

Reklamaatiovelvollisuus kiinteistökaupassa

Kandidaatintutkielma

Jenna Zhu

Aalto-yliopiston Kauppakorkeakoulu

Yritysjuridiikka

Syksy 2020

Tekijä Jenna Zhu

Työn nimi Reklamaatiovelvollisuus kiinteistökaupassa

Koulutusohjelma Kauppatieteiden kandidaatti

Opintosuunta Yritysjuridiikka

Tutkielman ohjaaja(t) Marja Luukkonen

Vuosi 2021

Sivumäärä 30 + 1

Kieli Suomi

Tiivistelmä

Kiinteistökaupassa kaupan osapuolien välille syntyvät erimielisyydet voivat aiheuttaa huomattavia riitatilanteita. Riitatilanteiden sujuva ja nopea ratkaiseminen edellyttää toimivaa reklamaatioprosessia, jonka oleellisena osana on ostajan reklamaatiovelvollisuus.

Kandidaattitutkielman tavoitteena on tutkia reklamaatiovelvollisuuden tavoitteita kiinteistökaupassa, ja sitä koskevien säädöksiä riittävyttä reklamaatiovelvollisuuden tavoitteiden saavuttamiseksi. Tätä pyritään selvittämään reklamaatiovelvollisuuden tavoitteiden toteutumista vertaamalla hallituksen esitöitä, maakaaren säädöksiä sekä muuta oikeudellista kirjallisuutta korkeimman oikeuden tapauksiin.

Tutkielmasta ilmenee, että reklamaatiovelvollisuuden arvioinnin tulkinnessa turvaudutaan käytännössä suurilta osin periaatteisiin ja velvoitteisiin, joita ei ole varsinaisesti kirjoitettu reklamaatiovelvollisuutta koskevan lain säädöksiin. Ilmeistä on myös se, että kiinteistökaupassa on pyritty jättämään virhetilanteiden ratkaiseminen sopimusosapuolten määriteltäväksi.

Tutkielman tarkoituksena on tarjota lukijalle edellytykset muodostaa oma käsitys reklamaatiovelvollisuutta koskevan lainsäädännön riittävydestä.

Avainsanat reklamaatio, reklamaatiovelvollisuus, kiinteistökauppa

Sisältöluettelo

1.	Johdanto.....	4
1.1	Tutkielman rakenne	5
2.	Reklamaatiovelvollisuudesta yleisesti	6
2.1	Lainsäädännön ja sopimuksen vaikutus virhetilanteiden ratkaisussa	7
2.2	Maakaaren tunnistamat virheet kiinteistökaupassa	9
2.2.1	Laatuvirhe.....	9
2.2.2	Vallintavirhe ja oikeudellinen virhe	12
2.3	Kiinteistökaupan osapuolten velvollisuudet.....	13
2.3.1	Myyjän tiedonantovelvollisuus ja myyjän selonottovelvollisuus.....	13
2.3.2	Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus	14
3.	Reklamaatiovelvollisuuden sisältö kiinteistökaupassa	16
3.1	Kohtuullinen reklamaatioaika.....	16
3.1.1	Laatuvirheen tai muun sopimusrikkomuksen reklamaatioaika	17
3.1.2	Kohtuullinen reklamaatioaika muussa kuin laatuvirheen ja sopimusrikkomuksen tapauksissa 19	
3.1.3	Kunniaton tai huolimaton menettely myyjän kohdalla ja sen vaikutus reklamaatioaikaan.....	19
3.2	Reklamaation sisältö.....	20
3.2.1	Reklamaation osa: virhe ja sen ilmeneminen	21
3.2.2	Reklamaation osa: vaatimus	22
3.3	Vaatimusten esittäminen.....	23
3.3.1	Reklamaation vastaanottajan käyttäytyminen	24
3.3.2	Ostajan reklamaatio	25
3.3.3	Vaatimuksen kohdistaminen elinkeinonharjoittajaan.....	26
4	Reklamaatiovelvollisuuden tavoitteet ja toteutuminen käytännössä	26
4.1	Reklamaatiovelvollisuuden tavoitteet.....	26
4.2	Reklamaatiovelvollisuuden toteutuminen kiinteistökaupassa	27
5	Lopuksi	29
6	Lähteet	30
6.1	Oikeudellinen kirjallisuus.....	30
6.2	Korkeimman oikeuden ratkaisut.....	30

1. Johdanto

Henkilö usein joutuu elämänsä aikana tilanteeseen, jossa joutuu tekemään kiinteistöä koskevan osto tai myyntipäätöksen, oli kyse oman asunnon ostamisesta tai liiketilan myymisestä. Oman asunnon ostaminen onkin yksityishenkilölle yksi taloudellisesti merkittävimmistä hankinnoista. Kiinteistökaupassa tapahtuvat virheet voivat aiheuttaa siten hyvin hankalia riitatilanteita ostajan ja myyjän välille. Virhetilanteiden ratkaisemiseksi tulee ostajan tehdä virheilmoitus kiinteistön virheellisyydestä kiinteistökaupan vastapuolelle. Tyypillisesti kuluttajasopimuksen vastapuolena toimii usein elinkeinoharjoittaja, jonka vuoksi lainsäädännössä kuluttajaa suojaavia pakottavia säädöksiä. Virhetilanteita ratkaistaan pakottavan lainsäädännön ja sopimuksessa määritettyjen ehtojen avulla. Tämän vuoksi selkeiden ja toimivien säädösten asettaminen on erityisen tärkeää virheiden ratkaisun kannalta, ja siten myös edellytys toimivalle kiinteistökaupalle.

