana, mutta varsinaista seinärakennetta ei myyjä ollut ilmoittanut, eikä se myöskään käynyt ilmi kohteessa laaditussa kuntotarkastuksessa. Laaditusta vastuunrajoitusehdosta huolimatta hovioikeuden ratkaisun mukaan myyjät eivät olleet huolehtineet pesuhuoneen rakenteen asianmukaisuudesta, eivätkä antaneet ostajille tietoa tehdystä virheellisestä seinärakenteesta. Virheellinen seinärakenne kuului myyjän selontovelvollisuuden piiriin. Ostajat olivat täyttäneet oman tarkastusvelvollisuutensa.

2.3 Ostajan velvollisuudet

2.3.1 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Myyjän velvollisuuksien lisäksi vähintään yhtä tärkeää on kiinnittää huomiota myös ostajan velvollisuuksiin varsinkin vastuunrajoitusten kohteena olevien laatuvirheiden kohdalla. MK 2:22.1:n mukaan ostaja ei voi vedota laatuvirheenä sellaiseen seikkaan, jonka ostaja olisi voinut havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kauppaa. Lisäksi ostajalla ei ensimmäisen momentin mukaan ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkaansa pitävyyttä, eikä laajentaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttäisi teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. MK 2:22.2:n mukaan ostajalla ei myöskään ole oikeutta vedota virheenä sellaiseen seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.

Yleisesti ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus tarkoittaa siten aitoa velvollisuutta tutustua kaupan kohteeseen. Jos ostajan olisi jokin laatusikka tullut havaita ennakkotarkastuksen yhteydessä, ei ostaja voi siihen vedota virheenä jälkikäteen. Jättäessään ennakkotarkastuksen tekemättä, ottaa ostaja tietoisien riskien, koska suhteessa myyjän tiedonantovelvollisuuteen on ostajan velvollisuus tässä suhteessa vahvempi.⁶³ Esitöiden mukaan tarkastus on tehtävä niin sanotusti ”*tavanomaisella huolellisuudella, jota voidaan yleensä olettaa käytettävän arvokasta omaisuutta hankittaessa*”⁶⁴, minkä on lähtökohtaisesti katsottu tarkoittavan kaikkien sellaisten tilojen tarkistamista, johon ostajalla on esteetön pääsy. Edelleen

⁶² Vaasan HO nro 1233 26.10.2010 (S 09/449)

⁶³ Kyllästinen 2013, s. 50–51.

⁶⁴ HE 120/1994, s. 56.

tarkastuksen tarkkuuden on katsottu olevan osittain verrannollinen rakennuksen kuntoon ja ikään, mutta uusikaan rakennus ei poista ostajan tarkastusvelvollisuutta.⁶⁵ Arviointi on ollut samankaltaista asuntokauppalaain vastaavan kohdan kanssa.⁶⁶ Tällä on olennainen merkitys osapuolten vastuunjaon kannalta, sillä ostaja on aidosti vastuussa ennakkotarkastuksen laiminlyönnistä kaikkien sellaisten tilojen osalta, jotka hän olisi voinut tarkistaa eli ostaja on vastuussa omasta huolimattomuudestaan. Velvollisuus on lisäksi ostajan kannalta ehdoton eli tosiasiaassa se rajaa myyjän virhevastuuta yksinkertaisista havaittavissa olevista seikoista.⁶⁷

Ostajan vastuu ei välttämättä ole kuitenkaan niin suuri, miltä se säännöksen perusteelta voi vaikuttaa, sillä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on tiiviissä suhteessa myyjän selontovellisuuden kanssa. Ensinnäkin myyjän antamat tiedot rajoittavat ostajan selontovellisuutta, eikä ostajalla ole lähtökohtaisesti velvollisuutta tarkistaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä. Toiseksi MK 2:22.3:n mukaan ostajan laiminlyödessäkin hänelle asetetun ennakkotarkastusvelvollisuuden, vastaa myyjä kuitenkin virheestä silloin, jos myyjä on toiminut tahallaan, törkeästi huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti salaamalla tietoja ostajalta. Tämä sääntö on vahvempi, kuin ostajan tarkastusvelvollisuus.⁶⁸ Edelleen on huomattava, että edellä käsitellyn myyjän tiedonanto- ja selontovellisuuden ala on huomattavasti ostajan vastaavaa laajempi. Ostajan tulee siten suorittaa tietyin objektiivisin standardein arvioitu ennakkotarkistus, jonka asianmukaisen ja huolellisen tarkistuksen jälkeen siirtyy vastuu myyjälle. Vastuu on tosin myyjällä, jos ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden alaan kuuluvien tietojen osalta myyjä on antanut ostajalle nimenomaista tietoa. Ostajan ei siten tarvitse lähtökohtaisesti tarkistaa nimenomaisesti annettuja tietoja.⁶⁹

2.3.2 Ostajan erityinen tarkastusvelvollisuus

Vastuunrajoittamisen näkökulmasta ostajan normaalia tarkastusvelvollisuutta usein kiinnostavampia kysymyksiä liittyy jäljempänä esitelyihin tilanteisiin, missä joudutaan punnitsemaan ostajan erityisen tarkastusvelvollisuuden olemassaoloa. Yleisesti erityinen tarkastusvelvollisuus tarkoittaa ostajalle erityisistä syistä aiheutuvaa velvollisuutta ryhtyä

⁶⁵ Koskinen 2004, s.126–128.

⁶⁶ Simonen 2000, s. 34.

⁶⁷ Kyllästinen 2013, s. 51.

⁶⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 149.

⁶⁹ Kyllästinen 2013, s. 53. Kysymystä käsitelty laajemmin kuntotarkastuksen yhteydessä jaksossa 3.2.

normaaleita pintapuolisia tutkimuksia tarkempiin tutkimuksiin. Tilanteet, milloin ostajalla katsotaan olevan tällainen erityinen velvollisuus, liittyvät joko siihen, että myyjä on selonottovelvollisuutensa täyttämisen yhteydessä kertonut ostajalle jostain sellaisesta puutteellisuudesta, josta myyjä ei ole varma, tai että ostaja oman ennakkotarkastusvelvollisuutensa täyttämisen yhteydessä havaitsee jonkin epäilystä aiheuttavan seikan.⁷⁰

Epäilyttävälle seikoille ei ole olemassa tyhjentävää määritelmää, mutta oikeuskirjallisuudessa on oikeuskäytäntöön nojautuen arvioitu, että esimerkiksi selvät kosteusjäljet seinissä tai kellarissa voisivat olla MK 2:22.1:ssä mainittuja erityisiä syitä.⁷¹ Yleisin tilanne lienee kuitenkin se, että ammattilaisen suorittamassa kuntotarkastuksessa havaitaan jotain poikkeavaa, kuten virhejälkiä, minkä johdosta suositellaan lisätutkimusten suorittamista. Käytännössä tällöin vastuu virheestä saattaa jäädä ostajalle, ellei ostaja ryhdy suositeltujen tutkimusten tekemiseen. Yleensä erityisten syiden vallitessa tarkoitetaan varsinaisilla toimenpiteillä huomattavasti normaaleita tarkastustoimenpiteitä laajempia toimia, kuten rakenteita rikkovia toimenpiteitä.⁷²

Vastuunrajoitusehtojen kannalta mielenkiintoisin tilanne on silloin, jos ostajalla ei voida katsottavan olevan erityisiä syitä ryhtyä tarkempiin tutkimuksiin, sillä tällöin rajoituslausekkeiden käyttöala voi olla suurimmillaan. Näitä kysymyksiä kuten myös ostajan ennakkotarkastuksen sisältöä käsitellään laajemmin kuntotarkastuksen yhteydessä kohdassa 3.2 yhdessä oikeustapausten kanssa.

2.4 Vastuunjako salaisissa laatuvirheissä

Kiinteistössä on MK 2:17.1:n 5 kohdan mukaan niin sanottu salainen virhe silloin, jos kiinteistö poikkeaa merkittävästi siitä tasosta, mitä myydynkaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinnan ja muiden olosuhteiden vuoksi perustellusti edellyttää. Kyse on siten tietynlaisesta vertaamisesta iän ja kunnan perusteella samankaltaisiin saman alueen kiinteistöihin. Olennaista salaisessa virheessä on, ettei se ole kummankaan osapuolen syytä – niin myyjä kuin ostaja ovat täyttäneet asianmukaisesti heille maakaassa asetetut selonottovelvollisuutensa.⁷³

⁷⁰ Kyllästinen 2013, s. 60.

⁷¹ Koskinen 2002, s. 129.

⁷² Koskinen-Tammi 2012, s. 693 ja 700.

⁷³ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 294.

Koska salaisessa virheessä ei ole kyse kummankaan osapuolen huolimattomuudesta, herää kysymys siitä, kumpi vastaa virheen korjaamisesta aiheutuvista kustannuksista. Huolellisuudella ei salaiseen virheeseen voi lähtökohtaisesti vaikuttaa, minkä johdosta vahingonkorvausta ei ole mahdollista määrätä MK 2:17.1:n 5 kohdan mukaisen salaisen virheen perusteella.⁷⁴ Vastuunjako tämän osalta on maakaassa ratkaistu niin, että vastuu on myyjällä, mutta myyjän turvaamiseksi salaiselta virheeltä edellytetään muista laatuvirhetyypeistä poiketen *merkittävyttä*.⁷⁵ Koska myyjällä ei periaatteessa ole mitään tiedonantoluonteisia keinoja käytettävissään salaiselta virheiltä suojautumiseen, voi vastuunrajoituslausekkeilla olla erityisen suuri merkitys nimenomaan salaisen virheen kohdalla.

Salaiset virheet ovat tyypillisiä nimenomaan rakennuksissa, jotka verrattuna esimerkiksi irtaimen kaupan, ovat huomattavasti monimutkaisempia. Erityisesti salaisten virheiden on katsottu aktualisoituvan helpommin silloin, kun myyjä ei ole itse rakentanut rakennusta. Jos myyjä on itse ollut rakentamisessa mukana, voidaan myyjän helpommin katsoa pitäneen tietää jostain virheellisyydestä. Salaisen virheen korkeampi virhekynnys kuitenkin suojaa myyjää vähäisten virheiden osalta. Tätä kysymystä käsitellään jäljempänä oikeuskäytännön ja kirjallisuuden kautta kohdassa 3.3.6.⁷⁶

Salaisen virheen yllättävyys ja ankaruus tulee hyvin esiin seuraavasta esimerkistä. Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 13.6.2000 nro 1436, S 00/381 oli kyse 26.6.1988 laaditusta kiinteistön kaupasta 46 252 euron kauppahintaan. Kiinteistöllä sijaitsi vanha ja huonokuntoinen asuinrakennus. Kauppakirjassa ei ollut varsinaista vastuunrajoitusehtoa, mutta kauppakirjassa oli kohteen kunnosta otettu erillinen maininta, jonka mukaan ostajat olivat tietoisia siitä, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus vaatii perusteellisen kunnostuksen.⁷⁷

Kaupantekohetken jälkeen rakennuksessa havaittiin myös muita virheitä ja koko rakennuksen todettiin tarvitsevan laajan kunnostuksen. Käräjäoikeus kuitenkin katsoi, etteivät ostajat olleet voineet epäillä talon vaativan niin perusteellisen kunnostuksen, mitä se todella vaati. Kumpikaan osapuoli ei ollut laiminlyönyt MK:n mukaisia selonottovelvollisuuksiin, joten kyse on MK 2:17.1:n 5 kohdan mukaisesta laatuvirheestä. Myyjä veloitettiin maksamaan hinnanalennusta ostajalle. Hovioikeus ei muuttanut lopputulosta.

⁷⁴ Niemi 2002, s. 317.

⁷⁵ Niemi 2002, s. 314–315.

⁷⁶ Koskinen 2004, s. 84–87.

⁷⁷ Lisäksi kauppakirjassa oli todettu kohteen kunnan osalta katon vuotavan, kellarissa kosteutta ja salaojien puuttuvan. Lisäksi ostajat käyttivät tapauksessa asiantuntijaa apunaan ennakkotarkastuksen yhteydessä. [Vastuunrajoitusehto on käännetty ruotsista suomeksi]

3. VASTUUNRAJOITTAMINEN RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN VIRHEISTÄ

3.1 Vastuunrajoituslausekkeet sopimusoikeudellisena kokonaisuutena

3.1.1 Vastuunrajoitusehtojen sopimusoikeudellinen käyttöala

Vastuunrajoitusehdoilla tarkoitetaan sopimusoikeudessa laajassa mielessä kaikkia sellaisia ehtoja, jotka tavalla tai toisella johtavat suppeampaan vastuuseen verrattuna tahdonvaltaisen oikeuden määrittämään tilaan.⁷⁸ Vastuunrajoituksella voidaan siten muuttaa vastuun laajuutta, vastuun syntyedellytyksiä tai yleisemmin suorituksen laatuvaatimuksia kaventamalla täten omia velvoitteita.⁷⁹ Lisäksi vastuunrajaamisen voidaan ajatella kohdistuvan seuraamukseen, reklamaatiotapaan tai vastuun ajalliseen laajuuteen.⁸⁰ Siten voidaan ajatella, että kaikenlainen vastuunrajoittaminen on sopimusvapauden hengessä lähtökohtaisesti sallittua, ellei sitä ole erikseen rajoitettu tai ellei yleisistä sopimusoikeudellisista periaatteista muuta johdu.

Vaikka sopimusvapauden perusteella vastuunrajoitusehdot ovat lähtökohtaisesti sitovia, on tästä päänsäännöstä lukuisia poikkeuksia. Vastuunrajoituslausekkeet voivat esimerkiksi olla hyvän tavan vastaisia ja tai muutoin sopimattomia, mutta tyypillisesti ongelmana ovat liittyneet osapuolten epätasa-arvoiseen asemaan.⁸¹ Kiinteistökauppojen kohdalla on tältä osin otettu selkeä linja ääritapausten kohdalla; jos kyse on aikaisemmin selostetusta kuluttajakaupasta, ei vastuunrajoittaminen ole MK 2:10 perusteella ostajan vahingoksi edes mahdollista. Kiinteistökauppojen kohdalla vastaava ongelma voi kuitenkin aktualisoitua myös niin yksityishenkilöiden kuin elinkeinonharjoittajien välisessä kaupassa. Toinen osapuoli voi olla niin tietotaidollisesti kuin muutoinkin selvästi vahvemmassa asemassa, eikä toinen osapuoli välttämättä osaa hahmottaa vastuunrajoituksen merkitystä ja vaikutusta. Erityisesti tämän voi ajatella korostuvan myyjän ollessa vahvemmassa asemassa. Tilanne voi olla kuitenkin yhtä hyvin toisinkin päin tai tasavertainen, kuten jäljempänä kohdassa 3.3.5 tarkasteltavassa KKO 2012:72 ratkaisussa käy ilmi. Ratkaisussa ostaja oli pitkään hallinnut kiinteistöä vuokrasopimuksen perusteella, jolle korkein oikeus antoi painoarvoa kohtuuttomuusväitteeseen sovitteluharkinnan yhteydessä.

⁷⁸ Hemmo 2005a, s. 244.

⁷⁹ Hemmo 2003b, s. 282.

⁸⁰ Hemmo 2005b, s. 321.

⁸¹ Pöyhönen 1988, s. 273–274.

Kiinteistökauppojen kohdalla vastuunrajoitusehtojen käytössä voi esiintyä samankaltaisia ongelmia kuin muidenkin sopimusten yhteydessä. Tyypillisesti ehdon laatii aina se osapuoli, joka vastuutaan haluaa rajoittaa ja joka muutoinkin on vahvemmassa asemassa. Koska ehdot ovat usein hyvin yksipuolisia, on laatijalla helposti pyrkimys laatia ehdot hyvin jyrkiksi asemaansa hyväksi käyttäen.⁸² Kiinteistökaupassa tämä korostui varsinkin ennen nykyistä maakaarta, jolloin myyjät hyvin tyypillisesti käyttivät yleisluontoista vastuunrajotusta ”siinä kunnossa kuin se on” -ehdon muodossa. Edelleen on huomattava, että kiinteistön esittelyn, ostajan tarkastuksen tai kauppahintaneuvotteluiden yhteydessä vastuunrajotuksista ei välttämättä edes keskustella. Voi hyvin olla että varsinaisesta vastuunrajotuksesta tehdään ehdotus vasta kauppaneuvotteluihin nähden jälkikäteen eli osapuolet sopivat kauppahinnasta ennen vastuunrajoitusehtojen miettimistä.⁸³ Tällöin ongelmana on se, ettei vastuunrajotusta välttämättä ole asianmukaisesti huomioitu kauppahinnan määräyksessä, millä voi olla merkitystä arvioitaessa ehdon yllättävyyttä ja kohtuullisuutta.

Vastuunrajoitusehtojen ongelmakohtien vastapainoksi niiden hyväksyttävyydestä seuraa myös erilaisia etuja. Vastuunrajotuslausekkeet mahdollistavat tapauskohtaisten erityispiirteiden huomioimisen. Osapuolet voivat tietoisesti haluta sopia vastuusta juuri tietyllä tavalla, eikä tätä saisi mielestäni tehdä erilaisilla rajoituksilla liian hankalaksi. Kuten Hemmo toteaa, johtavat vastuunrajoitusehdot ainakin teoriatasolla velallisen suorituksen alhaisempaan hintaan.⁸⁴ Näin todellisuudessa usein myös tapahtuu esimerkiksi kiinteistöllä tehtävien kuntotarkastusten määrän vähentymisen kautta, minkä osalta on kuitenkin jo tässä kohdin syytä nimenomaan korostaa tämän kehityksen olevan muulla tavoin ongelmallista.⁸⁵ Lisäksi niillä on mahdollista selkiyttää osapuolten välistä vastuujakoa, sillä virhevastuun jakautuminen pelkästään maakaaren dispositiivisten sääntöjen perusteella ei ole kovinkaan helppo tai yksiselitteinen kysymys. Ilman vastuunrajotuslauseketta osapuolet eivät välttämättä edes tule ajatelleeksi vastuunjakoa mahdollisessa virhetilanteessa, jolloin vastuunjaolla on perustellusti selkiyttävä funktio.⁸⁶

Mahdollisessa riitatilanteessa vastuunrajotuslausekkeen sitovuutta osapuolten kesken joudutaan usein tulkitsemaan eri vaiheissa. Kiinteistökauppaan liittyvien vastuunrajoitusehto-

⁸² Hemmo 2003b, s. 283–284.

⁸³ Hoffrèn 2012, s. 47.

⁸⁴ Hemmo 1994, s. 273.

⁸⁵ Tällä viitataan siihen, että kuntotarkastusten vähentyminen lisää riskiä sille, että kaupan jälkeen kiinteistöllä havaitaan ennakkotarkastuksessa havaitsematta jääneitä virheitä. Kyse on siten riitojen lisääntymisestä. (ks. jakso 3.2)

⁸⁶ Hemmo 2003b, s. 284.

jen kohdalla esikysymys on maakaaren yksilöintivaatimusten täyttyminen. Jo tässä voidaan joutua tulkitsemaan vastuunrajoituslausekkeen sisältöä ja sitä mikä on ollut ostajapuolten yhteinen tarkoitus vastuunrajoituksen sisällön osalta. Toinen kysymys on vastuunrajotusehtojen kohtuuttomuusharkinta mahdollisen sovittelun yhteydessä oikeustoimilain perusteella. Ensimmäistä kysymystä käsitellään lyhyesti kohdassa 3.1.3 ja jälkimmäistä jaksossa neljä.

3.1.2 Tyypikohtuuttomat vastuunrajoituslausekkeet

Maakaaren säätämisen yhtenä funktiona oli vastuunrajoittamisen osalta nimenomaan kieltää yleisluontoiset vastuunrajoituslausekkeet. Aikaisemmin näiden käyttö oli hyvin tyypillistä yksityishenkilöiden välisissä kiinteistön kaupoissa.⁸⁷ Näin ollen julkilausuttuna lähtökohtana maakaaren esitöiden mukaan on, ettei yleisluontoisia vastuunrajoituslausekkeita pidetä hyväksyttävänä yllätyksellisyydestä ja ostajan kannalta kohtuuttomuudesta johtuen. Tällaiset ehdot on siten jo *ex lege* arvioitu kohtuuttomiksi. Kyse on siten liian yleisluontoisessa muodossa tapahtuvasta kaikkien laatuvirheiden rajaamisesta, joka katsotaan suoraan kohtuuttomaksi. Niemi arvioi, että muita jo tyyppin perusteella kohtuuttomaksi katsottavia niin sanottuja tyypikohtuuttomia ehtoja voisivat olla esimerkiksi maakaaren mukaisten seuraamusten yleisluontoinen rajoittaminen tai reklamaatioajan yleisluontoinen lyhyeksi rajaaminen.⁸⁸

Tyypikohtuuttomuuden kynnystä voidaan kuitenkin pitää varsin korkeana. Laajakaan vastuunrajoitus ei ole lähtökohtaisesti kohtuuton. Esimerkiksi tosiasiaissa lähes samanlainen lopputulos kuin mitä sellaisena kuin se on –ehdolla on tavoiteltu, on mahdollista saavuttaa yksilöidyllä, mutta laajalla vastuunrajoituslausekkeella tapauskohtaiset erityispiirteet huomioon ottaen. Esimerkiksi tuoreessa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2012:72 myyjä pyrki rajoittamaan vastuutaan käytännössä koko rakennuksen osalta. Tyypikohtuuttomuusarvioinnissa, kuten muussakin kohtuullisuusarvioinnissa, olennaista on kiinnittää huomiota muun muassa sopimuksentekohetkeen ja osapuolten ominaisuuksiin, mitä käsitellään jäljempänä tarkemmin.

⁸⁷ Esimerkkinä maakaarta edeltäneestä oikeuskäytännöstä voidaan mainita KKO 1987:20. Tapauksessa oli kyse 16.6.1980 laaditusta yksityishenkilöiden välisestä kiinteistön kaupasta 194 405 markan hintaan. Kaupan jälkeen kohteessa havaittiin kosteusvaurioita. Syynä kosteusvaurioon oli myyjien rakennuksen rakentamismuutoksissa lyömä naula kylmävesiputkeen, joka oli ajan kuluessa syöpynyt ja alkanut vuotamaan. Kyse oli myyjän tietoisuudesta ja yleisluonteisen vastuunrajoituslausekkeen sitovuudesta. Toisin kuin alemmat oikeusasteet, korkein oikeus ratkaisi asian myyjän hyväksi muun muassa vastuunrajoitusehdon perusteella. Muina perusteluina KKO katsoi, ettei myyjä ollut tiennyt virheestä, eikä ollut sopimuksessa ilmoittanut asunnon olevan virheetön, jotka olisivat voineet mahdollistaa vahingonkorvauksen vaatimisen.

⁸⁸ Niemi 2002, s. 158.

3.1.3 Vastuunrajoitusehtojen suppea tulkinta

Kiinteistön kauppasopimusta voidaan joutua tulkitsemaan. Yleisesti tulkinnalla on tarkoitus selvittää osapuolten yhteinen tarkoitus eli vastata kysymykseen, mitä sopimuksessa on sovittu tai tarkoitettu sovittavan.⁸⁹ Yleensä oikeuskirjallisuudessa tulkintatavat on jaettu niin sanottuun osapuolisuuntautuneeseen ja tavoitteelliseen tulkintaan, missä osapuolisuuntautuneessa tavassa tavoitteena on löytää sopimukselle osapuolten tarkoitusta vastaava sisältö osapuolten tuottaman aineiston ja käytöksen perusteella eli käytännössä sopimuksen sanamuodon, neuvotteluaineiston ja neuvotteluiden sekä muun vastaavan selvityksen perusteella.⁹⁰ Selvää on, että vastuunrajoitusehdoissa olennaista on sopimuksen sanamuoto ja kauppaneuvottelun eteneminen. Usein kuitenkin käytännössä tulkintaa joudutaan tekemään toissijaisen tavoitteellisen tulkinnan kautta. Tavoitteellisessa tulkinnassa tulkinta pohjautuu erinäisiin ennalta määrättyihin tulkintasääntöihin kuten epäselvyysääntöön, lakiperusteisten normien mukaiseen tulkintaan, minimisääntöön, kohtuussääntöön tai suppean tulkinnan sääntöön, joiden tarkoituksena on toimia ikään kuin ennalta määriteltynä arviointiperusteina.⁹¹

Vastuunrajoitusehtojen kohdalla epäselvyysääntö kuulostaisi nopeasti parhaalta tulkintatavalta. Sen mukaan epäselvää ehtoa tulkitaan laatijansa vahingoksi. Esimerkiksi vakioehtoihin epäselvyysääntö on katsottu sopivan hyvin, sillä asetelma niissä on usein voimakkaan yksipuolinen ja ehtojen laatija puhtaasti toinen osapuoli.⁹² Vastuunrajoitusehdoissa varsinkin kiinteistökaupan kohdalla tilanne ei kuitenkaan yleensä ole aivan tämänkaltainen, eikä ehto ole samalla tavalla puhtaasti toisen osapuolen laatima. Itse asiassa osapuolet voivat, poikkeustapauksia, kuten kuluttajakauppoja, lukuun ottamatta olla hyvinkin tasavertaisia. Tästä johtuen suppea tulkinta on tyypillisesti yhdistetty vastuunrajoituslausekkeisiin.⁹³ Tilanne on lähtökohtaisesti sama kiinteistökauppojen rajoitusehtojen kohdalla.⁹⁴

Suppea tulkinta vastuunrajoituslausekkeiden kohdalla tarkoittaa sitä, että epäselvää ehtoa on tulkittava rajoitetun osapuolen kannalta suppeasti – kiinteistökaupassa yleensä ostajan kannalta suppeasta eli mahdollisimman vähän rajoittavasta näkökulmasta. Perinteisesti sisällön on katsottu ilmenevän hyvin rakennusurakkaa koskevasta KKO 1992:178:sta, jossa erikseen korostetaan suppeaa tulkintaa ylimalkaisten, epäselvien ja yksipuolisten rajoi-

⁸⁹ Kyllästinen 2010, s. 161.

⁹⁰ Hemmo 2003a, s. 602–603.

⁹¹ Hemmo 2003a, s. 632.

⁹² Hemmo 2003a, s. 638–642.

⁹³ Hemmo 2003a, s. 653–654.

⁹⁴ Hoffrèn 2012, s. 46.

tusehtojen kohdalla, mitä ratkaisun pohjana olleessa tapauksessa oli käytetty. Hemmo on katsonut, että periaatteen sovellettavuus ei ole aina kuitenkaan yksiselitteistä, sillä riittävän yksilöidyn sopimusehdon kohdalla se saattaisi myös johtaa yhteisen tarkoituksen vastaiseen lopputulokseen.⁹⁵ Tämä on mielestäni loogista, sillä maakaari jo muutoinkin edellyttää ehdolta tarkkaa yksilöintiä. Silti se on hyvä peruslähtökohta epäselvien kohtien tulkintasäännöksi. Muuten epäselvissä tilanteissa voidaan tulkinnalla pyrkiä vastavuoroisuuden periaatteen mukaisesti tasapainoiseen, kohtuulliseen ja tavanomaisten sopimuskäytäntöjen mukaiseen tulokseen.⁹⁶

3.1.4 Vastuunrajoitusehtojen suhde selonottovelvollisuuteen

Olenainen periaatteellinen kysymys liittyy vastuunrajoitusehtojen suhteeseen selonotto- ja tiedonantovelvollisuuksien kanssa. Jos myyjä ilmoittaa yksilöidysti ostajalle jostain vauriosta tai muusta kohteen laadullisesta puutteesta, ei myyjä lähtökohtaisesti ole vastuussa tästä puutteesta, koska ostaja tietää kyseisen puutteen kaupantekohetkellä. Kaupassa ei siten voi olla virhettä, koska kaupan kohde on sopimuksenmukainen. Kyse ei siten ole varsinaisesta vastuunrajoittamisesta vaan normaalista huolellisesta selonottovelvollisuuksien täyttämisestä. Esimerkiksi, jos myyjä ilmoittaa ostajalle kirjallisesti, että ”*rakennuksen katto on vaurioitunut ja se vuotaa*”, olisi vastaavankaltaisella vastuunrajoitusehdolla ”*ostaja vastaa rakennuksen katon korjauskustannuksista*” käytännössä samansisältöinen vaikutus.⁹⁷ Vastuunrajoitusehdon lisäarvo tässä on lähinnä toimia selkiyttävänä lausekkeena, mistä on hyötyä varsinkin epäselvien tilanteiden kohdalla eli kyse on pikemminkin vastuunjakoehdosta.

