

## OSTAJAN SELONOTTOVELVOLLISUUS KORKEIMMAN OIKEUDEN RATKAISUKÄYTÄNNÖSSÄ JA KUNTOTARKASTUKSEN MERKITYS

### 1 Johdanto ja kysymyksenasettelu

Kiinteistökauppariidoissa yksi keskeisimmistä riitaisista kysymyksistä on usein se, onko ostaja täytännyt ennakkotarkastusvelvollisuutensa asianmukaisesti. Sekä maakaaren (12.4.1995/540, MK) että asuntokauppalain (23.9.1994/843, AsKL) mukaan ostaja ei saa laaturvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tai asunnon tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä (MK 22 § ja AsKL 6:12). Säännösten sisältö kuulostaa ensi lukemalta yksinkertaiselta, mutta tosiasiansa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuden määrittelyminen kussakin yksittäistapauksessa voi olla hyvinkin haastavaa olosuhteiden ja käytettävissä olleiden tietojen kokonaisarviointia. Kysymyksen keskeisyyttä ja haastavuutta kuvaa se, että korkein oikeus on antanut useita tätä kysymystä koskevia ennakkoratkaisuja. Tuoreimmat tätä ongelmatiikkaa koskevat ennakkoratkaisut ovat varsin tuoreita, KKO 2019:16 ja KKO 2020:23. Lisäksi korkein oikeus on jo aiemmin antanut tätä kysymystä koskevat ennakkoratkaisut KKO 2004:78 ja KKO 2009:31. Lisäksi käytettyjen kiinteistöjen ja asuntojen kauppoissa riidan aiheena on ollut myös se, millaisiin seikkoihin ostaja ylipäättänsä voi vedota virheenä

silloin, kun kaupan kohdetta ei ole peruskorjattu ja nykyaikaistettu. Korkein oikeus on antanut vuonna 2019 myös ennakkoratkaisun KKO 2019:41, joka koski sitä, voiko ostaja vedota virheenä siihen, jos rakennusmateriaalina on käytetty rakennusaikana hyväksyttävää materiaalia, joka myöhemmin havaitaan terveydelle vaaralliseksi.

Tämän kirjoituksen tarkoituksena on tarkastella ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuutta sekä ostajan velvollisuuksien mahdollista muutosta erityisesti korkeimman oikeuden viimeaikaisen ratkaisukäytännön valossa. Lisäksi edellä mainituissa tapauksissa KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 oli erityisesti tarkasteltavina ennen kauppaa tehty kuntotarkastus tai kosteusmittaus ja tarkastus- ja mittausraporttien vaikutus ostajan selonottovelvollisuuden laajuuteen. Myös aikaisemmissa korkeimman oikeuden ratkaisuissa KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 oli niin ikään arvioitavana ennen kauppaa tehtyjen mittaus- ja tarkastusraporttien kirjaukset ja niiden vaikutus ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuuteen.

Lisäksi tarkastelen tässä kirjoituksessa kysymystä siitä, että tulisiko kuntotarkastajilta edellyttää entistä tarkempia tutkimuksia, ja onko KH-kortin<sup>1</sup> mukaisesti tehty kuntotarkastus riittävä turvaamaan

---

<sup>1</sup> Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje. KH 90-00394, LVI 01-10414. Rakennustietosäätiö RTS ja LVI-Keskuksliitto ry 2007 (KH 90-00394).

ostajan oikeudet ottaen huomion ostajan velvollisuuksien viimeaikainen kehitys oikeuskäytännössä. Entä olisiko ostajan asema kaupassa parempi, jos mitään tarkastuksia tai mittauksia ei suoritetaisi, jolloin ostajan oikeutta vaatia kaupanpurkua tai hinnanalennusta eivät rajoittaisi tarkastus- tai mittausraportissa olevat erilaiset riskejä, lisätutkimussuosituksia tai korjaustarpeita koskevat kirjaukset. Lisäksi tarkastelen lyhyesti myös sitä, minkä laajuinen ja laatuinen tarkastus todella hyödyttäisi ostajaa kiinteistön tai asunnon kaupassa.

## 2 Erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden syntyminen ennen ratkaisuja KKO 2019:16 ja KKO 2020:23

Ennakkotarkastusvelvollisuus koskee kiinteistön kaupassa kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia. Sen sijaan asuntokaupassa ostajan on asunnon lisäksi perehdyttävä myös asunto-osakeyhtiöön, eli asunto-osakeyhtiön rakennusten yleiseen kuntoon, ja siihen, onko rakennusta peruskorjattu joltain osin vai ei.<sup>2</sup> Tarkastus edellytetään tehtävän tavanomaisella huolellisuudella, jota voidaan odottaa käytettävän hankittaessa arvokasta omaisuutta. Normaaliin huolellisuuteen kuuluu, että ostaja tarkastaa sellaiset tilat, joihin on esteetön pääsy, kuten kellaritilat ja ullakkotilat, mutta ilman erityistä syytä ostajan ei tarvitse suorittaa kuitenkaan erityisiä teknisiä toimenpiteitä, kuten kosteusmittauksia tai tehdä

erityisiä järjestelyjä.<sup>3</sup> Esimerkiksi raskaita huonekaluja ei tarvitse ennakkotarkastuksessa siirrellä.<sup>4</sup>

Mikäli ostaja kuitenkin havaitsee epäilyttäviä seikkoja, kuten jälkiä kosteudesta, ostajan on ryhtyvä tarkempiin tutkimuksiin ja turvaututtava tarvittaessa asiantuntija-apuun.<sup>5</sup> Se, milloin ostajalle syntyy erityinen tarkastusvelvollisuus, on muovautunut oikeuskäytännössä. Erityinen tarkastusvelvollisuus ei ole aiemmassa oikeuskäytännössä syntynyt helposti. Silloinkin, jos ennakkotarkastuksessa on havaittu riskitekijöitä, ostajalla on saattanut olla muiden rakennusvirheiden perusteella oikeus saada hinnanalennusta tai kaupanpurku, vaikka havaittu riskitekijä on liittynyt samaan vaurioituneeseen ja siten vaatimusten perusteena olevaan rakenneosaan, kuten alapohjaan ja perustuksiin. Esimerkiksi Kouvolan hovioikeuden ratkaisussa 11.10.2002 S02/109 ostaja ei voinut vedota maanpinnan kallistumiseen rakennusta kohden virheeseen sen vuoksi, että ostajan olisi tullut tämä seikka havaita, mutta tämä seikka ei kuitenkaan tarkoittanut sitä, etteikö ostaja olisi saanut hinnanalennusta muiden alapohjan rakennusvirheiden osalta.<sup>6</sup> Samoin Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa 27.4.2017 S16/991 hovioikeus totesi, että vaikka maanpinnan viettämisestä ja sen aiheuttamasta kosteusriskistä oli myyjän ja ostajan välillä ennen kauppaa keskusteltu, ostaja sai silti vedota alapohjan kosteuteen ja mikrobivaurioihin virheinä, koska laajennusosan sokkelista puuttui vedeneriste ja salaojan purkuputki oli liian ylhääl-

<sup>2</sup> Koskinen, Tiina: Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. *Talentum Media Oy. Helsinki 2004 (Koskinen 2004)*, s. 131. Ks. myös *Keskitalo, Petri: Käytetyn asunnon kauppa. Uudistettu laitos. Edita Publishing Oy. Keuruu 2017 (Keskitalo 2017)*, hän on todennut, että ostajalla ei lähtökohtaisesti ole tarkastusvelvollisuutta muiden kuin huoneiston hallinnassa olevien tilojen osalta, mutta ostajan voidaan kuitenkin edellyttää kiinnittävän huomiota asunto-osakeyhtiön vastuulla oleviin rakenteisiin, kuten julkisivuun, jos se käy vaivatta päinsä (s. 111–112). Ostajan voidaan edellyttää kiinnittävän huomiota myöskin asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun kunnossapitotarveselvitykseen.

<sup>3</sup> HE 120/1994. Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s. 56.

<sup>4</sup> HE 14/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi, s. 134 ja *Kyllästinen, Esa: Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 1/2013, s. 49–69 (Kyllästinen 2013)*, s. 51.

<sup>5</sup> HE 120/1994, s. 56.

<sup>6</sup> Kyseisessä ratkaisussa se seikka, että maanpinnat viettivät rakennusta kohden, ei estänyt ostajia muilta osin saamasta hinnanalennusta. Ostajilla oli oikeus hinnanalennukseen muun muassa asentamatta jääneen patolevyn, korkoasemien virheellisuuden, sokkelin virheellisen vierustätön ja niiden aiheuttamien kosteusvaurioiden perusteella. Eli se seikka, että maanpinnat viettivät rakennusta kohden, mikä oli havaittavissa, ei yksinään estänyt ostajia saamasta ollenkaan hinnanalennusta alapohjarakenteisiin liittyvistä virheistä ja vaurioista.

lä. Näin ollen ostaja ei ollut tullut tietoiseksi virheistä, vaikka maanpinnan viettämiseen liittyvät riskit olisivatkin tiedostettu.<sup>7</sup> Lisäksi muun muassa salaojien virheiden osalta ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuuden tulkinta kuntotarkastusraportin havaintojen ja kirjausten perusteella on vaihdellut.<sup>8</sup>

Yleensä ostajalla on oikeus odottaa, että kaupan kohde on rakennettu rakentamisajankohtansa rakentamista koskevien määräysten ja sen hetkisen hyvän rakennustavan mukaisesti.<sup>9</sup> Kuitenkin myöhemmin on voitu havaita, että jokin aikakaudelleen tyypillinen rakenneratkaisu onkin herkkä vaurioitumaan. Tällöin puhutaan riskirakenteista.<sup>10</sup> Mikäli aikakaudelleen tyypillinen ja rakentamisajankohtana hyvän rakennustavan mukainen rakenne kuitenkin myöhemmin havaitaan vaurioituneeksi, kaupan kohteessa on virhe.<sup>11</sup> Riskirakenteeseen liittyvä riski on realisoitunut.<sup>12</sup> Hovioikeuskäytännön mukaan, jos kuntotarkastusraportissa on maininta riskirakenteesta, joka on rakentamisaikakaudelle tyypillinen vaurioherkkä rakenne, tällainen maininta ei ole estänyt ostajaa vetoamasta myöhemmin virheeseen, jos kyseinen rakenne todetaan vaurioituneeksi kaupanteon jälkeen. Samoin, jos kuntotarkastusraportissa on ollut lisätutkimussuositus ilman vaurioepäilyä taikka yleinen kehoitus tarkkailla jotakin

rakennuksen osaa, sekään ei ole riittänyt erityisen tarkastusvelvollisuuden syntymiseen, vaan erityisen tarkastusvelvollisuuden syntyminen on edellyttänyt vaurioiden havaitsemista tai vaurioepäilyä.<sup>13</sup> Myöskään kuntotarkastusraportissa oleva rajausta, että jotakin rakenneosaa ei ole pystytty tarkastamaan, ei ole synnyttänyt erityistä tarkastusvelvollisuutta.<sup>14</sup>