Kuluttajasopimuksella¹ tarkoitetaan sopimusta, jonka elinkeinoharjoittaja solmii yksityishenkilön kanssa. Hopun mukaan yksityishenkilöt ovat keskimääräisesti asiantuntemattomampia ja taloudellisesti heikommassa asemassa elinkeinoharjoittajiin verrattuna, jonka seurauksena lainsäädännössä on säädetty pakottavia säädöksiä kuluttajan suojaamiseksi ja osapuolten välisen epätasapainon tasaamiseksi.² Pakottavien kuluttajaa suojaavien säädösten tärkeys korostuu erityisesti tilanteissa, joissa sopimuksen osapuolena on lainsäädäntöä vähemmän tunteva ja vähemmän resursseja omaava yksityishenkilö. Laki elinkeinoharjoittajien välisten sopimusehtojen sääntelyssä säädetään, että ”Elinkeinoharjoittajien välisissä sopimuksissa ei saa käyttää ehtoa tai soveltaa käytäntöä, joka on sopimuksissa toisena osapuolena olevien elinkeinoharjoittajien kannalta kohtuuton ottaen huomioon toisena osapuolena olevien elinkeinoharjoittajien heikommasta asemasta johtuva suojan tarve ja muut asiaan vaikuttavat seikat.” Vaikka elinkeinoharjoittajien välisiä sopimuksia ei sovelleta pääosin kiinteistökauppaan, säädöksellä pyritään selvästi suojelemaan heikommassa asemassa olevaa osapuolta kohtuuttomilta sopimusehdoilta. Näin ollen voidaankin päätellä, että pakottavalla säädöksillä ei pyritä niinkään suojelemaan yksityishenkilöä vaan sopimuksen heikompaa osapuolta.

¹ Hemmo - Hoppu

² Hemmo - Hoppu

Kiinteistökaupassa on tavanomaista, että myyjänä toimii yksityishenkilö. Tämä esittää täten ongelman kiinteistökaupan säätelylle, sillä säätelyn täytyy ottaa huomioon erilaiset tilanteet riippuen sopimuksen osapuolista. Molempien osapuolien ollessa yksityishenkilöitä tulee lainsäädäntöä säädellessä harkita tarkkaan pakottavien säädöksiä tarvetta osapuolten suojelemista ja osapuolten epätasapainon tasaamista varten. Säädöksiä säätelylle aiheuttaa haasteita tasapainottelu heikommassa asemassa olevan suojeleminen ja sopimusvapauden suojaaminen eli sopimuksen sopimusehtojen määrittämisen jättäminen osapuolten välille. Tutkielman tarkoituksena on herättää keskustelua reklamaatiovelvollisuutta koskevan lainsäädännön selkeydestä ja tarkoituksenmukaisuudesta yksityishenkilön näkökulmasta kiinteistökaupassa sekä tarjota lukijalle keinot muodostaa oma näkemys kiinteistökaupan säädöksiä riittävästä virhetilanteiden selvittämisestä.

1.1 Tutkielman rakenne

Kandidaatintutkielmassa käsitellään reklamaatiovelvollisuutta kiinteistökaupassa. Tutkielmassa tuodaan esille erityisesti reklamaatiovelvollisuuden oikeudellista vaikutusta erityisesti keskittyen kiinteistöjen ostoon ja myyntiin. Tutkielmassa tuodaan esille olemassa oleva reklamaatiovelvollisuutta kiinteistökaupassa koskevat säädökset. Tutkielmassa tutkitaan reklamaatiovelvollisuutta koskevan lainsäädännön tarkoitusta, ja sen toteutumista nykyisen voimassa olevan lainsäädännön avulla. Reklamaatioita ja reklamaatiovelvollisuutta kiinteistökaupassa koskevan lainsäädännön tarkoitusta tutkitaan käyttäen oikeudellista kirjallisuutta sekä olemassa olevia lain säädöksiä. Reklamaatiovelvollisuuden varsinaista toteutumista kiinteistökaupassa tutkitaan vertaamalla oikeudellista kirjallisuutta käytännön toteutumiseen hyödyntäen korkeimman oikeuden tapauksia. Reklamaatiovelvollisuuden toteutumista tarkastellaan eettisestä ja toimivuuden, niin ostajan kuin myyjänkin näkökulmista.

Kandidaatintutkielma jaetaan neljään aiheen käsittelylukuun. Ensimmäisessä luvussa käydään läpi yleisesti mahdollisista kiinteistökaupaan liittyvistä virheistä, ostajan ja myyjän velvollisuuksista sekä lainsäädännön ja osapuolten välisen sopimuksen vaikutuksesta virhetilanteiden ratkaisemiseen. Ensimmäisen luvun on tarkoitus tarjota lukijalle riittävät tiedot ymmärtääkseen reklamaatiovelvollisuuden arviointia kiinteistökaupassa. Toisessa luvussa käsitellään reklamaatioita ja reklamaatiovelvollisuuden sisältöä kiinteistökaupassa oikeudellisen kirjallisuuden, voimassa olevan lainsäädännön ja korkeimman oikeuden ratkaisujen avulla. Kolmannessa luvussa tutkitaan

reklamaatiovelvollisuuden tavoitteita ja tarkoitusta sekä verrataan niitä varsinaiseen toteutumiseen. Lopuksi vastataan oikeudellisiin kysymyksiin, mikäli nykyinen lainsäädäntö reklamaatiovelvollisuudesta on riittävä reklamaatiovelvollisuuden tavoitteiden saavuttamiseksi. Tavoitteiden saavuttamista arvioidaan toiminallisesta ja eettisestä näkökulmasta.