Edellä kuvatun tilanteen voi jäsentää niin, ettei kyse edes ole vastuunrajoituksesta, sillä vastuuta ei lausekkeella rajoiteta suhteessa tahdonvaltaiseen oikeuteen. Toisaalta kyse on nimenomaisesta vastuuta rajoittavasta ehdosta. Vastuunrajoitus sisältää kuitenkin usein sekä selkiyttäviä elementtejä että varsinaisia vastuunrajoituksia, eikä aina voida erotella sitä, mikä on varsinainen vastuunrajoitus ja mikä ei. Toisaalta tämä ei ole mielestäni tarpeellistakaan. Kiinnostavaa se on kuitenkin siitä syystä, että varsinaisten vastuunrajoitusten kohdalla maakaaren tahdonvaltaisiin säännöksiin pohjautuvaa vastuunjakoa todella muutetaan. Esimerkiksi jäljempänä käsiteltävien kuntotarkastusten yhteydessä olennaista on ensin selvittää, miten vastuu jakautuu maakaaren selonottovelvollisuuksia koskevien sään-

⁹⁵ Hemmo 2003a, s. 654.

⁹⁶ Kyllästinen 2010, s. 164.

⁹⁷ Niemi 2002, s. 159.

nösten perusteella, ja millä osapuolten toimilla on tähän vaikutusta. Tässä huomataan, että jo kohteen kunnan tarkemmalla selvittämisellä myyjä tosiasiassa merkittävästikin rajoittaa vastuutaan. Tämän jälkeen voidaan keskittyä olennaisimpaan kysymykseen siitä, onko myyjällä mahdollisuus rajoittaa vastuutaan vastuunrajoituslausekkeilla myös niissä tilanteissa, jolloin vastuu muutoin olisi myyjällä ja miten yksilöinti on tehtävä MK:n perusteella.

3.2 Kuntotarkastus ja vastuunjako

3.2.1 Kiinteistön kuntotarkastus ja rakennuksen rakennusmääräysten mukaisuus

Yksityishenkilöiden välisessä kiinteistön kaupassa kumpikaan osapuoli ei läheskään aina tunne kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kuntoa. Tästä johtuen riski kaupan jälkeen ilmeneville virheille on varsin suuri, sillä kauppa on tehty ehkä hyvinkin vajavaisin tiedoin kaupan kohteen kunnosta. Vastakohtana tälle on kunnan osalta täydellisin tiedoin tehty kauppa, missä ei voi edes ilmetä maakaaren mukaista laatuvirhettä. Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten monimutkaisuudesta johtuen tätä on käytännössä mahdoton saavuttaa. Kuntotarkastuksen avulla osapuolilla on mahdollisuus lisätä tietoaan kaupan kohteen kunnosta ja päästä ehkä lähemmäksi täydellisten tietojen ideaalitilaa. Kuntotarkastus näin ollen jo itsessään vähentää laatuvirhekriteerien täyttävien puutteiden ilmenemistä jälkikäteen.⁹⁸

Kuntotarkastus tarkoittaa yleensä sellaista rakennusteknisen ammattilaisen aistinvaraisin menetelmin suorittamaa tarkastusta, jossa tavoitteena on selvittää kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen rakennustekninen kunto. Kyse on yleensä rakenteita rikkomatta tehtävästä tarkastuksesta, missä pyritään selvittämään mahdolliset korjaustarpeet, riskirakenteet, terveysriketit ja tekemään tarvittavat toimenpide-ehdotukset näiden korjaamiseksi.⁹⁹ Määrällisesti kuntotarkastuksen yleisyydestä ei ole olemassa luotettavaa tilastoa, mutta on arvioitu, että suurimpaan osaan kiinteistöistä on tehty kuntotarkastus ennen kauppaa.¹⁰⁰

⁹⁸ Hoffrén 2011, s. 238 ja 242.

⁹⁹ LVI 01-10413, s. 2. Kuntotarkastuksen toteuttamistavoista ja yleispiirteistä on laadittu kaksi oheistusluonteista KH-korttia eli Tilaajan ohje ja Suoritusohje sekä näihin liittyvät ohjeet hyvästä kuntotarkastustavasta. Kyse on rakennustiedon julkaisemasta ohjeesta, jolla ei kuitenkaan ole pakottavia vaikutuksia. Näin ollen kuntotarkastus on mahdollista suorittaa myös korteissa esitetyistä tiedoista poiketen. (Asuntokaupan turvan parantaminen loppuraportti 2012, s. 7.) Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke on Ympäristöministeriön järjestämä juridisista ja rakennusteknisistä asiantuntijoista koostuva asuntokaupan tilaa tutkiva ohjelma, jonka loppuraportissa annettiin erilaisia suosituksia asuntokauppaan ja kuntotarkastuksiin liittyen.

¹⁰⁰ Koskinen-Tammi 2012, s. 629. Koskinen-Tammi viittaa artikkelissaan Insinööritoimisto Raksystems Anticimex:n selvitykseen, jossa kuntotarkastuksen yleisyyden arvioidaan olevan 50–80 %:ia pientalokaupoista.

Ongelmana kuntotarkastuksessa on sen vapaamuotoisuus ja sääntelemättömyys, mikä hankaloittaa sen perusteella tehtävien ehtojen yksilöintiä. Edellä mainittu kuvaelma kuvastaa tyypillistä kuntotarkastusta, mutta se voi myös tarkoittaa muunlaista tutkimusta.¹⁰¹ Vastuunrajoittamisen näkökulmasta olennaista on kiinnittää huomiota kuntotarkastuksen perusteella laaditun raportin muotoon ja erilaisella varmuudella todettuihin vaurioihin tai näiden todennäköisyyteen. Kuntotarkastuksessa tyypillisesti puhutaan vaurioista, vauriojäljistä, vaurioepäilyistä ja riskirakenteesta. Edelleen näiden perusteella annetaan erilaisia suosituksia/kehotuksia, kuten korjaussuositus, lisätutkimussuositus tai seuraamussuositus. Lisäksi raportissa usein kerrotaan riskirakenteiden riskeistä sekä nostetaan esiin kaikki ne tilat tai rakenteet, joita ei ole tarkastuksessa pystytty tarkistamaan tai niistä ei ole tietoa.¹⁰² Koska edellä mainitut termit ovat ainoastaan suuntaa-antavia ilman minkäänlaista säädeltyä sisältöä,¹⁰³ on aluksi mietittävä näiden merkitystä jo yleisellä tasolla ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden ja myyjän riittävän laajan selonottovelvollisuuden kannalta. Edelleen hankala kysymys on näiden käyttöala varsinaisen vastuunrajoittamisen näkökulmasta ja yksilöinti-ongelmat.

Kuntotarkastuksessa tavoitteena on selvittää rakennuksen tosiasiallinen kunto. Yleensä kuntotarkastuksen yhteydessä selviää kuitenkin paljon tietoa myös rakennuksen rakennustavasta.¹⁰⁴ Varsinkin vanhat määräykset ja ohjeet olivat usein hyvin tulkinnanvaraisia ja aikaisemmin sellaisetkin rakenneratkaisut katsottiin hyvän rakentamistavan mukaisiksi, mitkä nykyisellä mittapuulla ovat selvästi virheellisiä tai riskirakenteita. Esimerkiksi ensimmäisen kerroksen kylpyhuoneessa ei vielä vuoden 1981 rakennuksen veden ja kosteuseristysohjeessa RIL-107 edellytetty lattioiden osalta vedeneristystä.¹⁰⁵ Näin kysymys ei ole rakennusvirheestä, vaikka nykyisin kyse olisikin selvästä rakennusvirheestä. Tämä kuvastuu hyvin esimerkiksi Helsingin hovioikeuden ratkaisussa nro 3858 29.11.2007, S 05/3090, missä kaupan jälkeen paljastui, ettei kylpyhuoneessa ollut lainkaan vedeneristystä vaan ainoastaan kosteuseristys. Rakennus oli rakennettu aikana, jolloin kosteuseristystä ei vaadittu.

¹⁰¹ Kuntotutkimuksella tarkoitetaan yleensä laajempaa johonkin yksittäiseen rakennuksen osaan keskittyvää tutkimusta, joka voidaan tehdä myös rakenteita rikkovin menetelmin. (Palo – Linnainmaa 2002, s. 824.)

¹⁰² Ks. Koskinen-Tammi 2012, s. 704 ja Tilaajanohje LVI 01-10413, s. 3.

¹⁰³ Asuntokaupan turvan parantaminen -loppuraportti 2012, s. 7.

¹⁰⁴ Hyvän rakentamistapa on jo itsessään laaja käsite. Yleisesti nykyisen maakäyttö ja rakennuslain ja sen edeltäjien mukaan rakennus on suunniteltava ja rakennettava rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Käytännön toteuttamisohjeet koostuvat kuitenkin yleisellä tasolla Suomen rakennusmääräyskokoelmassa julkaistavista MRL:a täydentäviä rakentamista koskevia yleisistä määräyksistä ja ohjeista. Näiden lisäksi hyvän rakentamistapaa kuvaavina lähteinä pidetään yksityiskohtaisempi rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia (RYL-ohjeet), RT-korttien ohjeita sekä RIL-ohjeita (Palo – Linnainmaa 2002, s. 31–34)

¹⁰⁵ Palo – Linnainmaa 2002, s. 31.

Kuntotarkastuksessa ei ollut pystytty arvioimaan kylpyhuoneen vesieristykseen kuntoa, mutta kohonneista kosteusarvoista ja riskirakenne-epäilyistä johtuen ostajaa oli suositeltu lisätutkimuksiin. Lisäksi kauppakirjassa oli ollut tätä koskeva vastuunrajoituslauseke. Ho- vioikeus katsoi myyjän täyttäneen selonottovelvollisuutensa.

Vähintäänkin toivottavaa olisi, että nämä seikat tulisivat ilmi kuntotarkastuksessa riskira- kenteiden muodossa, vaikka kuten edellä mainitusta esimerkistä ilmenee, välttämättä edes kuntotarkastuksen todennäköisistä riskiarvioista ja riskirakennekuvauksistakaan huolimatta ostaja ei ainakaan väitteensä mukaan ollut ymmärtänyt ongelman laajuutta. Tilanne voisi joskus olla sama myös myyjän kohdalla, jos myyjä olisi esimerkiksi itse rakentanut kylpy- huoneen aikana jolloin vesieristystä ei vielä vaadittu, eikä ilmoita tästä millään tavoin osta- jalle. On hyvin todennäköistä, että myyjän katsottaisiin laiminlyöneen selonottovelvolli- suutensa ja ehkä jopa syyllistyneen törkeään huolimattomuuteen.¹⁰⁶

3.2.2 Kuntotarkastus osana selonottovelvollisuuksia

Jaksossa 2 on esitelty myyjän ja ostajan virhevastuun jakautumista sekä molempien osa- puolten selonottovelvollisuuden laajuutta. Käytännössä osapuolten velvollisuuksien laajuus kytkeytyy usein kiinteästi kuntotarkastukseen ja siitä laadittuun raporttiin, sillä suurimmas- sa osassa asuinrakennuksen sisältäviä kiinteistökauppoja on arvioitu edeltävän jonkinastei- nen kuntotarkastus.¹⁰⁷

Kuntotarkastuksessa tulee tyypillisesti ilmi sellaista tietoa, joka normaalisti ei kuuluisi myyjän selonottovelvollisuuden piiriin. Kuntotarkastus on yleensä tarkempi ja laajemman kuvan kohteen kunnosta antava tutkimus verrattuna yksin myyjän suorittamaan selonot- toon, sillä tyypillisesti rakennusteknisluontoiset rakennusvirheet vaativat niin tunnistami- sen kuin korjaamiskustannusten arvioinnin osalta rakennustekniikkaan perehtynyttä am- mattilaista.¹⁰⁸ Verrattuna maakaaren mukaiseen myyjän niin sanotun normaalin selonotto- velvollisuuden laajuuteen, on kuntotarkastus todennäköisesti selkeästi yksityiskohtaisempi ja laajemmalle ulottuva kuin esitöissä mainittu tavanomainen huolellisuus.¹⁰⁹ Vastaavasti ostajan ennakkotarkastuksen huolellisuuden kuvataan tarkoittavan sellaista tasoa, jota yleensä voidaan olettaa arvokasta omaisuutta hankittaessa, ilman että lähtökohtaisesti olisi

¹⁰⁶ Ks. kohta 3.6.

¹⁰⁷ Kylläinen 2010, s. 134.

¹⁰⁸ Palo – Linnainmaa 2002, s. 132.

¹⁰⁹ Hoffrèn 2011, s. 250.

tarvetta teknisiin toimenpiteisiin tai mittauksiin.¹¹⁰ Nämä tasot on siten laadittu sitä silmällä pitäen, ettei kuntotarkastusta olisi välttämätöntä tehdä.

Koska käytännössä useiden rakennusvirheiden tai riskirakenteiden havaitseminen tosiasias-
assa edellyttää jonkinlaista asiantuntemusta, voi kuntotarkastus muuttaa tilanteen toiseksi.
Kuntotarkastus saattaa esimerkiksi paljastaa piileviä, muutoin salaisiksi virheiksi katsotta-
via virheitä. Muutoinhan vastuu näistä olisi lähtökohtaisesti myyjällä, mutta paljastuessaan
ja myyjän asianmukaisesti täyttäessään näiden osalta tiedonantovelvollisuutensa, voi tar-
kastuksen pohjalta ostajalle syntyä MK 2:22.1:n mukainen erityinen syy suorittaa lisätut-
kimuksia. Jos tarkastusta ei olisi tehty, olisi vastuu virheestä myyjällä, mutta koska lähtö-
kohtaisesti lisätarkastusvelvollisuus on tässä tilanteessa ostajalla, voi myös vastuu siirtyä
päinvastaisesti ostajalle.¹¹¹

Myyjän selonottovelvollisuus kuntotarkastuksissa siten tarkoittaa ennen kaikkea tiedonan-
tovelvollisuutta kuntotarkastuksen sisällöstä. Velvollisuuden ei pitäisi laajeta asiantuntijan
käyttämisen johdosta.¹¹² Jos myyjä ei kerro ostajalle joko lainkaan suoritetusta kuntotar-
kastuksesta tai muutoin jättää siitä mainitsematta, on kysymys ainakin MK 2:17.1-4 mu-
kaisista virheistä ja tapauskohtaisesti toiminta voisi täyttää myös kunnianvastaisen ja arvot-
toman tai törkeän huolimattoman menettelyn kriteerit.¹¹³ Itse hahmotan kuntotarkastuksen
lähinnä kaikin puolin myyjän vastuuta kaventavana seikkana, sillä edellytyksellä, että myy-
jä toimii lojaalisti ostajaa kohtaan ja tosiasias-
assa antaa kaiken kuntotarkastuksesta saamansa
tiedon ostajan käytettäväksi. Lyhyitä mainintoja kuntotarkastuksen sisällöstä, mistä ostaja
ei voi ymmärtää siinä havaittujen seikkojen vaikutusta, ei kuitenkaan katsota vielä riittä-
väksi huolelliseksi ostajan informoinniksi.¹¹⁴

Oikeuskirjallisuudessa on tähän liittyen pohdittu kuntotarkastuksessa olevien virheiden
vaikutusta virhevastuun jakautumiseen sen kautta, mikä vaikutus on sillä, että myyjän toi-
meksiannosta laaditussa kuntotarkastuksessa ei havaitakaan jotakin vauriota. Jos kuntotar-
kastus on ”liian tarkka”, on ainoa haitta ehkä alempi kauppahinta tai kaupasta vetäytymi-
nen. Jos taas kuntotarkastuksessa on puutteita, on edelleen varsinkin myyjän näkökulmasta
kyse todennäköisesti huolellisemmasta ja tarkemmasta selonotosta, kuin mitä myyjän nor-

¹¹⁰ He 120/1994, s. 56.

¹¹¹ Hoffrèn 2011, s. 267–277.

¹¹² Hoffrèn 2011, s. 257.

¹¹³ Ks. kohta 3.6.

¹¹⁴ Hoffrèn 2011, s. 266–268.

maali selonottovelvollisuus edellyttäisi.¹¹⁵ Itse näen kysymyksen vastaavalla tavalla niin, että jos tarkastajana on toiminut rakennusalan ammattilainen, joka ei ole havainnut jotain vauriota, voidaan mielestäni perustellusti kysyä olisiko yksityishenkilönä toimivan myyjän tai ostajankaan pitänyt sitä havaita. Jälkeenpäin havaittua mutta varsinkin huolellisessa tarkastuksessa havaitsematta jäänyttä virhettä tulisi arvioida salaisena laatuvirheenä eikä jälkeenpäin ajatella *olisiko myyjän pitänyt tietää virheestä*.¹¹⁶

Tilanne on kuitenkin eri, jos kuntotarkastuksessa havaitsematta jäänyt virhe on aidosti sel- lainen, että sen olisi huolellinen myyjä tai ostaja voinut havaita. Esimerkiksi ratkaisussa Helsingin HO 31.8.2007 nro 2683 (S 04/2135) ennen kauppaa kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa tehdyn kuntotarkastuksen yhteydessä havaittiin erinäisiä vikoja rakennuk- sessa. Kylpyhuoneessa havaittiin muun muassa seinälaattojen irronneen alustastaan, mistä myyjä ilmoitti asianmukaisesti ostajalle ja koko kuntotarkastusraportti liitettiin kauppakir- jan yhteyteen. Kaupan jälkeen suoritettuna saneerauksen yhteydessä kuitenkin havaittiin, ettei kylpyhuoneessa ollut lainkaan vesieristeitä, eikä lattian kaadot olleet asianmukaisesti viemäriä kohden. Tätä myyjä, ostaja, eikä kuntotarkastaja havainnut. Ratkaisussa hovioi- keus katsoi, että virheelliset lattian kaadot olivat sellainen seikka, jonka huolellisen ostajan olisi tullut havaita tekemänsä ennakkotarkistuksen yhteydessä.

Edellä mainittu ratkaisu tuntuu esitetyltä osin ostajan kannalta hieman kohtuuttomalta. Mielestäni on selvää, että paitsi myyjän kiinteistöllä asuessaan, niin myös kuntotarkastajan, vähintään pitäisi havaita lattian kaatojen olevan virheellisiä tai jos kyse on vaikeasti havait- tavasta seikasta, olisi kyse pikemminkin salaisesta virheestä. Toisaalta tapaus kuvastaa hyvin maakaaren vastuunjaon ideologiaa; kuten hovioikeus toteaa, kuntotarkastuksessa oli havaittu puutteita kylpyhuoneen laatoituksessa, minkä vuoksi ostajan olisi tullut tarkistaa kylpyhuone erityisen huolellisesti. Ostaja olisi voinut vapautua tästä velvollisuudesta, jos myyjän olisi katsottu toimineen törkeän huolimattomasti.

Ostajan näkökulmasta kuntotarkastus voi siten merkitä vastuiden lisääntymistä. Ostajan ei normaalisti MK 2:22.1:n mukaan ilman erityistä syytä tarvitse tarkistaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä, mutta ei myöskään ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden sel-

¹¹⁵ Koskinen 2004, s. 178–179.

¹¹⁶ Oletuksena tässä on, että kuntotarkastusraportissa virhettä ei ole aidosti käsitelty ja se on tehty kohtuulli- sella huolellisuudella. Tilanne on eri, jos kysymystä olisi jo käsitelty esimerkiksi riskirakenteena, jolloin salaiseksi virheeksi lukemisen kynnyks voisi olla korkeampi, ks. 3.3.6 ja 3.3.7. Selonottovelvollisuus on laaja käsite, eikä kuntotarkastus koskaan korvaa myyjän selonottoa kaikilta osin. Esimerkiksi myyjän itse suorit- tamat korjaukset tuntee myyjä itse kuntotarkastajaa paremmin, eikä myyjä voi kuntotarkastuksella tässä mie- lessä rajoittaa vastuutaan. Lisäksi kuntotarkastuksen voi periaatteessa tehdä kuka tahansa.

vittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Kuntotarkastuksessa voi kuitenkin hyvinkin usein tulla ilmi erityisiä seikkoja, joita säännöksessä nimenomaan tarkoitetaan. Lähtökohta on, että ostajan ei tarvitse tarkistaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä, mikä sisältää lähtökohtaisesti myös kuntotarkastuksessa esiin tulevat seikat.¹¹⁷ Koska kuntotarkastus on varsin tekninen, tulisi ostajan muutoin käytännössä suorittaa oma kuntotarkastus näiden tietojen varmistamiseksi.

Tilanne on eri sellaisten tietojen kohdalla, jossa kuntotarkastuksessa suositellaan lisäselvityksiä. Oikeuskäytäntöön perustuen Koskinen-Tammi on arvioinut, että kuntotarkastus laajentaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta erityisesti silloin, jos tarkastuksessa havaitun virheen tai konkreettisen epäilyn perusteella suositellaan jatkotutkimusten tekemistä.¹¹⁸ Sen sijaan jos yleisesti tiedossa olevan riskirakenteen tai muun ei-konkreettisen virheepäilyn perusteella on suositeltu jatkotutkimusten tekemistä, ei vastuu näiden erityisesti tehtävien tutkimusten tekemisestä ole ostajalla.¹¹⁹ Tämä on erityisen olennainen seikka, mikä liittyy läheisesti myös vastuunrajoituslausekkeisiin, sillä jos näitä seikkoja myyjä ei halua tarkemmin selvittää tai kantaa niistä mahdollisesti aiheutuvaa riskiä, on vastuunrajoituslauseke käytännössä ainut mahdollisuus rajoittaa riskiä näiden osalta. Sen sijaan jos kuntotarkastuksessa on havaittu konkreettinen virhe, ei erillistä nimenomaista vastuunrajoituslauseketta välttämättä tarvita, sillä virhe on jo tullut ostajan tietoisuuteen tarkastuksen yhteydessä, mutta tällöinkin vastuunrajoituslause on mielestäni erittäin perusteltu.¹²⁰

3.2.3 Kuntotarkastuksen liittäminen kauppakirjaan

Kuntotarkastus on käytännössä yksityiskohtainen kiinteistön ja sillä sijaitsevan rakennuksen kuntoa kuvaava asiakirja. Kuten jaksossa 2.1 tarkemmin käsiteltiin, on lähtökohtaisesti kiinteistön kauppasopimus ymmärrettävä laajasti siten, että sopiminen esimerkiksi kaupan ehdoista on mahdollista myös varsinaisen kaupanvahvistajan vahvistaman kauppakirjan ulkopuolella. Kuntotarkastus ei kuitenkaan ole osapuolten laatima sopimus. Yleensä se on ainoastaan toisen osapuolen tai joskus molempien yhdessä tilaama lausunto kaupan kohteen kunnosta.¹²¹ Kysymys on siten kohdistunut siihen, miten kuntotarkastus on otettava

¹¹⁷ Koskinen-Tammi 2012, s. 704.

¹¹⁸ Koskinen-Tammi 2012, s. 704.

¹¹⁹ Koskinen-Tammi 2012, s. 704.

¹²⁰ Tilanne on kuitenkin usein epäselvä, jolloin myyjän näkökulmasta vastuunrajoitus- tai pikemminkin vastuunjakoehdon käyttäminen kuntotarkastuksen perusteella on lähes aina perusteltu.

¹²¹ Hoffrèn 2011, s. 242–243.

kauppakirjassa huomioon ja mikä merkitys sillä on vastuunrajoitusmahdollisuuksien kannalta.

Oikeuskirjallisuudessa Kyllästinen ja Koskinen ovat katsoneet, että kauppakirjan liitteenä oleva kuntotarkastusraportti tulee sellaisenaan osaksi kauppasopimusta.¹²² Edelleen Kyllästinen on katsonut, että tarkastusraportin ei tarvitse olla fyysisesti kauppakirjan liitteenä, vaan nimenomainen maininta siitä, että osapuolet ovat tutustuneet raporttiin, riittää siihen, että raportti tulisi osaksi kauppasopimusta.¹²³ Lähtökohtana tällöin olisi, että osapuolten oletettaisiin sopineen tarkastusraportin mukaisen kohteen kaupasta, jolloin poikkeamat siitä merkitsisivät sopimuksenvastaisuutta, kun taas ilman varsinaista liittämistä kyse olisi muusta myyjän antamasta tiedosta, jota voitaisiin arvioida tiedonantovirheen kautta.¹²⁴ Esimerkkinä Koskinen mainitsee, että jo yleisluonteiselta vaikuttava maininta ”asunto on kunnossa” voisi tarkoittaa sopimuksenvastaisuutta, jos myöhemmin todetaan, ettei asunto olekaan kunnossa.¹²⁵

Hoffrèn on kritisoinut edellä kuvattua lähestymistapaa siitä johtuen, että katsomalla kuntotarkastuksen kokonaan osaksi sopimusta ja arvioimalla mahdollisia puutteita sopimuksenvastaisuuden perusteella, voi tilanne muuttua myyjän kannalta kohtuuttoman ankaraksi.¹²⁶ Itse näen asian hieman samalla tavalla kuin Hoffrèn. Jos kuntotarkastuksen yleisluontoinen mainitseminen kauppakirjassa ja fyysinen liittäminen kauppakirjaan tarkoittaisi samaa kuin osapuolten nimenomainen sopimus, olisi käytännössä kaikkia poikkeuksia arvioitava MK 2:17.1/1:n perusteella eli sopimuksenvastaisuutena. Jos siten kuntotarkastuksessa kylpyhuoneen kerrotaan olevan kunnossa, mutta jälkeenpäin siinä paljastuukin sellaisia normaallitilanteessa salaisiksi virheiksi katsottavia puutteita, mitä kummankaan osapuolen ei olisi pitänyt kohtuudella tietää, olisi tätä ehkä arvioitava nimenomaisesta sopimisesta johtuen MK 2:17.1/1:n perusteella, jossa ei ole salaisen virheenkaltaista *merkittävyys* -kriteeriä.¹²⁷ Käytännössä tämä tarkoittaisi myyjän kannalta merkittävää vastuun kasvua ja vastuunrajoituslausekkeiden tarpeen selvää korostumista, sillä ilman vastuunrajoitusehtoa myyjä vas-

¹²² Kyllästinen 2012, s. 233 ja Koskinen 2004, s. 171.

¹²³ Kyllästinen 2012, s. 233.

¹²⁴ Koskinen 2004, s. 172 ja Kyllästinen 2012, s. 233.

¹²⁵ Koskinen 2004, s. 172. Myöhemmässä artikkelissaan Koskinen-Tammi kuitenkin toteaa, että ”Hovioikeuskäytännössä kuntotarkastus on otettu huomioon *tietona*, joka ostajalla on ollut kaupan kohteesta ennen kaupantekoa.” (Koskinen-Tammi 2012, s. 704) Tässä ei mainita *sopimuksena*, mikä viittaisi siihen, että kuntotarkastuksen sisältö katsottaisiin osapuolten välillä *sovituksi*, jos kuntotarkastus olisi yllä esitetyllä tavalla liitetty kauppakirjaan, minkä uskoisin olevan varsin yleistä.

¹²⁶ Hoffrèn 2011, s. 264.