Ostajan ei aiemman ratkaisukäytännön mukaan pääsääntöisesti ole tarvinnut ryhtyä rakenteita rikkoviin toimenpiteisiin. Tästä korkein oikeus on antanut ennakkoratkaisut KKO 2004:78 ja KKO 2009:31. Rakenteita rikkovien toimenpiteiden suorittamisen kynnyksen on ollut hyvin korkealla, mitä voidaan toisaalta *Hoffrénin* näkemyksen mukaan pitää lainsäädännön perusratkaisujen mukaisena, ja lisäksi olisi ongelmallista velvoittaa ostajaa sellaisiin toimenpiteisiin, joihin ostaja ei olisi oikeutettu.<sup>15</sup> Toisaalta tämä linjaus on kritiikille altis. *Heikkisen* näkemyksen mukaansa ostajan pinnallinen ennakkotarkastusvelvollisuus ei juurikaan tasapainota myyjän selonottovelvollisuutta. Nimittäin vaikka myyjä kieltäisi ostajaa suorittamasta rakenteita rikkovaa tarkastusta, voi ostaja silti ottaa kantaakseen riskin rakenteen kunnosta, tai vaihtoehtoisesti ostaja voi vetäytyä kaupasta. *Heikkisen* mukaan, kun rakenteelliset viat, niiden syyt ja laajuus ovat yleensä

<sup>7</sup> Tässä ratkaisussa Itä-Suomen hovioikeus purki kaupan. Verrattaessa tätä ratkaisua Kouvolan hovioikeuden ratkaisuun 11.10.2002 S02/109 voidaan todeta, että Kouvolan hovioikeuden ratkaisussa maanpintojen viettäminen rakennusta kohden rajoitti ostajan saaman hinnanalennuksen määrää, mutta Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa maanpintojen viettäminen rakennusta kohden ei kuitenkaan riittänyt kääntämään kaupanpurkutuomiota hinnanalennukseksi.

<sup>8</sup> *Koskinen-Tammi, Tiina*: Kuntotarkastuksen merkitys kiinteistön ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudelle ja asuntokaupan turvan parantaminen -hanke. Defensor Legis N:o 5/2012, s. 691–704 (*Koskinen-Tammi* 2012), s. 699.

<sup>9</sup> *Kyllästinen, Esa*: Riskinjako maakaareissa. Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskin jaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Edita Prima Oy. Helsinki 2010 (*Kyllästinen* 2010), s. 296.

<sup>10</sup> Tunne talosi, turvaa kauppassi. Opas ostajalle ja myyjälle kiinteistön kunnan arviointiin ja turvallisempaan kaupantekoon. Saatavilla verkosta osoitteesta: <https://www.hometalkoot.fi/guides> (viitattu 29.7.2020), (Tunne talosi, turvaa kauppassi -opas), s. 5.

<sup>11</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 296.

<sup>12</sup> Tunne talosi, turvaa kauppassi -opas, s. 5.

<sup>13</sup> *Koskinen-Tammi* 2012, s. 702–704, ks. myös *Heikkinen, Pirkko*: Vastuun rajat kiinteistön kaupassa. Alma Talent Oy. Helsinki 2008 (*Heikkinen* 2018), s. 174. Ks. lisäksi myös *Koskinen-Tammi, Tiina & Laurila, Leena*: Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Talentum. Helsinki 2010 (*Koskinen-Tammi & Laurila* 2010), s. 360, jossa todetaan, että tutkitun oikeuskäytännön mukaan kuntotarkastusraportissa oleva maininta riskirakenteesta ei estä ostajaa vetoamasta virheeseen eikä synnytä myöskään erityistä tarkastusvelvollisuutta, jos raportissa ei ole tältä osin suositettua lisätutkimuksia tai epäilty rakenteen vaurioituneen.

<sup>14</sup> *Heikkinen* 2018, 174. Ks. kuitenkin I-SHO:2016:9.

<sup>15</sup> *Hoffrén, Mia*: Kuntotarkastus, vastuurajoitus ja ostajan tarkastusvelvollisuus – KKO 2009:31. Lakimies 7–8/2009, s. 1188–1195 (*Hoffrén* 2009), s. 1193–1194 ja *Hoffrén, Mia*: Kauppaa edeltänyt kuntotarkastus ja kiinteistön virhearviointi. Kommentoituja oikeustapauksia. Oikeustieto 5/2008 s. 7–12 (*Hoffrén* 2008), s. 11.

havaittavissa vain rakenteita rikkovin toimenpitein, suojaisi se, että ostaja velvoitettaisiin esimerkiksi poraamaan reikiä, paremmin ostajan etua, ja samalla se tasapainottaisi myyjän laajaa tiedonantovelvollisuutta.<sup>16</sup> Nimenomaan tähän ongelmaan korkein oikeus on tarttunut ratkaisuisaan KKO 2019:16 ja KKO 2020:23.<sup>17</sup>

### 3 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden kehittyminen korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä

Seuraavassa tarkastelen sitä, onko ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus tiukentunut vai pysynyt ennallaan oikeuskäytännössä. Korkeimman oikeuden ratkaisuisa KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 erityistä tarkastusvelvollisuutta ei ostajalle syntynyt, kun sen sijaan ratkaisuisa KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 ostajalle syntyi erityinen tarkastusvelvollisuus. Kaikissa neljässä tapauksessa kaupan kohdetta oli tutkittu ennen kauppaa joko kuntotarkastuksella tai kosteusmittauksella. Jotta on mahdollista arvioida sitä, onko ostajan velvollisuudet oikeuskäytännössä tiukentuneet, tulee tarkastella edellä mainituissa tapauksissa näyttönä olleita, ennen kauppaa tehdyistä tutkimuksista laadittuja, raportteja. Seuraavassa esittelen ensin tapaukset lyhyesti ja tarkastelen niitä sen jälkeen tarkemmin.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2004:78 kaupan kohteessa havaittiin olevan rakennusvirheitä, kuten alakerran maanvaraisen seinän väärä perustamistapa sekä salaojajärjestelmän puuttuminen, lisäksi talo oli perustettu liian alas maastoon nähden ottaen huomioon toimivan sadevesijärjestelmän ja salaojakaivojen puuttuminen alakerran tilojen osalta. Alakerran perustamistavan ja salaojituksen puutteiden seurauksena alakerran tiloihin oli päässyt talon ulkopuolista vettä, joka oli vaurioittanut alakerran sisäpuolisia ja väliseiniä rakenteita. Ennen kauppaa kohteessa oli tehty kosteuskartoitus,

josta laaditussa raportissa todettiin alakerrassa havaitun kohonneita kosteusarvoja lattiassa, ja että kosteuslähde on alakerran maanvaraisen seinän ja lattian välinen sauma. Lisäksi tapauksessa oli kyse vastuunrajoitusehdon sitovuudesta. Kauppakirjassa oli ehto, jossa todettiin muun muassa, että alakerran lattiasta löytyi hieman kosteutta, josta ostaja on tietoinen, ja että ostaja on tutustunut kosteuskartoitusraporttiin. Lisäksi ehdon mukaan ostaja on tietoinen siitä, että vaurioiden laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ei ole selvitetty, ja että tästä huolimatta ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se hänelle viimeksi esiteltäessä oli. Myyjä ei ehdon mukaan ole vastuussa havaituista vaurioista tai puutteellisuuksista ja niiden mahdollisesti aiheuttamista lisävahingoista, ja että ostaja ottaa yksin vastattavakseen havaituista puutteellisuuksista, vaurioista ja lisävahingoista aiheutuvat korjaus- ja muut kustannukset. Korkein oikeus katsoi, ettei ostajille ollut syntynyt erityistä tarkastusvelvollisuutta, koska kosteuskartoitusraportista ei selvinnyt, mistä kosteus johtui, ja rakennusvirheiden havaitseminen olisi edellyttänyt mm. reikien poraamista ja rakennuksen vierustojen kaivuuta, eli sellaisia myyjän kiinteistöön kajoavia toimia, joihin ostaja ei saa omin päin ryhtyä.

Eryistä tarkastusvelvollisuutta ei syntynyt myöskään ratkaisussa KKO 2009:31, jossa oli kysymys siitä, oliko ostajalla oikeus hinnanalennukseen yläpohjassa olleen laaja-alaisen kosteusvaurion takia. Ennen kauppaa tehdyssä kuntotarkastuksessa havaittiin, että vesikatteessa oli katteen alustastaan irtoamisesta johtuvia poimuja, joiden taakse sadevedet lammikoituivat. Raportin mukaan vesi aiheutti syksyllä jäätyessään katteelle ylimääräisen vaurioitumisriskin. Raportissa todettiin myös, ettei hormin juurihuopa ollut hormia vasten tiivis. Raportissa kehoitettiin harkitsemaan vesikatteen uusimista muutaman vuoden aikajänteellä ja seu-

<sup>16</sup> Heikkinen 2018, s. 143, 164–170 ja Heikkinen, Pirkko: Vastuun rajat kiinteistön kaupassa -luento. Suomen Asianajajaliiton järjestämä täydennyskoulutus. Helsinki 10.12.2018 (Heikkinen, luento 2018).

<sup>17</sup> Korkeimman oikeuden ratkaisut KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 on annettu vasta Heikkisen väitöskirjan julkaisemisen jälkeen, Heikkisen väitöskirjan julkaisuajankohtana Itä-Suomen hovioikeuden tuomio 4.7.2017 S16/1084 oli vasta saanut valitusluvan, VL:2017-117.

raamaan sen kuntoa sekä tiivistämään juurihuovan reuna elastisella massalla. Yläpohjatilaa ei raportin mukaan voitu tarkastaa tarkistusluukun puuttumisen vuoksi, ja lisäksi vesikatteen alle oli raportin mukaan järjestetty tuuletus. Katto oli uusittu yksitoista vuotta aikaisemmin, ja rakennus oli kaupantekohetkellä 26 vuotta vanha. Raportissa todettiin myös, että tarkastuksessa ei havaittu puutteita tai epäkohtia, jotka vaikuttaisivat merkittävästi rakennuksen asumiskelpoisuuteen. Kauppakirjaan oli lisäksi otettu vastuunrajoitusehto, jossa viitattiin ennen kauppaa tehtyyn kuntotarkastukseen ja sen havaintoihin. Korkein oikeus katsoi, ettei erityistä tarkastusvelvollisuutta syntynyt, koska kuntotarkastuksessa ei havaittu yläpohjan vaurioita, eikä katon vuotamista ollut havaittu tai epäilty.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2019:16 sitä vastoin ostajalle syntyi erityinen tarkastusvelvollisuus. Kaupantekohetkellä yli 50 vuotta vanhasa rakennuksessa havaittiin alakerran asuintilojen alla olevassa alapohjarakenteessa laaja-alainen lahovaurio. Lisäksi asiassa oli riidatonta, että myyjä oli antanut ennen kiinteistön kauppaa ostajille virheellisen tiedon siitä, että rakennuksessa oli muutoin kuin kellarin kohdalla tuulettuva alapohja, vaikka rakennuksen alapohjarakenteena olikin tosiasiasa maanvarainen betonilaatta. Kohteessa oli ennen kauppaa tehty kuntotarkastus, jossa raportoitiin rakennuksen riskirakenteista, alapohjan kosteusrasituksesta sekä lahovaurioista ja annettiin lisätutkimussuosituksia ja korjauskehotuksia. Tämän johdosta ostajille syntyi erityinen tarkastusvelvollisuus, eikä sillä, että alapohjan rakenteesta oli annettu väärä tieto ennen kauppaa, ollut merkitystä asiassa.