Kandidaattityön oikeudelliset kysymykset:

1. Mitä reklamaatiovelvollisuudella tarkoitetaan? Mitkä ovat reklamaatiovelvollisuuden tavoitteet, ja toteutuvatko ne käytännössä nykyisen lainsäädännön avulla?
2. Millainen kiinteistökauppaa säätelevän lainsäädäntö tulisi olla?

2. Reklamaatiovelvollisuudesta yleisesti

Reklamaatiolla tarkoitetaan sopimuksen toiselle osapuolelle suunnattua virheilmoitusta sopimuksen suorituksen sopimusevastaisuudesta.³ Maakaaren 1995/540 2 luvun 25 §:n; jäljempänä MK mukaan ostajan täytyy ilmoittaa virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista kohtuullisessa ajassa siitä hetkestä, kun virhe on havaittu tai olisi pitänyt havaita. Ostajan reklamaatiovelvollisuus perustuu tähän lainpykälään. Näin ollen ostaja on suorittanut reklamaatiovelvollisuutensa, mikäli on kohtuullisessa ajassa tehnyt virheilmoituksen myyjälle. Edellä mainitun maakaaren 2 luvun 25 §:n mukaan reklamaatio koostuu siis virheen ilmoituksesta sekä niihin perustuvista vaatimuksista. Jotta voidaan katsoa ostajan suorittaneen reklamaatiovelvollisuutensa, on reklamaatio tehtävä kohtuullisessa reklamaatioajassa. Reklamointi ei ole kiinteistökaupan itsetarkoitus, vaan keino, johon ostaja turvautuu virheen ilmetessä. Jotta voidaan ymmärtää ostajan reklamaatiovelvollisuutta, on tärkeää ymmärtää sopimusosapuolien oikeudet ja velvollisuudet. Ostajan reklamaatiovelvollisuuden täyttymisen arvioinnissa tarkastellaan, ovatko osapuolet suorittaneet velvollisuutensa.

Kappaleessa pyritään alustamaan lukijalle reklamaatiovelvollisuuteen liittyvät määritelmät ja velvollisuudet, joihin perehdytään tarkemmin myöhemmissä kappaleissa. Kappaleessa alustetaan yleisiä tietoja, jotka ovat välttämättömiä ostajan reklamaatiovelvollisuuden ymmärtämiseksi. Kappaleen tietoihin viitataan myöhemmässä tutkielman myöhemmässä vaiheessa.

³ Hemmo - Hoppu

2.1 Lainsäädännön ja sopimuksen vaikutus virhetilanteiden ratkaisussa

Kiinteistökauppaa säätelee maakaari. Maakaaren säädökset ovat usein syrjäytettävissä sopimuksella. Suomessa vallitsee pääsääntöisesti sopimusvapaus eli sopimuksen osapuolet saavat vapaasti valita sopimuskumppaninsa ja määrittää sopimuksen sopimusehdot.⁴ Myös kiinteistökaupassa vallitsee pääsääntöisesti sopimusvapaus, ellei lainsäädännössä ole toisin mainittu.

Maakaaren 2 luvun 9 § 1 momentin; jäljempänä MK mukaan kiinteistökaupan osapuolten tulee täyttää velvoitteensa sopimuksen mukaisesti. Edellä mainitun säädöksen 2 momentin mukaan sopimusehdoilla voidaan poiketa osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista, mutta ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa yksilöimällä sopimusehdolla oikeuden poikkeavuus laissa säädetystä. Sopimuksella tarkoitetaan osapuolten välistä kaupanvahvistajan vahvistamaa kauppakirjaa sekä kauppakirjaa täydentäviä muita sopimuksia.⁵ Usein kiinteistökaupan sopimukseen onkin lisätty virhetilanteita koskevia tarkentavia ehtoja, kuten tarkennuksia kohtuullisesta reklamaatioajasta. Tällä pyritään selventämään osapuolien välisiä velvollisuuksia ja oikeuksia, joiden pääpiirteet ovat kuitenkin määritelty lainsäädännössä. Vaikka lainsäädännössä on määräyksiä reklamaatiovelvollisuudesta, suurin osa osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista on jätetty yksittäisten sopimusten määriteltäväksi. Suurilta osin myös virheestä maksettava korvaus on jätetty yksittäisten sopimusten määriteltäväksi. HE 120/1994 vp mukaan sopimusehdoissa on sovittava ”—missä kohdin ja millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä.” Yleisluontoiset vastuunrajoituslausekkeet sopimuksessa ovat täten pätemättömiä. Maakaaren säädökset tulevat sovellettaviksi tilanteissa, joissa sopimuksen sopimusehdoissa ei olla siitä tarkemmin määritelty.

Sopimusehtoa säädettyessä onkin täten kiinnitettävä erityisesti huomiota Poikkeuksena kuitenkin tilanteet, joissa myyjänä toimii kiinteistöalalla toimiva elinkeinonharjoittaja ja kyseinen kiinteistö on hankittu asuinkiinteistöksi, tai tilanteet, joissa sopimukseen on sisällytetty pätemättömiä ehtoja MK:n 2 luvun 11 §:ssä säädetyn mukaisesti. Ostajan hankkiessa asuinkiinteistön kiinteistöalan elinkeinonharjoittajalta sovelletaan MK:n 2 luvun 10 §:n mukaista säädöstä.