¹²⁷ Hoffrèn 2011, s. 264–265.

taisi kaikista poikkeavuuksista, joita kuntotarkastuksessa ei tullut ilmi. Vastuurajoitusten merkitys nousisi suhteettoman korkealle, sillä virhekynnys kaikkien poikkeamien osalta ilman nimenomaisia ehtoja olisi MK 2:17.1/1:n mukainen eli varsin matala. Edelleen ottaen huomioon kuntotarkastuksen täydellisen sääntelemättömyyden ja vaihtelevan tason ja tarkkuuden, voisi tällainen järjestelmä johtaa kohtuuttomiin ja yllättäviin lopputuloksiin.

Selkeämpi ratkaisu on mielestäni esimerkiksi Palon ja Linnainmaan esittelemä tapa, missä kuntotarkastuksen liittäminen kauppakirjaan tarkoittaisi lähinnä sen varmistamista, että ostaja on todella tullut tietoiseksi tarkastuksen olemassaolosta, eikä voisi jälkeempään vedota tietämättömyyteensä kuntotarkastuksen *sisällöstä*.¹²⁸ Konkreettinen maininta ja fyysinen liittäminen kauppakirjaan tarkoittaisivat normaalitilanteessa siten myyjän kannalta selontoto-/tiedonantovelvollisuuden asianmukaista täyttämistä, eikä lisäisi myyjän vastuita sopimuksenvastaisuuden perusteella. Jos ostajalle jokin kuntotarkastuksessa esiin tuleva seikka herättäisi epäilyksiä, tulisi ostajan siten joko tehdä lisätarkastuksia tai sopia tästä nimenomaisesti kauppakirjassa, jolloin nimenomaisia sopimuksia kunnosta voitaisiin arvioida sopimuksenvastaisuuden perusteella, mutta muutoin kuntotarkastus säilyisi lähinnä osapuolten tietoisuutta lisäävänä asiakirjana.

3.3 Riittävän yksilöinnin arviointi

3.3.1 Riittävän yksilöinnin ongelman hahmottaminen

Maakaaren yksilöintivaatimuksen sisältö on hankala kysymys, eikä siihen voi edes antaa tarkkaa vastausta. Esitöissä MK 2:9.2:n toista virkettä eli *”ostajan 17–34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä”*, on lähestytty niin, että ostajan tulee rajoituksesta ymmärtää, missä kohdin ja millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Esitöiden mukaan ostaja tällöin ymmärtää, mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen ja ostaja voi arvioida sen merkityksen myös hinnasta sovittaessa. Ainoana esimerkkinä esitöissä mainitaan yleisluontoiset *”siinä kunnossa kuin se on”* -ehdot, minkä osalta vaikutukset voivat *”olla yllättäviä ja ostajan kannalta kohtuuttomia.”*¹²⁹

Maakaari ja esityöt jättävät siten varsinaisen kysymyksen kuitenkin hyvin avonaiseksi. Esitöiden hahmotustapa ostajan ymmärryksen kautta on hyvin subjektiivinen ja aiheuttaa väistämättä jatkokysymyksen sellaisesta riittävän yksilöinnin tarkkuudesta, josta ostaja

¹²⁸ Palo – Linnainmaa 2002, s. 133.

¹²⁹ HE 120/1994, s. 45.

todella voi ymmärtää hänen asemansa poikkeamiset. Yksilöiden ehdon sitovuuteen liittyy siten myös varsinaisen yksilöiden ehdon muotoiluun liittyvien kysymysten lisäksi useita muita osa-alueita, kuten ehdon vaikutuksen huomioiminen kauppahinnassa tai osapuolten ominaisuuksien merkitys, joita käsitellään jäljempänä erikseen.¹³⁰

Keskityn seuraavassa sellaisiin vastuunrajoituslausekkeisiin, joissa tavoitteena on rajoittaa erilaisia vaurioita vastuun ulkopuolelle, joita muutoin voitaisiin arvioida laatuvirheen käsitteen kautta. Erityisesti näiden kohdalla yksilöintiongelmia kiinteistöllä sijaitsevissa rakennuksissa ovat hyvin ainutlaatuisia. Jos kysymys olisi ainoastaan yksittäisen tuotteen, esimerkiksi viallisen pesukoneen, yksilöinnistä, ei yksilöinti tuottaisi ongelmia. Rakennus esineenä on kuitenkin erittäin monimutkainen rakennelma, jossa voi esiintyä erilaisia virheitä ja vaurioita ja jotka voivat olla usein seurannaissuhteessa toistensa kanssa. Alkuperäinen tai tiedossa oleva virhe voi olla yhdessä kohtaa, mutta siitä aiheutuva seuraamus, kuten kosteusvaurio, esiintyä toisessa kohtaa. Vastuunrajoitusta on siten vaikea kohdentaa.¹³¹ Virhe voi olla se, että rakennuksessa ei ole salaojitusta, mutta koska tästä hyvin suurella todennäköisyydellä aiheutuu rakennukselle muita haitallisia vaurioita, kuten perusmuurin tai sokkelin kosteusongelmia, voi näiden riittävä rajoitusehdoin tapahtuva yksilöinti tuottaa suuria hankaluuksia. Nämä toki ovat itsessään myös virheitä, mutta tässä käsitellyn helpottamiseksi kutsun niitä haitallisiksi seuraamuksiksi tai uusiksi vaurioiksi yksilöinnin kohdalla.

Yksilöinti voi näin ollen tarkoittaa useita eri asioita. Esittelen alla yhden mahdollisen tavan hahmottaa ja systematisoida vastuunrajoituslausekkeiden yksilöintiä laatuvirheiden rajoittamisen osalta:

- I. Vastuunrajoituksen kohdentaminen konkreettiseen vaurioon. Esimerkiksi ”*ostaja on tietoinen vesikaton huonosta kunnosta ja mahdollisesta vuodosta. Myyjä ei vastaa vesikatteen korjaamisen kustannuksista.*” Konkreettiseen vaurion määrittelyminen yksilöidysti on yleensä helppoa ja kyse on selkeiden yksilöintivaatimuksen täyttävästä lausekkeesta. Tiedossa olevien virheiden vastuunrajoittaminen vastaa näin ollen ilmoitusta ostajalle. Eri asia on epäiltyjen vaurioiden rajoittaminen.
- II. Vastuunrajoitusten kohdentaminen huonoon kuntoon tai vaurioituneeseen tilaan, ilman, että varsinainen syy on tiedossa. Esimerkiksi ”*ostaja on tietoinen kellarin*

¹³⁰ Ks. jakso 3.4 ja 3.5.

¹³¹ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 351.

kosteusvauriosta ja huonosta kunnosta. Myyjä ei vastaa kellarin kosteusvaurioiden korjaamisesta tai siitä mahdollisesti aiheutuvasta terveyshaitasta.” Kellarin kosteusvaurio on varsin epämääräinen käsite yksilöinnin näkökulmasta, sillä kosteusvaurio on käytännössä aina seurausta jostakin varsinaisesta virheestä, esimerkiksi puutteellisesta salaojituksesta, kallistuksista tai perusmuurin/sokkelin vesieristyksen puuttumisesta. Ongelmana on vastuunrajoituksen kattavuus; edellä mainitun vastuunrajoituslausekkeen perusteella ostaja ei olisi välttämättä tullut tietoiseksi, että salaojat puuttuvat ja voinut arvioida sen korjaamisen kustannuksia kauppahinnassa.

- III. Vastuunrajoitusehdon yksilöiminen sekä virheen, että siitä aiheutuvien vaurioiden perusteella. Esimerkiksi tiedetään tai epäillään virhettä ja halutaan rajoittaa siitä johtuvat kaikki mahdolliset seuraamukset, tai toisinpäin tiedetään tai epäillään haitallista seuraamusta ja halutaan rajoittaa kaikki sen taustalla olevat rakennusvirheet. Tyypillinen tilanne on, että ensimmäisessä kohdassa olevaa lauseketta jatketaan siten, että: ”...myyjä ei vastaa myöskään mistään vesikaton virheellisyydestä mahdollisesti aiheutuvista seuraamuksista, eikä näistä koituvista korjauskustannuksista.” Vastaavasti toisinpäin, jos toisen kohdan mallilauseketta jatketaan: ”ostaja tiedostaa kellarin kosteusvaurio syyn olevan epäselvä. Ostaja vastaa kaikista kellarin kosteusvaurioon johtaneista virheellisistä rakenteista ja niiden korjauskustannuksista olivatpa ne minkä laatuista tahansa.” Näissä ongelmana on niin sanotun ”kaikista mahdollisista” -osion yksilöimättömyys.
- IV. Vastuunrajoituksen kohdistaminen koko rakennukseen tai rakennuksen osaan. Esimerkiksi lyhennelmä KKO 2012:72 käytetystä rajoituslausekkeesta: ”ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä tai niistä aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä, onko niitä havaittu kuntotarkastuksessa tai ovatko ne piileviä tai onko niistä terveydelle haitallisia vaikutuksia.” Ongelmana on laajentuminen kiellettyä ”siinä kunnossa kuin se on” -ehtoa, mutta kysymys myös varsinaisten seuraamusten rajoittamisesta.

Jäljempänä esiteltävissä korkeimman oikeuden ja hovioikeuksien ratkaisuksista ilmenee hyvin yksilöintivaatimuksen hankaluus, sekavuus ja jokaiseen yksilöintitapaan liittyvät ongelmat. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 2004:78¹³² käytettiin yllä mainitun jaottelun kolmannen kohdan mukaista lauseketta, missä vastuunrajoitus kohdistettiin kuntotarkastuk-

¹³² Ratkaisua käsitellään tarkemmin kohdassa 3.3.2.

nessa ilmenneisiin vikoihin (kosteusvauriot), mutta ei kosteusvaurion taustalla vaikuttaviin perussyihin, koska ne eivät olleet tiedossa. Yksilöintiä ei ratkaisussa katsottu riittäväksi vaan rajoituksen katsottiin kohdistuvan ainoastaan havaittuihin kosteusvaurioihin, eikä sen taustalla vaikuttaviin vikoihin. Sen sijaan ratkaisussa KKO 2009:31¹³³ yksilöinti kohdistettiin kuntotarkastuksessa havaittuihin varsinaisiin vikoihin ja rakennuspuutteisiin sekä kolmannen kohdan mukaisesti kaikkiin niistä aiheutuviin seuraamuksiin, mutta ratkaisussa korkein oikeus katsoi, ettei yksilöinti ollut seuraamusten osalta riittävää, eikä vastuunrajoitusehto estänyt ostajaa vetoamasta virheeseen.

3.3.2 Ehdon yksilöiminen ja KKO 2004:78

Vastuunrajoituksen yksilöiminen kuntotarkastuksessa ilmenneiden vaurioiden ja riskien perusteella voisi kuvitella olevan yleisin myyjän käyttämä tapa rajoittaa sopimuksin vastuutaan. Konkreettisten vaurioiden osalta yksilöiminen vastaa siten edellisessä kohdassa esitellyn jaottelun ensimmäisen kohdan mukaista virheiden rajoittamista. Esimerkiksi lauseke ”ostaja vastaa kuntotarkastuksessa havaittujen vikojen korjaamisesta aiheutuvista kustannuksista.” Viittaus kuntotarkastusraporttiin on nähdäkseni riittävä konkreettisten vaurioiden osalta, sillä vauriot ovat muutoinkin ostajan tiedossa, eikä vastuunrajoituslauseke käytännössä muuta kuin selkiytä jo muutoin maakaaren mukaista vastuunjakoa. Vastuunrajoitus vastaa siten samaa, kuin konkreettisten vaurioiden normaali rajaaminen vastuun ulkopuolelle. Näin ollen tässä ei ole tarvetta välttämättä luetella virheitä uudelleen vastuunrajoituksen muodossa.

Sen sijaan edellä mainitun jaottelun toisen kohdan mukaisessa tilanteessa, jossa epämääräisempää tilaa, kuten kosteusvauriota pyritään rajaamaan myyjän vastuun ulkopuolelle, voidaan törmätä yksilöintiongelmiin. Jos puhutaan *kylpyhuoneen kosteusvauriosta*, ei tämä ole kovinkaan yksilöity käsite. Jos kosteusvaurion laajuutta ei tunneta ja lauseketta laajennetaan arvailemalla todennäköisiä vaurioituneita rakenteita, parantuu ostajan käsitys vastuunrajoituslausekkeen laajuudesta. Esimerkiksi Palo ja Linnainmaa katsovat, että vastuunrajaaminen ”*kylpyhuoneen kosteusvaurioiden korjauskustannuksista*” on riittävällä tavalla yksilöity.¹³⁴ Mielestäni tämä on perusteltua varsinkin kosteusvaurion normaaliksi katsottavan laajuuden ja normaaliien kustannusten osalta, vaikka varsinaisia vaurioituneita rakenteita kuten seinärakenteita, lattiaa jne. ei ole yksilöity. Vaurioituneiden rakenteiden mainit-

¹³³ Ratkaisua käsitellään tarkemmin kohdassa 3.3.3.

¹³⁴ Palo – Linnainmaa 2002, s. 78.

seminen kuitenkin selkiyttäisi tilannetta. Ongelmana on silti kattavuus tilanteessa, jos kosteusvaurio paljastuu hyvin laajaksi. Jo reaalisesti osapuolten yhteinen tarkoitus ja rajoituslausekkeen tarkoitus ja sanamuoto viittaavat vahvasti normaaleihin kuluihin ilman, että kaikkia mahdollisia liitännäiskuluja¹³⁵ on edes tarkoitettu sisällytettäväksi rajauksen piiriin. Liitännäiskuluihin ja potentiaalsiin virheisiin perehdytään kahden korkeimman oikeuden ratkaisuun kautta.

Vertailukohtana voidaan kuitenkin nostaa esiin Vaasan hovioikeuden ratkaisu nro 1233 26.10.2010 (S 09/449), jossa oli kyse 28.2.2007 laaditusta kiinteistökaupasta, joka oli tehty 157 000 euron kauppahinnalla. Ennen kauppaa kohteessa oli laadittu kuntotarkastusraportti, jossa oli havaittu pintakosteusmittaria käyttäen kosteutta kylpyhuoneessa.¹³⁶ Tästä johdun myyjä oli laatinut seuraavanlaisen vastuunrajoituslausekkeen: *”Kiinteistössä on laadittu kuntotarkastusraportti 11.7.2007. Ostaja ottaa tästä huolimatta kiinteistön ja rakennukset vastaan siinä kunnossa kuin ne ostajalle esitellessä olivat, eikä myyjä vastaa kyseisistä vaurioista tai niiden rakenteille tai muulle vastaavalle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Vaurion arvo ja mahdolliset korjauskulut on huomioitu nyt maksetussa kauppahinnassa. Muista virheistä myyjä vastaa maakaaren mukaan.”*

Ratkaisussa hovioikeus toteaa, että *”pelkästään kauppakirjaan otetun ehdon sanamuodon osalta on selvää, ettei siinä ole maakaaren edellyttämin tavoin yksilöidysti sovittu myyjien vastuun rajoittamisesta pesutilan seinien virheen osalta. Kuntotarkastuksessa ei ollut kirjattu virheellistä seinärakennetta tai Kaakelilujalevyn kastumista.”*

Yllä kuvattu ratkaisua voidaan pitää varsin ankarana myyjän kannalta. Molemmat osapuolet ovat pyrkineet selvittämään kylpyhuoneen kosteuden syytä, joka jäi kuitenkin epäselväksi. Juuri tässä epäselvässä tilanteessa vastuunrajoituksen merkitys on suurin – siinä sovitaan tietoisesti riskinjaosta niin, että vastuu kylpyhuoneesta on ostajalla ja vastuu muista tiloista myyjällä. Jos osapuolet tietävät, että kylpyhuoneessa on kosteutta ja sopivat korja-

¹³⁵ Liitännäiskuluilla viitataan tässä aikaisemmassa jaksossa esiteltyihin virheistä mahdollisesti seuraaviin vaurioihin tai vaurion aiheuttajina mahdollisesti oleviin virheisiin ja näiden korjaamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

¹³⁶ Vuonna 1979 rakennettuun taloon myyjä oli itse yhdessä muurarina toimivan tuttavansa kanssa tehnyt kylpyhuoneremontin vuonna 2003. Hovioikeus toteaa ratkaistussaan, että kylpyhuoneremontti laadittiin siten, että saunan ja pesuhuoneen välisessä seinässä käytettiin Kaakeliluja-levyä valmistajan ohjeiden vastaisesti siten, että kahden vesieristyksen väliin jätettiin höyrünsulkumuovia ja eloperäistä materiaalia. Ennen kauppaa kohteessa oli laadittu kuntotarkastusraportti, jossa oli havaittu pintakosteusmittaria käyttäen kosteutta kylpyhuoneessa. Tämän johdosta oli tehty vielä rakenteisiin kajoavien menetelmin porareikiä seinän alajuoksuun, mutta näissä ei havaittu poikkeavaa kosteutta. Koska kosteuden syy ei siten selvinnyt, olivat myyjät halunneet rajoittaa vastuutaan laatimalla kauppakirjaan yllä mainitun ehdon.

uskustannusten kuuluvan myyjälle, on heidän lähtökohtaisesti täytynyt arvioida, että seinät on uusittava. Se, että kosteuden kerääntymisen on aiheuttanut virheellinen rakennustapa, ei muuta tilannetta, ellei myyjän katsota toimineen tahallisesti tai törkeän huolimattomasti. Ratkaisussa hovioikeus katsoi, ettei ”kosteutta kylpyhuoneessa” ollut sellainen varsinainen vaurio, josta muut vauriot olisivat johtuneet. Tilanne on siten KKO 2009:31¹³⁷ kaltainen, missä korkein oikeus tuli samaan lopputulokseen vesikatossa olevien virheiden ja yläpohjan kosteusvaurion kohdalla, jotka eivät olleet syy-seuraus suhteessa toisiinsa. Tässä kuitenkin syy-seuraussuhde on olemassa. Ongelmana on, että rajoitus on kohdistettu ikään kuin väärinpäin, sillä havaitusta kosteudesta ei seurannut myöhempiä vaurioita vaan päinvastoin. Hovioikeus antoi siten suuren painoarvon lausekkeen sanamuodolle ja yksilöinnille, mikä on linjassa maakaaren ja KKO 2009:31:n kanssa, mutta asettaa korkeat rajat yksilöinnin tarkkuudelle.

KKO 2004:78. Tapauksessa on kyse 30.10.1998 laaditusta kiinteistökaupasta 690 000 markan kauppahintaan. Kiinteistöllä sijaitti vuonna 1982 rakennettu ja vuonna 1988 kokonaan remontoitu omakotitalo, johon oli ennen kauppaa tehty kuntokartoitus. Tarkastuksessa oli kirjattu rakennuksen vaurioiksi/puutteiksi muun muassa alakerran lattian kosteus ja eteisen takan halkeamat. Kaikki oikeusasteet katsoivat tapauksessa olleen riidatonta, että kaupan jälkeen rakennuksessa havaittiin useita rakennusvirheitä, kuten asianmukaisen salaojajärjestelmän puuttuminen, maanvastaisen seinän virheellinen perustamistapa, maanvastaisenlaatan alapuolisen täyttöaineen virheellisyys ja rakennuksen virheellinen korko maaston korkeusasemaan verrattuna.¹³⁸ Tapauksessa oli kyse käytetyn vastuunrajoituslausekkeen sitovuudesta ja osapuolten selonottovelvollisuuksien laajuudesta.

Osapuolet sopivat kauppasopimuksen yhteydessä vastuunjaosta sanatarkasti seuraavassa muodossa: ”Rakennuksessa on 14.9.1998 suoritettu kunto- / kosteuskartoitus, jossa on havaittu mm. seuraavat vauriot / puutteet: - Alakerran lattiasta löytyi hieman kosteutta, josta ostaja on tietoinen. - Eteisen takassa on halkeamia. Ostaja on tutustunut kunto- / kosteuskartoituksesta laadittuun, hänelle luovutettuun raporttiin. *Ostaja on tietoinen, ettei mainittujen vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty.* Tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan

¹³⁷ Ks. jakso 3.3.3.

¹³⁸ Kyse oli siten useista virheellisistä rakenneratkaisuista, jotka olivat olleet rakentamisesta annettujen määräysten ja ohjeiden vastaisia jo rakentamis- ja peruskorjausvuosina. Kaikki tässä mainitut seikat olivat nimenomaan niitä *perussyyitä* tai siis alkuperäisiä *virheitä*, mistä kuntotarkastuksessa havaittu alakerran lattian kosteus eli *vaurio* johtui. Syyt eivät kuitenkaan olleet osapuolten tiedossa kaupantekohetkellä.

siinä kunnossa kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli. *Myyjä ei ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista.* Ostaja ottaa yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset.”

Ratkaisussaan korkein oikeus katsoi, ettei yllä kuvattu vastuunrajoituslauseke yksilöi nimenomaan niitä varsinaisia rakennusvirheitä, joista vastuunrajoituslausekkeessa mainittu alakerran lattian kosteus johtuu. Näin ollen vastuunrajoituksen katsottiin koskevan vain siinä nimenomaisesti mainittuja asioita. Lisäksi ostajaa ei ollut edellytetty kuntotarkastuksessa havaittujen seikkojen perusteella suorittamaan jatkotutkimuksia. Korkein oikeus katsoi, ettei ostaja ollut laiminlyönyt MK 2:22.1:n mukaista ennakkotarkastusvelvollisuutta, eikä ostajan olisi pitänyt ryhtyä sellaisiin tavanomaisesta poikkeaviin ja myyjän kiinteistöön kajoaviin toimenpiteisiin siitäkään huolimatta, että alakerrassa oli havaittu kohonneita kosteusarvoja. Näiden korkein oikeus täsmentää tarkoittavan muun muassa reikien poraamista alakerran lattiaan sekä ulkoseinien vierustojen maankaivutöitä, joita ostaja ei voi tehdä myyjän kiinteistöllä ilman myyjän lupaa. Tässä tosin lupaa ei ollut pyydetty, eikä sitä ollut erikseen muutoinkaan kielletty.

Ratkaisun tulkinnassa on syytä erottaa mielestäni kolme eri seikkaa. Ensimmäkin se, että korkein oikeus tulkitsi lauseketta sen sanamuotonsa mukaisesti; siinä ei nimenomaisesti mainittu alakerrassa havaitun kosteuden aiheuttavia virheellisiä rakenteita, jolloin rajoitus ei myöskään näitä koskettanut. ”Sellaisena kuin se on” -ehto on periaatteessa ainoa vastuunrajoituslausekkeen osa, joka kosketti myös todellisia virheitä, mutta sen osalta sitomattomuus on jo maakaaren perusteluiden perusteella itsestään selvää.¹³⁹ Tämä osa on mielestäni hyvin selkeä ja perusteltu. ”Alakerran kosteus” on aikaisemmassa esittelemässäni jaotelussa ikään kuin toisen kohdan mukainen haitallinen tila eli vaurio. Se on seurausta jostakin virheestä ja jo itsessään hyvin epäselvästi ilmaistu.

Toinen mielenkiintoisempi seikka liittyy vastuunrajoituslausekkeen osan ”*vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista*” merkitykseen. Vaurioiden laajuuden epäselvyyden kuvailu on vain kuvailua, ilman minkäänlaista vastuunjakoa kuvastavaa lauseketta. Tässä tapauksessa myös rajoituslausekkeen ”*aiheuttamista lisävahingoista*” -osuus kohdistuu ikään kuin väärään suuntaan; alakerran kosteudesta ei johdu mikään havaittu virhe, vaan alakerran kosteus on seuraus muista virheistä. Vaikka

¹³⁹ He 120/1994, s. 45.

alakerran kosteudesta olisin aiheutunut lisävahinkoja muualle, olisi ehto edelleen vaikuttanut ylimalkaiselta ja epäselvältä. Jos ehto olisi kuitenkin muotoiltu toisinpäin eli ”myyjä ei vastaisi alakerran kosteusvaurion aiheuttaneista rakennusvirheistä ja niiden korjaamisesta” olisi tilanne ollut mielenkiintoisempi. Tämäkin olisi edelleen yleisluontoisen kuuloinen lauseke, mutta tässä kaikki havaitut virheet periaatteessa olisi rajattu ehdolla pois ja yleisluontoisella tasolla ostajalla olisi mahdollisuus arvioida riskiä kauppahinnassa, mikä osaltaan perustelee myös säännöksen sitovuutta.¹⁴⁰ Tähän kysymykseen on korkein oikeus kuitenkin osittain vastannut jäljempänä esitellyssä ratkaisussa KKO 2009:31, minkä yhteydessä käsittelem kysymystä tarkemmin siinä kohtaa.

Kolmas ratkaisusta ilmenevä peruste liittyy ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuteen, millä on vaikutusta maakaaren mukaista riskinjakoa selventävästi, mutta ei niinkään vastuunrajoitusehtojen kannalta. Ratkaisun perusteella ostajalla on melko korkea kynnyksy ryhtyä lisätutkimuksiin, mikä toisaalta on myös oikeuskirjallisuudessa korostettu olevan peruslähtökohta.¹⁴¹

3.3.3 KKO 2009:31 ja virheestä mahdollisesti johtuvien uusien virheiden rajoittaminen

KKO 2009:31. Tapauksessa on kysymys kuntotarkastuksen perusteella laaditusta vastuunrajoituslausekkeesta ja sen sitovuudesta sekä ehdon suhteesta ostajan tarkastusvelvollisuuteen. Osapuolet olivat 12.3.2003 tehneet kiinteistön vuokraoikeuden kaupan vuonna 1977 rakennettuine rakennuksineen 127 500 euron kauppahinnalla. Ennen kauppaa kohteessa oli laadittu kuntotarkastus, jossa ei havaittu varsinaisia kosteusvaurioita, mutta kuntotarkastusraportissa oli kuitenkin todettu, että vuonna 1992 uusitussa tasakatossa ollut huopakate oli irronnut alustastaan ja muodosti sadeveden lammikoitumisen mahdollistavia poimuja, jotka jäätyessään aiheuttivat ylimääräisen vaurioitumisriskin, mutta ei välitöntä vuotoa. Raportti ei suosittanut katteen välitöntä uusimista, vaan seuraamista ja uusimista muutaman vuoden aikajänteellä. Kattohuovan alla olevaa yläpohjatilaa ei kuntotarkastuksessa voitu tarkastaa tarkastusluukun puuttumisen vuoksi.

Tästä johtuen osapuolet olivat kauppasopimuksessa varsin yksityiskohtaisesti sopineet seuraavanlaisen vastuunrajoitusehdon: ”Talossa on suoritettu 11.6.2003 kuntotarkastus. Ostaja on tutustunut kuntotarkastusraporttiin ennen kaupan päättämistä ja ilmoittaa olevansa tie-

¹⁴⁰ Tuomisto 2005, s. 94–95.

¹⁴¹ Koskinen-Tammi 2010, s. 702.

toinen siinä mainituista (kohdissa 3.2 ja 3.3¹⁴² yksilöidyistä) vioista, puutteista ja korjaus-ehdotuksista. Myyjä ei vastaa kuntotarkastuksessa ilmenneistä vioista, *eikä niistä mahdollisesti rakenteille tai muille vastaaville aiheutuneista vahingoista*. Ostaja ottaa rakennuksen vastaan siinä kunnossa kuin missä se viimeksi ennen kauppaa esiteltäessä oli ja mitä se kuntotarkastusraportin mukaan on.”¹⁴³

Kaupan jälkeen tarkastamatta jääneessä yläpohjassa havaittiin laaja kosteusvaurio. Kysymys oli siten erityisesti vastuunrajoitusehdon kattavuudesta yläpohjavaurioiden osalta.¹⁴⁴ Ratkaisussa korkein oikeus katsoi, ettei kuntotarkastuksessa oltu todettu yläpohjan kosteusvauriota eikä sitä siten ole raportin vioissa ja puutteissa yksilöity. Muiden kysymysten osalta korkein oikeus katsoi, että koska kuntotarkastuksen tietojen perusteella ei ollut syytä epäillä kosteusvauriota, ei ostajalla ollut erityistä syytä ryhtyä rakennetta rikkoviin poikkeuksellisiin toimenpiteisiin yläpohjan kunnan selvittämiseksi, eikä ollut täten laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan. Myöskään myyjän ei katsottu tienneen eikä pitäneenkään tietää kosteusvauriosta, mistä johtuen tapausta arviointiin salaisen virheen perusteella, jossa merkittävyyskynnyksen katsottiin ylittyneen.