Myös korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2020:23 ostajille katsottiin syntyneen erityinen tarkastusvelvollisuus. Kohteessa havaittiin kaupanteon jälkeen omakotitalon kellarikerroksen ja ensimmäisen kerroksen välisen betoniholvin päällä olevissa puukoolatuissa alapohjarakenteissa ja puisten ulkoseinärakenteiden alaosissa kosteus- ja mikrobivaurioita lämmöneristeissä. Alapohjan vaurioituminen oli johtunut kellarin kosteusrasituksesta sekä kosteuden tiivistymisestä betoniholvin ja lämmöneristeen rajapintaan. Ostajat olivat saaneet ennen kauppaa käyttöönsä kosteusmittauspöytäkirjan, jonka

mukaan kellarissa havaittiin kosteutta, joka tuli maaperästä ja sivulta päin. Ostajille syntyi tämän havainnon perusteella sinänsä erityinen tarkastusvelvollisuus, mutta koska kosteusmittauksessa oli avattu rakenteita ja mitattu kosteuksia alajuoksuista ja lattian eristetilasta yhteensä seitsemästä kohdasta, katsottiin ostajien täyttäneen heille syntyneen erityisen tarkastusvelvollisuuden.

### *3.1 Tarkastusvelvollisuuden laajuus sekä ennen kauppaa tehtyjen tutkimusten laajuus ja raporttien kirjaukset*

Tarkasteltaessa ratkaisujen KKO 2004:78, KKO 2009:31, KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 oikeudenkäyntiaineistoa näyttää siltä, että ennen kauppaa tehdyn kuntotarkastuksen tai kosteusmittauksen sekä siitä tehdyn raportin tasolla, kattavuudella ja kirjauksilla on ollut keskeinen merkitys sen arvioimisessa, onko ostajalle syntynyt erityinen tarkastusvelvollisuus vai ei.

Mikäli tarkastellaan ainoastaan ratkaisun KKO 2004:78 ratkaisutekstiä, voi syntyä sellainen kuva, että kynnyks erityiselle ennakkotarkastusvelvollisuudelle on tässä ratkaisussa asetettu verrattain korkealle. Kuitenkin, jos asiassa tarkastellaan tarkemmin esitettyä näyttöä, korkeimman oikeuden johtopäätös ja asian lopputulos on oikeastaan varsin ymmärrettävä tässä kyseisessä tapauksessa. Ratkaisun KKO 2004:78 näyttöaineistossa on ennen kauppaa tehty kosteusmittausraportti. Kyseessä on oikeastaan lomake, jossa maininnat kosteudesta ovat hyvin suppeat, ja lisäksi kauppakirjan vastuunrajoitusehdossakin todetaan, että alakerrassa oli vain hie-man kosteutta. Raportissa ei esimerkiksi ole lainkaan selostettu käytettyä mittaustapaa tai mittalaitteita eikä tarkemmin analysoitu rakenteita tai kosteuden syntymekanismia. Lisätutkimussuosituksia ei raportissa myöskään ollut annettu. Kyseessä ei liioin ole KH-kortin mukainen kuntotarkastusraportti. Raportissa on lisäksi pohjakuvat, joihin kosteita kohtia on merkitty. Kaiken kaikkiaan raportti on hyvin suppea.

Korkein oikeus totesi, että kosteusvauriot aiheutuvat usein talossa olevista rakennusvirheistä. Sen vuoksi tällaisten vaurioiden havaitseminen asettaa

ostajalle tavanomaista laajemman selonottovelvollisuuden. Kosteuskartoituksesta ei ilmennyt, mistä kosteusvauriot ovat johtuneet eikä niiden syy ole muutoinkaan ollut kauppaa tehtäessä selvillä. Rakennusteknisten virheiden havaitseminen olisi edellyttänyt muun ohella reikien poraamista alakerran lattiaan sekä rakennuksen ulkoseinien vierustojen maankaivutöitä. Virheiden toteaminen olisi siten ollut mahdollista vain sellaisilla tavanomaisesta poikkeavilla ja myyjän kiinteistöön kajoavilla toimenpiteillä, joihin ostaja ei olisi omin toimin edes saanut ryhtyä sopimatta asiasta myyjän kanssa. Näin ollen korkein oikeus totesi, että kosteuskartoituksessa havaittujen vaurioiden laajuus ja laatuakaan huomioon ottaen ostajien ei katsottu laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan sillä perusteella, että he eivät edellyttäneet mainitunlaisia tarkastustoimia suoritettavan ennen kauppaa. Myöskään vastuunrajoitusehdon ei katsottu olevan riittävän yksilöity. Korkein oikeus kiinnitti huomiota myös siihen, että havaituilla virheillä oli merkittävä vaikutus kiinteistön soveltumiseen käyttötarkoitukseensa ja sen arvoon.

Toisaalta korkein oikeus toteaa ratkaisussa nimenomaisesti, ettei reikien poraamiseen ja vastaaviin myyjän kiinteistöön kajoaviin toimiin olisi tarvinnut ryhtyä, koska ostaja ei niitä omin toimin olisi saanut tehdä. Tämä näkökanta taas poikkeaa ratkaisusta KKO 2020:23, jossa ostajan edellytettiin ryhtyvän tämän kaltaisiin tarkempiin tutkimuksiin tai edellyttävän, että myyjä tekee vaadittavat lisätutkimukset. Toisaalta ratkaisun KKO 2004:78 osalta on suppean mittausraportin lisäksi syytä huomioida kuitenkin myös se, että kaupan kohteena ollut rakennus oli kaupantekohetkellä vasta 16 vuotta vanha ja remontoitu kymmenen vuotta ennen kauppaa. Ratkaisussa KKO 2020:23 kyseessä taas oli huomattavasti vanhempi rakennus ja tarkempi sekä kattavampi mittausraportti, mitkä seikat osaltaan selittävät ratkaisujen erilaisia lopputulemia.

Ratkaisun KKO 2009:31 osalta korkein oikeus totesi, että kuntotarkastuksessa ei ollut todettu yläpohjan kosteusvauriota eikä sitä näin ollen ole raportin vioissa ja puutteissa yksilöity. Korkein oikeus kiinnitti ratkaisussaan huomiota myös siihen, ettei katon vuotamista havaittu tai epäilty, ja että

yläpohjan tarkastaminen olisi edellyttänyt rakenteiden purkamista. Kuntotarkastusraportin perusteella ei sen vuoksi ollut syytä epäillä, että yläpohjassa olisi kosteusvaurio, joten tämän vuoksi ostaja ei laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan.

Asiassa oli riidatonta se, että ostaja oli varautunut uusimaan vesikatteen, mutta riitaista oli se, että oliko ostaja kuntotarkastuksen perusteella menettänyt oikeutensa vedota laajemminkin yläpohjan virheisiin. Tässä tapauksessa kuntotarkastusraportissa ei ollut lisätutkimussuosituksia yläpohjan osalta. Näin ollen, kun kuntotarkastaja ei ollut pitänyt yläpohjan tutkimista tarpeellisena, mitä ilmeisimmin, koska mitään epäilyä katon aikaisemmasta vuotamisesta ei ollut, ei ostajankaan tarvinnut tehdä sitä johtopäätöstä, että yläpohjassa saattaisi olla kosteusvaurio, vaan ostaja sai näin ollen luottaa kuntotarkastusraporttiin. Toisaalta kuntotarkastusraportissa todettiin nimenomaisesti, ettei kuntotarkastuksessa havaittu seikkoja, joilla olisi merkitystä kiinteistön soveltumiseen asumiskäyttöön. Lisäksi rakennus oli kaupantekohetkellä vasta 26 vuotta vanha, ja vesikate oli uusittu edellisen kerran 11 vuotta aikaisemmin. Toisaalta jos vesikatteen poimuihin oli ajoittain kerääntynyt ja jäänyt vettä, herää kysymys siitä, mihin perustui se oletamus, ettei vettä ollut missään vaiheessa päässyt yläpohjaan. Olennaista ostajan kannalta lienee kuitenkin se, että ostaja sai luottaa asiantuntijan arvioon siitä, ettei vuotoja ollut syytä epäillä.

Ratkaisussa KKO 2019:16 näyttönä olleesta kuntotarkastusraportista ilmeni muun muassa, että kallioidelle rinnetontille rakennetun talon maanpintaa lähellä olleissa puurakenteissa oli kosteusvaurioita, kellarissa oli kosteutta ja sinne tuli keväisin vettä, ja lisäksi maanpinta vietti rakennukseen päin. Rakennuksessa ei ollut salaojajärjestelmää eikä sokkelin ulkopuolella kosteuseristystä. Kuntotarkastuksessa havaittiin korjausta tai uusimista edellyttäviä lahovaurioita rossipohjan näkyvillä osilla sekä ulkoseinien alaosissa. Lisäksi kuntotarkastusraportissa todettiin, että pintavedet valuivat alapohjaan. Myös kellari havaittiin silminnähdessä kosteaksi, ja lisäksi tiedossa oli, että kellariin valui keväisin vettä, jota jouduttiin poistamaan uppopumpulla. Lisätutkimustarpeina raportissa on lueteltu alapohjaan liitty-

vien rakenteiden osalta maanpinnan lähellä olevien puurakenteiden lahovaurioiden sekä rossipohjassa havaittujen lahovaurioiden laajuuden selvittäminen. Korjaustarpeina raportissa on esitetty pintavesien alapohjaan valumisen ehkäiseminen, rossipohjan lahovaurioiden korjaaminen, ulkoseinien lahovaurioiden korjaaminen ja rakenteiden korjaaminen niin, että ne eivät vaurioidu uudestaan sekä kellarin oven uusiminen.

Korkein oikeus totesi, että ostajille syntyi erityinen selonottovelvollisuus sen takia, että kuntotarkastusraportissa oli tuotu esiin useita riskitekijöitä ja annettu lisätutkimussuositus. Korkein oikeus katsoi, että ostajat eivät ole voineet olettaa, että yli viisikymmentä vuotta vanhassa rakennuksessa olisi ostajien saamien tietojen valossa asianmukaisesti toimiva tuulettuva alapohja, joka estäisi rakennuksen perustuksiin valuvaa vettä kastelemasta lattiarakenteita. Sillä seikalla, että alapohjarakenteesta oli annettu virheellinen tieto, ei ollut asiassa merkitystä, sillä vaikka rakennuksen tarkastamatta jääneessä osassa asuintilojen lattiarakenteiden alla olisikin ollut valokuvista ilmenevän kaltainen ryömintätila, ostajat olisivat saamiensa tietojen perusteella voineet olettaa sen olevan matala ja vähintäänkin puutteellisesti tuulettuva sekä rajoittuvan vain osaan rakennusta. Ostajat eivät korkeimman oikeuden mukaan siksi voineet tehdä alapohjarakenteesta saamansa tiedon perusteella sellaista johtopäätöstä, että alapohjan tarkastamattomassa osassa ei voisi olla rakennuksen asuinkäyttöön vaikuttavia vaurioita ja että kuntotarkastusraportissa suositellut lisätutkimukset olisivat tarpeettomia. Lisätutkimusten avulla alapohjan rakenteesta olisi saatu todenmukainen tieto.