Maakaaren 2 luvun 10 §:ssä; jäljempänä MK säädetään asuinkiinteistön hankkimisesta elinkeinonharjoittajalta seuraavasti:

⁴ Hemmo - Hoppu

⁵ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.45

Jos ostaja on hankkinut kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten elinkeinonharjoittajalta, joka ammattimaisesti rakentaa tai myy kiinteistöjä:

- 1) sopimusehto, joka poikkeaa 17–34 §:n säännöksistä ostajan vahingoksi, ei ole sitova;*
- 2) myyjä ei voi vedota 25 §:n 2 momentissa säädettyyn määräaikaan, jonka kuluessa ilmoitus virheestä on viimeistään tehtävä;*
- 3) myyjä on velvollinen korvamaan sopimusrikkomuksesta johtuvat korjauskustannukset ja muut tarpeelliset kustannukset sekä hyödyttömiksi käyneistä toimenpiteistä aiheutuneet kulut, vaikka kyseessä on 17 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu salainen virhe tai vaikka myyjä voi osoittaa toimineensa huolellisesti; sekä*
- 4) ostajan vahingonkorvausvelvollisuutta voidaan sovitella, jos maksun viivästyminen on johtunut maksuvaikeuksista, joihin ostaja sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääasiallisesti omatta syyttään on joutunut.*

Mikäli siis myyjänä toimii ammatikseen kiinteistöjä rakentava tai myyvä elinkeinonharjoittaja, ovat asuinkiinteistön kaupassa suurin osa säännöksistä pakottavia ostajan eduksi edellä mainitun säädöksen mukaisesti.⁶ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi; jäljempänä HE 120/1994 vp mukaan edellytyksenä MK 2 luvun 10 §:n soveltamiseksi täytyy kiinteistön olla tarkoitettu asumiskäyttöön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi, ostajalle tai ostajan perheelle sekä kyseessä täytyy olla kuluttajakauppa eli elinkeinonharjoittajan myy tai rakennuttaa ammatikseen kiinteistöjä.⁷ Tästä hallituksen esityksestä ilmenee selkeästi, että merkityksellistä on erityisesti sillä, että ostaja hankkii kiinteistön yksityiseen käyttöön. Näin ollen lain säädöstä ei voida soveltaa, jos ostaja vuokraa kiinteistöä asumistarkoitukseen. HE 120/1994 vp mukaan MK 2 luvun 10 §:n säädöstä ei sovelleta, mikäli elinharjoittaja toimii ainoastaan kiinteistönvälittäjänä. Mikäli elinkeinonharjoittaja on toiminut kiinteistönvälittäjänä, toimintaa säädellään laista kuluttajansuojasta kiinteistövälityksessä.⁸ HE 120/1994 vp mukaan myyjä ei voi vedota sopimusehtoon, joka asettaa ostajan epäedulliseen asemaan.⁹ Hallituksen esityksestä ja säädöksestä kuitenkin ilmenee, että kiinteistökaupan osapuolet voivat sopia maakaaren säädöksiä tiukemmista sopimusehdoista, jotka ovat edullisia ostajan kannalta. Hallituksen esityksessä on myös mainittu, että laatuvirheille säädetyn kiinteän aikarajan sijasta tulisi käyttää rahasaamisen yleistä aikarajaa eli 10 vuotta.

⁶ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.1

⁷ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.45

⁸ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.45 ja s.46

⁹ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.45

2.2 Maakaaren tunnistamat virheet kiinteistökaupassa

Kiinteistössä on virhe, mikäli kiinteistö tai kiinteistöön liittyvät oikeudet eroavat sovitusta. Kiinteistökaupassa virheet voidaan luokitella laatuvirheisiin, oikeudellisiin virheisiin sekä vallintavirheisiin. Virheiden luokittelulla on tosiaasiallista merkitystä myyjän korvausvastuun arvioimisessa, sillä eri kiinteistön virheet voivat oikeuttaa ostajan erilaisiin korvauksiin. Virhetyypillä on myös vaikutusta tarvittavan näytön määrään virheen vakavuudesta.

2.2.1 Laatuvirhe

MK:n 2 luvun 17 §:ssä on määritelty laatuvirhe seuraavasti:

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos:

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

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

Kohdassa 2 sovittuna tasona voidaan pitää kiinteistökaupassa ensisijaisesti osapuolien välistä sopimuksen mukaista tasoa, ja toissijaisesti oletettavaa tasoa vastaavanlaiselta kiinteistöltä ottaen huomioon kauppahinta ja muut olosuhteet.¹⁰ Tätä sovittua tasoa tulee verrata kiinteistön tasoon kaupantekohetkellä laatuvirheen selvittämiseksi. Kiinteistön tasolle ei voidakaan asettaa yleistä tasoa kiinteistöjen laadulle kiinteistöjen eroavaisuuden vuoksi ja ostajalle yksilöllisen hyväksytyyn tason vuoksi. Ostaja voikin olla suostuvainen ostamaan remontin tarpeessa olevan asuinkelvottoman kiinteistön alennettuun hintaan. Näin ollen virheen arvioinnissa turvaudutaan vahvasti osapuolten väliseen sopimukseen. Jokelan ym. mukaan sopimuksen käsitettä tulee tulkita laajasti virheiden arvioinnin tapauksessa. Myös myyjän suullista tiedonantoa kiinteistön ominaisuuksista voidaan pitää sitovana.¹¹ Myyjän suullinen tiedonanto aiheuttaa kuitenkin ongelmia mahdollista myöhempää näytöntarvetta varten. Näin ollen on suositeltavaa myyjän korvausvastuun välttämiseksi, että sopimukseen sisällytetään MK:n 2 luvun 9 §:n 2 momentin mukaisesti tieto yksilöidystä laatuvirheestä.