Tässä tapauksessa tulee esiin kolme olennaista kysymystä eli 1.) voidaanko jostain virheestä *mahdollisesti* aiheutuvia muita vaurioita rajata kaikenkattavalla lausekkeella ja 2.) onko faktisella syy-seuraussuhteella tässä jokin merkitys ja 3.) vaikuttaako konkreettinen virheiden luetteleminen arviointiin. Tapauksesta saa kuvan, ettei virheestä mahdollisesti aiheutuvia seurauksia ole mahdollista rajata kaikki seuraukset kattavalla yleisluontoisella lausekkeella, vaan yksilöinti käsittäisi myös havaittujen virheiden syyt ja seuraukset.¹⁴⁵ Kuitenkin korkein oikeus ei vastaa ratkaisussaan suoraan kysymykseen siitä, johtuuko yllä kuvattu lähtökohta siitä, että yläpohjan virheellisyys ei tosiasiallisesti johtunut kuntotarkastuksessa mainitusta virheestä. Vastuunrajoitus käsitti ratkaisussa nimittäin katon poimuisuudesta johtuvat vauriot, mutta tosiasiaassa yläpohjan vaurio ei johtunut katon poimuisuudesta vaan muista syistä kuten höyrynsulun virheellisyydestä.

¹⁴² Kohdalla 3.3 viitataan kuntotarkastuksen kohtiin, jossa todetaan katon olevan edellä kuvatun kaltainen. kohta 3.2 ei liity kysymyksenä olevaan ongelmaan.

¹⁴³ Vastuunrajoitusehdosta on poistettu käsiteltävän kysymyksen kannalta epäolennaiset kohdat, mutta muutoin ehto on sanamuodoltaan identtinen.

¹⁴⁴ Korkein oikeus katsoi näytetyksi, että yläpohjan kosteusvaurio oli johtunut osaksi mainitusta kattorakenteesta ja osaksi syynä oli ollut muun muassa höyrynsulun epätiiveys, reiät ja repeämät, vesikatteen lävistysten vuodot ja rakennusaikainen kastuminen.

¹⁴⁵ Tuomisto 2009, s. 270–271.

Esimerkiksi Hoffrèn katsoo, että korkein oikeus on tullut mainittuun lopputulokseen osaksi siitä syystä, että yläpohjan vaurioiden perussyö oli muu kuin kuntotarkastuksessa havaitusta katon poimuisuudesta *johtuva*.¹⁴⁶ Edelleen tässä jää kuitenkin epäselväksi kysymys siitä, jos yläpohjan kosteusvaurio olisi johtunut joko kokonaan tai osaksi katon huonosta kunnosta ja lauseke siitä, ettei myyjä vastaa katon huonosta kunnosta *mahdollisesti* rakenteille aiheutuvista kustannuksista, pitäisi paikkaansa, niin muuttuisiko arviointi toiseksi.

Mielestäni korkein oikeus ei ratkaisussa ota yksilöidysti kantaa tähän kysymykseen. Korkein oikeus korostaa ainoastaan virheiden ja puutteiden yksilöinnin merkitystä niin tässä kuin aikaisemmassa KKO 2004:78 ratkaisussa, mikä viittaisi siihen, ettei virheestä aiheutuvien seuraamusten rajaaminen ”*kaikilla mahdollisilla...*” tyyppisellä lausekkeella olisi mahdollista johtuivatpa seuraukset tosiasiasa varsinaisesta virheestä tai eivät. Tätä jäsenystä kannattaa esimerkiksi Palo, Linnainmaa ja Alppi-Takkinen, joiden mukaan kaikkia mahdollisia seuraamuksia ei ole mahdollista rajata, koska tällöin virheen sijaintia ei ole yksilöity.¹⁴⁷ Syy-seuraus suhteen merkityksestä ei erikseen mainita, mutta ilmeisesti lähtökohtana on sen merkityksettömyys.

Jos korkeimman oikeuden lähtökohta on aidosti perustunut siihen, että varsinainen virhe yläpohjassa ei johtunut käytännössä lainkaan havaitusta virheistä, on lähtökohta perusteltavissa. Vastuunrajoitus eikä sen laajennus yksilöinyt yläpohjan virhettä, jolloin vastuunrajoitukselle ei annettu merkitystä. Tätä tukee paitsi MK 2:9.2:n sanamuoto, niin myös yleinen vastuunrajoituslausekkeisiin liitetty suppean tulkinnan periaate, jonka mukaan vastuunrajoituslauseketta on tulkittava lähtökohtaisesti rajoittamisen laajuuden kannalta suppeasti.¹⁴⁸ Lisäksi korkeimman oikeuden mukaista kantaa tukee muun muassa kielellistä muotoa korostava yleinen sopimusoikeudellinen periaate, jonka mukaan kielellisen ilmaisen tulkitaan olevan tietynlainen indisio osapuolten yhteisestä tarkoituksesta.¹⁴⁹

Jatkokysymykseksi kuitenkin jää se, miten tilannetta olisi arvioitava, jos vastuunrajoittamisessa käytetään yllä kuvattua lauseketta ja seuraukset ovat joko täysin tai joltain osuudelta johtuneet rajatusta virheestä. Voidaan pitää tietyllä tavalla keinotekoisena sitä lähestymis-

¹⁴⁶ Hoffrèn 2009, s. 1192 ja 1994.

¹⁴⁷ Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 355–356. Teos käsittelee AsKL:n mukaista asuntokauppaa, mutta maininta on tulkittavissa koskemaan myös kiinteistön kauppaa. Tosin samankaltainen näkökulma on otettu myös kiinteistökauppaa käsittelevässä osassa teoksessa Palo – Linnainmaa 2002, s. 78.

¹⁴⁸ Hemmo 2003a, s. 653–654

¹⁴⁹ Hemmo 2003a, s. 607.

tapaa, missä yksilöinti tarkoittaisi kaikkien mahdollisten vaurioiden nimenomaista yksilöintiä.¹⁵⁰ Tätä ei myöskään maakaari sananmuotonsa puolesta edellytä.

Tämän osalta asiaa voisi mielestäni lähestyä myös sopimusvapautta ja kohtuullisuutta korostavalla tulkinnalla. Jos osapuolet sopivat tietyn konkreettisen virheen kuuluvan myyjälle, ei tässä ole vielä edes kysymys varsinaisesta vastuunrajoittamisesta. Jos taas osapuolet sopivat havaitun virheen *mahdollisten seuraamusten* eli virheestä ehkä johtuvien vaurioiden kuuluvan ostajalle, on vasta tässä syntynyt jokin lisäarvo myyjän kannalta vastuunrajoituslausekkeen johdosta. Tätä ei kuitenkaan ratkaisussa huomioitu. Tapauksen mukainen arviointi myös yllä kuvatussa esimerkkitilanteeseen johtaa siihen, että osapuolet ovat ensin tietoisesti muuttaneet maakaaren mukaista riskinjakoa, huomioineet tämän kauppahinnassa ja varautuneet nimenomaan sopimansa mukaiseen lopputulokseen; myyjä on varautunut siihen, ettei hänelle tule jatkossa velvoitteita ja ostaja päinvastoin siihen, että hänelle *saattaa tulla*. Näin ollen jos tätä vastuunrajoitusta ei lainkaan huomioida riitatilanteessa, on tilanne myyjän kannalta kohtuuton; hän olisi voinut saada paremman kauppahinnan jos ei olisi laatinut ”turhaa” lauseketta, kun taas ostaja saattoi saada edukseen sekä kauppahinnan että riskittömyyden.¹⁵¹

3.3.4 Epäiltyjen tai potentiaalisten virheiden rajoittaminen

Viimeinen vastuunrajoittamisen kannalta edellä mainitusta KKO 2009:31 ratkaisusta heittävä kysymys liittyy siihen, onko vauriosta mahdollisesti aiheutuvien seurausten rajoittaminen sitovasti mahdollista yksilöimällä kaikki epäillyt ja mahdolliset vauriot sijainteineen jo ennalta. Esimerkiksi jos tapauksessa olisi lauseketta jatkettu siten, että ”...myyjä ei vastaa kuntotutkimuksessa vaurioiden korjauskustannuksista eikä vaurioista mahdollisesti aiheutuvista muista kustannuksista, kuten yläpohjan rakenteiden vaurioista” [luetellaan potentiaaliset vauriot]. Tai pelkästään: ”Osapuolet eivät tiedä yläpohjan rakenteiden, katon aluslaudoituksen... kuntoa [luetellaan potentiaaliset virheet]. Ostaja ottaa vastattavakseen riskin edellä mainittujen rakenteiden vaurioiden korjaamisesta.”

Ensin mainitussa lausekkeessa luetteloidaan kaikki havaitusta virheestä teoreettisesti johtuvat muut vauriot, kun taas toisessa yksinkertaisesti todetaan, etteivät tietyt potentiaaliset

¹⁵⁰ Hoffrèn 2012, s. 45.

¹⁵¹ Tämä tulkinta ei kuitenkaan päde suoraan KKO:n ratkaisun kohdalla, koska seuraus ei ole johtunut rajoitetusta virheestä. Toisaalta voidaan miettiä osapuolisuuntautuneesti, että onko osapuolten sopimuksen taustalla ollut yhteinen tarkoitus ollut rajoittaa lausekkeella nimenomaan myös yläpohjan virheitä, sillä nämä ovat hyvin looginen seuraus jo havaitusta vauriosta. Tämä kuitenkin laajentaisi vastuunrajoituslauseketta sen sanamuodosta, mikä on suppean tulkinnan ja yksilöinnin vastaista.

virheet kuulu myyjän vastuulle. Näistä jälkimmäisessä maakaaren mukainen yksilöintivaatimus vaikuttaa selkeästi täyttyvän, sillä siinä on nimenomaisesti yksilöitynä erilaisia vaurioita. Esimerkiksi Teporan mukaan lauseke ”*kiinteistöllä oleva kaivo ei ole ollut käytössä viimeiseen kolmeen vuoteen eikä myyjä vastaa kaivon käyttökelpoisuudesta ja sen kunnostamisesta*” täyttää selvästi yksilöintivaatimuksen.¹⁵² Vastaavalla tavalla tässä lausekkeessa yksilöity seikka on *potentiaalinen* virhe. Voidaan teoreettisesti kysyä onko todennäköisyydelle annettava painoarvoa, sillä yksilöinnin sanamuodon kannalta todennäköisyydellä ei ole merkitystä. Tähän liittyen esitöissä korostetaan nimenomaan ostajan ymmärrystä siitä, miten hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä.¹⁵³ Tämä on mahdollista tulkita niin, että yksilöinti kohdistuu vastuunrajoituslausekkeen muotoon luoden pohjan ostajan ymmärrykselle vastuunrajoituksesta aiheutuvasta riskistä.

Epäillyt virheet ovat mielestäni koko vastuunrajoitusten pääfunktio ja siten selvästi mahdollisia rajata lausekkeella myyjän vastuun ulkopuolelle vähintään silloin, kun virheet ja niiden sijainti on konkreettisesti mainittu. Myös ensin mainittu esimerkkilause, jossa puhutaan vauriosta johtuvista muista vaurioista, voitaisiin katsoa sallituksi sillä perusteella, että tosiasiasa ostaja varautuu siinä täsmälleen samaan kustannusriskiin. KKO 2009:31 ei estä tätä ajattelutapaa, sillä vaurioista aiheutuvien uusien vaurioiden laajuutta ei oltu ennalta määritelty lainkaan, joten riskin arvioiminen kauppahinnassa oli tapauksessa olennaisesti hankalampaa.

Hyvin moniulotteisten ja erittäin epätodennäköisten vaurioiden laajaa ennalta rajoittamista vastaan voidaan esittää myös perusteltuja näkökulmia. Maakaaren säännös on mahdollista nähdä korostetusti ostajaa suojaavana, jolloin yksilöintivaatimuksen funktiona voidaan nähdä korostetusti ostajan helpottunut riskin suuruuden arviointi.¹⁵⁴ Hyvin epävarmojen ja listamaisten rajoitusehtojen riskin merkitystä voi olla vaikea hahmottaa. Toisaalta vastuunrajoitusehdon muotoilun näkökulmasta riskin todennäköisyydellä ei pitäisi olla lähtökohteisesti merkitystä. Laajatkin vastuunrajoituslausekkeet voivat tapauskohtaisesti olla mahdollisia kuten jäljempänä esitellyssä KKO 2012:72 ratkaisusta ilmenee. Tällöin kuitenkin tapauksen erityispiirteet korostuvat voimakkaasti ja mahdollisuus kohtuuttomuuden arviointiin kasvaa selvästi.¹⁵⁵

¹⁵² Tepora 2007, s. 402.

¹⁵³ HE 120/1994, s. 45.

¹⁵⁴ Kartio 2002, s. 2.

¹⁵⁵ Hemmo 2003b, s. 58.

3.3.5 Ratkaisun KKO 2012:72 merkitys yksilöinnin kannalta

KKO 2012:72:ssa oli kyse 16.12.2002 laaditusta elinkeinonharjoittajien välisestä kiinteistökaupasta rakennuksineen.¹⁵⁶ Kohteessa oli laadittu kattava kuntotarkastus ja kustannusarvio korjauksista ennen kauppaa. Kaupan jälkeen rakennuksessa todettiin erityisesti alapohjarakenteessa merkittäviä virheitä ja vaurioita. Ratkaisussa korkein oikeus arvioi erityisesti käytetyn vastuunrajoituslausekkeen yksilöinnin riittävyttä ja tämän jälkeen ehdon kohtuullisuutta.

Vastuunrajoituslausekkeen mukaan ostaja oli tutustunut kuntotarkastusraporttiin ja oli tietoinen siinä mainituista puutteista ja siitä, että kohteessa tullaan tarvitsemaan laajoja korjauksia ja kunnossapitotöitä. Edelleen ehdon mukaan *”Ostaja ottaa vastattavakseen kaikista mahdollisista rakennuksen korjaamisesta tai purkamisesta tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista siitä huolimatta, onko niitä huomioitu kustannusarviossa, ovatko ne olleet kaupantekohetkellä piileviä tai onko niillä terveydelle tai ympäristölle haitallisia vaikutuksia. Tämä seikka on huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä. Ostaja ilmoittaa, ettei sillä ole mitään vaatimuksia myyjää kohtaan kaupan kohteessa sijaitsevan rakennuksen perusteella.”*¹⁵⁷

MK 2:9.2:n mukaista riittävää yksilöintiä koskevassa osassa korkein oikeus arvioi ratkaisussaan, että edellä mainittu lauseke on sanamuodoltaan yksiselitteinen ja riittävän yksilöity ja siitä käyvän yksiselitteisesti ilmi sovittu vastuunjako niin maaperän kuin rakennuksen osalta. Edelleen korkein oikeus totesi, että myös kaupantekohetkellä tuntemattomat virheet ja piilevät virheet on nimenomaisesti suljettu lausekkeella myyjän vastuun ulkopuolelle. Muina yleisinä perusteina yksilöinnin kannalta korkein oikeus mainitsi vastuunrajoituksen huomioimisen kauppahinnassa ja tämän mainitsemisen.

Vastuunrajoituslausekkeen sitovuutta koskevissa perusteluissa korkein oikeus kiinnitti laajasti huomiota osapuolten ominaisuuksiin ja asemaan tasavertaisina sopimusosapuolteina

¹⁵⁶ Kauppahinnasta tontin arvo oli 85 000 euroa ja rakennuksen 730 000 euroa. Ostaja oli hallinnut osaa rakennuksesta jo vuodesta 1992 alkaen. Kohteeseen oli ennen kauppaa laadittu myyjän toimesta peruskuntoarvio, jossa oli muun muassa todettu seinien ja maanpinnan rajassa olevan useita vuotokohtia, minkä kautta kellariin on päässyt kosteutta ja kosteusarvojen olevan selvästi normaalia suuremmat. Lisäksi kellarikerroksessa havaittiin joitain rakenteellisia virheitä. Yleisesti kuntotarkastuksen mukaan rakennukseen tuli tehdä laajoja korjaustöitä. Tarkastus oli kuitenkin tehty normaalin kuntotarkastuksen tapaan ilman rakenteita rikkovia menetelmiä, minkä vuoksi ostajaa oli kiireellisesti suositeltu tekemään tarkempia mittauksia rakenteita rikkovien menetelmin. Ostaja ei ollut tehnyt tarkempia mittauksia, mutta se oli laadituttanut tarkastuksen perusteella kustannusarvion virheiden korjauskustannusten suuruudesta.

¹⁵⁷ Lisäksi osapuolet sopivat, että myyjän vastuulle jää mahdolliset pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset, jos vaatimus niiden osalta tehdään vuoden 2003 mennessä.

ja riskinkantokykyisinä elinkeinonharjoittajina, pitkiin kauppaneuvotteluihin, kauppahinnan huomioimiseen ja erityisesti yleisellä tasolla osapuolten asemaan ja tietoisuuteen riskistä.

Ratkaisu on mielestäni varsin merkittävä selkiyttävä tekijä vastuunrajoitusehtojen arvioinnissa. Ratkaisussa arvioidaan erikseen lausekkeen yksilöinnin riittävyttä sen perusteella, miten lauseke on sanamuotonsa puolesta muotoiltu ja millaiset mahdollisuudet ostajalla on huomioida lauseke kauppahinnassa. Toisaalta ratkaisussa arvioidaan erikseen vastuunrajoituslausekkeen sitovuutta, missä otetaan laajemmin huomioon tapauskohtaiset olosuhteet. Yksilöinnin arvioinnin osalta on kuitenkin huomattava, ettei ratkaisussa esimerkiksi aikaisempien korkeimman oikeuden ratkaisujen tapaan otettu kantaa tilanteeseen, jossa osapuolet olisivat yksilöineet varsinaisia vaurioita tai näistä johtuvia mahdollisia muita vaurioita. Käytetty vastuunrajoituslauseke on kohdistettu kaikenlaisiin mahdollisiin korjauskustannuksiin, kun taas kustannusten syntysyy eli vauriot on yksilöity yleisemmällä tasolla, mutta yksiselitteisesti – vaurioiden osalta on yksilöity havaitut vauriot, havaitsemattomat vauriot ja piilevät vauriot. Näin vältytään siltä, että ostajalle syntyy lausekkeen sanamuodon perusteella virheellinen käsitys siitä kuuluuko jokin jälkeempään ilmenevä uusi vaurio hänen vastuulle vai ei.

Oikeuskirjallisuudessa on edellä mainitun erottelun perusteluissa katsottu tarkoittavan, että ratkaisua voitaisiin soveltaa yksilöinnin arvioinnin osalta myös yksityishenkilöiden välisissä kiinteistökaupoissa.¹⁵⁸ Tältä osin on huomattava, ettei ratkaisussa yksilöinnin riittävyden arvioinnissa otettu osapuolten asemaan lainkaan suoraan kantaa. Sen sijaan ratkaisussa painotettiin vastuunrajoitusehdon yksiselitteisyyttä eli sitä, voiko nimenomaan vastuunrajoituslausekkeen muotoilusta jäädä epäselväksi, kuinka laaja kummankin osapuolen vastuu on. Osapuolten asemaan ja henkilöön liittyviä seikkoja voidaan katsoa arvioidun erikseen varsinkin kohtuullisuusarvioinnin yhteydessä¹⁵⁹. Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on myös katsottu, etteivät nämä seikat tulisi ratkaisusta ilmi näin erillisinä, vaan niitä olisi arvioitava yhdessä toistensa kanssa. Tuomisto toteaa ratkaisua koskevassa kommentaarissa, ettei ratkaisun pohjalta saisi välttämättä tehdä yllä kuvattuja johtopäätöksiä siitä, että piileviä virheitä koskevat kokonaisrajoitukset olisi ratkaisussa katsottu yleisesti ostajaa sitoviksi. Tätä

¹⁵⁸ Hoffrèn 2013b, s. 130.

¹⁵⁹ Hoffrèn 2013b, s. 125.

on perusteltu tapauksen erityispiirteillä ja sillä, että ehdon kohtuullisuutta arvioitaessa on sanamuodon lisäksi painotettu tapauksen erityisolosuhteita.¹⁶⁰

Itse näen ratkaisun vastaavan ainakin siihen kysymykseen, onko piilevien virheiden rajaaminen ylipäänsä mahdollista vastuunrajoituslausekkeen muotoilun osalta. Ratkaisu yksiselitteisesti salli rajoitusehdon sanamuodon osalta piilevien virheiden laajatkin rajoitukset. Jatkokysymysten, kuten soveltuvuuden yksityishenkilöiden väliseen kauppaan, kannalta on ensin kysyttävä tarkoittaako maakaaren 2:9.2:n yksilöintivaatimus ylipäänsä sanamuodon perusteella tapahtuvaa yksilöintiä vai liittyykö siihen kuinka paljon myös osapuolten asemaa ja muita ulkoisia seikkoja korostavia piirteitä. Mielestäni asiaa on tarkasteltava ostajan ymmärryksen käsitteen kautta: onko ostaja ymmärtänyt miten hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä?¹⁶¹ Tässä vahva pääpaino on rajoitusehdon sanamuodolla, mutta monet muut seikat tapauskohtaisesti vaikuttavat tähän arviointiin näyttönä sille, että ostajalla on ollut mahdollisuus ymmärtää tai ostajan olisi ainakin pitänyt ymmärtää ehdon merkitys. Siinä mielessä Hoffrènin jaottelu yksilöinnin ja sovittelun välillä on onnistunut,¹⁶² että useita näitä seikkoja voidaan arvioida myös sovittelun kautta MK:n mukaisesti yksilöidynkin ehdon kohtuuttomuuden arvioinnin yhteydessä.

Näin ollen on mielestäni perusteltua, että ratkaisussa mainittua lauseketta voitaisiin käyttää tapauskohtaisesti myös yksityishenkilöiden välisessä kaupassa yksilöinnin riittävyuden näkökulmasta. Sen sijaan kohtuusnäkökulmasta jo korkeimman oikeuden ratkaisussa erikseen todetaan, tosin yksilöimättömien ehtojen osalta, että laajat vastuuta rajoittavat ehdot voivat varsinkin yksityishenkilöiden kohdalla olla helposti kohtuuttomia. Tämä lähtökohta on tosin kaikkien laajojen vastuurajoitusehtojen kohdalla myös yleisemmin siviilioikeudessa.¹⁶³ Selvää on kuitenkin se, että sanamuoto ei ole ainoa vastuunrajoituslausekkeitä määrittävä seikka eli yhdellä ja samalla vastuunrajoituslausekkeen muotoilulla myyjä ei voi koskaan saada täyttä varmuutta ehdon lopullisesta sitovuudesta joko yksilöinnin riittämättömyyden tai kohtuuttomuuden arvioinnin vuoksi.¹⁶⁴

¹⁶⁰ Tuomisto 2013, s. 48–49.

¹⁶¹ Myös esitöissä korostetaan, että yksilöinnin avulla ”ostaja tietää, mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen...” (HE 120/1994, s. 45).

¹⁶² Hoffrè 2013b, s. 122–123.

¹⁶³ HE 247/1981, s. 15. Esitöissä vastuunrajoituslausekkeet mainitaan tyyppisesimerkkinä helposti kohtuuttomuuteen ja sovitteluun johtavista ehdoista.

¹⁶⁴ Tuomisto 2013, s. 49.

3.3.6 Vastuunrajoittaminen salaisista virheistä

Salaisen virheen rajoittaminen on jo teoreettisesti hankala kysymys. Koska määritelmän mukaan salainen virhe tarkoittaa virhettä, jota kumpikaan osapuoli ei ennen kauppaa tiennyt tai olisi pitänyt tietää, voidaan kysyä onko tällaisen virheen rajoittaminen edes mahdollista. Teporan mukaan myyjällä ei ole mahdollisuutta sulkea vastuutaan pois vaurioihin kohdistetulla yksilöidyllä sopimusehdolla, koska jos tällainen yksilöinti olisi mahdollista, ei kyse enää olisi salaisesta virheestä.¹⁶⁵ Tämä lähtökohta salaisen virheen rajoittamisen mahdottomuudesta pitää mielestäni siinä mielessä paikkaansa, että rajoituksen kohdentaminen vikaan, jota ei pitäisi olla edes olemassa, on hankalaa, mutta ei mielestäni mahdotonta.¹⁶⁶

Edellä mainittua lähtökohtaa voi tarkastella myös toisestakin näkökulmasta. Jos sallitaan se lähtökohta, että rajoittaminen on sallittua eritasoisten epäilyjen perusteella tai ilman mitään konkreettista epäilyä, voi tällainen sinänsä yksilöity vastuunrajoituslauseke niin sanotusti osua oikeaan. Osapuolet esimerkiksi tietävät, että kylpyhuoneessa tyypillisesti voi esiintyä kosteusvaurioita, mutta mikään seikka kohteessa ei viittaa epäilyyn kyseisen kaupankohteen kylpyhuoneen kosteusvauriosta. Tästä huolimatta osapuolet voivat haluta jakaa tämän teoreettisen riskin sopimuksella jo ennalta esimerkiksi siitä syystä, että yleisen elämänkemuksen perusteella kylpyhuoneissa on usein kosteusvaurioita. Myös oikeuskirjallisuudessa on esitetty tätä tukevia tulkintoja, joidenka mukaan estettä rajoittamiselle ei ole olemassa, jos rajoitusehto muotoillaan niin, että vastuunjako ilmenee yksiselitteisesti sopi-

¹⁶⁵ Tepora 2007, s. 407. Tepora kuitenkin huomauttaa, että oma kysymyksensä on virheen seuraamusten rajoittaminen yksilöidyllä ehdolla, joka voisi kattaa myös salaisiksi virheiksi katsottavia virheitä.

¹⁶⁶ Myös vakuutukset ovat käyttökelpoinen tapa rajoittaa vastuuta joko itsessään tai yhdistettynä vastuunrajoituslausekkeisiin. Esimerkiksi Hemmo on esittänyt velvoiteoikeudellisessa viitekehyksessä vastuunrajoituslausekkeiden liittämistä vakuutuksiin. (Hemmo 2005a, s. 249–250). Näkisin itse järjestelyn olevan toteutettavissa esimerkiksi niin, että myyjä sitoutuu kauppakirjassa hankkimaan tarkemmin yksilöidyn vakuutuksen. Kiinteistökaupan kohdalla kyse voisi olla varsinkin niin sanotuista piilovirhevakuutuksista, joiden tarkoituksena on tuoda suojaa ennakoimattomia salaisia virheitä kohtaan. Taustalla tässä edellytetään tyypillisesti laajaa kuntotarkastusta, jonka perusteella vakuutus on mahdollista määritellä. Varsinainen vastuunrajoituslauseke olisi mahdollista muotoilla esimerkiksi niin, että myyjä vastaisi antamistaan vakuuksista eli kaupantekohetken jälkeiset piilevät virheet korvattaisiin ensisijaisesti vakuutuksesta. Ehtoa voitaisiin jatkaa tästä niin, että myyjän vastuu olisi rajattu ainoastaan vakuutuksen enimmäismäärään saakka. Näin ollen myyjä olisi tosiasiaa rajannut vastuunsa piilevien virheiden osalta kokonaan. Ostaja vuorostaan saisi varmuuden kyseiseen summaan saakka ja voisi arvioida tämän ylittävän osan riskin kauppahinnassa MK 2:9.2:n edellyttämällä tavalla. Lopputuloksena myyjän vastuu olisi rajattu, kun taas ostajan ei, mutta ostaja saisi turvaa kyseiseen summaan saakka. Lähtökohtaisesti tämä olisi mielestäni hyvinkin yksilöity ja selkeä tapa rajoittaa vastuuta, mutta ongelmaksi tässä tulisi vakuutusehtojen tuoma epäselvyys ja erityisesti OikTL 36 §. Joka tapauksessa tulevaisuudessa piilovirheitä koskevien vakuutusten hankkiminen saattaa yleistyä. Esimerkiksi Tanskassa vastuunjako kytkeytyy olennaisella tavalla kuntotarkastukseen ja vakuutusten yhdistelmään. (Hoffrén 2012, s. 40) Järjestelmä aiheuttaisi ostajille kustannuksia, mutta ennakoitavuuden voisi ajatella parantuvan merkittävästi.

muksesta.¹⁶⁷ Painoarvoa on mielestäni annettava sille, että vastuunrajoituslauseke käsitteellisesti tarkoittaa ensisijassa osapuolten tietoista riskienjakamista tahdonvaltaisesta tilasta poikkeavasti, mistä tässä on nimenomaisesti kysymys.