Kirjallisena todisteena oli KH-kortin mukainen kuntotarkastusraportti, jossa oli runsaasti valokuvia. Valokuvista ilmenee, että alapohjan tuuletus-tila on hyvin matala, ja osa puista lähes maassa kiinni, ja muutenkin alapohja näyttää valokuvissa maallikonkin silmään epäsiistiltä ja huonokuntoi-

selta. Näin ollen on näkemykseni mukaan ollut loogista päätellä, että kuntotarkastusraportin ja ostajien saamien tietojen valossa on ollut varsin todennäköistä, että alapohja- ja lattiarakenteet olisivat olleet vaurioituneita laajalti siinäkin tapauksessa, vaikka alapohja olisikin toteutettu rossipohjana, ei se seikka, että alapohjarakenne on myöhemmin paljastunut maanvaraiseksi laataksi, ole korjannut ostajan erityisen tarkastuksen laiminlyömistä. Sillä seikalla, että asuintiloissa ei pintakosteuden mittarilla mitattuna eikä aistinvaraisesti havainnoiden ollut havaittu merkkejä kosteusvaurioista, ei ollut asiassa merkitystä. Tosin kuntotarkastusraportissa oli nimenomaisesti todettu, että lattian eristetilan kosteutta ei voida pintakosteusmittauksella selvittää. Olennaista erityisen tarkastusvelvollisuuden syntymiselle näyttäisi olevan nimenomaan lisätutkimussuosituksukset ja korjauskehotukset sekä se, että tässä tapauksessa näyttäisi olevan niin sanotulla arkijärjellä pääteltävissä, että kohteessa saattaa olla laajoja ja vakavia vaurioita.<sup>18</sup>

Ratkaisu oli kuitenkin äänestysratkaisu. Eri mieltä ollut oikeusneuvos *Jokela* katsoi, että myyjän antama virheellinen tieto vaikutti ostajan tarkastusvelvollisuuteen. Ostajat eivät myöskään *Jokelan* mukaan ole kuntotarkastusraportin tiedot saatuaan voineet perustellusti lähteä siitä, että laho- ja kosteusvauriot rajoittuisivat vain raportissa nimenomaisesti mainittuihin rakennuksen kohtiin. Raportissa mainittujen ja niitä vastaavien vaurioiden osalta ostajat eivät voisi vedota laaturvirheeseen. Vasta kaupanteon jälkeen havaittu maanvarainen betonilaatta oli ollut vesimärkä ja pitkällisen kosteuden johdosta halkeillut. Betonilaatan alla ollut hiekka oli painunut jättäen välitilan laatan alle. Betonilaatan päällä olevan puukoolatun lattian puurakenteet olivat lahonneet, ja puurakenteissa sekä eristeissä oli homekasvustoa. Lahovaurioita oli myös sisälattiassa ja väliseinissä, jotka tuli purkaa ja rakentaa uudestaan. Eriävässä mielipiteessä oikeusneuvos *Jokela* toteaa, että korjauskustannukset ja korjaus-

<sup>18</sup> Ks. myös *Laukkanen, Valteri*: Oikeustapauskommentti ratkaisusta KKO 2020:23 – kiinteistön ostajan tarkastusvelvollisuus. Defensor Legis 3/2020, s. 472–483 (*Laukkanen* 2020), s. 481.

työn laajuus kuvaavat osaltaan virheellisen tiedon merkitystä, mutta myös kiinteistössä olevan virheen olennaisuutta ja mahdollisen hinnanalennuksen määrää. Perustamistapa on vaikuttanut home- ja lahovaurioiden laajuuteen ja korjauskustannuksiin.

Mielestäni eriävä mielipide on kritiikille altis, koska asiassa ei ole selvitetty sitä, kuinka paljon rossipohjaisen ja maanvaraiselle laatalle perustetun alapohjan vaurioiden laatu ja laajuus eroaisivat ja kuinka paljon kalliimmat korjauskustannukset maanvaraisesta laatasta ja sen poistamisesta aiheutuu. Lisäksi logiikkaa voidaan kritisoida minusta myös siksi, että ostaja on joka tapauksessa, kun ei ole teetättänyt kuntotarkastuksessa suositettuja lisätutkimuksia, hyväksynyt epävarmuuden alapohja- ja lattiarakenteiden kunnosta. Kun ostaja hyväksyy tällaisen epävarmuuden, lienee yleisesti tiedossa, että alapohjien kosteusvaurioiden korjaaminen saattaa olla hyvinkin kallista. Näin ollen ostaja oli joka tapauksessa ottanut merkittävän riskin. Se, että riski myöhemmin osoittautuisi vieläkin oletettua suuremmaksi, ei mielestäni voi olla syy ikään kuin loiventaa ostajan selonottovelvollisuuden laajuutta siitä, mitä se muutoin olisi ollut. Näin ollen näkemykseni mukaan korkeimman oikeuden enemmistö päätyi asiassa oikeaan lopputulokseen.

Ratkaisua KKO 2020:23 koskevassa tapauksessa lattia- ja ulkoseinäarakenteiden vaurioitumismekanismi oli se, että kellarin kosteus tiivistyi kellarin yläpuolisen betoniholvin ja sen päällä olevan lämmöneristeen rajapintaan. Kellarikerroksen tuuletusaukkojen muuraaminen umpeen esti maaperästä haihtuvan kosteuden pois tuulettumista. Betoniholvin kosteus tasaantui kellarin ilman kosteuteen ja aiheutti kosteusrasitusta betoniholvin päällä olevaan puukoolattuun alapohjaan, jonka kosteus pyrki tasaantumaan betoniholvin kosteuteen. Sokkelin pystysuuntaisen lämmöneristeen puuttumisen vuoksi kylmyys alensi betoniholvin lämpötilaa siinä määrin, että betoniholvin ja lämmöneristeen väliin muodostui kastepiste. Koska kellarissa ei ollut lämpöeristeitä tai lämmitystä, betoniholvi on ollut talvikautena kauttaaltaan viileä, jolloin sisäilman kosteus tiivistyi lämmöneristeen ja betoniholvin rajapintaan nostaten suhteellisen kosteuden tasolle, jossa mikrobikasvuston syntyminen on ollut mahdollista.

Ennen kauppaa tehdyssä kosteusmittausraportissa todettiin, että sisälattioissa oli epätasaisuutta, kellarin puolelta betoniholvissa ja perusmuureissa ei silmämääräisesti havaittu vaurioita, kaikissa tarkastetuissa kohdissa alajuoksut olivat silminnähten terveitä ja poratessa kovia. Lisäksi kellaritiloissa oli näkyvissä maaperästä ja sivuilta ulkoa päin tulevaa kosteutta sekä maapohjan päällä oli maatumassa olevaa rakennusaikaista jätettä. Kellarissa kosteiksi havaittiin raportin mukaan perusmuurin alaosat, betonisten väliseinien alaosat, anturat ja maanvarainen betonilaatta sekä maapohja. Huomionarvoista siis on, että itse betoniholvia, eli kellarin kattoa, ei todettu kosteaksi. Myöskään kellarin seinä ei todettu kosteiksi ylös saakka, vaan ainoastaan alaosistaan kosteiksi. Korkeimman oikeuden mukaan ostajille siis syntyi erityinen tarkastusvelvollisuus ja ostajien tuli näillä lähtötiedoilla ymmärtää, että betoniholvin, eli kellarin katon, yläpintaan saattoi lämpötilaerojen takia syntyä kastepiste, joka vaurioitti rakenteita, erityisesti betoniholvin yläpuolisia eristeitä.

Vaikka tässä tapauksessa korkein oikeus katsoikin, että ostajat olivat täyttäneet erityisen tarkastusvelvollisuutensa, eikä lisätutkimuksia ollut tarvinnut tehdä, koska rakenneavauksia ja mittauksia oli tehty riittävästi, asetettiin kynnys erityisen tarkastusvelvollisuuden syntymiselle tässä ratkaisussa melko alhaiseksi. Nimittäin tässä ratkaisussa katsottiin, että ostajien, joiden ei ole todettu olleen rakennusalan ammattilaisia, tuli ymmärtää korkeimman oikeuden mukaan se, että kosteus siirtyy betonirakenteessa kapillaarisesti sekä se, että lämpimän ja kylmän rakennekerroksen rajapintaan voi syntyä kastepiste. Raportissa oli toimenpide-ehdotuksena esitetty salaoja-sadevesijärjestelmän rakentamista, patolevyjen asentamista sekä kellarin käyttömukavuuden parantamiseksi, että kellarin maapohja kunnostetaan ja asennetaan joko kapillaarinen kerros tai valetaan betonilaatta. Ensimmäisen kerroksen lattian tai seinien osalta ei annettu lisätutkimussuosituksia, tosin se varmaankin johtui siitä, että kyseinen yritys oli tehnyt seitsemän rakenneavausta, jossa vaurioita ei havaittu. Korkein oikeus totesi kuitenkin tässä ratkaisussa, että ostajat olivat saaneet tältä osin luottaa kosteusmittausraporttiin, koska sen



oli tehnyt rakennusalan yritys. Toisin sanoen korkein oikeus ei edellyttänyt, että ostajien olisi tullut olla tietoisia siitä, että kaikkia mikrobivaurioita ei voida havaita silmämääräisesti tai rakennetta mitaamalla, vaan mikrobivaurion havaitseminen voi edellyttää materiaalinäytteiden ottamista.<sup>19</sup>

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että kuntotarkastus- ja kosteusmittausraportin kattavuudella ja kirjauksilla on merkitystä. Mitä tarkempi ja seikka-peräisempi raportti on, sitä herkemmin se synnyttää ostajalle erityisen tarkastusvelvollisuuden, mikäli raporttiin on kirjattu vaurioepäilyjä ja lisätutkimussuosituksia. Katson kuitenkin, että ratkaisut KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 eivät muuta sitä tässä kirjoituksessa aiemmin käsittelemääni näkemystä siitä, että kirjaus pelkästä riskirakenteesta sinänsä ei vielä aiheuta erityistä tarkastusvelvollisuutta.<sup>20</sup> Ratkaisussa KKO 2019:16 oli havaittu vaurioita ja vaurioepäilyt olivat konkreettisia ja lisätutkimussuositus selkeä. Samoin ratkaisussa KKO 2020:23 oli kellarissa havaittu kosteutta. Näin ollen kummassakaan tapauksessa ei ollut kysymys siitä, että erityinen tarkastusvelvollisuus olisi syntynyt pelkän riskirakennekirjauksen perusteella, vaan erityisen tarkastusvelvollisuuden syntyminen edellytti vaurioepäilyä. Tämä on sikäli loogista, että mikäli pelkkä kirjaus riskirakenteesta sinänsä estäisi ostajaa vetoamasta virheeseen, ei ostaja käytännössä voisi lainkaan vedota virheisiin vanhojen talojen tai asuntojen kaupoissa, koska käytännössä kaikilla vuosikymmenillä on ollut omat riskirakenteensa, ja on jokseenkin sattumanvaraista, onko riski

toteutunut vai ei.<sup>21</sup> Toisaalta ratkaisu KKO 2020:23 johtanee siihen, että ostajan on osattava tehdä päätelmiä myös sellaisten rakenneosien osalta, joita ei ole raportissa suoraan mainittu, tai joiden vaurioitumista ei ole suoranaisesti epäilty, jos kohteessa kuitenkin havaitaan muita sellaisia riskitekijöitä, jotka ovat yhteydessä toisiin rakenteisiin. Tällöin ostajan on tarvittaessa, riippuen siitä, mitä tietoja ostajalla on rakenteista ja vaurioiden syistä, ulotettava tutkimukset ylä- ja alapuolisiin rakenteisiin.<sup>22</sup>