HE 120/1994 vp mukaan ostaja voi vedota edellä mainitussa säädöksen 1 momentin kohdassa 2 tarkoitettuun laatuvirheeseen ainoastaan tiedon ollessa konkreettinen ja sen voi katsoa vaikuttaneen kaupantekoon.¹² Konkreettisenä tietona voidaan siten pitää sellaista tietoa, joka on itsessään niin tarkka ja yksilöity, ettei sitä voida pitää vaan yleisluontoisena kehumisena. Myyjä voi vapautua virhevastuusta ilmoittamalla epävarmuutensa tietoa antaessa olettaen, että myyjä on tosiaan tietämätön kyseisestä asiasta.¹³ Merkitystä ei voi siten antaa myyjän tietämättömyydelle tai myyjän mahdolliselle erehdykselle annetun yksilöidyn tiedon arvioinnissa.¹⁴ HE 120/1994 vp mukaan 1 momentin kohdassa 3 myyjältä edellytettävistä tiedoista ei ole tyhjentävää listaa, vaan vaadittavat tiedot ovat tapauskohtaisia riippuen kiinteistön käyttötarkoituksesta.¹⁵ Hallituksen esityksessä on kuitenkin mainittu, että myyjän tulisi ilmoittaa ilmoittavan kaikista kiinteistöä koskevista tiedoista, vaan tyypillisesti olennaisista tiedoista kiinteistöä ottaen huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, ja ominaisuuksista, joilla kyseinen kiinteistö eroaa tyypillisesti vastaavista kiinteistöistä.¹⁶ MK:n 2 luvun 17 § laatuvirheen arvioinnissa korostuu myyjän tiedonantovelvollisuus ja ostajanselonottovelvollisuus, jota käsitellään tarkemmin tutkielman luvuissa 2.3.1 ja 2.3.2.

¹⁰ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.50

¹¹ Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen Ilmari. s.141

¹² Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.50

¹³ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.50

¹⁴ Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen Ilmari. s.141

¹⁵ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.49

¹⁶ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.50

Kiinteistössä voidaan katsoa olevan salainen laatuvirhe edellä mainitussa säädöksen 1 momentin kohdassa 5, mikäli virhe on merkittävä ja oleellinen kaupalle. Salaisella virheellä tarkoitetaan virhettä, jonka olemassaolosta ei voida perustellusti olettaa kummankaan osapuolen tietävän kaupantekohetkellä.¹⁷ Salaisen virheen tapauksessa oletetaan sopimuksen osapuolien suorittaneen huolellisesti siten vastaavasti omat velvollisuutensa.¹⁸ Mikäli jompikumpi sopimuksen osapuolen voidaan katsoa laiminlyöneensä esimerkiksi, myyjän tiedonantovelvollisuuden tai ostajan tarkastusvelvollisuuden, ei kyseessä olevaa virhettä voida pitää salaisena virheenä. Salaisen virheen arvioinnissa on kiinnitettävä huomiota osapuolten asianmukaisen velvollisuuksien täyttämisen lisäksi kiinteistön virheen merkittävyyteen ja oleellisuuteen kaupalle. Vähä merkitykselliset virheet eivät siten aiheuta korvausvastuuta myyjälle. Virheen merkittävyyden ja oleellisuuden arvioinnissa tulisi verrata kiinteistön kauppahintaa ja ominaisuuksia vastaaviin kiinteistöihin.¹⁹ Jokelan ym. mukaan merkittävää poikkeamaa vastaavista kiinteistöistä ei voida pitää virheenä, mikäli myydyn kiinteistön hinta tai muut ehdot poikkeavat myös vastaavista kiinteistöistä.²⁰

Hinnanalennus, korvattava vahinko ja kaupan purku sisältö määräytyvät MK:n 31 §- 33 § mukaisesti. Kiinteistökauppaa käydään paljolti yksityishenkilöiden välillä, joilla ei ole ammattitaitoa kiinteistön vikojen korjaamiseen. Näin ollen, ei myöskään lainsäädännössä oleteta myyjän korjaavan kyseistä vikaa, mutta mahdollisesta korvausvelvollisuudesta voidaan sopia osapuolien välisessä sopimuksessa.²¹ Ostajalla on laatuvirheen perusteella oikeus hinnanalennukseen, tai kaupan purkuun laatuvirheen ollessa olennainen. Silloin kuin kyseessä myyjän huolimattomuudesta johtuva virhe, on ostaja oikeutettu korvausvaatimukseen.²² Toisin sanoen korvausvaatimukset ovat vain perusteltuja tilanteissa, joissa virhe voidaan katsoa johtuneen myyjän toiminnasta tai toimimattomuudesta. Virhettä voidaan pitää olennaisena, mikäli virheen vuoksi kiinteistöä ei voida käyttää halutulla tavalla eikä kiinteistön virhettä voida korjata kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin korjauskustannuksin.²³ Merkitystä olennaisuuden arvioinnissa on siis kiinteistön käyttötarkoituksella erityisesti kiinnittäen huomiota siihen, mihin tarkoitukseen myyjä on myynyt kiinteistöä. Tällöin ostajalla on oikeus purkaa kauppa tarkoittaen, että ostaja voi valita kaupan purun hinnanalennuksen sijasta.²⁴ Tämä ei kuitenkaan päde tilanteessa, jossa esimerkiksi myyjä on myynyt asuinkiinteistön, mutta asuinkiinteistön seikat asuinkelvottomuudesta on yksilöity kaupantekohetkellä kauppakirjaan.

¹⁷ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.50

¹⁸ Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen Ilmari. s.147

¹⁹ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.50

²⁰ Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen Ilmari. s.147

²¹ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.51

²² Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.51

²³ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.51

²⁴ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.51

Tilanteessa siis merkityksellä ei olekaan pelkästään kiinteistön tarkoituksella, vaan myös osapuolten välisellä sopimuksella.