Yleisempi kysymys salaisten virheiden kohdalla liittyy kuitenkin siihen, voidaanko salaiset virheet kategorisesti rajoittaa kokonaan eli muuttaa maakaaren mukainen vastuujärjestelmä päinvastaiseksi ostajan ja myyjän välillä joko tietyssä rajatussa tilanteessa tai yleisesti koko kaupan osalta. Tässä ollaan tosin hyvin lähellä jo varsinaisia seuraamusten rajoittamista. Esimerkiksi lauseke *”mikäli kohteessa ilmenee kaupan jälkeen niin sanottuja piileviä virheitä, joita kumpikaan osapuoli ei tiennyt eikä olisi pitänytäkään tietää, vastaa yksinomaan ostaja näiden virheiden korjaamisen kustannuksista.”* Kaikkien salaisten virheiden rajaaminen lähenee jo yleistä koko virhetyyppiä koskevaa vastuunrajoitusehtoa, joita on oikeuskirjallisuudessa pidetty suoraan tyyppikohtuuttomina.¹⁶⁸ Myös korkeimman oikeuden ratkaisujen KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 perusteella, missä konkreettinen virheen yksilöinnin tarkkuus asetettiin korkealle, vaikuttaa yllä kuvattu lauseke yksilöimättömältä, vaikka sinällään sisältääkin nimenomaan piilevät virheet.

Kuitenkin viimeisimmässä vastuunrajoittamista käsittelevässä ratkaisussaan KKO 2012:72 korkein oikeus katsoi, että myös hyvin yleisluontoinen koko rakennuksen kattava vastuunrajoittaminen voi tapauskohtaisesti olla sallittua. Tapauksessa käytetyssä vastuunrajoituslausekkeessa ei, toisin kuin aikaisemmissa ratkaisuissa, edellytetty puutteiden yksilöintiä muun muassa sijainnin perusteella, vaan siinä yksinkertaisesti todettiin ostajan vastaavan kaikista rakennuksen korjauskustannuksista siitä huolimatta, olivatko ne salaisia vai eivät, ja riippumatta siitä, oliko niitä huomioitu kustannusarviossa. Tässä siten nimenomaisesti sallittiin kaikkien salaisten virheiden sulkeminen myyjän vastuun ulkopuolelle. Vaikka tapaukseen liittyy useita erityispiirteitä kuten se, että kauppa tehtiin elinkeinonharjoittajien välillä, on mielenkiintoinen näkökohta se, että tällainen ehto katsottiin nimenomaan yksilöinnin osalta riittäväksi ja sallituksi.

Koska ratkaisu osoittaa ainakin sen, että salaisten virheiden korjaamisesta aiheutuvien kustannusten rajoittaminen on mahdollista, ja koska toisaalta sijaintia on osassa oikeuskirjallisuutta pidetty erityisen merkittävänä,¹⁶⁹ voisi tiettyyn yksilöityyn sijaintiin, eli rakennuksen osaan, kohdistetut nimenomaiset piilevien virheiden rajoitukset olla mahdollisia ta-

¹⁶⁷ Hoffrèn 2011, s. 270.

¹⁶⁸ Niemi 2002, s. 158.

¹⁶⁹ Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 356.

pauskohtaiset erityispiirteet huomioiden. Ostajalla on mahdollisuus arvioida kauppahinnassa riski siitä, että tietyssä sijainniltaan yksilöidyssä rakennuksen osassa on kaupantekohetkellä piileviä virheitä, jonka korjaamisesta ostaja on vastuussa.¹⁷⁰

Asiaa on mahdollista arvioida myös toisin. Esimerkiksi Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa 27.3.2012 nro 287 (S 11/724) (ään.) hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden ratkaisua. Ratkaisussa oli kyse 30.5.2006 tehdystä elinkeinonharjoittajien välisestä kaupasta, joka oli tehty 2 300 000 euron kauppahinnalla. Kiinteistöllä sijaitsi vuonna 1955 rakennettu, vuonna 1974 peruskorjattu ja vuonna 1991 saneerattu rakennus, josta oli lisäksi vuonna 2003 laadittu kuntoarvioraportti. Kaupparakirjan mukaan ”ostaja oli luopunut oikeudestaan esittää kaupanteon jälkeen kohteen ikä, kunto ja tavanomainen kuluminen huomioon ottaen vaatimuksia, jotka koskevat rakennuksen ilmoitettua rakennusmateriaalia, katto-, seinä- tai lattiapinnoitteita, vesi- ja viemäri-, ilmastointi tai sähköjohtoja, eristeitä taikka rakennuksessa olevien sähkö-, lämpö- ja ilmastointilaitteiden toimintaa.”

Kauppan jälkeen rakennuksessa todettiin useiden tutkimusten perusteella ilmastointikonehuoneen yhteydessä laaja-alainen lahovaurio, joka todettiin johtuvan joko alkuperäisestä rakentamisesta, vuoden 1991 saneerauksesta tai tiivistämättömistä yläpohjan läpivienneistä. Asiassa oli siten riidattomasti toimenpiteitä vaativa sisäilmaongelma. Ennen kauppaa laaditussa laajassa kuntokartoituksessa mainittua ongelmaa ei ollut havaittu, eikä osapuolia ollut suositeltu ryhtymään tarkempiin tutkimuksiin rakenteita purkaviin menetelmin. Vaikka molemmilla osapuolilla oli rakennusalan asiantuntemusta käytössä, katsottiin molempien osapuolten täyttäneen MK:n mukaiset selonotto/tarkastusvelvollisuudet. Kyse oli siten salaisen virheen arvioinnista ja vastuunrajoitusehdon sitovuudesta.

Ratkaisussa käräjäoikeus toteaa, että ”vastuunrajoitusehdon ei sen paremmin sanamuotonsa, kuin todistajan kertomuksesta ilmenevän ostajien käsityksen mukaan tarkoitettukaan koskemaan [yllä kuvailtua] virhettä”. Edelleen käräjäoikeus kiinnitti huomiota siihen, että ehto oli ollut yksistään myyjän laatima ja sanamuodon puolesta epäselvää ehtoa on tulkittava laatijansa vahingoksi. Koska kohde poikkesi merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää tuomittiin myyjä maksamaan 380 000 euroa hinnanalennusta.¹⁷¹

¹⁷⁰ Kysymys lähenee seuraamusten rajoittamista, mitä käsitellään jäljempänä jaksossa 4.

¹⁷¹ Hinnanalennuksen suuruus oli 16,5 % kauppahinnasta. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden ratkaisua.

Tapaus kuvastaa hyvin kriittistä suhtautumista salaisten virheiden rajoittamiseen. Rajoitusehto olisi voinut olla yksilöity huomattavasti paremmin, mutta rajoitusehdossa oli rajattu yksi kolmesta epäilystä vaurionaiheuttajasta myyjän vastuun ulkopuolelle. Hovioikeudessa ei käsitelty kysymystä siitä, olisiko tilanne ollut toinen, jos varsinainen ongelma olisi johtunut nimenomaan rajoitusehdon kohteena olleista läpivienneistä. Vaikka rajoitusehdossa ei käytetty jatkolauseketta, jonka mukaan ”*myyjä ei vastaa virheiden mahdollisesti aiheuttamista muista vaurioista*”, on mielestäni todennäköistä, ettei tällä yleisluontoisella lausekkeella olisi ollut merkitystä tässä tapauksessa. Hovioikeus antoi vahvan painoarvon rajoitusehdon sanamuodolle, mikä toisaalta on perusteltua yksilöintivaatimuksen ja rajoitusehtojen selkeyden näkökulmasta. Toisaalta rajoitusehdon laatijan korostaminen kahden tasavertaisen elinkeinonharjoittajan välillä, joilla oli lisäksi asiantuntijoita apunaan, oli varsin yllättävää, sillä samaan lopputulokseen olisi päästy suppean tulkinnan periaatteen kautta.

3.3.7 Vastuunrajoitus kuntotarkastukseen viittaamalla

Myyjän kannalta houkuttelevin ja oikeuskäytännön perusteella selvästi tyypillisimmältä vaikuttava tilanne on pyrkimys rajoittaa vastuuta suoralla lyhyellä viittauksella kuntotarkastuksessa havaittuihin seikkoihin. Esimerkiksi mahdollisesta lausekkeesta: ”*ostaja vastaa kuntotarkastuksessa mainittujen vaurioiden korjaamisesta aiheutuvista kustannuksista*”.¹⁷² Viittaus kuntotarkastusraporttiin on riittävä konkreettisten vaurioiden osalta, sillä vauriot ovat jo muutoinkin ostajan tiedossa, eikä vastuunrajoituslauseke käytännössä muuta kuin selkeytä jo muutoin maakaaren mukaista vastuunjako. Vastuunrajoitus vastaa siten samaa kuin konkreettisten vaurioiden normaali rajaaminen vastuun ulkopuolelle. Näin ollen tässä ei tarvita virheiden luettelointia kauppakirjaan.¹⁷³

Varsinainen kysymys liittyy kuitenkin 1.) vauriojälkiin, 2.) riskirakenteisiin ja 3.) tiloihin, joita ei ole kuntotarkastuksessa syystä tai toisesta pystytty tarkistamaan.¹⁷⁴ Huomioitava on, että yleisesti hovioikeuksien oikeuskäytännössä lähtökohtana on ollut, että konkreettinen suositus lisäselvityksiin tai muihin jatkotoimenpiteisiin havaittujen virheiden tai vaurioepäilyjen perusteella on helpommin johtanut siihen, että ostajalla on katsottu olleen MK 2:22.1:n tarkoittama erityinen syy ryhtyä ennakkotarkastusvelvollisuutensa täyttääkseen

¹⁷² Tämä lauseke on monelta osin epäselvä, vaikkakin tyypillinen. Myyjä saattaa jo tämän lausekkeen perusteella kuvitella rajoittaneen vastuutaan myös muista, kuin konkreettisista havaituista virheistä.

¹⁷³ Hoffrèn 2011, s. 269–270.

¹⁷⁴ Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportti 2012, s. 17.

lisätutkimuksiin.¹⁷⁵ Tämän arviointi on kuitenkin ollut epäyhdenmukaista, mistä johtuen vastuunrajoitusehdoilla on suuri merkitys myös näissä tilanteissa. Erityisesti mielenkiintoinen tilanne on kuitenkin se, milloin havaitut jäljet mahdollisista vauriosta tai riskillisiksi arvioidut rakenteet eivät normaalisti edellyttäisi ostajalta lisätarkastusten suorittamista. Tällöin vastuunrajoituksen vaikutus on myyjän kannalta suurimmillaan. Toisaalta vastuunrajoituslausekkeilla on poikkeuksellisesti myös ostajan kannalta käyttöalaa ensin mainitussa tilanteessa, jossa ostaja voisi muutoin olla vastuussa virheestä.

Edellä mainittuihin 1-3 kohtien mukaisiin virheisiin voitaisiin viitata mielestäni esimerkiksi seuraavasti: *”Kuntotarkastuksessa on havaittu kohdassa xx eriteltyjä vauriojälkiä, riskirakenteiksi luokiteltavia tiloja sekä tiloja, joita ei tavanomaisin toimin ole pystytty tarkistamaan. Ostaja on tietoinen, että näiden kunto ei ole selvillä ja hänelle on myyjän taholta suositeltu ja annettu mahdollisuus suorittaa lisätarkastustoimenpiteitä. Jos jokin näistä osoittautuu jälkeensä vaurioituneeksi, vastaa ostaja yksin kaikista näihin liittyvistä korjaus- ja materiaalikustannuksista siitä huolimatta, vaikka vauriot olisivat olleet kaupantekohetkellä piileviä. Ostaja on huomionnut riskin kauppahinnan määrittelyssä ja tiedostaa tämän poikkeavan maakaaren mukaisesta riskijaosta.”* Riittävän yksilöinnin kannalta edellä mainittu lauseke edellyttää kuntotarkastusraportilta huolellisuutta ja selkeyttä eli sitä, voiko ostaja kuntotarkastuksen perusteella laaditusta raportista yksiselitteisesti ymmärtää, mitkä virheet, potentiaaliset virheet ja riskirakenteet kuuluvat hänen vastuulleen ja mitkä eivät. Koska kuntotarkastuksen sisällöstä, laatijasta tai muodosta ei ole kuitenkaan ole säännöksiä, on viittaaminen kuntotarkastukseen aina tietyssä määrin epäselvää.¹⁷⁶ Yksilöinnin riittävä tarkkuus riippuu siten jo kuntotarkastuksen selkeydestä, sillä jos tarkastusraportti olisi kymmenien sivujen pituinen ja erilaiset puutteet olisi lueteltu ympäri raporttia, voitaisiin erityisesti yksityishenkilöiden välisessä suhteessa katsoa rajoitusehto myös tämän kautta yksilöimättömäksi. Kysymys palautuu edellä käsiteltyihin virheiden yksilöinnin ongelmiin. Viittaaminen menettelynä on kuitenkin riittävän yksilöityä.¹⁷⁷

3.4 Vastuunrajoituksen huomioiminen kauppahinnassa

MK 2:9.2:n yksityiskohtaisissa perusteluissa on vastuunrajoituslausekkeiden osalta korostettu ostajan ymmärrystä vastuunrajoituslausekkeen yksilöinnin perusteena, jotta ostaja

¹⁷⁵ Koskinen-Tammi 2012, s. 704.

¹⁷⁶ Asuntokaupan turvan parantaminen hankkeen loppuraportti 2012, s. 7 ja 16–17.

¹⁷⁷ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 19–20.

voisi arvioida rajoitusehdon merkitystä myös hinnasta sovittaessa.¹⁷⁸ Tämän pohjalta oikeuskirjallisuudessa on arvioitu ensinnäkin hintavaikutuksen huomioon ottamisen merkitystä suhteessa yksilöintivaatimukseen. Yksilöinnin riittävää täsmällisyyttä on peilattava siihen, onko ostaja pystynyt sen perusteella riittävästi ennakoimaan ehdon taloudellisia seurauksia.¹⁷⁹ Tästä herää kuitenkin jatkokysymyksenä se, parantaako tämän seikan mainitseminen vastuunrajoituslausekkeen yhteydessä ehdon yksilöintiä. Koskinen on katsonut, että vastuunrajoituslausekkeiden sitovuus olisi parempi, jos niiden yhteydessä nimenomaisesti mainittaisiin, kuinka ehto on huomioitu kauppahinnassa.¹⁸⁰

Ei ole kuitenkaan selvää, kuinka suuri merkitys kyseisen seikan varsinaisella kirjaamisella on yksilöinnin riittävyden kannalta sekä onko riskin arvon kirjaamisella merkitystä. Arvon osalta on mielestäni perusteltua lähteä siitä, että suora euromääräisesti kirjatun riskin rahamääräinen arvo kuvastaa lähinnä osapuolen riskinsietokykyä eikä välttämättä perustu tosiasioihin. Siitä, että kauppakirjaan olisi kirjattu hyvin pieni ”hinnanalennus”, ei voisi vetää johtopäätöstä, että vastuunrajoitusehto ei ole riittävän selkeä. Toisaalta rahamäärän kirjaaminen voisi myyjän näkökulmasta toimia ostajan ymmärrystä paremmin kuvaavana todisteluseikkana, sillä tällöin olisi selvää, että vastuunrajoitusehdosta ovat osapuolet neuvotelleet ja ostaja on aidosti harkinnut ehdon merkitystä kauppahinnassa. Lisäksi on huomioitava, että OikTL 36 §:n mukaisessa kohtuuttomuusarvioinnissa ja sovitteluedellytysten punninnassa riskin huomioimisen arvomääräinen kirjaaminen voisi toimia selkiyttävänä elementtinä.¹⁸¹

Kauppahinnassa huomioimisen mainitseminen yleisellä tasolla on kuitenkin hyvin lähellä edellä kuvattua yksityiskohtaisempaa mainintaa. Oikeuskäytännössä esimerkiksi edellä esitellyssä ratkaisussa KKO 2012:72:ssa korkein oikeus huomioi yksilöinnin riittävyden arvioinnissa, että vastuunrajoitusedossa oli mainittu sen huomioiminen kauppahinnan arvioinnissa. Tässä vastuunrajoituslausekkeen sananmuodosta ei ilmennyt kauppahinnassa huomioimisen määrää, mistä voidaan mielestäni tulkita yleisluontoisen maininnan vaikutusten olevan samankaltaisia kuin yksityiskohtaisemmankin maininnan. Myös tällä voi olla merkitystä kohtuuttomuusarvioinnin yhteydessä.

¹⁷⁸ HE 120/1994, s. 45.

¹⁷⁹ Kartio 2004, s. 2.

¹⁸⁰ Koskinen 2004, s. 65.

¹⁸¹ Hoffrèn 2013a, s. 266–267.

Vaikka kauppahinnassa huomioimisen nimenomaisella mainitsemisella (rahamäärin tai ilman) on vähintäänkin selkiyttäviä ostajan ymmärrystä kuvaavia vaikutuksia, voidaan maininnan merkitys kuitenkin myös kyseenalaistaa. Jos vastuunrajoituslauseke muutoinkin jo täyttää sanamuodon perusteella MK 2:9.2:n yksilöintivaatimuksen, on hyvin todennäköistä, etteikö kyseinen ehto olisi ilman mitään mainintaakin vaikuttanut asianmukaisesti kauppahintaan. Mitä selvemmin ja laajemmin rajoittavasta ehdosta on kysymys, sitä todennäköisempää on, että ehto on joka tapauksessa vaikuttanut kauppahintaa.¹⁸²

”Mahdollisuus arvioida kauppahinnassa” tarkoittanee siten eräänlaista mittapuuta yksilöinnin riittävyydelle, jota konkreettinen maininta huomioimisesta tukee. Päinvastoin ajateltuna maininta ei kuitenkaan muuta sananmuodon osalta yksilöimätöntä ehtoa yksilöidyksi. Kuten jäljempänä havaitaan, toinen merkitys maininnalla saattaa olla kohtuullisuusarvioinnissa sovitteluharkintaa tukevana seikkana, vaikka tässä vaiheessa lauseke onkin jo muutoin katsottu yksilöidyksi.

Edelleen on kuitenkin mahdollista kysyä, onko ostajan tosiasialisessa täytynyt huomioida vastuunrajoitusehto kauppahinnassa. Selvää on, että myyjän ei sitä tarvitse oma-aloitteisesti tehdä, sillä myyjän tavoitteena on saada mahdollisimman korkea kauppahinta kohteesta.¹⁸³ Ostajan osalta oikeuskirjallisuudessa on todettu, että usein kuntoa koskevan tosiasiallisen tiedon riittämättömyydestä johtuen ei ole selvää, onko vastuunrajoituslauseke *oikeasti* otettu huomioon.¹⁸⁴ Perusteltua on kuitenkin kysyä, onko tosiasiallisella huomioon ottamisella edes merkitystä, sillä ostaja voi samaan aikaan tiedostaa riskin ja ottaa riskin. Olennaisinta on riittävän yksilöinnin ja yksiselitteisyyden tuoma mahdollisuus ottaa huomioon, vaikka näyttökysymysten osalta tilanne voi olla toinen.

Kauppahinnalla ja vastuunrajoitusehdolla voi olla kuitenkin myös konkreettisempia yhtymäkohtia. Jos esimerkiksi kyse on kiinteistön kaupasta, missä rakennus on erittäin huonossa kunnossa ja siten arvoton, on tyypillisesti puhuttu kiinteistöstä, jolla sijaitsee purkukuntoinen asuinrakennus. Purkukuntoinen tarkoittaa siten sanan varsinaisessa merkityksessä purettavaksi tarkoitettua asuinrakennusta eli rakennuksen arvoa ei tulisi olla huomioitu

¹⁸² Hoffrén 2013a, s. 267.

¹⁸³ Koskinen 2004, s. 307–309. Koskisen mukaan lähtökohtana on, että molemmat osapuolet pyrkivät aina heidän kannaltaan mahdollisimman edulliseen lopputulokseen, mikä erityisesti korostuu asuntokaupan tapaisissa yksityishenkilöille hyvin merkittävässä transaktioissa. Kyse on siten mikrotaloustieteen perusoletuksesta, jonka mukaan osapuolet pyrkivät aina toimimaan rationaalisesti ja maksimimoimaan hyötynsä. Näin tästä oletuksesta osapuolet ottavat aina parhaalla mahdollisella tavalla vastuunrajoituksesta koituvan riskin/edun huomioon kauppahinnassa.

¹⁸⁴ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 350–351.

kauppahinnassa, eikä ostajalla ole oikeutta esittää virheväitteitä rakennuksen huonon kunnon osalta. Näin myyjä ei vastaisi asuinrakennuksen kunnosta lainkaan, koska myyjän näkökulmasta kaupassa on ollut kyse lähinnä maapohjan myymisestä, eikä hän ole saanut rakennuksesta korvausta.

Teoreettisesti voidaan kuitenkin pohtia, voisiko purkukuntoisena myymistä käyttää vastuunrajoittamisen välineenä. Jos myyjä siten myy kiinteistön, jolla sijaitseva rakennus ei ole vielä purkukuntoinen ja kauppahinta ylittää selvästi tontin arvon, voisi nopeasti ajateltuna uskoa, ettei kohteelle löytyisi ostajaa hinnan ollessa pelkästä tontista suhteettoman korkea.¹⁸⁵ Jos tällainen kuitenkin löytyisi, heräisi kysymys siitä, voisiko myyjä joutua vastuuseen rakennuksen vaurioista, koska tosiasiallisesti on saanut vastiketta myös rakennuksesta. Tiettyyn rajaan asti ostajan huonoa päätöstä maksaa liikaa purettavaksi tarkoitettu rakennuksesta ei ole tarkoituksenmukaista suojata, vaan lähtökohtana tässäkin on sopimusvapaus. Jos ostaja on tietoisesti ostanut kiinteistön, jolla sijaitseva rakennus on tarkoitettu purettavaksi, ei rakennuksessa lähtökohtaisesti voi olla MK:n mukaista laatuvirhettä. Kuitenkin silloin, jos kohde poikkeaisi merkittävästi ilmoitetusta eli ”purkukuntauudesta” ollen esimerkiksi uusi, lienee rinnastaminen ”siinä kunnossa kuin se on” -ehdon kaltaiseksi yleisluontoiseksi vastuunrajoituslausekkeeksi mahdollista. Purkukuntauutta ei ole mielestäni tarkoitettu vastuunrajoituslausekkeeksi, vaan tarkoituksena on myydä kohde aidosti kaupantekohetken mukaisessa kunnossa, eikä sopia että ”kaupan kohde on kunnossa X”, vaikka todellinen kaupantekohetken kunto olisi jotain toista. Esimerkiksi Kaisto on todennut irtaimen kaupan yhteydessä, että ”*oikeudellisessa ajattelussa on mielekäs lähteä siitä, että sopimuksessa ei voida määrätä tietyn olemassa olevan esineen faktisista ominaisuuksista.*”¹⁸⁶ Vähintään edellä mainittua ehto voisi siten mielestäni arvioida kohtuuttomuuden kautta, jolloin se voitaisiin esimerkiksi jättää huomioimatta OikTL 36 §:n perusteella. Näin ollen huomataan, että jokin yhteys kauppahinnan ja ehdon välillä on oltava, jotta mikään ehto ylipäänsä olisi varmuudella sitova osapuolten välillä.

Oikeuskäytännössä kysymykseen on osittain otettu kantaa tuoreessa oikeuskäytännössä. Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 2.9.2014 nro 1681, S 13/1046 oli kyse 9.6.2011 laadi-

¹⁸⁵ Ks. alaviite 182. Kyse on Koskisen esittelemästä perinteisestä taloustieteen mallista, jonka mukaan osapuolet pyrkivät aina maksimoimaan hyötynsä. Jos osapuoli ei syystä tai toisesta näin tee, kuten tässä kohdassa olevassa esimerkissä olisi ilmeistä, voidaan mielestäni jo tästä syystä kysyä, onko kaupan osapuolten välillä suuri tietotaidollinen eroavaisuus, millä saattaa olla merkitystä mahdollisen OikTL 36 §:n mukaisessa kohtuuttomuusarvioinnissa. Toisaalta osapuolilla on oikeus tehdä niin hyvä kuin huonoja kauppvoja, mistä ei lähtökohtaisesti tule toista osapuolta rangaista.

¹⁸⁶ Kaisto 2005, s. 10–11.

tusta kiinteistökaupasta 134 000 euron kauppahintaan. Kiinteistöllä sijaitsi 1950 -luvulla rakennettu ja 1970 -luvulla laajennettu asuinrakennus, johon oli ennen kauppaa laadittu kuntotarkastus. Kohde todettiin erittäin huonokuntoiseksi ja sitä tietoisesti markkinoitiin ”rakennusalan tosiosaajalle”. Ostajalle oli lisäksi ilmoitettu edellisten ostajaehdokkaiden vetäytyneen kaupasta huonon kunnan johdosta. Lisäksi niin myyntiesitteessä kuin kauppakirjassa kohteen oli kuvailtu olevan ”peruskorjattava” ja vaativan täydellistä korjaamista.¹⁸⁷ Kaupan jälkeen rakennuksessa todettiin kuitenkin vieläkin laajempia vaurioita varsinkin rakennuksen seinärakenteissa, mistä johtuen rakennus oli tosiasiassa purkukuntoisessa kunnossa.

Ratkaisussaan hovioikeus korosti kokonaisarvion merkitystä ja toteaa, ettei kohteen mahdollista virheellisyyttä ei ole mahdollista voida arvioida pelkästään termin ”peruskorjaukelpoinen” perusteella. Hovioikeus ratkaisi kuitenkin asian myyjän hyväksi, mutta ei perustanut ratkaisuaan vastuunrajoituksen kaltaiseen luonnehdintaan kohteen kunnosta. Sen sijaan hovioikeus katsoi, että ostaja oli ottanut tietoisesti riskin jättämällä suorittamatta suositellut lisätutkimustoimenpiteet. Mielestäni ratkaisu on lopputuloksen osalta hyvin onnistunut. Perustelut ovat muutoinkin johdonmukaiset, sillä jos hovioikeus olisi perustanut ratkaisunsa ”peruskorjattava” -termiin, olisi ratkaisusta voinut saada virheellisen päätelmän peruskorjattava -termin käyttökelpoisuudesta laajemmin eli asiayhteydestään irrotettuna. Toisaalta hovioikeus olisi voinut antaa vahvemman painoarvon termin sisällölle – jos ostaja ostaa peruskorjattavan asunnon hänen täytyy ymmärtää sen olevan hyvin huonokuntoinen. Termillä on siten vähintäänkin informatiivinen arvo, jos se vastaa tapauksen tosiseikkoja.