Mainitsin tässä kirjoituksessa aiemmin Kouvolan hovioikeuden ratkaisun 11.10.2002 S02/109, jossa maanpintojen kallistukset rakennukseen päin eivät estäneet ostajaa vetoamasta muihin alapohjan virheisiin. Tarkasteltaessa tätä hovioikeuden ratkaisua nyt uusimman korkeimman oikeuden ratkaisukäytännön valossa, voisi hovioikeuden ratkaisu olla myös toinen, ja ostajalle voisi ehkä syntyä erityinen tarkastusvelvollisuus. Melko tyypillinen ratkaisussa KKO 2020:23 kuvatus logiikan soveltamistilanne voisi olla esimerkiksi sellainen, jossa kuntotarkastuksessa havaittaisiin sokkelissa kosteusrasitusjälkiä. Tulisiko ostajan tuolloin ymmärtää, että seinän alaohjauspuu saattaisi olla vaurioitunut, vaikka kuntotarkastusraportissa ei olisikaan seinän alaosaa koskevaa vaurioepäilyä tai lisätutkimussuosituksia? Tällöin asiassa voitaisi mahdollisesti antaa merkitystä sille, onko ostajan käytettävissä olleet kohteen rakennekuvat, ja ilmeneekö rakennekuvista, että sokkelin ja alaohjauspuun välissä on kapillaarisen kosteuden nousun katkaiseva rakennekerros, kuten bitumihuopakais-

<sup>19</sup> Ks. Pitkäranta, Mia (toim.): Ympäristöopas 2016. Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Ympäristöministeriö. Helsinki 2016 (*Pitkäranta* 2016), s. 48.

<sup>20</sup> Myös *Laukkanen* on päätenyt samaan lopputulemaan, ks. *Laukkanen* 2020, s. 474.

<sup>21</sup> Tunnista ja tutki riskirakenne. Opetusmateriaali. Pientalojen riskirakenteet. Saatavilla verkosta osoitteesta: <https://hometal-koot.fi/file/15814.pdf> (viitattu 29.7.2020). Katson myös, ettei myöskään ratkaisusta KKO 2019:41 voida tehdä toisenlaista johtopäätöstä, sillä kyseisessä ratkaisussa oli kyse rakennusaikana sallitun rakennusmateriaalin käyttämisestä ja siitä, ettei tällainen rakennusmateriaali, joka myöhemmin kielletään, ole itsessään virhe. Samaa logiikkaa noudattaen riskirakenne sinänsä, jos riski ei ole toteutunut, ei ole virhe. Toisaalta aikaudelleen sallittujen rakennusmateriaalien käyttäminen ja niistä aiheutuvien haittojen arvioiminen on myös siksi eri asia, koska rakennusmateriaalin haitalliset yhdisteet ovat kyseisen materiaalin ominaisuus, kun taas riskirakenteen, kuten valesokkelirakenteen, vaurioituminen, ei ole kyseisen rakenteen automaattinen perusominaisuus, vaan se riippuu rakenteen toteuttamistavasta, käytettyjen materiaalien laadusta jne.

<sup>22</sup> Ks. *Laukkanen* 2020, s. 482. *Laukkanen* on todennut, että ratkaisu KKO 2020:23 tukee ratkaisuista KKO 2009:31 ja KKO 2019:16 pääteltävissä olevaa tulkintaa, jonka mukaan ostajan velvollisuus tarkastaa rakenteen vauriot tavanomaisesta poikkeavien toimenpitein ennen kauppaa edellyttää havaintoja jonkinlaisista vaurioista tms. vaurioriskien realisoinumisesta juuri kyseessä olevassa rakennuksessa.

ta. Tällöin ostajan pitäisi voida luottaa siihen, että kapillaarikatko on asennettu ja että se on toimiva, koska ostajan ei ilman syytä tarvitse epäillä myyjältä saamansa tiedon paikkansa pitävyyttä.<sup>23</sup> Toisaalta tämä näkemys, jonka mukaan ostajan tulisi vähintäänkin rakennekuvista selvittää rakenteita tarkemmin, asettaa ostajan selonottovelvollisuuden pidemmälle, kuin mihin sen on katsottu ulottuvan aikaisemman ratkaisukäytännön mukaan oikeuskirjallisuudessa. Esimerkiksi Hoffrén on katsonut, että maallikko-ostajan tulisi voida luottaa asiantuntijan arvioon siitä, ovatko lisätutkimukset tarpeen vai eivät.<sup>24</sup> Tämä näkemys on edelleen minusta relevantti ja tätä tukee myös ratkaisu KKO 2020:23. Katsoisin, että peruslogiikka siinä, milloin erityinen tarkastusvelvollisuus syntyy, ei ole juurikaan muuttunut, vaan ratkaisujen erilainen lopputulos selittyy pääasiassa tapausten eri tasoisella näyttöaineistolla. Toisaalta nyt on selvää, toisin kuin aiemmin, että tarpeen vaatiessa ostajan on edellytettävä myös rakenteita avaavia tutkimuksia.

### 3.2 Mitä maallikko-ostajan oletetaan ymmärtävän ja tietävän?

Mielenkiintoisen ratkaisusta KKO 2020:23 tekee myös se, että ratkaisun perusteluissa korkein oikeus viittaa siihen, mikä on yleisesti tiedossa. Kyseisen ratkaisun mukaan on yleisesti tiedossa, että kosteus voi siirtyä rakenteissa, kuten betonirakenteissa, samoin korkeimman oikeuden mukaan on yleisesti tiedossa muun muassa puurakenteiden vaurioitumisherkyys. Korkeimman oikeuden mukaan esimerkiksi kapillaari-ilmiön ymmärtäminen on yleistietoa, joka keskiverto-ostajan tulee tietää ja ymmärtää. Keskiverto-ostajan tulee myös pystyä soveltamaan tätä tietoa kohteen rakennusfysikaalisiin olosuhteisiin. Pidän tätä lähtökohtaa verraten ankarana. Jos henkilöllä ei ole mitään aikaisempaa kokemusta rakentamisesta tai rakennusmateriaalis-

ta, on ratkaisussa KKO 2020:23 kuvattu rakenteiden vaurioitumismekanismi verraten monimutkainen ja lisäksi useiden osatekijöiden summa, joten vaurioriskin ymmärtäminen ei ole helppoa, saatikka itsestään selvää.<sup>25</sup> Toisaalta ratkaisua loiventaa se, että korkein oikeus nimenomaisesti toteaa, että ostajalla on ollut oikeus luottaa alan yrityksen arvioon siitä, ettei lisätutkimuksia tarvita.

Myös ratkaisussa KKO 2019:16 on ostajilta edellytetty päättelykykyä. Jos tätä ratkaisua verrataan ratkaisuun KKO 2020:23, on ero siinä, että ratkaisun KKO 2019:16 kuntotarkastusraportissa oli vaurioita havaittu nimenomaan alapohja- ja seinärakenteissa ja niihin suoraan liittyviä riskitekijöitä, ja kyse oli lähinnä siitä, miten laajoja havaitut vauriot olivat. Näin ollen ratkaisu KKO 2019:16 ei nähdäkseni aseta erityistä tarkastusvelvollisuutta kovinkaan korkealle, koska kuntotarkastusraportin kirjaukset ja valokuvat olivat selkeästi vaurioihin viittaavia. Ratkaisussa KKO 2020:23 edellytettiin sen sijaan selkeästi pidemmälle menevää päättelyä.

Toisaalta molemmissa ratkaisuissa oli viitattu myös rakennusten korkeaan ikään, ja todettu rakennusten korkean iän vaikuttaneen selonottovelvollisuuden laajuuteen. Korkeimman oikeuden ratkaisujen mukaan ostajien on tullut ymmärtää varautua vaurioihin ja riskeihin, koska he ovat olleet ostamassa yli 50 vuotta vanhoja rakennuksia. Mitä vanhemmasta rakennuksesta on kyse, sitä enemmän vikoja ostajan täytyy sietää.<sup>26</sup> Vanhan talon ostajan tulee varautua korjauksiin. Ratkaisussa KKO 2019:16 rakennus oli 54 vuotta vanha (rakennusvuosi 1958) ja ratkaisussa KKO 2020:23 53 vuotta vanha (rakennusvuosi 1960). Huomattavaa on, että ratkaisuissa KKO 2004:78 rakennus oli vasta 16 vuotta vanha (rakennusvuosi 1982, remontoitu 1988) ja ratkaisussa KKO 2009:31 26 vuotta vanha (rakennusvuosi 1977). Näin ollen korkeimman oikeuden ratkaisut ovat linjassa esitöiden kanssa sen suhteen, että rakennuksen iän tulisi vaikuttaa ostajan perustel-

<sup>23</sup> Heikkinen 2018, s. 73.

<sup>24</sup> Hoffrén 2008, s. 11.

<sup>25</sup> Ks. myös Laukkanen 2020, s. 481.

<sup>26</sup> Kyllästinen 2010, s. 294.

tuihin odotuksiin.<sup>27</sup> Toisaalta selvästikin peruskorjauksilla on ollut merkitystä lopputuloksen kannalta, vaikka sitä ei suoraan olekaan sanottu. Sekä ratkaisussa KKO 2004:78 että KKO 2009:31 oli kummassakin tehty remonttia riidanalaisiin rakennuksiin noin kymmenisen vuotta ennen kauppaa. Tehdyt remontit ja erityisesti peruskorjaukset ovat ostajalle olennaista tietoa, ja ne tulee toki ottaa virhearvioinnissa huomioon.<sup>28</sup> Mielestäni kuitenkin sellainen johtopäätös, että yli 50 vuotta vanhan rakennuksen ostajalle syntyisi kategorisesti erityinen selonottovelvollisuus, on virheellinen. Ostajan selonottovelvollisuuden laajuuden arvioinnin tulee aina perustua kyseisen kaupan kohteen ominaisuuksien ja saatavilla olevan informaation kokonaisarviointiin.