2.2.2 Vallintavirhe ja oikeudellinen virhe

Maakaaren 2 luvun 18 § mukaan vallintavirheellä tarkoitetaan myyjän antaessa ennen kaupan tekoa harhaanjohtavaa tietoa, jättänyt antamatta olennaista tietoa tai ei ole korjannut ostajan väärinymmärrystä, joka on tai voidaan olettaa vaikuttaneen kiinteistön käyttöön tai vallintaan. Kiinteistössä on siten vallintavirhe, mikäli kiinteistöä rasittaa viranomaisen päätöksestä johtuva virhe.²⁵ HE 120/1994 vp mukaan myyjällä on laaja selonottovelvollisuus koskien vallintarajoituksia eikä voi täten vedota tietämättömyyteensä kiinteistön arvoon ja käyttöön tyypillisesti vaikuttavista viranomaispäätöksistä. Kyseisessä hallituksen esityksessä käy myös ilmi, että ostaja voi vedota vallintavirheeseen ainoastaan virheen vaikuttaen kiinteistön käyttöön tai vallintarajoituksen ollessa niin merkittävä, ettei kiinteistökauppaa olisi solmittu ostajan tietäessä kyseisestä rajoituksesta.²⁶ Lainsäädännöstä ja hallituksen esityksestä ilmenee selkeästi, että vallintavirheen arvioinnissa kiinnitetään huomiota myyjän tiedonantovelvollisuuteen ja myyjän selonottovelvollisuuteen. Ostajaa on pyritty suojaamaan myyjää katsomalla myyjän tiedonantovelvollisuuden laajaksi kiinteistön ostajaa kohtaan. Näin ollen

Maakaaren 2 luvun 18 § mukaan oikeudellisella virheellä tarkoitetaan myyjän ennen kaupan tekoa antaessa harhaanjohtavaa tietoa tai jättäessään antamatta olennaista tietoa kiinteistön oikeuksista, joka voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Oikeudellinen virhe eroaa siis vallintavirheestä siten, että oikeudellisessa virheessä kiinteistön käyttöön vaikuttaa kolmannen osapuolen oikeus eikä viranomaisen määräys. Mikäli esitetään perustellut väitte omistusoikeuden menetyksestä kiinteistöön, voi ostaja vedota oikeudelliseen virheeseen.

Ostajalla on oikeus näiden virheiden sattua maakaaren 2 luvun 18 § - 19 § mukaisesti hinnanalennukseen, tai virheen ollessa olennainen kaupalle, purkaa kauppa. Näiden lisäksi ostaja on oikeutettu vahingonkorvaukseen. Olennaisuuden arvioinnissa vallintavirheen virheen tulee arvioida virheen vaikutusta, kestoja ja, miten helposti virhe on korjattavissa. Oikeudellisen virheen tapauksessa olennaisuuden arvioinnissa tulee tarkastella, millainen oikeus kolmannella osapuolella on, ja miten suureen osaan kolmannen osapuolen oikeus kiinteistöstä ulottuu. Myyjän

²⁵ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.52

²⁶ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.53

tiedonantovelvollisuus ja selonottovelvollisuus on asetettu laajaksi kiinteistöä koskevien rajoitteiden ilmoittamisessa ostajalle, jonka seurauksena vallinta- ja oikeudellisessa virheessä ei myyjä voi käytännössä saada vilpittömän mielen suojaa virheen kuuluessa vallinta- tai oikeudellisen virheen piiriin.

2.3 Kiinteistökaupan osapuolten velvollisuudet

Sopimuksen osapuolilla on velvollisuuksia, joita lainsäädäntö heijastaa, ja joihin vedotaan virhetilanteissa. Tämä ilmenee erityisesti tarkasteltaessa säädöksen esitöitä ja korkeimman oikeuden ratkaisuja. Nämä velvollisuudet perustuvat yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin.

2.3.1 Myyjän tiedonantovelvollisuus ja myyjän selonottovelvollisuus.

Kiinteistön virheellisyyttä arvioitaessa tulee sopimuksen arvioida, onko myyjä suorittanut huolellisuudella tiedonantovelvollisuutensa. MK:n 2 lukujen 17 § - 19 § mukaan kiinteistössä on virhe, mikäli myyjä on antanut virheellisen tiedon, jättänyt kertomatta oleellisen tiedon tai jättänyt korjaamatta ostajan virheellisen käsityksen kiinteistöstä oletuksena, että annetulla tiedolla on ollut tosiasiallista merkitystä kaupan syntyyn. Myyjän tiedonantovelvollisuus perustuu lojaliteettiperiaatteeseen, jonka mukaan sopimus osapuolien tulisi ottaa kohtuudella huomioon toisen sopimus osapuolen edut ja tarpeet.²⁷ Periaatteen mukaisesti myyjän ja ostajan tulisi toimia tavalla, joka johtaa mahdollisesti molempia hyödyttävään tilanteeseen. Myyjältä odotetaan omaaloitteisuutta antaessaan tietoa kiinteistöstä. HE 120/1994 vp:n mukaan myyjä on velvollinen omaaloitteisesti ilmoittamaan seikoista, jotka alentavat kiinteistön käyttömahdollisuuksia tai sen arvoa, ja seikoista, joilla kiinteistö poikkeaa vastaavista kiinteistöistä.²⁸

Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan sen perusteella, mitä voitaisiin olettaa kiinteistön omistajan tietävän. Tällaisia seikkoja ovat kiinteistöä koskevat oikeudelliset rasitukset ja vallintaan vaikuttavat rasitukset.²⁹ Näihin rasituksiin ulottuu laaja myyjän selonottovelvollisuus. HE 120/1994 vp:n mukaan myyjän selonottovelvollisuutta on rajattu koskemaan kuitenkin ainoastaan seikkoja,