3.5 Vastuunrajoitusehdosta solmimisen olosuhteiden ja osapuolten huomioon ottaminen

Kiinteistön kauppaa voidaan ajatella tietynlaisena prosessina. Aluksi myyjä antaa ostajalle tietoja kohteesta, ostaja tutustuu kiinteistöön, kiinteistöllä tehdään ehkä kuntotarkastus esimerkiksi myyjän aloitteesta ja ostaja ehkä vielä pyytää asiantuntijan tarkastamaan kuntotarkastuksessa ilmenneitä epäselviä kohtia. Lopulta osapuolet solmivat kirjallisesti kaupan, minkä yhteydessä joko ei lainkaan sovita mitään kiinteistön laatutasosta, siitä sovitaan

¹⁸⁷ Kuntotarkastuksessa listattiin todella laajasti kohteen vaurioita, epäiltyjä vaurioita sekä riskirakenteita ja annettiin näiden perusteella lisätutkimussuosituksia. Ostajalle annettiin mahdollisuus suorittaa lisätutkimuksia ja näiden suorittamista varsinaisesti myös suositeltiin myyjänkin puolesta. Ostaja ei kuitenkaan nähin ryhtynyt.

tarkasti kauppakirjassa tai jotain tältä väliltä. Ostajalle olennaista on tietää riittävän ajoissa mahdollisen vastuunrajoitusehdon sisällöstä, jotta hänellä on ylipäänsä edes tosiasiallinen mahdollisuus huomioida rajoitusehto kauppahinnassa. Tästä johtuen vasta kauppakirjan allekirjoitushetkellä esiin nostettua merkittävää vastuunrajoitusehtoa ostaja ei välttämättä lainkaan pysty huomiomaan kauppahinnassa. Toisaalta tällöin kauppa olisi syytä jättää tekemättä.

Esimerkiksi Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa 27.5.2010 nro 542 (S 09/1018) oli kyse 10.5.2007 laaditusta kiinteistön kauppasopimuksesta rakennuksineen, missä arvioitavaksi tuli vastuunrajoitusehdon riittävä yksilöinti ja vastuunrajoitusehdon sopimusajankohdan merkitys.¹⁸⁸ Asiassa on riidatonta, että kaupan jälkeen suoritetussa kuntotarkastuksessa havaittiin useiden laattojen irronneen betonialustasta virheellisestä rakennustavasta johtuen.

Hovioikeuden mukaan kauppaneuvottelun yhteydessä osapuolet eivät olleet keskustelleet vastuunrajoittamisesta lainkaan, eikä laattoihin liittyvää vastuunrajoituslauseketta ole ollut myyjän laatimassa kauppakirjaluonnoksessa. Varsinaisessa kauppakirjassa osapuolet kuitenkin riidattomasti sopivat lausekkeesta, jonka mukaan *”ostaja on tietoinen, että omakotitalon laattoja on irti. Hän on todennut kaupan kohteen vastaavan siitä annettuja tietoja. Ostaja ottaa kohteen vastaan siinä kunnossa ja niine varusteineen kuin se kaupantekohetkellä on. Ostaja ei vaadi enää kohteesta minkäänlaisia tarkempia teknillisiä tai mitään muitakaan tutkimuksia vaan hyväksyy kohteen kaikilta osin sellaisenaan.”*

Hovioikeuden arvioinnin kohteena olleessa käräjäoikeuden tuomiossa painoarvoa oli annettu muun muassa sille, että kaupantekohetken vastuunrajoituslauseke oli ollut ristiriidassa kauppaneuvotteluiden yhteydessä annettujen tietojen kanssa ja oli tullut kaupantekohetkellä ostajalle yllättäen ja yksin myyjän aloitteesta. Käräjäoikeus antoi siten vahvasti painoarvoa olosuhteille, minkä osalta myyjän katsottiin antaneen virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa. Käräjäoikeus tuomitsi asian ostajan hyväksi. Vastaavasti hovioikeus katsoi, että ostajalla oli ollut mahdollisuus tutustua tietoihin vielä kaupantekohetkellä ja minkä lisäksi

¹⁸⁸ Ostaja väitti kanteessa myyjän antaneen ostajalle MK 2:17.2/3 mukaisesti harhaanjohtavaa tietoa tai jättänyt antamatta kauppaan olennaisesti vaikuttavia tietoja. Toissijaisesti kanne perustui salaiseen virheeseen. Myyjä on ennen kauppaa kertonut ostajalle useaan otteeseen muun muassa myyntiesitteessä, esittelyn yhteydessä ja kauppasopimuksessa, että omakotitalon lattioiden laattoja olevan irti. Ostajan kertomuksen mukaan hän on ollut tietoinen ennen kauppaa ainoastaan keittiössä olleesta kahdesta irronneesta laatasta, mutta sen perusteella hänellä ei ole ollut aihetta epäillä, että kyse olisi rakennusvirheestä, jonka seurauksena useita laattoja on irronnut betonialustasta. Myyjä on todennut vastaavasti, että ostaja on ollut tietoinen lattialaattojen irtoilemisesta ja siitä, ettei niiden irtoamisen syytä ole tarkemmin selvitetty, eikä ostaja ole tarkempaa selvityä myöskään vaatinut.

sisällöllisesti laattojen ongelmista oli keskusteltu aikaisemmin useaan otteeseen. Hovioikeus piti kuitenkin rajoitusehtoa MK 2:9.2:n vastaisena riittämättömän yksilöinnin perusteella ja päättyi siten samaan lopputulokseen käräjäoikeuden kanssa.

Hovioikeuden tulkinta on mielestäni perusteltu siltä osin, että laattojen ongelmista oli keskusteltu useaan otteeseen ennen kauppaa. Lienee todennäköistä, että huolellisemmin sanamuodon perusteella yksilöity vastuunrajoitusehto olisi katsottu sitovaksi. Käräjäoikeuden tuomio kuvastaa kuitenkin hyvin, että asiaa on mahdollista arvioida myös niin, että nimenomaista painoarvoa annetaan sisällön lisäksi itse rajoituslausekkeesta keskustelemiseen, tai siis keskustelun puutteeseen. Jos myyjä olisi kertonut vastuunrajoitusehdosta jo aikaisemmin, olisi käräjäoikeuden tulkinnassa sille ehkä voitu antaa painoarvoa. Vaikka käräjäoikeuden väite ”poikkeamisesta neuvotteluiden suhteen” tarkoittanee sitä, että tietojen ja vastuunrajoituksen sisällön ollessa yhteneväiset, ei vastuunrajoituslausekkeella olisi ollut edes merkitystä, ei tästä voi vetää johtopäätöstä, että varsinaisten neuvotteluissa esiin tulleiden tietojen tulisi olla yhdenmukaisia yksilöidyn ja onnistuneen rajoituslausekkeen kanssa, sillä vastuunrajoituksella nimenomaan voidaan sopia riskistä maakaaresta poikkeavasti, eikä vain kirjata jo tiedettyä tilannetta vastuunrajoitusehdon muotoon.¹⁸⁹

MK:n esitöissä korostetaan vastakohtana yksilöidyille rajoituslausekkeille yksilöimättömiä ehtoja, jotka voivat olla ostajalle yllättäviä ja kohtuuttomia.¹⁹⁰ Yleisemminkin on huomattava osapuolten asema ja neuvotteluiden sisältö, jotka voivat vaikuttaa siihen, onko ehto ostajan kannalta yllättävä ja kohtuuton. Maakaari, toisin kuin asuntokauppalaki¹⁹¹, ei kuitenkaan erottele yksityishenkilöiden välisiä kauppvoja elinkeinonharjoittajien välisistä kaupoista tai näiden yhdistelmistä, kuluttajakaupat pois lukien. Koko maakaaren yksilöintivaatimuksen perustavanlaatuisena funktiona on siten ostajan suojaaminen.¹⁹²

¹⁸⁹ Tapauksessa oli kyse myös siitä, oliko myyjä tiennyt tai pitänyt tietää laattojen laajemmasta irtoamisesta. Tapauksessa myyjän katsottiin vähintäänkin pitäneen tietää laattojen irtoamisesta laajemminkin. Vastuunrajoitusehdon sitomattomuutta olisi siten voitu arvioida myös myyjän tietoisuuden perusteella, sillä yleinen lähtökohta on, ettei myyjä voi rajoittaa vastuunrajoitusehdolla vastuutaan tietämistään mutta kertomatta jättämistään puutteista.

¹⁹⁰ HE 120/1994, s. 45.

¹⁹¹ Asuntokauppalain käytetyn asunnon kaupassa säännökset ovat erilaiset osapuolista riippuen. Kahden elinkeinonharjoittajan välisessä kaupassa on mahdollista poiketa kaikista käytetyn asunnon kauppaa koskevista säännöksistä (AsKL 6:2.2). Jos taas myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, ei poikkeaminen ole mahdollista mistään säännöksistä. Kahden yksityishenkilön, tai yksityishenkilön myyjänä ja elinkeinonharjoittajan ostajana, välillä ostajan suojasäännöksiä ei ole mahdollista muun muassa viivästysten osalta rajoittaa, mutta maakaaren laatuvirhesäännöstä vastaavasta AsKL:n yleisestä virhesäännöksestä on mahdollista poiketa yksilöidysti kirjallisessa muodossa. (Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 352–353)

¹⁹² Kartio 2002, s. 2.

Oikeuskirjallisuudessa erityisesti Hoffrèn on kuitenkin korostanut vastuunrajoitusehtojen yksilöinnin arvioinnin lähtökohtana molempien osapuolten ennakoitumahdollisuuksien merkitystä. Arvion mukaan ostajaa ja myyjää tulisi lähtökohtaisesti pitää tasavertaisina sopimusosapuolina, ilman että tarpeettomasti korostetaan ilman erityisiä perusteita ostajan heikompaa asemaa ja myyjän vahvempaa asemaa. Jos vastuunrajoituslauseke on sanamuodoltaan yksiselitteinen ja selkä, on molemmilla osapuolilla yleensä yhtä suuret mahdollisuudet arvioida vastuunrajoitusehdon ja maakaaren mukaisen virhevastuun suhdetta. Näin laajemmatkin rajoitukset voisivat olla sallittuja.¹⁹³

Osapuolten aseman osalta arviota voidaan pitää perusteltuna. Jos korostetaan yksilöinnin osalta vahvasti ainoastaan rajoituslausekkeen sanamuotoa, lienee todennäköistä, että aidosti, selkeästi ja yksiselitteisesti kirjoitetusta lausekkeesta, oli se sitten kuinka laaja tahansa, osapuolet ymmärtävät vastuunjaon virhetilanteissa.¹⁹⁴ Sen sijaan on vahvasti osapuolen ominaisuuksista riippuvaista niin yksityishenkilöiden välillä, kuin verrattuna elinkeinonharjoittajiin, ymmärtävätkö he kuitenkin rajoituslausekkeen suhdetta lakisääteiseen vastuuseen – he eivät välttämättä ole kuulleet koko maakaaresta ja sen virhevastuunormeista tai ehkä ainoastaan toinen osapuoli on. Tässä on mielestäni periaatteellinen ongelma. Vaikka rajoituslauseke olisi muodossa ”*ostaja vastaa kaikkien rakennuksessa mahdollisesti kaupan jälkeen ilmenevien vaurioiden ja puutteiden korjauskustannuksista, vaikka ne olisivat olleet piileviä kaupantekohetkellä*” eli lauseke olisi hyvin laaja ja ”yleisluonteinen”, selviää siitä sanamuodon osalta yksiselitteisesti, ettei myyjä vastaa mistään rakennuksessa havaittujen virheidenkorjauskustannuksista. Tähän ei tarvita asiantuntemusta ja tämä tukee rajoitusehdon sallittavuutta. Toisaalta jos edellytykseksi asetetaan se, että ostaja ymmärtää lausekkeen perusteella myös sen, miten hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä, ja täten pystyy arvioimaan nimenomaan *näiden erotuksen* merkitystä kauppahinnassa, on ongelma periaatteessa kaikissa yksityishenkilöiden vastuunrajoitusehdoissa, oli ehto kuinka rajaava tai ei.¹⁹⁵

¹⁹³ Hoffrèn 2013a, s. 261–262.

¹⁹⁴ Tässä tarkoitetaan lähinnä sellaisia yksiselitteisiä ehtoja, joissa ei aktualisoidu niin sanottu laajuuskysymys, kuten KKO 2012:72:n tapainen koko rakennusta koskeva rajoitusehto. Sen sijaan ”normaalitilanteessa”, missä rajoitusehto kohdistuu johonkin rakennelmaan tai rakennuksen osaan, joudutaan yleensä arvioimaan ehdon yksilöinnin riittävyttä ja kattavuutta, missä varsinkin rakennusteknisellä asiantuntemuksella on merkitystä. Näin esimerkiksi ratkaisuisissa KKO 2004:78 ja KKO 2009:31

¹⁹⁵ Toisaalta laajaa tai varsinkin koko rakennusta koskevan ehdon merkitystä voi olla hankalaa arvioida niin sanotussa normaalissa yksityishenkilöiden välisessä kaupassa, missä juridinen ja rakennustekninen ymmärrys ei ole erityisen laajaa.

Joskus voi kuitenkin olla, että osapuolten välillä on aito ja merkittävä ero asiantuntemuksessa. Varsinkin rajoitusehdon sovitteluharkinnan kohdalla tällä voi olla merkitystä heikomman osapuolen suojan kannalta.¹⁹⁶ Toisaalta esimerkiksi osapuolten normaaleissa tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksissa asiantuntemuksen huomioiminen on tyypillistä sen kohdalla, mitä osapuolen olisi pitänyt tietää.¹⁹⁷ Vastaavasti vastuunrajoitusten kohdalla on yleisellä tasolla annettava merkitystä erityisesti ostajan tietoisuudelle siitä, mistä hän on sopimassa, jos hänen oikeuksiaan rajoitetaan. Vaikka tässä tutkimuksessa keskitytään lähinnä yksityishenkilöiden väliseen kiinteistökauppaan, voidaan todeta, että elinkeinonharjoittajien liiketoimintaa harjoittavina osapuolina voidaan ajatella olevan valmiimpia ottamaan suurempia riskejä.¹⁹⁸ Tämä tukee osaltaan laajempien rajoitusehtojen sallittavuutta tiedollisesti hyvin valmistautuneiden osapuolten kesken, kuten esimerkiksi aikaisemmin esitellyssä KKO 2012:72:ssa havaittiin.

3.6 Myyjän tietoisuuden tai törkeän tuottamuksen merkitys vastuunrajoituslausekkeiden sitovuuden kannalta

Vaikka vastuunrajoituslauseke olisikin huolellisesti ja riittävän yksilöidysti muotoiltu, voidaan sen sitovuus kyseenalaistaa myös myyjän tietoisuuden perusteella. Myyjä esimerkiksi tietää kiinteistöllä olevista virheistä, mutta päättää ainoastaan laatia näitä koskevan rajoituslausekkeen kertomatta virheestä ostajalle. Kyse on siten selkeimmillään virheellisen tiedon antamisesta ja ostajan erehdyksen hyväksikäyttämisestä.

Vastuunrajoituslausekkeiden kohdalla pätee erityisesti yleinen sopimusoikeudellinen periaate, jonka mukaisesti vastuunrajoitusehtoon vetoaminen ei ole mahdollista, jos sopimusrikkomus johtuu tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta.¹⁹⁹ Kyse on oikeuskäytännön puolella muotoutuneesta kansainvälisestäkin tunnetusta yleisestä periaatteesta, joka on perinteisesti hyväksytty myös oikeuskirjallisuuden puolella.²⁰⁰ Periaatetta kuvaavana esimerkkinä toimii KKO 1993:166²⁰¹, jossa vastuunrajoitusehtoon ei ollut mahdollista vedota törkeästä tuottamuksesta johtuen, sillä ehdon laatija tiesi virheestä, mutta salli silti aluksen toiminnan.

¹⁹⁶ Pöyhönen 1988, s. 273–274.

¹⁹⁷ Kyllästinen 2012, s. 774.

¹⁹⁸ Wilhemsson 2008, s. 138.

¹⁹⁹ Hoffrèn 2013a, s. 259.

²⁰⁰ Hemmo 2005b, s. 322–323.

²⁰¹ Tapauksessa ei kuitenkaan ollut kyse kiinteistökaupassa käytettävästä vastuunrajoituslausekkeesta, vaan meriliikenteessä käytetyn aluksen kannelle lastatun lastin kiinnitykseen liittyvästä rajoituksesta. Tapauksessa varustamo tiesi lastin kiinnityksen virheellisyyden, mutta salli liikennöinnin yrittäen rajoittaa oman vastuunsa pois nimenomaisella rajoituslausekkeella.

Yleinen sopimusoikeudellinen periaatteen on kuitenkin todettu aktualisoituvan varsin harvoin kiinteistökauppojen kohdalla, sillä usein vastaavaa tilannetta on mahdollista arvioida muiden säännösten perusteella.²⁰² Muita säännöksiä ovat ainakin oikeustoimilain 33 §, jossa säännellään pätemättömyyteen johtavasta vilpillisestä toiminnasta. Virheen salaaminen tai varsinaisen väärän tiedon antaminen osoittaa myyjältä vilpillistä toimintaa suhteessa ostajaan, mitä ei haluta jo lähtökohtaisesti suojata.²⁰³ Voidaan siten pitää hyvin selvänä lähtökohtana, että suoranainen tahallinen tai törkeästä huolimattomuudesta johtuva erehdyttäminen on ostajaa kohtaan niin vilpillistä toimintaa, jonka suojaaminen ei ole perusteltua. Vastuunrajoitusehdon sitovuus edellä mainitussa tilanteessa olisi suoraan lojaliteettiperiaatteen²⁰⁴ vastaista, eikä kannustaisi myyjää antamaan oikea tietoa ostajan ostopäätöksen ja hinnanmäärittelyn tueksi, mikä on koko myyjälle asetetun selonottovelvollisuuden peruslähtökohta. Näin ollen myyjä ei voi vastuunrajoituslausekkeella suojata omaa petolliseksi katsottavaa toimintaansa.²⁰⁵

Ongelmallisinta on kuitenkin törkeän huolimattomuuden sisällön määrittely ottaen huomioon osapuolten velvollisuudet. Myyjän toiminta voi olla jossain määrin huolimattomaa, mutta menettely ei kuitenkaan ole suoranaisen tahallista tai erityisen törkeää. Alarajan määrittämiseksi on syytä perehtyä muihin hyvin lähellä periaatetta oleviin säännöksiin ja niiden soveltuvuuteen.

Hyvin lähellä yleistä sopimusoikeudellista periaatetta voidaan pitää vastaavasti maakaaren sääntelyn puolella MK 2:22.3:ta, jonka mukaan myyjä ei vapaudu vastuusta ostajan tarkastusvelvollisuuden laiminlyönnin tai varsinaisesta ostajan tietoisuudestakaan huolimatta, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Esi-töissä tilannetta selkiytetään toteamalla, että myyjän antaessa tahallaan virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa taikka muutoin menetellessä kaupassa törkeän huolimattomasti, ei ostajan oikeuksia ole syytä rajoittaa.²⁰⁶ Vastaavat seikat voivat kuitenkin tulla arvioitavaksi myös esimerkiksi kohtuuttomuusarvioinnin ja sovittelun kautta ja toisaalta edellä mainit-tuun sopimusoikeudelliseen periaatteeseen perustuen.²⁰⁷ Usein kuitenkin yksilöity ilmoit-

²⁰² Niemi 2002, s. 157–158.

²⁰³ Tepora 2007, s. 400.

²⁰⁴ Lojaliteettiperiaatteen perusteella myyjä on velvollinen ottamaan kohtuullisessa määrin huomioon ostajan sopimukseen perustuvat odotukset ja antamaan ostajalle tiedon sellaisista tiedossaan olevista kauppaan vaikuttavista olennaisista seikoista, joilla on merkitystä kaupan solmimisen kannalta (Hemmo 2010, s. 216–207.)

²⁰⁵ Hemmo 2003b, s. 287.

²⁰⁶ HE 120/1994 s, s. 57.

²⁰⁷ Hoffrèn 2012, s. 46. Ks. jakso 4.3.

taminen virheistä eli myyjän tiedonanto vastaa sisällöllisesti samaa, kuin nimenomainen vastuunrajoitusehto²⁰⁸, jolloin käytännössä voisi ajatella MK 2:22.3:n suoraan tämän kaltaisiin ehtoihin. Olennaisinta on kuitenkin hahmottaa suuntaviivoja sille, millainen toiminta voitaisiin katsoa törkeän huolimattomaksi, sillä kyse on pitkältä samasta asiasta eri tilanteissa.

Oikeuskirjallisuudessa tahallisuutta tai törkeää huolimattomuutta tarkoittavan toiminnan kriteereitä on luonnehdittu muun muassa niin, että erityisesti olennainen poikkeaminen huolelliseksi katsottavasta menettelystä, selkeä piittaamattomuus tai sellaisiin erityisosaimista vaativiin toimenpiteisiin ryhtyminen, joihin velallisella ei ole kykyä, olisivat törkeää huolimattomuutta korostavia seikkoja.²⁰⁹ Vastaavasti asuntokauppalakiin²¹⁰ perustuvan arvioinnin yhteydessä on varsinaisen tahallisen erehdyttämisen lisäksi korostettu, että vastaavalla tavalla sellaiset myyjän itse ilman asiankuuluvaa ammattitaitoa suorittamat muutostyöt tarkoittavat helposti kunnianvastaiseksi ja arvottomaksi tai törkeän huolimattomaksi katsottavaa menettelyä, jos myyjä ei ennen kauppaa ole asiasta ostajaa informoinut.²¹¹ Vastaavia seikkoja korostetaan myös maakaaren ja asuntokauppalain esitöissä.²¹²

Tämä soveltuu mielestäni hyvin vastuunrajoituslausekkeisiin silloin, kun myyjä ei mainitse ostajalle tehneensä itse ilman vaadittavaa ammattitaitoa esimerkiksi kylpyhuoneremontin tai tehnyt lupaa vaativia putkitöitä, vaan pyrkii ainoastaan rajoitusehdolla rajoittamaan vastuutaan mahdollisista virheistä. Jos myyjä konkreettisesti tietäisi tehneensä remontin virheellisesti, olisi menettely selkeästi törkeästä tuottamuksesta tai tahallisuudesta johtuen yleisen periaatteen tai OikTL 33 §:n vastaavan säännöksen vastaista. Kuitenkin myös silloin, jos myyjä vilpittömässä mielessä ajattelee tehneensä remontin ammattitaidolla, mutta tietoisesti jättää kertomatta tehneensä itse kyseisen ammattitaitoa vaativan remontin ja päättää ainoastaan rajoittaa vastuutaan rajoituslausekkeella, voidaan ajatella ainakin lähentyvän kunnianvastaiseksi ja arvottomaksi katsottavaa menettelyä, sillä lähtökohtaisesti ostajan tulee saada kaikki myyjällä oleva tieto, jotta hän voisi arvioida riskiä esimerkiksi kauppahinnan yhteydessä.²¹³

²⁰⁸ Niemi 2002, s. 159.

²⁰⁹ Hemmo 2003b, s. 288–290.

²¹⁰ Kyse on käytetyn asunnon kaupan osalta AsKL 6:14.3:sta, joka vastaa maakaaren säännöstä.

²¹¹ Ämmälä 2002, s. 123.

²¹² Maakaaren esitöissä on korostettu myyjän olennaisten virheiden salaamista ja asuntokauppalain esitöissä lisäksi luvattomien muutostöiden tekemistä. (HE 120/1994, s. 57 ja HE 14/1994, s. 135.)

²¹³ Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 356. Näin on arvioitu asuntokaupassa käytettävien vastuunrajoituslausekkeiden osalta.

Vuorostaan oikeuskäytännön puolella korkein oikeus on arvioinut asuntokauppaa koskevassa ratkaisussa KKO 2007:91, millaista menettelyä voidaan pitää kunnianvastaisena ja arvottomana tai törkeän huolimattomana ja siten oikeuttaa tässä tapauksessa ylittämään AsKL 6:14.2:ssa säädetyn kahden vuoden maksimajan. Sisällöllisesti kyse on kuitenkin samankaltaisesta arvioinnista, kuin maakaaren vastaavien säännösten kohdalla, kuten myös suhteessa OikTL 33 §:ään ja yleiseen sopimusoikeudelliseen periaatteeseen.²¹⁴ Ratkaisussa korkein oikeus on erikseen todennut, että sisällöllisesti tapauksessa tehtyä johtopäätöstä voitaisiin tapauskohtaiset erityispiirteet huomioon ottaen soveltaa myös muissa, *”moitittavuudeltaan vastaavissa tilanteissa, joissa myyjä esimerkiksi on selvästi sopimattomasti johtanut ostajaa harhaan kaupan kannalta olennaisten seikkojen suhteen.”*

Ratkaisussa oli kyse vuonna 2000 laaditusta rivitaloaluoneiston kaupasta, johon myyjät olivat viisi vuotta aikaisemmin teettäneet kylpyhuoneremontin. Ennen kauppaa ostajat olivat käyttäneet asiantuntijaa kylpyhuoneen kunnan tarkistamiseen, joka oli epäillyt laattojen olevan osittain irti alustastaan. Ostaja oli aikonut vetäytyä kaupasta rakenteen asianmukaisuuteen kohdistuvista epäselvyyksistä johtuen, mutta myyjä oli erikseen vakuutellut käyttäneensä ammattitaitoisia kirvesmiehiä kylpyhuoneremontissa ja näköhavaintojensa perusteella kertonut vedeneristyksen olevan kunnossa. Kaupan jälkeen kylpyhuone paljastui kuitenkin remontoiduksi määräysten ja hyvän rakennustavan vastaisesti. Korkein oikeus totesi ratkaisussaan, ettei myyjä ollut tahallisesti antanut ostajille virheellistä tietoa, sillä myyjä ei ollut tiennyt vedeneristyksen puuttumisesta. Toisaalta myyjä oli antanut ostajille *”selvästi ja varauksetta”* sellaisen kuvan, että hän olisi ollut tietoinen vedeneristyksen asianmukaisuudesta ja ymmärtänyt seikalla olevan ostajien kannalta ratkaiseva merkitys. Näin ollen kyse oli kunnianvastaisesta ja arvottomasta tai törkeän huolimattomaksi katsottavasta menettelystä.

Ratkaisun on oikeuskirjallisuudessa katsottu johtavan siihen, ettei törkeän huolimattomuuden soveltuminen edellytä myyjältä varsinaista tietoisuutta antamiensa tietojen virheellisyydestä, vaan myös vilpittömässä mielessä tapahtuva ostajan tietoinen vakuuttelu tosiasias-
assa virheellisillä tiedoilla voi täyttää tunnusmerkit. Edellytyksenä kuitenkin olisi, että myyjä ikään kuin taivuttelisi ja uskottelisi erilaisilla tiedoilla ostajaa kauppaan, ilman että myyjä tosiasias-
sassa tarkistaisi tietojen totuudenmukaisuuden ja myyjän toiminta olisi muu-

²¹⁴ Norros 2008, s. 168.

toinkin kokonaisuutena arvostellen moitittavaa, eikä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudessa olisi laiminlyöntejä.²¹⁵

Vastuunrajoittamisen näkökulmasta kyse on hyvin pitkälti tapauskohtaisesta arvioinnista. Jos myyjä haluaa rajoittaa vastuutaan jostain rakennuksen osasta lausekkeella, on usein syynä se, että myyjä yksinkertaisesti ei ole varma tämän osan kunnosta. Tämän kertomalla myyjä on kertonut maakaaren esitöiden mukaisesti ”*olevansa epävarma jostain seikasta*”, jolloin vastuunrajoittaminen on mahdollista.²¹⁶ Sen sijaan varsinainen vakuuttelu hyvästä kunnosta KKO:n tapauksessa kuvatulla tavalla ja samanaikainen vastuunrajoittaminen olisivat jo itsestään selvästi ristiriidassa toistensa kanssa. Varsinkin näyttökysymysten osalta heräisi nopeasti kysymys siitä, onko myyjä vähintään epäillyt virhettä, jolloin asiasta olisi kerrottava ostajalle. Olennaista on kuitenkin huomioida, kuinka suuri merkitystä tällä seikalla on kaupan kannalta.