*Koskinen* on todennut oikeuskäytäntöön viitaten, että kun rakennus on 20 vuotta vanha, ostajan tulee varautua peruskorjauksiin. Toisaalta *Koskinen* on kritisoinut yksinomaan rakennuksen iän huomioimista. Sen lisäksi huomioon tulisi ottaa myös rakentamisaikakausi. Tiettyinä aikakausina rakentamisen laatu on vaihdellut. *Koskinen* toteaa, että esimerkiksi 1980-luvun lopun huono rakentamisen laatu olisi sellainen seikka, joka olisi yleisesti tiedossa. Rakentamisaikakohta voitaisiin ottaa huomioon erityisesti silloin, jos rakennuksen on rakentanut rakennusliike eikä yksityishenkilö ainutkertaisena itselleen.<sup>29</sup> Tätä voi kuitenkin kritisoida. Monet ostajat, jotka tänä päivänä ostavat asuntoja perheilleen, ovat 1980- tai 1990-luvuilla syntyneitä, jolloin aikaisempien kausien rakentamisen laatu ei todennäköisesti ole mitenkään yleisesti tiedossa oleva asia. Myös *Kyllästinen* on kritisoinut *Koskinen* näkemystä, sillä rakennusten tasosta tietynä aikakautena on vaikea sanoa mitään yleispätevää, ja lisäksi se ei kuitenkaan kerro sitä, miten kyseinen kohde on rakennettu.<sup>30</sup> Toisaalta kuitenkin esi-

merkiksi jotkin uutisoinnissa esillä olleet ostajan riskiä yleisesti lisäävät seikat, kuten valesokkeli-rakenteisiin liittyvät riskit, ovat jo aika hyvin ostajien tiedossa.<sup>31</sup>

Korkeimman oikeuden ratkaisuissa ei ole kiinnitetty nimenomaista huomiota siihen, millä vuosikymmenellä rakennukset on rakennettu, vaan ainoastaan rakennusten ikään. Korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä ei ole myöskään nimenomaisesti kiinnitetty varsinaisesti huomiota johonkin tiettyyn rakentamisaikakaudelleen tyypillisiin ratkaisuihin. Oikeastaan ainoa ratkaisu, jossa tätä rakennusaikakauteen liittyvää tematiikkaa jossain määrin sivutaan, on korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2019:41, jossa todettiin, ettei kiinteistössä ollut laatuvirhettä pelkästään sen vuoksi, että sillä olevan rakennuksen rakenteissa on kivihiilipikeä, joka sisälsi syöpää aiheuttavia PAH-yhdisteitä. Kivihiilipien käyttö oli rakennuksen rakennusajalle tyypillistä. Tämän ratkaisun mukaan ostajan tuli sietää rakennusaikakaudella sallittujen rakennusmateriaalien käyttö, vaikka niiden käyttö olisi-kin myöhemmin kielletty. Tosin tässä ratkaisussa ostajat eivät kyenneet näyttämään toteen sitä, että PAH-yhdisteitä pääsi sisäilmaan haitallisessa määrin, minkä vuoksi ostaja hävisi asian. Tämäkään ratkaisu ei tue sitä, että ostajien tulisi hallita ja ymmärtää kullekin aikakaudelle tyypilliset rakennusratkaisut ja niihin liittyvät riskitekijät. Mutta se ostajan tulee ratkaisun KKO 2019:41 perusteella ymmärtää, että eri aikakausina on käytetty eri materiaaleja, ja niistä tulisi ostajan ottaa selvää, jos asialla on tälle merkitystä. Selvää on esimerkiksi, että vanhan talon ostajan tulee varautua remonttien yhteydessä lisäkustannuksiin muun muassa asbestipurkutöistä.

*Heikkinen* on väitöskirjassaan pohtinut, voiko julkinen keskustelu vaikuttaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Kosteus- ja homevaurioista

<sup>27</sup> HE 120/1994, s. 51.

<sup>28</sup> HE 120/1994, s. 51.

<sup>29</sup> *Koskinen* 2004, s. 94–96.

<sup>30</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 295.

<sup>31</sup> Näkemykset perustuvat havaintoihin käytännön asianajajan työssä. Ostajien valvutuneisuudessa on merkittäviä eroja. Kun mittapuuksi on otettava yleinen taso, ei sellaisen ostajan, jolla ei ole rakennusalan koulutusta tai kokemusta, tietämyksen voine olettaa olevan kovin korkea.

sekä sisäilmaongelmista on käyty laajaa julkista keskustelua jo 20 vuoden ajan, ja asunto- ja kiinteistökauppariitojen johdosta annettavista oikeuden ratkaisuisista uutisoidaan taajaan. Suomessa ei kuitenkaan ole tarkasteltu tätä kysymystä kiinteistö- ja asuntokauppariitoja koskevassa oikeuskäytännössä. Heikkinen kuitenkin katsoo, että jos kosteusvaurioepäilyn katsottaisiin laajentavan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta, asiasta käyty julkinen keskustelu voisi korostaa tätä velvollisuutta.<sup>32</sup> Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2020:23 viittaus yleiseen tietämykseen voisi nähdäkseni tukea tätä näkemystä.

#### 4 Ostajalta edellytettävät toimenpiteet ja KH-kortin mukainen asuntokaupan kuntotarkastus

Mikäli erityistä syytä erityiselle ennakkotarkastukselle ei ole, on riittävää, että ostaja tarkastaa kiinteistön tai asunnon itse eikä asiantuntijaan tarvitse turvautua.<sup>33</sup> Kuten edellä on todettu, sellaiset rakenteet, joiden luokse on esteetön pääsy, tulee tarkastaa, mutta ilman erityistä syytä, ei esimerkiksi teknisiä toimenpiteitä edellytetä.<sup>34</sup> Mutta mitkä toimenpiteet sitten kuuluvat tavanomaiseen ennakkotarkastukseen, ja mitkä taas erityisen ennakkotarkastuksen piiriin? Esimerkiksi kattorakenteiden luokse on yleensä esteetön pääsy, ja ne tulee silloin tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa tarkastaa, sen sijaan alapohjan virheet ovat usein sellaisia, joita ei voi tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa havaita, koska alapohjarakenteiden luokse ei usein ole esteetöntä pääsyä.<sup>35</sup> Esimerkiksi Itä-Suomen

hovi oikeuden ratkaisussa I-SHO:2016:9 ostajien olisi tullut tarkastaa omakotitalon yläpohja, vaikka kulkuaukko yläpohjaan sijaitisi korkealla katon harjalla, ja vaikka kattopellit olivat kuntotarkastus-hetkellä liukkaat, minkä vuoksi kuntotarkastusraporttiin oli kirjattu, ettei yläpohjaa voitu tarkastaa turvallisen kulun puuttumisen vuoksi.<sup>36</sup> Tavanomaisessa, päällisin puolin tehtävässä, ennakkotarkastuksessa ostaja voi tehdä havaintoja muun muassa rakennuksen iästä, päällisin puolin havaittavasta kunnosta ja kulumisesta, huoneiden lämpimänä pitämisestä talvella sekä varusteista ja laitteista. Tavanomaiseen ennakkotarkastukseen kuuluu muun muassa lattia-, seinä- ja kattorakenteiden tarkastelu päältä päin, lattia- ja muiden pintojen sekä ovien ja ikkunoiden tarkastaminen.<sup>37</sup>

Oikeuskäytännössä on myös jokin verran ollut vaihtelua sen suhteen, mitä toimenpiteitä ostajan tulee suorittaa. Vanhemmassa oikeuskäytännössä on katsottu, että ostajan ei ilman erityistä syytä ole tarvinnut käyttää esimerkiksi taskulamppua tai voimakasta lamppua<sup>38</sup>. Sen sijaan uudemmassa käytännössä ostajan on edellytetty tarkastavan tuuletusaukon ritilän väliköstä alapohjaa lampulla tai kameralla.<sup>39</sup> Kyseistä ratkaisua voidaan kritisoida siitä, että esimerkiksi kamera on kiistatta tekninen apuväline, jota ei normaalisti tarvitsisi käyttää, mutta toisaalta kun ottaa huomioon teknologisen kehityksen ja sen, että lähestulkoon jokaisella on älypuhelin, jossa on taskulamppu ja kohtuullinen kamera, voitaneen lampun ja kameran käyttämistä tänä päivänä pitää tavanomaisena toimintana, eikä erityisenä teknisenä toimenpiteenä. Arvion siitä, mitkä ovat tavanomaisia toimenpiteitä ja mitkä

<sup>32</sup> Heikkinen 2018, s. 197–200.

<sup>33</sup> HE 120/1994, s. 56.

<sup>34</sup> HE 14/1994, s. 134.

<sup>35</sup> *Kyllästinen* 2013, s. 56–57.

<sup>36</sup> Tässä tapauksessa tulkintaa voitaneen pitää melko ankarana. Jos ammattilainen on todennut tarkastamisen vaaralliseksi, voidaan hyvin kysyä, olisiko ostajan itsensä tullut kiivetä liukkaalle katolle. Tosin kyseisessä kohteessa oli sivu-ullakoilla valumajälkiä, joista ei kuitenkaan asiantuntijatodistelun perusteella suoraan voinut päätellä yläpohjan virheitä.

<sup>37</sup> *Kyllästinen* 2013, s. 53–55.

<sup>38</sup> Turun hovioikeus 11.1.1996 S 95/750.

<sup>39</sup> I-SHO:2016:9.

eivät, tulisikin elää ajassa ja ottaa huomioon teknologian kehittyminen. Se, mikä ennen oli hankalaa ja vaivalloista, ei välttämättä ole sitä enää nykyään.

Ratkaisussa KKO 2020:23 ostajille syntyi erityinen tarkastusvelvollisuus, ja korkein oikeus katsoi ostajien täyttäneen tarkastusvelvollisuutensa. Korkein oikeus toteaa, etteivät ostajat ole voineet perustellusti olettaa, että rakenteiden sisällä oleva kosteus ja siitä aiheutuneet vauriot olisivat käyneet ilmi pintakosteusmittauksella. Sen sijaan tarkastusreikiä poraamalla on saatu tietoa rakenteiden sisällä olleesta kosteudesta, ja lisäksi rakenteiden kuntoa oli havainnoitu rakenneavauskohdista. Korkein oikeus katsoi, että vaikka mittaukset olivat kohdistuneet rakennuksen yksittäisiin kohtiin, oli seitsemän mittauskohtaa kuitenkin riittävän edustava otos, jonka perusteella ostajat saivat luottaa siihen, että rakenteet olivat kunnossa. Materiaalinäytteiden ottamista ei edellytetty.

Tapauksessa KKO 2020:23 tehty kosteusmittaus oli tarkastuslajiuudeltaan tavanomaista kuntotarkastusta rakenteisiin enemmän kajoava. Asuntokaupan yhteydessä tehtävä KH-kortin mukainen kuntotarkastus suoritetaan pääasiassa aistien varaisesti ja rakenteita rikkomatta. Tarkastuksen tavoitteena on tuottaa osapuolille puolueetonta tietoa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä sekä toimenpide-ehdotuksista. Kuntotarkastuksessa voidaan tehdä kohteen omistajan suostumuksella myös rasiapora-avauksia ja porareikiä. Myös omistajan haastattelu, korjaushistorian kartoittaminen ja rakennuksen piirustusten tutkiminen kuuluvat kuntotarkastukseen. Kuitenkin, jos kuntotarkastuksessa tehdään riskihavainnointia, kuten havaitaan merkkejä kosteudesta tai mikrobiperäistä hajua, riskihavainnon merkityksen selvittämiseksi tehdään pienimuotoisia, rakenteisiin kohdistuvia, kuntotutkimuksen luonteisia, toimenpiteitä. Esimerkiksi riskitilanteessa tulisi tehdä vähintään yksi tarkastusaukko rasia-

poralla, jos puurakenteen epäillään vaurioituneen. Tarkastaja määrittelee kosteusmittausreikien määrän siten, että kohteen riskien kannalta oleellisempien rakenneosien kosteus saadaan mitattua vähintään yhdestä mittausreiästä rakenneosaa kohden.<sup>40</sup> Näin ollen KH-kortin mukaiset toimenpiteet silloin, kun tehdään riskihavainnointia, ovat suppeammat kuin ratkaisussa KKO 2020:23, jossa seitsemän rakenneavausta katsottiin riittävän edustavaksi otokseksi. Toisaalta ratkaisu KKO 2020:23 ei kerro sitä, että olisiko vähempikin määrä riittänyt, jos avausten määrä olisi ollut rakennusteknisesti perusteltavissa tarkastushetken tietoihin nojaten.