²⁷ Kurkela, Matti, s.32

²⁸ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.50, s.53, s.54

²⁹ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.52 ja s.54

joilla voidaan olettaa olevan vaikutusta usein kiinteistön arvoon tai käyttöön.³⁰ Laadullisten ominaisuuksien kannalta tulee myyjän ilmoittaa sellaisista tyypillisistä ominaisuuksista, jotka ovat myydyn kiinteistön kaupan kannalta tärkeitä.³¹ Myyjä on virhevastuussa, mikäli myyjän antama tieto on konkreettinen, ja sillä on vaikutusta kaupan syntymiselle. Myyjä on myös virhevastuussa, mikäli on jättänyt kertomatta ostajalle riittäviä tietoja kiinteistöstä, jonka seurauksena ostajalle on syntynyt väärenlainen kuva kiinteistöstä. Toisin sanoen, myyjän tiedonantovelvollisuuden huolellinen täyttäminen tulee arvioitavaksi, mikäli antaa kaupan syntymiselle olennaisen konkreettisen tiedon, joka osoittautuu vääräksi tai jättää kertomatta kaupan syntymiselle olennaisen konkreettisen tiedon.

HE 120/1994 vp:n mukaan myyjän antamat yleisluontoiset keuhut myytävästä kiinteistöstä eivät aiheuta myyjälle virhevastuuta.³² KKO 2007:91 mukaan kaupallisena kehumisena voidaan pitää myyjän antamia tietoja, jotka eivät ole ”virheellisiä tai ainakaan anna olennaisesti virheellistä kuvaa kaupan kannalta merkityksellisistä asioista.” Korkeimman oikeuden ratkaisusta huomataan myös, että merkitystä ei ole myyjän vilpittömyydellä, mikäli voidaan esittää myyjän johdattaneen harhaan kaupan synnylle olennaisilla seikoilla.

2.3.2 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Ostajan tarkastusvelvollisuus voidaan jakaa ennen kaupan tekoa tehtävään ennakkotarkastukseen, ja kiinteistön luovutuksen jälkeiseen jälkitarkastukseen. MK 2 luvun 22 §:n 1 momentin mukaan ostaja ei saa vedota virheenä seikkaan, joka oli havaittavissa ennen kaupan tekoa tavanomaisessa tarkastuksessa. Tässä lain säädöksessä viitataan selkeästi ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen. Jälkitarkastusvelvollisuutta käsitellään reklamaatiovelvollisuuden käsittelyn yhteydessä. Ostajan tuleekin tarkastaa kiinteistön kunto tavanomaisella huolellisuudella ennen kaupan tekemistä.

MK 2 luvun 22 §:n 1 momentin mukaan ”Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.” HE 120/1994 vp:n mukaan tavanomaiseen tarkastukseen riittää yleensä ostajan tekemä kiinteistöntarkastus, siltä osin kuin tiloihin on estoton pääsy. Mikäli kuitenkin kiinteistössä ilmenee epäilystä piilevistä vioista, ostajan on ryhdyttävä tarkempaan tutkintaan tarvittaessa asiantuntijan kanssa.³³ Edellä mainitusta

³⁰ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.52

³¹ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.26

³² Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.50

³³ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.56

säädöksestä ei kuitenkaan ilmene, mitä tarkoitetaan ”erityisellä syyllä”, joka edellyttäisi ostajalta tavanomaista huolellisempaa tutkimusta.

KKO 2009:31 A on ostanut B:ltä asuinkiinteistön, jossa on todettu kosteusvaurio rakennuksen yläpohjassa. A vaatii hinnanalennusta B:ltä salaiseen virheeseen vedoten. Kaupparakirjaan on yksilöity vikoja perustuen tehtyyn kuntotarkastusraporttiin. Ratkaisussa on pohdittu, mikäli ostajalla oli velvollisuus poikkeuksellisiin tarkastustoimenpiteisiin yläpohjan kunnan selvittämiseen, joka olisi edellyttänyt rakenteiden purkua. Ratkaisussa on käynyt ilmi, että tapauksen kuntotarkastuksessa ei todettu yläpohjassa kosteusvaurioita eikä niitä siten yksilöity kaupparakirjaan. Kuntotarkastuksessa on kuitenkin todettu, että yläpohjan läheisissä rakenteissa on ilmennyt riskitekijöitä, muttei kuitenkaan ei ollut syytä epäillä kosteusvauriota. Ratkaisun mukaan ei siten tarvitse ryhtyä tavanomaisesta poikkeavaan toimenpiteeseen ilman erityistä syytä, eikä riskitekijöiden havaintoa voitu pitää erityisenä syynä.

Korkeimman oikeuden ratkaisu ei tarjoa kuitenkaan yksiselitteistä vastausta siihen, mitä tarkoitetaan ”erityisellä syyllä”. Korkeimman oikeuden ratkaisusta voidaan kuitenkin päätellä, että kiinteistön riskitekijöiden tuntomerkkejä tulisi verrata vaadittavaan tarkastusmenetelmään. Näin ollen tapauksessa ei ollut kohtuullista odottaa ostajaa purkamaan rakenteita tapauksen riskitekijöiden vuoksi erityisesti, kun kuntotarkastuksessa on todettu, ettei ole syytä epäillä kosteusvaurioita. Kyllästinen on kommentoinut tapauksesta, että pelkkien riskitekijöiden olemassaolo ei ole sellaisenaan riittävä syy erityistarkastukseen.³⁴