Esimerkiksi Vaasan hovioikeuden ratkaisussa 28.1.2002 nro 116 (S 00/1573) kiinteistön kauppakirjaan oli otettu ehto, jonka mukaan kodinhoitohuoneessa oli ollut vesivahinko, joka oli korjattu, mutta ”*mikäli kaupanteon jälkeen ilmenee uusia vesivaurioita tai homeongelmia, näiden korjauskustannuksista vastaavat ostajat.*” Kaupan jälkeen ilmeni, että kodinhoitohuoneen viereisessä pesuhuoneessa ja saunassa oli kosteusvaurioita sekä kodinhoitohuoneen korjaustoimet oli tehty virheellisesti. Tapaus koski erityisesti kodinhoitohuonetta, jonka myyjät olivat korjauttaneet kuntotarkastusyhtiön korjausehdotuksesta poikkeavalla virheellisellä tavalla. Tätä he eivät olleet kuitenkaan ilmoittaneet ostajalle. Kysymys oli siten vastuunrajoitusehdon ja virheellisesti annetun tiedon suhteen arvioimisesta.²¹⁷

Ratkaisussaan käräjäoikeus katsoi myyjän toiminnan perustuneen ”*tavallista ilmeisempään tuottamukseen*”, kun myyjä oli jättänyt tietoisesti kertomatta ostajalle korjausehdotuksesta poikkeavasta korjaustavasta, vaikka olikin sinällään ollut vilpittömässä mielessä kodinhoitohuoneen kunnosta. Myyjän toiminnasta johtuen ostaja ei ollut menettänyt oikeuttaan vedota virheeseen vastuunrajoitusehdosta huolimatta. Mielestäni ratkaisu on perusteltu siitä johtuen, että myyjä oli salannut sen, että se oli poikennut annetusta suosituksesta. Myös

²¹⁵ Norros 2008, s. 168–169.

²¹⁶ HE 120/1994, s. 50.

²¹⁷ Tapauksessa myyjän ei katsottu olevan vastuussa pesuhuoneen ja saunan kosteusvaurioista. Syynä ei kuitenkaan ollut käräjäoikeuden mukaan vastuunrajoitusehdon kattavuus näidenkään osalta vaan se, että rakennus oli rakennettu rakennusaikaisen rakentamismääräyskokoelman edellyttämällä tavalla ja myyjä oli tältä osin täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa. Tapauksessa hovioikeus vahvisti käräjäoikeuden tuomion pääkysymyksenä olleen kodinhoitohuoneen osalta, mutta pesuhuoneen osalta osapuolet sopivat asian.

ostajan mahdollisuus arvioida riski kauppahinnassa on tärkeä seikka myös törkeää tuottamusta arvioitaessa. Jos ostajalle ei edes anneta mahdollisuutta arvioida riskiä kaikkien niiden tietojen perusteella, mitä myyjällä on käytettävissä, on kysymys mielestäni helpommin törkeästä tuottamuksesta. Jos taas riskit on kerrottu, ottaa ostaja tietoisesti riskin, mistä koko vastuunrajoittamisesta on kysymys. Vastuu rajoitusehtoon sisältyvän riskin aktualisoitumisesta esimerkiksi silloin, jos myyjä on teettänyt virheellisen korjauksen, mutta täyttänyt asianmukaisesti selontotevelvollisuutensa, kuuluu lähtökohtaisesti ostajalle.²¹⁸

Kuvaava tilanne on myös Rovaniemen hovioikeuden ratkaisu 22.8.2008 nro 724 S 07/968. Riidassa oli kysymys siitä, oliko 10.5.2004 tehdyssä 165 000 euron arvoisessa asuinkiinteistönkaupassa MK 2:17.1: 3 tai 5 kohdan mukainen laatuvirhe ja mikä merkitys vastuunrajoituslausekkeelle oli asiassa annettava. Tapauksessa oli riidatonta, että 1920 luvulla rakennetussa, mutta usealta osin myyjän vuosina 1998–2002 remontoimassa entisessä koulurakennuksessa oli pahoja kosteusvaurioita rakennuksen alapohjassa, hirsirungossa sekä pesuhuoneen seinissä. Ennen kauppaa kohteessa laadittiin laaja kuntotarkastus, jonka yhteydessä laaditussa raportissa todettiin rakennuksen olevan ikään nähden ulkoisesti hyvässä kunnossa, mutta sisältävän suuria riskejä liittyen alapohjaan ja saunaosaston alapohjarakenteeseen, joita pidettiin riskirakenteina. Tämän johdosta sekä raportissa että suullisesti tarkastajan toimesta suositeltiin jatkotutkimuksia rakenteita avaamalla, mutta ostajat eivät näitä olleet tehneet. Näiden perusteella hovioikeus ensinnäkin katsoi, että ostajilla oli ollut erityinen syy ryhtyä tavanomaisesta poikkeaviin tarkastustoimenpiteisiin.

Hovioikeus katsoi kuitenkin, että koska suurimman osan remonteista oli tehnyt kirvesmiehenä toimiva myyjä itse, oli hän suurella todennäköisyydellä tässä yhteydessä havainnut tai ainakin pitänyt havaita ammattitaitonsa huomioon ottaen kohteessa olevat lukuisat puutteet. Näin ollen hovioikeus katsoi, että myyjän toiminta oli ollut kunnianvastaista ja arvotonta sekä törkeän huolimattontaa, eikä myyjä voi siten vapautua vastuusta vaikka ostajat ovatkin laiminlyöneet tarkastusvelvollisuutensa. Ratkaisu on linjassa aikaisemmin esiteltyjen ratkaisujen ja oikeuskirjallisuuden kannanottojen kanssa, joiden perusteella voidaan arvioida kaikenlaisen tietojen salaamisen täyttävän varsin matalin kriteerein törkeän huolimattomuuden tunnusmerkistön.²¹⁹ Lähtökohta on mielestäni hyvin looginen ja perusteltu, sillä vastuunrajoituslausekkeen sitovuuden suojaamiselle ei ole perusteita tilanteessa, jossa myyjän toiminta on ollut vilpillistä.

²¹⁸ Hoffrèn 2011, s. 262 ja 266–268.

²¹⁹ Hoffrèn 2012, s. 46.

4. MK:N VIRHESEURAAMUSTEN JA VASTUUAJAN RAJOITTAMINEN SEKÄ KOHTUUTTOMUUSARVIOINTI

4.1 Virheseuraamusten muuttaminen sopimuksella

4.1.1 Yleistä seuraamusten rajoittamisesta

Edellä käsiteltiin yksityiskohtaisesti myyjän mahdollisuuksia rajoittaa vastuutaan niin konkreettisten vaurioiden, vaurioepäilyiden kuin piilevien virheiden osalta erilaisissa tilanteissa ja erilaisilla tavoilla. Kyse oli siten nimenomaan sopimisesta vastuunjakoon liittyen maakaaren edellyttämällä tavalla yksilöidysti ja sitovasti erilaisten virheiden kohdalla, jolloin osakysymyksinä tuli käsiteltäväksi käytetyn rajoituslausekkeen kohdistamista, muotoilua ja muita osatekijöitä koskevat kysymykset. Samassa yhteydessä sivuttiin kuitenkin jo varsinaisen virheiden rajoittamisen yhteydessä tilannetta, jossa tosiasiallisesti oli myös kyse seuraamusten rajaamisesta tietyn virhejoukon perusteella. Seuraamusten rajoittaminen tässä mielessä ei siten ole irrallinen osa, vaan se kytkeytyy olennaisesti virhevastuun rajoittamiseen. Seuraavassa käsitellään kuitenkin eriytyneistä mahdollisuuksista sopia maakaaren mukaisista seuraamuksista laista poikkeavasti. Näin ollen periaatteessa sovittaessa puhtaasti pelkästään seuraamuksista, ei virhetyypillä ole välttämättä varsinaista merkitystä.²²⁰

MK 2:9.2:n esitöissä ei suoraan määritellä, millä tavalla vastuusta on mahdollista sopia maakaaresta poikkeavasti, eikä niissä suoraan oteta kantaa seuraamusten rajoittamisen yksilöintiin. Esitöissä kuitenkin todetaan, että osapuolilla on mahdollisuus sopia sopimusrikkomusten seuraamuksista lain säännöksistä poikkeavalla tavalla, mistä esimerkkinä annetaan sopiminen sopimussakkojen käyttämisestä hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen sijasta.²²¹ Oikeuskirjallisuudessa on pidetty seuraamusten rajoittamisen olevan mahdollista MK:n näkökulmasta samoilla perusteilla, kuin virhevastuuperusteidenkin kohdalla, eli muun muassa MK:n yksilöintivaatimuksen koskevan samalla tavalla myös seuraamusten rajoittamista.²²²

Painotuserona voidaan kuitenkin pitää sitä, että seuraamuksista sopimisen kohdalla yksilöintiongelmien lisäksi erityisesti OikTL 36 §:n kohtuuttomien sopimusehtojen sovittelu-säännös voi rajoittaa osapuolten tosiasiallista mahdollisuutta sopia vastuunjaosta täysin

²²⁰ Tepora 2007, s. 407. Seuraamusten rajoittaminen yleisellä tasolla koskettaa laatu- ja vallintavirhettä, mutta ei oikeudellista virhettä, jonka rajoittaminen ei MK 2:11 johtuen ole mahdollista.

²²¹ HE 120/1994, s. 45.

²²² Niemi 2002, s. 158.

vapaasti.²²³ Kohtuullisuutta voidaan joutua arvioimaan myös yksilöityjen vastuunjakoa koskevien rajoitusten yhteydessä, mutta erityisen korostuneesti se tulee ilmi seuraamusten rajoitusten kohdalla varsinkin, jos ne ovat hyvin laajoja. Tästä johtuen OikTL 36 §:n sisältö on hyvä huomioida jo vastuunrajoitusta muotoillessa.²²⁴ Kuten seuraavassa esiteltyjen erilaisten tapojen yhteydessä havaitaan, on seuraamusten rajoittamisen kohdalla usein helpompaa olla rajoittamatta sitä virhejoukkoa, johon seuraamus perustuu liian tarkasti, etteivät aikaisemmin käsitellyt virheiden yksilöintiongelmien muodosta seuraamusten rajoittamista liian hankalaksi. Yleisesti seuraamusten rajoittaminen on selkeästi harvinaisempaa verrattuna virhevastuun määräytymisperusteiden rajoittamiseen erityisesti yksityishenkilöiden välillä.²²⁵

4.1.2 Hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen rajoittaminen

Vastuunrajaamista sopimalla rahamääräisistä rajoista hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen osalta on tarkasteltava erikseen tilanteessa, jossa seuraamukset on kohdistettu johonkin vaurioon, vauriojälkeen, riskirakenteeseen tai rakennuksen osaan ja tilanteessa, jossa tällaista yksilöintiä vaurioiden osalta ei ole lainkaan tehty. Alkukysymys vaurioiden yksilöinnin osalta on samankaltainen, mitä arvioitiin erilaisissa tilanteissa edellisessä jaksossa. Tässä ei kuitenkaan ole tarkoituksena sopia virheiden korjauskustannusten vastuunjaosta, vaan sopia etukäteen hinnanalennuksen tai vahingonkorvauksen perusteella maksettavien korvausten enimmäismääristä ja rajakynnyksistä muuttamatta lähtökohtaisesti maakaaren mukaisia vastuun määräytymisperusteita eli sitä, milloin ylipäänsä kiinteistössä on sellainen virhe, jonka perusteella ostajalla on mahdollista vaatia korvausta. Vastuunrajoituslausekkeella on siten tarkoitus muuttaa MK 2:32:n 1 ja 2 momentin säännöksiä korvattavan vahingon suuruuden osalta.²²⁶

Osapuolet voivat esimerkiksi sopia, että mikäli tietyissä kuntotarkastuksessa riskirakenteiksi luokitelluissa tiloissa ilmenee kaupan jälkeen maakaaren laatuvirhekriteerit täyttäviä virheitä, vastaa ostaja niiden korjauskustannuksista tiettyyn rahasummaan saakka ja tämän ylittävältä osalta vastuussa on myyjä. Edelleen on mahdollista sopia maksimirajoista myyjän vastuulle. Kyse on siten puhtaasti taloudellisen riskin ennalta sopimisesta tietyn MK:n mukaiseksi laatuvirheeksi katsottavan vaurion aktualisoituessa. Yksilöinnin näkökulmasta

²²³ Tepora 2007, s. 405.

²²⁴ Tepora 2007, s. 405.

²²⁵ Kyllästinen 2010, s. 139.

²²⁶ MK 2:32 säännellään täyden korvauksen periaatteesta ja myyjän vapautumisesta vastuusta huolellisuuden perustella.

tässä ei lähtökohtaisesti ole ongelmaa, sillä sekä virheen kohde että seuraamukset on yksiselitteisesti määritetty.²²⁷

Mitään estettä ei siten yksilöinnin näkökulmasta ole periaatteessa sille, että edellä mainitun mallikohdan rahamääräiset rajat asetettaisiin jommankumman osapuolen kannalta hyvin edullisiksi. Ehto olisi edelleen yhtä yksilöity, sillä molemmat osapuolet voisivat varmasti sen perusteella ymmärtää lausekkeen ja arvioida lausekkeen merkitystä kauppahinnassa. Jos esimerkiksi ostajan toleranssi²²⁸ olisi arvioitu 100 000 euron kaupassa 90 000 euron suuruiseksi ja tästä eteenpäin myyjän korvauksen yläraja 90 100 euron suuruiseksi, tarkoittaisi ehto sitä, että myyjän vastuu olisi ainoastaan yksilöityjen virhetapausten kohdalla 100 euron suuruinen. Käytännössä ehtoa voitaisiin kohtuuttomana lähes varmasti sovitella OikTL 36 §:n perusteella tai se katsottaisiin kohtuuttomaksi jo tyyppin perusteella.²²⁹ Tästä johtuen Tepora on korostanut, että varsinkin seuraamuksia koskevien vastuunrajoituslausekkeiden yhteydessä tulisi jo laatimisvaiheessa miettiä OikTL 36 §:n vaikutusta mahdollisessa riitatilanteessa.²³⁰

Jos lauseke muotoillaan niin, ettei seuraamuksen varsinaista syytä ole yksilöity lainkaan, syntyy tässä kysymys yksilöinnin riittävydestä eli siitä voiko ostaja lausekkeen perusteella ymmärtää, miten hänen asemansa poikkeaa laista säädetystä ja arvioida tämän merkitystä kauppahinnassa. Esimerkiksi lauseke *”mikäli kaupan kohteessa ilmenee MK 2:17:n kriteerit täyttäviä laatuvirheitä, vastaa ostaja yksin vahingosta aiheutuvista kustannuksista 10 000 euroon saakka. Tämän ylittävistä kustannuksista vastaa myyjä. Vastuun enimmäismäärä on 30 000 euroa.”*²³¹ Maakaaren esitöissä nimenomaisesti tuodaan esiin seuraamusten rajoittamisen mahdollisuus, jolloin yksilöintivaatimus on mielestäni kohdistettava nimenomaan seuraamuksia koskevaan lausekkeeseen.²³² Yllä kuvatun lausekkeen perusteella ostaja voi yksiselitteisesti arvioida haluaako hän ottaa riskin siitä, että myyjän vastuun maksimiraja virheistä on 30 000 euroa. Tästä johtuen tässä ei ole välttämättä ongelmaa

²²⁷ Tepora 2007, s. 405. Yksilöinnin kannalta on silti huomioitava, että jos seuraamuslauseke kohdistetaan tiettyihin kuntotarkastuksessa mainittuihin riskirakenteisiin tai tiloihin, joita ei ole tarkastettu, voi näiden alan määrittely yksiselitteisesti olla hyvin hankalaa. Kysymys on siten tämän osalta lausekkeen sanamuodon yksilöinnin haasteista joita käsiteltiin laajasti jaksossa 3.

²²⁸ Toleranssilla viitataan yleensä sellaisiin vähäisiin virheisiin tai puutteisiin, jotka kuuluvat ostajan vastuulle. Kyse on yleisestä kauppaoikeudellisesta periaatteesta, jonka mukaan ostajan riskiin kuuluu sietää vähäisiä virheitä (Niemi 2002, s. 293–294.) Tässä siten on korvattu virheen vaikutuksellisuuden arviointi laatuvirheiden kohdalla tietyllä rahamääräisellä rajalla eli nostettu ostajan sietokynnystä selvästi korkeammaksi kaikkien laatuvirhetyyppien kohdalla.

²²⁹ Tyyppikohtuuttomuudesta ks. jakso 3.2.

²³⁰ Tepora 2007, s. 407.

²³¹ Tepora 2007, s. 406–407. Vastaavankaltainen mallilauseke.

²³² HE 120/1994, s. 45.

yksilöinnin sanamuodon kannalta, mutta kohtuullisuuden kannalta tilanne voi olla toinen, jos rakennuksessa esimerkiksi havaitaan vaurioita, joiden korjaamisen kustannukset ovat moninkertaiset 30 000 euroon verrattuna. Tosin riskin aktualisoituminen itsessään ei ole vielä peruste sovittelulle kuten jäljempänä arvioidaan.²³³

Yllä kuvatussa lausekkeessa laatuvirheen perustetta ei ole kohdistettu esimerkiksi sijainnin perusteella lainkaan. Näin ollen se voi sanamuodon perusteella kattaa myös piilevät virheet. Tämän osalta oikeuskirjallisuudessa on käyty keskustelua salaisten virheiden rajoittamisen sallimisesta. Esimerkiksi Tepora suhtautuu kriittisesti salaisen virheiden rajoittamiseen varsinkin, jos vastuunjaosta sovitaan virheiden perusteella, mutta toteaa rajoittamisen olevan lähtökohtaisesti mahdollista yksilöidyllä seuraamuksiin kohdistetulla rajoituksella. Lausekkeelta edellyttäisiin korkeita yksilöintivaatimuksia ja rajoituslausekkeeseen liittyisi silti korostunut riski OikTL 36 §:n perusteella tapahtuvaan arviointiin, jos rajoituksella tosiasiaassa pyritään kiertämään myyjän vastuuta salaisista virheistä.²³⁴ Salaisten virheiden rajoittamisen salliminen ylipäänsä MK 2:9.2:n perusteella saa kuitenkin vahvistusta KKO 2012:72 ratkaisusta, jossa salaisten virheiden rajoittaminen katsottiin sallituksi laajalakin lausekkeella. Salaisten virheiden rajoittaminen voidaan katsoa lähtökohtaisesti sallituksi varsinkin seuraamusten kautta, mutta kysymys peilautuu vahvasti OikTL 36 §:n kohtuuttomuutta koskevaan säännökseen.

4.1.3 Sopimussakosta ja purkukynnyksestä sopiminen

Sopimussakkoa koskeva arviointi on hyvin samankaltaista hinnanalennuksesta ja vahingonkorvauksesta sopimisen kanssa. Sopimussakossa on kysymys MK 2:17.3:ssa säädettyjen seuraamusperusteiden muuttamisesta yksinomaan sopimussakoksi. Näin ollen ostajalla ei ole oikeutta vaatia laatuvirheen perusteella hinnanalennusta tai vahingonkorvausta, vaan saada korvaus virheestä ennalta sovitun sopimussakon perusteella. Tässä rajoituslausekkeen yksilöinti tarkoittaa siten erityisesti seuraamusten yksilöintiä MK:n säännöksistä poikkeavasti. Esimerkiksi lausekkeella *”kuntotarkastuksessa ei lumitilanteesta johtuen pystytty selvittämään rakennuksen vesikaton kuntoa. Mikäli vesikatossa havaitaan kaupan jälkeen purkukuntoiseksi, sopivat osapuolet seuraamuksista seuraavasti: Ostajalla ei ole oikeutta vaatia hinnanalennusta tai vahingonkorvausta edellä yksilöidyn rakenteen vir-*

²³³ Hoffrèn 2013a, s. 272.

²³⁴ Tepora 2007, s. 407.

heellisyyden perusteella. Ostajalla on oikeus vaatia ainoastaan kertakaikkista 10 000 euron sopimussakkoa rakenteen vauriosta johtuen.”

Ongelmana sopimussakossa on erityisesti se, että kertakaikkisten korvausten määrittely varsinkin yksityishenkilöiden välillä voi olla hyvin hankalaa. Sopimussakko soveltuu nähdäkseni parhaiten yksittäisten ja helposti rajattavien virheriskien ennalta sopimiseen. Esimerkiksi edellä mainittu lauseke ei rajoittaisi vastuuta yläpohjan kosteusvaurioista. Toisaalta jos sopimussakko olisi sovittu kertakaikkisena ja rahamääräisenä molempien osalta, olisi sen suuruuden määrittelemisen ollut hyvin hankalaa ja riski kohtuuttomuudesta olisi voinut kasvaa merkittävästi. Sopimussakon käyttöala yksityishenkilöiden välisessä kiinteistökaupassa on nähdäkseni hyvin rajallinen pelkästään jo arvonmäärityksistä sopimisen hankaluudesta johtuen. Sopimussakossa yksilöinnin osalta osapuolet voivat ymmärtää kuinka heidän asemansa poikkeaa laista säädetystä, mutta tämän arvioiminen kauppahinnassa voi olla hyvin hankalaa. Edelleen riski ehdon sovittelulle kohtuuttomuuden tai kohtuuttomuuteen johtavan lopputuloksen perusteella on olemassa.²³⁵

Purkukynnyksen ennalta määrittelyllä voidaan muuttaa maakaaren mukaista järjestelmää ja siten rajoittaa kumman tahansa osapuolen vastuuta. Laatuvirheen perusteella ostajalla on maakaaren mukaan oikeus purkaa kauppa, jos virhe on olennainen (MK 2:17.3). Olennaisen virheen kohdalla ostajalla on oikeus kuitenkin halutessaan vaatia myös hinnanalennusta tai vahingonkorvausta, minkä johdosta ehdottoman purkukynnyksen määrittelemisen vastuunrajoitusehdolla voi olla perusteltua.²³⁶ Yleisesti olennaisen virheen on katsottu tarkoittavan sitä, että virheestä kärsinyt osapuoli olisi jättänyt oikeustoimen tekemättä, jos olisi tiennyt virheestä oikeustoimea tehdessään.²³⁷ Olennaista on joka tapauksessa arvioida objektiivisin perustein virheen vaikutusta kokonaisuuteen nähden ja suhteuttaa se kaupan olosuhteisiin ja osapuoliin sekä siihen, voiko kiinteistöä virheen jälkeen käyttää ostajan aikomaan käyttötarkoitukseen.²³⁸ Koska kysymys on aina tapauskohtaisesta arvioinnista, voi tietyn kauppahintaan suhteutetun rahamääräisen rajan asettaminen olla perusteltua.

Esimerkiksi osapuolet voivat sopia, että *”mikäli kaupan jälkeen kiinteistöllä havaitaan virheitä, joiden perusteella ostaja on oikeutettu vaatimaan myyjältä vahingonkorvausta tai hinnanalennusta, on myyjällä oikeus purkaa kauppa, jos vahingonmäärä ylittää 50 %*

²³⁵ Wilhemsson 2008, s. 164–167.

²³⁶ HE 120/1994, s. 51.

²³⁷ Hemmo 2003b, s. 356.

²³⁸ Niemi 2002, s. 217.

kauppahinnasta. Tällä ei rajoiteta ostajan oikeutta purkaa kauppa, vaikka vahinko ei ylittäisi edellä mainittua prosenttiosuutta.” Kyse on selvästi MK 2:9.2:n mukaan riittävän yksilöidystä ehdosta, jonka perusteella ostaja voi ymmärtää kuinka hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Kohtuullisuusarvioinnin kannalta on kuitenkin esitetty että liian matalan purkukynnyksen määrittely voisi helposti johtaa kohtuuttomuuteen. Kohtuullisiksi prosentuaalisiksi osuuksiksi on arvioitu lausekkeet, joissa purkukynnyksen prosenttiosuus on asetettu vähintään 50 %:iin kauppahinnasta.²³⁹

Mielestäni sopimusvapaus tulee huomioida paremmin purkukynnyksen määrittelykohdalla. Sopimusvapaus on lähtökohta, jota on maakaassa tietyiltä osin rajoitettu. MK 2:9.2 esitöiden mukaan ei ole estettä muun muassa purkukynnyksen ennalta määrittelylle, kunhan se tehdään yksilöidysti, eikä lopputulos ole muutoinkaan yllättävä tai kohtuuton.²⁴⁰ Kaupan purkamisessa molemmat osapuolet lähtökohtaisesti palauttavat suorituksensa MK 2:33 ja 2:34 tarkemmin määritellyllä tavalla. Vaikka yleinen lähtökohta *pacta sunt servanda* – sopimukset on pidettävä – on pääsääntö ja sopimuksen pysyvyys omistussuhteiden selvyuden ja varmuuden kannalta olennainen lähtökohta,²⁴¹ voi osapuolten kesken kuitenkin olla tarpeellista rajoittaa purkukynnys selvästi alhaisemmaksi. Kysymys on osapuolten yhteisen tarkoituksen korostamisesta, mitä käsitellään jäljempänä sovitteluedellytysten yhteydessä.

4.2 Vastuuajan rajoittaminen

Vastuunaikojen rajoittamisen voisi kuvitella olevan houkutteleva ja tarkoituksenmukainen tapa rajoittaa vastuuta varsinkin kiinteistökauppojen kohdalla.²⁴² MK 2:25.2:n mukaan ostajan on vedottava virheeseen viimeistään viiden vuoden kuluttua hallinnanluovutuksesta. Vastaavasti AsKL:n mukaisessa käytetyn asunnon kaupassa virhevastuun maksimikausi on kaksi vuotta yksityishenkilöiden kohdalla (AsKL 6:14.2). Oikeuskirjallisuudessa reklamaatioaikaa koskevat vastuunrajoituslausekkeet on helposti katsottu kohtuuttomiksi.²⁴³ On kuitenkin huomioitava, että on eri asia rajoittaa kohtuullista reklamoimisaikaa virheen havaitsemisesta (MK 2:25.1), kuin rajoittaa yleisesti maksimikausi reklamaation

²³⁹ Tepora 2007, s. 410.

²⁴⁰ HE 120/1994, s. 45.

²⁴¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.169–171.

²⁴² Maakaaren mukainen kiinteistökauppa voi olla hyvin lähellä asuntokauppalain mukaista asuntokauppaa. Jos kiinteistön omistaa asunto-osakeyhtiö ja osapuolet sopivat kiinteistön hallintaan oikeuttavien osakkeiden kaupasta, sovelletaan kauppaan asuntokauppalakia. Näin yleiskielellä sanottuna ”omakotitalon kaupassa” voi olla kyse joko kiinteistön tai asunto-osakkeiden kaupasta, johon sovelletaan eri lakeja.