Mikäli ennen kaupaa tehdään KH-kortin mukainen kuntotarkastus, tulee tilaajan tutustua myös kuntotarkastuksen tilaajan ohjeeseen. Tilaajan ohjeessa on selostettu asuntokaupan kuntotarkastuksen sisältö ja tavoitteet sekä selvitetty kuntotarkastuksen ero kuntotutkimukseen. Tilaajan ohjeessa on niinkin edellä kerrotulla tavalla suoritusohjeen kanssa yhteneväisesti kerrottu kuntotarkastuksen tavoitteet. Myös toimenpiteet silloin, kun tehdään riskihavainnointia, on selostettu tilaajan ohjeessa suoritusohjeen kanssa yhteneväisesti. Toisaalta tilaajan ohjeessa kerrotaan myös, ettei aistienvaraisella ja rakenteita rikkomatta tehtävällä tarkastusmenetelmällä saada täyttä varmuutta kohteen kunnosta, ja ettei rakenteiden sisäisiä virheitä ja vaurioita voi havaita, ellei rakenteiden pinnalla ole näkyviä vaurioita tai riskitekijöitä muuten havaita.<sup>41</sup>

Ostajilla on usein virheellinen käsitys siitä, mitä kuntotarkastus tosiasiasa kertoo kaupan kohteen kunnosta.<sup>42</sup> Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että järkevät osapuolet ymmärtävät, ettei pintapuolisessa tarkastuksessa ole mahdollista kattavasti havaita kaikkia kaupan kohteen kuntoon vaikuttavia ominaisuuksia.<sup>43</sup> Myös korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntö lähtee siitä, että osapuolten tulee ymmärtää, ettei pintapuolisessa tarkastuksessa tai pintakosteusmittarilla tehtävissä mittauksis-

<sup>40</sup> KH 90-00394, s. 2–4.

<sup>41</sup> Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaajan ohje. KH 90-00393, LVI 01-10413. Rakennustietosäätiö RTS ja LVI-Keskuksliitto ry 2007. (KH 90-00393), s. 2–5.

<sup>42</sup> Heikkinen 2018, s. 156.

<sup>43</sup> Hoffrén, Mia: Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Talentum Media Oy. Helsinki 2013 (Hoffrén 2013), s. 104.

sa saada selvyyttä siitä, missä kunnossa rakenteet ovat sisältä (KKO 2020:23). Lisäksi jos ostaja itse havaitsee epäilyttäviä seikkoja, joita kuntotarkastaja ei huomaa, ei ostaja voi kätkeytyä kuntotarkastuksen taakse, vaan myös ostajan itsensä havaitsemat virheet aiheuttavat sen, ettei niihin saa vedota virheenä. Ostaja saa toisaalta luottaa siihen, että raportissa nimenomaisesti mainitut seikat pitävät paikkansa, mutta ei kuitenkaan siihen, että sellaiset asiat, joista raportissa ei ole mainintaa, olisivat kunnossa.<sup>44</sup>

Toisaalta jos ostaja, myyjä tai osapuolet yhdessä ovat tilanneet kuntotarkastuksen, joka on tehty KH-kortin mukaisesti, sen on tehnyt AKK-pätevyyden omaava sertifioitu tarkastaja, tarkastusraportin lisätutkimussuosituksia on noudettu siinä laajuudessa kuin ne on annettu ja virhehavainnot huomioitu kauppahinnassa, tulisi ostajalla olla tällaisissa tapauksissa oikeus vedota kohteen virheeseen siinäkin tapauksessa, vaikka tarkastusaukkoja olisi tehty esimerkiksi vain yksi tai kaksi, tai jos tarkastaja on arvioinut niiden tekemisen kokonaan tarpeettomaksi. Muunlainen tulkinta johtaisi helposti kohtuuttomuuteen. Toisin sanoen katson, että ostajan on saatava luottaa asiantuntijan näkemykseen siitä, minkä laajuiset rakenneavaukset, mittaukset ja muut selvitykset ovat riittävän edustavia kuvaamaan kaupan kohteen kuntoa. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että sinänsä erityisen tarkastuksen piiriin kuuluvissa lisätutkimuksissa voi tulla esille sellaista tietoa, jonka perusteella ostajan ei tarvitse ryhtyä enää perusteellisempiin tutkimuksiin, joissa vauriot olisivat jälkikäteen arvioiden tulleet ilmi. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 2020:23 kyse oli juuri tällaisesta tilanteesta.<sup>45</sup> Näin ollen, jos KH-kortin

mukaisissa suppeissa rakenneavauksissa rakenteet vaikuttavat terveiltä, voi se siinä hetkessä aiheuttaa sen, ettei esimerkiksi mikrobiotutkimuksiin tarvitse edetä. Toinen asia on sitten se, että jos kuntotarkastaja on suosittanut esimerkiksi rasiapora-avauksia, joiden tekemisestä myyjä on kieltäytynyt, ja ostaja on hyväksynyt sen, että kauppa tehdään ilman suositeltuja avauksia, voi se toki rajoittaa ostajan oikeutta vedota virheeseen myöhemmin. Mikäli asiantuntija ei katso enempien rakenneavausten ja tutkimusten olevan tarpeen, silloin asiantuntija ei luonnollisesti suosittele lisätutkimuksia. Jos asiantuntija taas katsoo, etteivät tarkastukseen kuuluvat selvitykset ole riittävän edustavia, tulee asiantuntijan suosittaa lisätutkimuksia. Näin ollen se ongelma, ovatko kuntotarkastukseen sisältyvät selvitykset riittävän edustavia ottaen huomioon korkeimman oikeuden ratkaisukäytäntö, tulee useimmissa tapauksissa huomioiduksi lisätutkimussuosituksin, jos tekijä on riittävän ammattitaitoinen.<sup>46</sup> Näin ollen mielestäni huomiota tulisi kiinnittää ostajan selonottovelvollisuuden täyttämisarvioinnissa muun ohella siihen, miten ammattitaitoinen vaikutelma raportista ja sen tilaamista edeltäneestä markkinoinnista on syntynyt.

## 5 Onko asuntokaupan kuntotarkastuksesta hyötyä?

Hyvin monissa asunto- tai kiinteistökauppaa koskevissa riitatapauksissa on ennen kauppaa teetetty kuntotarkastus.<sup>47</sup> Kuntotarkastuksen suorittamisesta huolimatta kaupan kohteena olleista kiinteistöistä tai asunnoista voi löytyä vikoja ja vaurioita, joista riidellään kaupan teon jälkeen. Oikeuskäytännössä

<sup>44</sup> Hoffrén 2008, s. 11.

<sup>45</sup> Ks. Laukkanen 2020, s. 480–481.

<sup>46</sup> Ks. Laukkanen 2020, s. 482–483, jossa hän on katsonut, että pelkästään lisätutkimussuositusten puuttuminen ei voi merkitä lisätutkimusten tarpeettomuutta, jos muut seikat puoltavat lisätutkimusten tarvetta. Mutta jos ostajan käytössä on muuta selvitystä, joka puoltaa lisätutkimusten tarpeettomuutta, voi ostajalla olla oikeus luottaa siihen, ettei piileviä virheitä ole. Näin ollen viittaa tarpeeksi ammattitaitoisella tarkastajalla siihen, että tarpeeksi ammattitaitoisen tarkastajan tulisi pystyä analysoimaan ja perustelemaan lisätutkimustarvetta koskevan kannanottonsa.

<sup>47</sup> Kiinteistönvälittäjän Keskusliitto KVVL ry:n selvityksen mukaan kuntotarkastus tehdään 50–60 %:iin taloista kaupan yhteydessä, ks. Turvallisempaan talokauppaan. Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportti. Kosteus- ja hometalkoot 2012. Saatavissa osoitteesta <<http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/asuntokauppa-ja-neuvonta/turvallisempaan-talokauppaan.html>>. Viitattu 29.7.2020. (Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportti 2012), s. 18.

kuntotarkastuksessa havaitut seikat aiheuttavat eniten tulkintaongelmia arvioitaessa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta.<sup>48</sup> Mikäli kuntotarkastus teetätetään rakenteita avaamatta, kuten tapana on, herää kysymys, mikä funktio kuntotarkastuksella on ylipäättään, jos rakenteiden sisällä olevat virheet ja vauriot jäävät joka tapauksessa havaitsematta. Tietysti silloin, jos vaurioista on näkyviä viitteitä, kuten kosteudesta kertovia kupruja pintamateriaaleissa, voi kuntotarkastaja joutua vastuuseen, mutta jos tällaisia viitteitä ei ole, ei kuntotarkastaja voi joutua vastuuseen, jos rakenteita rikkovasta tutkimuksesta ei ole sovittu, ja jos tämä muuten on täytännyt neuvontavelvollisuutensa.<sup>49</sup> Kuitenkin rakenteiden sisällä olevat vauriot voidaan havaita usein vasta rakennusteknisessä kuntotutkimuksessa, jossa avataan rakenteita ja otetaan tarvittaessa mikrobinäytteitä.<sup>50</sup> Tämän vuoksi Kosteus- ja hometalkoiden asiantuntijaryhmä on 2012 julkaistussa Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportissa esittänyt yhtenä lukuisista kuntotarkastusten laatua parantavista keinoista, että kuntoarvio, joksi kuntotarkastuksen nimi on ehdotettu muutettavan, laajennettaisiin kuntotutkimukseksi automaattisesti riskikohteissa.<sup>51</sup>

Joka tapauksessa useiden asuinkiinteistöjen kauppojen yhteydessä on tehty kuntotarkastus, ja siitä huolimatta myyjän ja ostajan välille voi syntyä asuntokauppariita. Tällöin myyjä yleensä vetoaa

kuntotarkastusraportin mahdollisiin mainintoihin riskirakenteista sekä mahdollisiin lisätutkimussuosituksiin. Kuntotarkastusraporteissa annetaan usein myös melko rutiinomaisesti lisätutkimussuosituksia koskien riskirakenteita, vaikka varsinaista vaurioepäilyä ei olekaan. Tai usein kuntotarkastusraportissa saatetaan todeta, että jonkin rakenneosan korjaamiseen tulee varautua seuraavan remontin yhteydessä tai vastaavaa.<sup>52</sup> Silloin, kun kuntotarkastusraportin kirjaukset ovat enemmän tai vähemmän tulkinnanvaraisia ostajan ja myyjän vastuun jakautumisen kannalta, herää kysymys siitä, että olisiko ostajan asema kiinteistön tai asunnon kaupassa parempi, jos kuntotarkastusta ei olisi teetetty lainkaan, tai mikä merkitys on sillä, kumpi tarkastuksen on tilannut?