²⁴³ Niemi 2002, s. 158.

tekemiseen suhteessa hallinnanluovutushetkeen (MK 2:25.2). Tapauskohtaisesti varsinkin reklamaation maksimiajan rajoittaminen on mahdollista tehdä yksilöidysti ja ilman että se johtaisi kohtuuttomaan lopputulokseen.²⁴⁴

Sanamuodon osalta lauseke, jonka mukaan ”*osapuolet sopivat, että maakaaresta poikkeavasti ostajan on vedottava virheeseen viimeistään 3 vuoden kuluessa kaupantekohetkestä*” on hyvin yksiselitteisesti yksilöity ja ostajan on siitä helppo ymmärtää, kuinka hänen asemansa poikkeaa laista säädetystä. Kysymys onkin pitkälti ehdon kohtuullisuuden arvioinnista, missä tapauskohtaisilla seikoilla on korostunut merkitys. Kuitenkin kysymys on tässä, kuten kaikessa muussakin vastuunrajoittamisessa siitä, että jos ostaja ymmärtää lausekkeesta lausekkeen merkityksen ja arvioi siitä mahdollisesti hänelle koituvan riskin, on lähtökohtana sopimuksen sitovuus myös riskin aktualisoituessa. Muutoin vastuunrajotusehdolla riskinjakoinstrumenttina ei olisi merkitystä. Edelleen voidaan korostaa yleisiä vastuunrajotusehtojen sallimista tukevia seikkoja, kuten vastuunjaon tai reklamaatioajan selkiytymistä, tasapuolisuutta ja taloudellista tehokkuutta.²⁴⁵

Reklamaatioaikoja koskevat vastuunrajotukset ovat kuitenkin varsin harvinaisia yksityishenkilöiden välisessä kiinteistönkaupassa.²⁴⁶ Tätä voidaan pitää tavallaan hyvin yllättävänä, sillä oikeuskirjallisuudessa on suhtauduttu lähtökohtaisesti myönteisesti vastuuajan rajoittamiseen kohtuullisissa mittasuhteissa ja tapauskohtaiset erityispiirteet huomioiden.²⁴⁷

4.3 Vastuunrajotuslausekkeiden kohtuuttomuusarviointi

4.3.1 Mistä sovitteluharkinnassa on kysymys?

Maakaaren sopimusvapautta sääntelevässä MK 2:9:ssä ei säännellä erikseen sopimusehdon kohtuuttomuudesta tai sovittelusta, eikä siinä ole viittausta oikeustoimilain sovittelua koskeviin säännöksiin. Maakaarella ei muutoinkaan ole erillistä sovittelusäännöstä. Sen sijaan MK 2:11:ssä on säädetty pätemättömistä sopimusehdoista, minkä lisäksi sen kolmannen momentin mukaan kohtuuttomien ehtojen sovittelussa noudatetaan OikTL 36 §:n yleistä kohtuuttomuutta koskevaa säännöstä. Kohtuutonta tai kohtuuttomuuteen johtavaa ehtoa, kuten vastuunrajotuslauseketta, on siten mahdollista sovitella tai se voidaan jättää huomi-

²⁴⁴ Kyllästinen 2010, s. 142–143.

²⁴⁵ Hemmo 2003a, s. 284.

²⁴⁶ Kyllästinen 2010, s. 142. Myös tämän tutkielman laatimisen yhteydessä käsiteltyjen lukuisten alempien oikeusasteiden ratkaisujen yhteydessä yhdessäkään ei ollut käytetty reklamaatioaikaa koskevia vastuunrajotuslauseketta.

²⁴⁷ Kyllästinen 2010, s. 155–156. Kyllästinen toteaa, että syynä tähän lienee se, etteivät kauppakirjojen laatijat tiedä mahdollisuudesta rajoittaa MK 2:25:n säännöksiä.

oon ottamatta oikeustoimilain sovittelusäännöksen perusteella.²⁴⁸ Näin ollen rajoituslauseketta yksilöidessä ja ehdon sitovuutta mietittäessä on huomioitava OikTL 36 §:n vaikutus tosiasiallisena sopimusvapautta rajoittavana tekijänä, sillä ei ole järkevää laatia ehtoa tai syvällisesti harkita ehdon riittävää yksilöintiä maakaaren perusteella, jos on joka tapauksessa todennäköistä, että ehtoa tullaan arvioimaan OikTL 36 §:n kautta.

Yleisesti OikTL 36 §:n soveltamistilanteet voidaan lähtökohtaisesti jakaa kahteen eri pääryhmään eli alkuperäiseen ja jälkiperäiseen kohtuuttomuuteen. Alkuperäinen kohtuuttomuus viittaa sopimuksentekohetkeen ja siinä vallinneisiin olosuhteisiin eli siihen, että epätasapaino on syntynyt ja vallinnut jo sopimuksentekohetkellä. Sen sijaan jälkiperäinen kohtuuttomuus viittaa sopimuksen jälkeen muuttuneista olosuhteista aiheutuvaan kohtuuttomuuteen.²⁴⁹ Kiinteistökaupassa alkuperäinen kohtuuttomuus varsinkin laatuvirheitä koskevien vastuunrajoitusten kohdalla lienee todennäköisempää.²⁵⁰ Kiinteistökaupan kohdalla muutoinkin kaikki merkittävät oikeusvaikutukset kytkeytyvät lähtökohtaisesti joko kaupantekohetkeen tai hallinnanluovutushetkeen. Esimerkiksi virhevastuun syntymisen osalta ratkaiseva hetki on kaupantekohetki eli virheen perusteen tulee olla olemassa kaupanteon hetkellä vaikka virhe ilmenisi vasta myöhemmin.²⁵¹ Toisaalta huomiotavaksi voivat tulla myös kaupantekohetkeä edeltävät toimet, kuten kauppaneuvottelut ja se, onko vastuunrajoitusehtoa käsitelty jo tässä yhteydessä, vai onko se tullut ”yllättäen” vasta sopimuksentekohetkellä toisen osapuolen aloitteesta.

Varsinaista sovitteluharkintaa voidaan yleisesti kuvata moniulotteisena prosessina, johon liittyy useita eri vaiheita. Perinteisesti sovitteluharkintaa on kuvattu Pöyhösen esittämällä sovitteluharkintamallilla, joka on jaettu useaan vaiheeseen lähtien sopimuksen sitovuudesta ja sopimuksen sisäisestä epätasapainoisuudesta edeten tästä sopimuksen ulkoisten tekijöiden arviointiin ja edelleen kohtuuttomuuden kokonaisarviointiin. Lopulta mallissa kokonaisarvioinnin lopputulosta verrataan sovittelukynnykseen ja päätetään sovittelusta tai siitä luopumisesta.²⁵² Olennaista tässä on havaita, että kysymys on niin sopimuksen sisäiseen epätasapainoisuuteen vaikuttavien tekijöiden arvioinnista, kuin ulkoistenkin tekijöiden arvioinnista. Tämän tutkielman osalta merkityksellisintä on kuitenkin yleisellä tasolla kiin-

²⁴⁸ Kohtuullistamisen mahdollisuus on tyypillinen piirre suomalaisessa tai yleisemmin Pohjoismaisessa sosiaalisia seikkoja painottavassa siviilioikeudessa. (Wilhelmsson 2008, s. 31 ja 110, 123).

²⁴⁹ Hemmo 2003b, s. 54–56.

²⁵⁰ Kyllästinen 2010, s. 152.

²⁵¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 132–133.

²⁵² Pöyhönen 1988, s. 252 ja 287.

nittää huomiota vastuunrajoitusehtojen kohdalla niihin olosuhteisiin ja edellytyksiin, mitkä vaikuttavat edellä mainittuun sovitteluharkintaan, mitä käsitellään seuraavassa.

4.3.2 Sovittelunedellytysten arviointi vastuunrajoitusehtojen kohdalla

Kohtuuttomuusharkinta on aina edellä mainitun tavoin kokonaisharkintaa sisältäen muun muassa sopimuksen sisäisen epätasapainoisuuden huomioon ottamisen ja sopimuksen ulkoiset tekijät. Sisäistä epätasapainoisuutta arvioitaessa vastuunrajoituslausekkeen sisältöä verrataan koko sopimuksen muodostamaan kokonaisuuteen ja tasapainoon. Vertailukohtana on ennen kaikkea tahdonvaltainen lainsäädäntö eli vastuunrajoituksen suhde maakaaren vastuunjakoa ja seuraamuksia koskeviin normeihin.²⁵³ Vertailukohtana voivat olla kuitenkin myös yleiset sopimuskäytännöt.²⁵⁴ On selvää, että mitä merkittävämmiin vastuunrajoitusehto muuttaa maakaaren vastuunjakoa tai seuraamusta koskevia normeja, sitä todennäköisemmin myös sopimuksen sisäinen epätasapaino on suurempi. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, etteikö vastuunrajoitusehdolla ole mahdollista merkittävästikin poiketa maakaaren säännöksistä, jos sopimuskokonaisuus ja muut syyt tukevat ehdon kohtuullisuutta.²⁵⁵

Koko sopimuskokonaisuuden huomioon ottaminen voi tarkoittaa muun muassa samankaltaisten seikkojen huomioon ottamista, mitä käsiteltiin aikaisemmin virhevastuun rajoitusten yksilöintiä tukevin seikkoina, kuten esimerkiksi ehdon kauppahinnassa huomioimista. Näin ollen kauppahinnassa huomioiminen kuvastaa sopimuksen sisäistä tasapainoa vaikka varsinainen vastuuta rajoittava lauseke olisikin selvässä ristiriidassa maakaaren säännösten kanssa. Kauppahinnassa huomioimisen merkitystä arvioidaan vastaavalla tavalla, kuin MK 2:9.2:n mukaisen yksilöinninkin arvioinnin yhteydessä, mihin liittyy olennaisesti riskin huomioiminen. Riskinotto on tasapainoisuuden kannalta merkittävä seikka, sillä jos molemmat osapuolet ottavat tietoisesti erinäisiä riskejä, kuvastaa tämä sopimuksen tasapainoisuutta, vaikka riski laukeaisikin vain toiselle osapuolella.²⁵⁶ Vastuunrajoitusten kohdalla riski tosin saattaa olla lausekkeella nimenomaan konvertoitu ostajalle, mutta tasapainoa tukee se, jos osapuolten yhteinen tarkoitus on nimenomaan ollut tietoinen riskistä sopiminen ja kompensointi kauppahinnassa. Tämän näyttäminen toteen riitatilanteessa voi kuitenkin olla hankalaa, sillä riskin arvioiminen hinnassa on hyvin subjektiivista, eikä riskin kauppahinnassa huomioimisen arvoa tyypillisesti kirjata vastuunrajoitusehdon yhteyteen.

²⁵³ Niemi 2002, s. 159.

²⁵⁴ Hemmo 2003b, s. 58.

²⁵⁵ Hoffrèn 2013a, s. 266–267.

²⁵⁶ Hemmo 2003b, s. 59.

Sopimuksen sisäisen tasapainon lisäksi olennaista on kiinnittää huomioita sopimuksente-kohetken ja sopimukseen johtavien neuvotteluiden kestoon sekä erityisesti osapuolten tosi-asialliseen sopimusvapauteen ja -asemaan sekä heidän asiantuntemukseensa.²⁵⁷ Sopimus-neuvotteluiden kesto viittaa ennen kaikkea siihen, onko ehto laadittu yllättäen toisen osa-puolen aloitteesta kauppasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa, vai onko molemmat osa-puolet osallistunut tasapuolisesti sen valmisteluun. Tähän kytkeytyy myös osapuolten ase-man arviointi siten, että pääsääntöisesti selvä epätasapaino osapuolten kesken niin tiedolli-nessa ja taidollisessa suhteessa puoltaa sopimuksen sovittelua. Kyse on siten sen arvioin-nista, onko toisella osapuolella ollut juridista tai rakennusteknistä asiantuntemusta tuke-naan, onko toinen osapuoli yksin laatinut ehdot ja onko toinen osapuoli muutoinkin ollut vahvemmassa asemassa. Johtopäätöksenä on tältä osin korostettava, että normaalitilantees-sa kahden yksityishenkilön välillä voidaan katsoa olevan varsin tasapainoinen suhde, jos he ovat ehtineet rauhassa perehtyä kauppaan ja vastuunjakoa koskeviin ehtoihin, minkä joh-dosta vastuunrajoituslausekkeen edellytetään aiheuttavan hyvin merkittävän tasapainotto-muuden sopimuksen sisäisiin seikkoihin, jotta sopimusta soviteltaisiin OikTL 36 §:n perus-teella.²⁵⁸

Tasavahvojen osapuolten kesken lähtökohtana on siten selkeästi sopimusvapaus ja sopi-musten sitovuus.²⁵⁹ Tätä kuvastaa hyvin esimerkiksi aikaisemmin esitelty KKO 2012:72, missä käytetty laaja vastuunrajoituslauseke sinällään merkitsi suurehkoa epätasapainoa suhteessa maakaaren tahdonvaltaisiin säännöksiin. Korkein oikeus kiinnitti kuitenkin eri-tyisesti huomiota siihen, että kumpikin osapuoli oli käyttänyt ensinnäkin asiantuntijoita apunaan kaupanteon yhteydessä, ostajan puolelta kauppasopimuksen oli allekirjoittanut oikeudellinen asiantuntija ja lisäksi molemmat olivat elinkeinonharjoittajia. Lisäksi kaup-paneuvottelut olivat kestäneet pitkään, eikä vastuunrajoitusehto ollut yksinomaan myyjän laatima. Kyse oli siten kaikin puolin tasavertaisista osapuolista, joista myyjä oli ottanut tietoisien liiketaloudellisen riskin vastuunrajoitusehdon myötä, mutta huomionut jo sen kauppahinnan määrittämisen yhteydessä. Näin ollen korkein oikeus katsoi, ettei sopimusehto ollut kohtuuton tai johtanut kohtuuttomaan lopputulokseen.

Mielestäni ratkaisu on hyvin perusteltu. Ratkaisussa yksilöinti ja kohtuullisuuskysymys arvioitiin erikseen ja kohtuullisuusarvioinnissa painoarvoa annettiin nimenomaan osapuo-

²⁵⁷ Kyllästinen 2010, s. 152.

²⁵⁸ Kyllästinen 2010, s. 155.

²⁵⁹ Hoffrèn 2012, s. 45.

len tietoiselle tarkoitukselle sopia riskistä kaupantekohetkellä ja heidän ymmärrykselleen ehdon sisällöstä. Varsinkin MK:n virhevastuuta rajoittavien vastuunrajoitusten kohdalla kynnys sovittelulle asetettiin tässä korkeaksi, mikä tukee onnistuneesti sopimuksen sitovuuden pääsääntöä ja aitoa mahdollisuutta sopia vastuunjaosta MK:n sallimissa rajoissa.

Samaan lopputulokseen korkein oikeus päätyi myös seuraamuksia koskeneen vastuunrajoituslausekkeen kohtuullisuusarvioinnin osalta tapauksessa KKO 2001:27.²⁶⁰ Tapauksessa käytetyn sopimussakkoa koskevan ehdon vuoksi kustannus koitui poikkeuksellisesti myyjälle varsin suureksi kauppahintaan nähden. Korkein oikeus katsoi kuitenkin, että vaikka sopimussakko ja aiheutunut vahingon määrä olivatkin varsin suuressa ristiriidassa, oli kokonaisarvion perusteella sovittelua vastaan tukevia syitä enemmän. Erityisesti korkein oikeus kiinnitti huomiota käytetyn sakkoehdon hyväksyttävään tarkoitukseen, osapuolten tasavertaiseen asemaan ja myyjän ennakoitumahdollisuuteen. Ratkaisu kuvastaa mielestäni onnistuneesti varsinkin rajoitusehdon tarkoituksen huomioimisen tärkeyttä. Jos osapuolten yhteinen tarkoitus on ollut sopia riskistä tietyllä tavalla kaupantekohetkellä, ei riskin aktualisoituminen muuta tätä sopimuksenlaatumishetken yhteistä tarkoitusta.²⁶¹

Yleisesti ottaen voidaan siten todeta, että kynnys sovittelulle on, ja mielestäni pitääkin olla, korkealla. Laajakaan rajoitus ja rahallisesti suuren riskin aktualisoituminen eivät itsessään merkitse sopimusehdon kohtuullistamista, vaan taustalla on oltava myös muita kohtuullistamista tukevia syitä, jotka tyypillisimmin liittyvät osapuolten asemaan. Vaikka Suomen ja Pohjoismaiden sopimusoikeus on luonteeltaan niin sanottua hyvinvointivaltion erityispiirteitä korostavaa sosiaalista siviilioikeutta, missä heikommaksi katsottavaa osapuolta suojataan esimerkiksi kohtuullisuusarvioinnin kautta,²⁶² on lähtökohtana silti edelleen sopimuksen sitovuuden periaate. Vaikka yksityishenkilöllä ei olisikaan juridista tai teknistä tietämystä maakaaresta ja rakennuksen tekniikasta, ei käytetyn vastuunrajoitusehdon ymmärtäminen liene normaalitapauksessa kovin hankalaa. Maakaaren tavoite painottaa yksilöintiä on siinä mielessä onnistunut, että on selkeästi tarkoituksenmukaisempaa painottaa yksilöinnin merkitystä kuin sallia epäselvät ehdot ja arvioida niiden kohtuullisuutta jälkikäteen.

²⁶⁰ Tapauksessa oli kyse vuonna 28.4.1997 laaditusta kiinteistökaupasta rakennuksineen. Kauppakirjassa oli sovittu poikkeuksellisen yksityiskohtaisesti hallinnan siirtyvän tasan 1.7.1997 kello 12.00. Edelleen kaupakirjan yhteyteen oli laadittu myyjän viivästystä koskeva sopimussakkoehdotus, jonka mukaan viivästymisestä johtuen maksaa myyjä ostajalle 10 000 markan kertakorvauksen ja 3 000 markkaa alkavalta viikolta tästä eteenpäin. Viivästyssakko muodostui 154 000 € suuruiseksi kauppahinnan ollessa 485 000 markkaa. Viivästys johtui kuitenkin tavallaan myyjästä riippumattomasta syystä, sillä kiinteistöllä asuva myyjän äiti ei suostunut muutamaa pois kiinteistöltä. Tapauksessa oli kyse siten vastuunrajoitusehdon sovittelusta.

²⁶¹ Wilhelmsson 2008, s. 138.

²⁶² Wilhelmsson 2008, s. 207–209.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä tutkielmassa on tarkasteltu osapuolten mahdollisuuksia sopia sitovasti vastuunjaosta maakaaren tahdonvaltaisista säännöksistä poikkeavasti. Maakaaren mukaisesta vastuunjaosta on lähtökohtaisesti mahdollista sopimuksin poiketa, kunhan poikkeamisessa huomioidaan MK 2:9.2:n vaatimukset riittävästä yksilöinnistä ja oikeustoimilain kohtuuttomuutta koskeva sääntely. Yksityishenkilöiden välisessä kiinteistön kaupassa tyypillisintä on pyrkiä rajoittamaan myyjän vastuuta maakaaren virheperusteista, mikä käytännössä tutkimuksen kohteena olevien laatuvirheiden osalta tarkoittaa tyypillisesti erilaisten vaurioiden rajaamista myyjän vastuun ulkopuolelle. Varsinaisesta vastuunrajoittamisesta on kuitenkin kysymys vasta silloin, kun sopimuksin muutetaan sitä vastuunjakoilannetta, mihin maakaaren dispositiivisilla säännöksillä olisi päädytty. Usein kuitenkin näissäkin tilanteissa vastuunrajoituslausekkeella on MK:n virhevastuusäännöksiä selkiyttävä vaikutus.

Kiinteistökauppojen yhteydessä kuntotarkastusten hyödyntäminen on erittäin tyypillistä. Tarkastuksessa saatetaan havaita kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa sellaisia virheitä, joita osapuolet eivät olisi muutoin havainneet ja ehkä heidän ei olisi pitänytkään havaita – kuntotarkastus näin ollen jo itsessään tietoisuutta lisäävänä elementtinä saattaa rajoittaa myyjän vastuuta. Varsinaisten vastuunrajoitusten kohdalla hankalana ongelmana on kuntotarkastusten epä johdonmukaisuus ja niissä havaittujen erilaisten vaurioepäilyjen rajoittaminen. Tyypillisesti kuntotarkastuksessa puhutaan konkreettisista virheistä/vaurioista, virhe-epäilyistä/vauriojäljistä, riskirakenteista tai tiloista, joita ei syystä tai toisesta pystytty kuntotarkastuksessa tarkistamaan. Tutkimuksen yhteydessä tutkittujen ja käsiteltyjen oikeustapausten perusteella on havaittavissa, että myyjillä on edelleen houkutus pyrkiä rajoittamaan vastuutaan kaikista edellä mainituista seikoista yleisluonteisella ”siinä kunnossa kuin se on” -ehdolla tai viittaamalla yleisluonteisesti ”vaurioihin”. Selvää on, että tällaisten rajoitusten perusteella ostaja on käytännössä varmuudella vastuussa vain havaituista ja hänelle asianmukaisesti tiedoksi annetuista vaurioista. Yleisluonteisilla ehdoilla ei siten ole mahdollista rajoittaa vastuuta, eikä viittaaminen yleisluonteisesti jo havaittuihin vaurioihin tuo useinkaan lisäarvoa maakaaren normaalitilaan nähden.

Vastuunrajoitusten kohdalla epäselvyyksiä on aiheuttanut ja aiheuttaa edelleenkin se, kuinka osapuolten tulee vastuunrajoituksesta sopia, jos tavoitteena on rajoittaa tiedossa olevasta virheestä tai vaurioitilasta ehkä johtuvia uusia vaurioita tai päinvastoin. Voidaan todeta, että vastuunrajoituslausekkeen riittävän yksilöinnin vaatimus täytyynee todennäköisimmin

silloin, kun konkreettiset vaurioepäilyt listataan yksilöidysti sijainteineen. Vastaava vaatimus täyttynee viittaamalla kuntotarkastusraporttiin, jos kyseiset vaurioepäilyt on yksilöidysti ja selkeästi esitetty raportissa. Sen sijaan tutkimuksessa havaittiin, ettei havaitusta vauriosta mahdollisesti johtuvia uusia virheitä ole välttämättä mahdollista rajoittaa yleisluontoisella ”myyjä ei vastaa virheestä, eikä virheestä mahdollisesti aiheutuneista seuraamuksista” tyyppisellä lausekkeella. Jos lausekkeesta ei ole mahdollista arvioida riskin laajuutta, ei lauseketta ole lähtökohtaisesti riittävästi yksilöity. Vastaavaa kysymystä tulkittiin oikeuskäytännön puolella ratkaisuihin KKO 2004:78 ja KKO 2009:31, joissa tulkinta pohjautui tiukasti vastuunrajoituslausekkeen sanamuotoon – jos virhettä ei rajoituslausekkeessa ollut nimenomaan mainittu, ei rajoituslauseke kattanut virhettä. Rajoitusehtoa tulkitaan siten yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan lähtökohtaisesti suppeasti.

Tilannetta on kuitenkin mahdollista arvioida toisesta näkökulmasta. Oikeuskirjallisuudessa ei ole yksimielisyyttä sen suhteen tarvitseeko myyjän listata kaikkia virheitä sijainteineen, vai onko riittävänä yksilöintinä pidettävä yleisemmällä tasolla esimerkiksi johonkin rakennuksen osaan kohdistettuja vastuunrajoituslausekkeitä. Jos näkökulmaksi otetaan esitöistä ilmenevä lainsäätäjän tarkoitus, on vastuunrajoituslausekkeen yksilöinnin riittävyttä lähtökohtaisesti arvioitava sen perusteella, onko ostaja voinut sen perusteella ymmärtää vastuunjaon sisällön ja arvioida ehdon merkitystä kauppahinnassa. Tästä näkökulmasta esimerkiksi sellaiset ehdot, joilla rajoitetaan ostajan vastuuta silloin, kun jokin virhe on tiedossa, mutta virheen taustalla vaikuttavat varsinaiset vauriot tuntemattomia, voisi rajoittaminen olla mahdollista virhekokonaisuuden osalta, jos ostajalla on sen perusteella mahdollisuus arvioida rajoituksen merkitys kauppahinnassa. Vähintään tämä on mahdollista yksilöimällä potentiaalisia virheitä ja rakennuksen osia, mistä myyjä ei ota vastuuta.

Uudemman oikeuskäytännön perusteella myös laajemmat rajoitukset voivat kuitenkin olla sallittuja. KKO 2012:72:n perusteella jopa koko rakennusta koskeva vastuunrajoitus voidaan katsoa tapauskohtaisesti riittävän yksilöidyksi. Myös salaisten virheiden rajoittaminen yleisellä tasolla katsottiin ratkaisussa mahdolliseksi. Varsinkin salaisten virheiden osalta olisi tärkeää saada lisää ennakkotapauksia sen suhteen, onko rajoittaminen niiden osalta nimenomaisesti sallittua esimerkiksi rajoiltaan määriteltyyn rakennuksen osaan liittyen. Oikeuskäytäntö, -kirjallisuus ja lainsäätäjän tarkoitus huomioon ottaen tälle ei lähtökohtaisesti ole välttämättä niin suurta ehdotonta estettä, kuin mitä on aikaisemmin ajateltu. Olenaisista on kiinnittää huomiota yksilöinnin ohessa osapuolten aitoon tarkoitukseen rajoitusehdon sisällöstä sen kauppahinnassa huomioimisesta. Jos osapuolet laativat laajan, mut-

ta yksilöidyn vastuunrajoitusehdon, on hyvin todennäköistä, että tämä on aidosti huomioitu kauppahinnassa. Jos edelleen ehto katsotaan jälkikäteen MK 2:9.2:n vastaiseksi esimerkiksi pienten sanamuotoepäselvyyksien perusteella, eikä sitä huomioida lainkaan, voi ostaja saada niin sanotusti ”kaksi hyvää” – alhaisemman kauppahinnan ja silti vahvan suojan.²⁶³

Seuraamusten rajoittaminen sekä vastuunajan lyhentäminen ovat esimerkkejä muista tavoista, joita voidaan MK 2:9.2:n estämättä käyttää vastuunrajoituskeinoina. Yksityishenkilöiden välillä niitä lienee käytettävän kuitenkin varsin vähän, vaikka vastuunrajoitusten yksilöinti voi heidän kohdallaan olla jopa yksinkertaisempaa. Varsinkin virhevastuunajan lyhentäminen MK:n viiden vuoden maksimijasta saattaa useassa tilanteessa olla yksinkertaista paitsi MK:n näkökulmasta, niin myös varsin kohtuulliseksi katsottu tapa rajoittaa vastuuta. Toisaalta OikTL 36 §:n mahdollistama ehtojen sovittelu toimii tosiasiallisena rajoittimena, joka on huomioitava jo vastuunrajoitusehtoa laadittaessa. Tämä ei tosin kosketa ainoastaan seuraamuksia, vaan yhtä hyvin muukin yksilöity ehto voi tulla arvioitavaksi sen kriteerien pohjalta, mitkä korostavat erityisesti ehdon suhdetta maakaaren säännöksiin ja osapuolten välillä syystä tai toisesta vallitsevaa tiedollista epäsuhtaisuutta.

Olennaista on mielestäni nähdä MK 2:9.2:n säännös ostajan suojana *epäselvyyttä* vastaan. Kun maakaaren vastuujärjestelmää muutetaan sopimuksin eli rajoitetaan vastuuta yksilöidyn osin, tulee ostajalla olla muutoksen jälkeenkin yksiselitteinen käsitys siitä, kuinka vastuu mistäkin virheestä jakautuu osapuolten kesken. Tämän vuoksi vastuurajoituslausekkeiden yksilöintivaatimus on olemassa. Olennaista siten on, että lausekkeesta yksiselitteisesti ilmenee, miten vastuu jakautuu ilman, että lauseketta joudutaan enemmän tulkitsemaan, jolloin ostajalla on aito mahdollisuus huomioida lausekkeen merkitys kauppahinnassa. Yksiselitteinen sisältö ei kuitenkaan ole synonyymi suppeudelle eikä kohtuudelle. Maakaari nimenomaan perustuu sopimusvapauteen eli osapuolilla on ja tuleekin olla aito mahdollisuus ottaa niin suuria kuin pieniä riskejä, kunhan riskin sisältö on ymmärrettävissä. Mahdollinen OikTL 36 §:ään perustuva kohtuuttomuus on oma kysymyksensä, eikä näitä tule liiaksi sekoittaa keskenään. Olennaista olisi kuitenkin määrittellä tarkemmin suuntaviivat sen suhteen, mitä yksilöintivaatimus todella pitää sisällään, jotta osapuolet voisivat luottavaisesti ottaa riskejä ja luottaa sopimusten pysyvyyteen. Näin korkein oikeus oli viimeisimmässä ratkaisussaan tehnyt, mutta vastaavia kaivattaisiin runsaasti lisää lukuisiin erityiskysymyksiin, joita tässä tutkielmassa pyrittiin yksilöimään ja arvioimaan.

²⁶³ Tässä ei huomioida hinnanalennuksen tai vahingonkorvauksen määränarviointia.