Näkemykseni mukaan tutustuttuani ratkaisujen KKO 2004:78, KKO 2009:31, KKO 2019:16 ja KKO 2020:23 näyttöaineistoon arvioisin, että ainoastaan ratkaisun KKO 2019:16 yhteydessä rakennuksesta tehtävät havainnot ovat olleet sellaisia, jotka maallikko-ostaja olisi saattanut pystyä tekemään myös itsenäisesti ilman kuntotarkastusta, tai ainakin osan niistä. Ostaja olisi voinut havaita muun muassa lahovauriot matalassa alapohjan ryömintätilassa. Muissa käsitellyissä tapauksissa arvioisin, ettei sellaisia niin näkyviä varoitusmerkkejä ollut, jotka olisivat olleet siinä määrin maallikon itsensä ilman asiantuntijatarkastusta havaitta-

<sup>48</sup> Koskinen-Tammi 2012, s. 691.

<sup>49</sup> Kuntotarkastajan tulee tuoda tarkastuksessa esille tyypilliset riskirakenteet (KH 90-00394, s. 3), vaikka vaurioepäilyjä ei olisi-kaan. Kuntotarkastaja on vastuussa toimeksiantajalleen, jos tämä on kuluttaja, kuluttajansuojalain 8 luvun säännösten mukaisesti, ks. Palo, Marianne & Linnainmaa, Leena: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Suomen kiinteistöliitto. Kiinteistöalan KUSTANNUS Oy. Jyväskylä 2002 (Palo & Linnainmaa 2002), s. 823. Myös kuluttajariitalautakunta on ratkaisukäytännössään katsonut kuluttajansuojalain 8 luvun säännösten koskevan myös kuntotarkastuksia. Sen sijaan Hoffrén on todennut, että myös sille näkemykselle, että kuluttajansuojalain 8 luku ei soveltuisi kuntotarkastuksiin, voidaan esittää perusteita. Hoffrén perustelee tätä näkemystä sillä, että kuntotarkastus ei ole varsinaisesti omaisuuteen kohdistuva työ, vaan kauppaa varten tilattu asiantuntijapalvelu. Hoffrén katsoo kuitenkin, että kuluttajansuojalain 8 luvun säännökset toimeksisaajan korvausvastuusta kuitenkin sopivat kuntotarkastuksiin, joten KSL 8 lukua voidaan joka tapauksessa soveltaa analogisesti, ks. Hoffrén 2013, s. 336–337. Lisäksi kuntotarkastaja on vastuussa toimeksiantajansa vastapuolelle joko sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla (ks. esim. I-SHO:2016:1) tai vahingonkorvauslain mukaan (Itä-Suomen hovioikeus 29.5.2012, S 11/712).

<sup>50</sup> Ks. Pitkäranta 2016, s. 40 ja s. 48, jonka mukaan mikrobivaurioita ei pystytä aina aistein havaitsemaan, jolloin on tarpeen ottaa materiaalinäytteitä.

<sup>51</sup> Muita ehdotuksia ovat mm. kuntotarkastajien pätevyysvaatimuksista, valvonnasta, vastuuvakuutuksesta, kuntotarkastusten sisällöstä ja kuntotarkastajien vastuusta säättämisestä lainsäädännön tasolla, ks. Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportti 2012, s. 7–14.

<sup>52</sup> Näkemykset perustuvat havaintoihini asianajajan työssäni, jonka yhteydessä olen perehtynyt lukuisiin kuntotarkastusraportteihin.

via, jotta havainnot olisivat aiheuttaneet sen, ettei virheisiin voisi lainkaan vedota tai että erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus olisi syntynyt. Ratkaisuissa KKO 2004:78 ja KKO 2009:31 erityistä tarkastusvelvollisuutta ei syntynyt muutoinkaan, mutta kyseinen oikeuskysymys ei välttämättä olisi nousnut lainkaan edes esille, jos kuntotarkastuksia tai mittauksia ei olisi tehty ennen kauppaa ollenkaan. Koska kuntotarkastus ei estä asuntokauppariidan syntymistä, saattaisi joskus olla ostajan kannalta jopa parempi, ettei kuntotarkastusta olisi tehty lainkaan. Tällöin joissakin tilanteissa ostajan menestymismahdollisuudet mahdollisessa asuntokauppariidassa saattaisivat joskus olla ehkä jopa paremmat.

Kyllästinen on katsonut, että jos ostaja on käyttänyt ennakkotarkastuksessa asiantuntijaa, kuten rakennusmestaria, asiantuntijan käyttäminen korottaa ostajan ennakkotarkastukselle asetettavia vaatimuksia siltä osin kuin asiantuntijaa on käytetty.<sup>53</sup> Hoffrén on kritisoinut tällaista näkemystä. Nimitäin, jos ostaja menettää oikeutensa vedota virheensä seikkaan, joka maallikolta yleensä jää huomaamatta, asetetaan ostajalle kannustin olla käyttämättä asiantuntijaa. On selvää, ettei ostaja voi tietenkään vedota sellaiseen seikkaan, jonka on saanut asiantuntijatarkastuksessa tietoonsa eikä ostaja voi edukseen vedota siihen, ettei ole tutustunut saamaansa raporttiin. Hoffrén pitää mahdollisena sitä, että ostajan omalle tarkastukselle voitaisiin asettaa tavallista lievempiä vaatimuksia silloin, jos kohteessa on teetetty esim. kuntotarkastus, jossa kohde on todettu hyväkuntoiseksi, koska ostajalla saattaisi olla oikeus luottaa tällaiseen mainintaan, kun ammatillisella on maallikko-ostajaan verrattuna paremmat mahdollisuudet havainnoida kohteen kuntoa.<sup>54</sup> Pidän Hoffrénin näkemystä oikeana. Jos ammattilainen ei ole jotakin epäilyttävää seikkaa havainnut, voidaan hyvin kysyä, onko kohtuullista, että maallikko-ostajan olisi tullut havaita kyseinen seikka. Myös *Koskinen-Tammi* on katsonut, että kuntotarkastuksen ei pitäisi kovin paljoa laajentaa ostajan

selonottovelvollisuutta, koska ostajaa ei saisi rangaista huolellisuudesta.<sup>55</sup>

Mainittakoon esimerkkinä tapauksesta, jossa ostajan asema olisi saattanut olla parempi, jos kuntotarkastusta ei olisi tehty lainkaan, Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisu I-SHO:2016:9, jossa hovioikeus katsoi, että ostaja kuntotarkastuksen tilaajana vastasi käyttämänsä asiantuntijan, eli kuntotarkastajan, mahdollisesta huolimattomuudesta. Kuntotarkastaja ei esimerkiksi ollut havainnut alapohjan organista jätettä, ostaja oli tästä vastuussa, ja menetti oikeutensa vedota virheeseen. Tapausta voidaan kritisoida siitä, että se ei kannusta ostajaa toimimaan huolellisesti ja käyttämään asiantuntija-apua. Ratkaisun logiikkaa karrikoidusti noudattaen ostajan kannattaisi tekeytyä mahdollisimman tietämättömäksi. Lisäksi kiinteistö- ja asuntokaupoissa voi olla jokseenkin sattumanvaraista se, että kumpi kaupan osapuolista sattuu tarkastuksen tilaamaan ja maksamaan. Joka tapauksessa ostajan kannalta olisi varminta se, että jos myyjä ei ole teettänyt kuntotarkastusta, myyjä ja ostaja teettäisivät sen yhteisestä tilauksesta, jolloin vastuu kuntotarkastajan mahdollisesta huolimattomuudesta jakautuisi. Kuitenkin, koska kaupan kohteen virheet pitäisi pyrkiä selvittämään ennen kauppaa, tulisi oikeuskäytännön ohjata osapuolia siihen suuntaan, että ennen kauppaa teetätettäisiin mahdollisimman laadukkaat ja kattavat selvitykset, eikä osapuolten pitäisi päästä hyötymään siitä, että kohdetta tutkitaan mahdollisimman vähän ennen kauppaa.

## 6 Yhteenveto ja johtopäätökset

Yhteenvetona voidaan todeta, että ratkaisuilla KKO 2019:16, KKO 2019:41 ja KKO 2020:23 on tasa-painotettu ostajan ja myyjän välistä riskinjakoa. Näkisin, että korkeimman oikeuden viesti näissä ratkaisuissa on se, että ostaja ei saa tuudittautua kaupan jälkeiseen suojaan, vaan riskit pitää pyrkiä selvittämään etukäteen, mikä turvaa kaupan kum-

<sup>53</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 341–342.

<sup>54</sup> *Hoffrén* 2013, s. 177–178.

<sup>55</sup> *Koskinen-Tammi* 2012, s. 693.



mankin osapuolen asemaa. Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2015:58, joka koski kaupanpurun edellytyksiä, ja joka asetti kaupanpurukynnyksen verraten matalalle, jälkeen näytti mielestäni siltä, että ostajaa turvataan kiinteistökauppariidoissa myyjää paremmin, ja ostaja sai kaupan purettua melko helposti, jos kaupan kohteessa ilmeni esimerkiksi vähäistä laajempia kosteus- ja homevaurioita kaupanteon jälkeen. Viimeaikaiset ratkaisut ovat nähdäkseni korjanneet tilannetta, ja riski jakautuu nyt osapuolten kohdalla paremmin.

Koska ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on tarkentunut ja edellytettävät menetelmät täydentyneet, kun rakenteita on tarvittaessa rikottava, korostaa se kuntotarkastuksilta vaadittavaa laatua ja kattavuutta entisestään. Jos kohteessa havaitaan riskitekijöitä, tulisi kuntotarkastuksessa tehdä rakeneavauksia. Toisaalta KH-kortin mukaiseen kuntotarkastukseen kuuluu vähäisessä määrin rakeneavauksia, mutta korkeimman oikeuden ratkaisu-

käytäntö huomioiden se ei välttämättä ole tarpeeksi edustava määrä. Toisaalta maallikko-ostajan tulisi voida luottaa kuntotarkastajan arvioon siitä, ovatko tehdyt avaukset riittäviä vai eivät, etenkin, jos tarkastuksen tekee sertifioitu AKK-kuntotarkastaja ja kuntotarkastus on sovittu tehtäväksi KH-kortin mukaan, tai toimeksisaaja muuten antaa ymmärtää omaavansa erityistä asiantuntemusta. Mitä tarkempi ja kattavampi tutkimus tehdään, sitä todennäköisemmin virheet paljastuvat ennen kauppaa, ja riidalta vältytään. Tämän takia tulkintakäytännön pitäisi kannustaa ostajia huolellisuuteen ja asiantuntijoiden käyttämiseen, eikä huolellisuudesta pitäisi rangaista ostajia. Sen takia mielestäni oikeuskäytännössä ei pitäisi liiaksi antaa painoarvoa sille, kumpi osapuolista on kuntotarkastuksen tilannut tai maksanut.

*Henna Pauku*