Erityiseen tarkastukseen tarpeen arvioinnissa tulee tutkia, mikäli ostaja osaa tulkita virheen tuntomerkkejä, ja sen vuoksi ostajalle herää epäily virheestä. Asuntokauppalain 6 luvun 12 §:n 4 momentin; jäljempänä AsKL mukaan ostaja saa vedota virheeseen, mikäli ennen kaupantekoa on tavallaan tiennyt virheen olemassaolosta, mutta ei voida edellyttää ostajan tienneen kaupantekohetkellä virheen merkityksestä tai ostajalla on ollut aihetta olettaa, että virhe korjattaisiin ennen kiinteistön luovutusta. Vaikka asuntokauppalaki ei säätele kiinteistökauppaa, sisältävät ne suurilta osin saman tyyppisiä säädöksiä, jonka vuoksi suuntaa maakaaren tulkitsemiseksi voidaan varoen etsiä asuntokauppalain HE 120/1994 vp:n mukaan on otettava huomioon ostajan mahdollinen tietämys kiinteistöalalta arvioidessa, miten syvää ymmärrystä voidaan ostajalta odottaa.³⁵ Kyllästisen mukaan asiantuntemuksella on vaikutusta tarkastusvelvollisuuteen ainoastaan

³⁴ Kyllästinen, s.332–333

³⁵ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.57

tapauksessa, jossa virhe on selvästi tunnistettavissa asiantuntevalle ostajalle tai ostajalle, jolla on tarkastuksessa ollut käytössään asiantuntija apua.³⁶ Tästä voidaankin päätellä, että tavalliselta yksityishenkilöltä ei voida tosiaankaan käytännössä olettaa

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta rajoittaa myyjän tiedonantovelvollisuus. Mikäli myyjä on ilmoittanut jostain konkreettisesta seikasta, ostajan ei tarvitse tutkia tiedon oikeellisuutta, vaan voi luottaa myyjän väittämän oikeellisuuteen.

3. Reklamaatiovelvollisuuden sisältö kiinteistökaupassa

Reklamaatiovelvollisuuteen liittyy paljon seikkoja, joita kiinteistön ostajan tulee ottaa huomioon. Tällaisia ovat esimerkiksi kohtuullinen reklamaatioaika, menettely reklamaatiotilanteissa sekä lainsäädännön vaatimukset reklamaation sisällölle.

Kiinteistön ostajan tulisi tarkastaa kiinteistö ennen kaupantekoa ennakkotarkastusvelvollisuuden mukaisesti. Käytännössä ostajan on kuitenkin hankala tarkistaa kiinteistö huolellisesti ennen kiinteistön varsinaista luovutusta, joten kiinteistön ostajan tulisi tarkistaa kiinteistö kaupanteon jälkeen. MK:n 2 luvun 25 § 1 momentin mukaan kohtuullinen reklamaatioaika lähtee käyntiin siitä pisteestä, kun ostajan olisi pitänyt havaita virhe. Säädöksestä voidaan huomata, että kiinteistön ostajaa oletetaan suorittavan huolellisesti jälkitarkastusvelvollisuutensa.

3.1 Kohtuullinen reklamaatioaika

MK:n 2 luvun 25 § 1 momentin mukaan ”-- ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita”. Lainsäädännössä ei ole yksiselitteistä määritelmää kohtuulliselle reklamaatioajalle. Hoffrén:in mukaan reklamaatioajan määrittäminen on aina tapauskohtaista.³⁷ Saarnilehdon mukaan taas kohtuullista reklamaatioajalla tarkoitetaan reklamaation tekemistä joutuisasti.³⁸ Kohtuullisen reklamaatioajan määrittäminen ei olekaan yksiselitteistä. Kohtuullista reklamaatioaikaa määrittäessä tuleekin ottaa huomioon muun muassa, millaista lainsäädännöllistä tietämystä voidaan olettaa osapuolilta ja osapuolten välinen asetelma, millaisesta virheestä on kysymys ja miten sitä on lähdetty selvittämään.

³⁶ Kyllästinen, s.340–341

³⁷ Hoffrén. s.5

³⁸ Saarnilehto, s.152

HE 120/1994 vp:n mukaan kohtuullisen reklamaatioajan arvioinnin lähtökohtana on ostajan aktiivisuus ja huolellisuus reklamoidessaan. HE 120/1994 vp:n mukaan virheilmoituksessa tulee ilmoittaa virhe ja sen ilmenemistapa sekä virheeseen perustuvat vaatimukset. HE 120/1994 vp:ssa mainitaan myös, että kohtuulliseen reklamaatioaikaan tulee sisällyttää ostajan virheen tutkimisaika ja tarpeen vaatiessa neuvottelu-aika asiantuntijan kanssa mahdollisista virheen vaatimuksista.³⁹

Jäljempänä perehdytään paremmin esille kiinteistökaupassa esiintyvien virheiden erikoissääntelyyn.

3.1.1 Laatuvirheen tai muun sopimusrikkomuksen reklamaatioaika

MK:n 1 osan 2 luvun 25 § 2 momentissa täsmennetään, että laatuvirhe tai maakaaren 23 §:n 1 momentissa tai 24 §:ssä tarkoitettu sopimusrikkomus tulee reklamoida myyjälle vähintään viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta. Muutoin ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen. Poikkeuksena kuitenkin tilanteet, jossa yksityishenkilö hankkii asuinkiinteistön ammatikseen myynti tai rakennustoimintaa harjoittavalta elinkeinonharjoittajalta. Tällöin sovelletaan MK:n 2 luvun 10 §:n ja HE 120/1994 vp:n mukaisesti yleistä rahasaamisen vanhentumisaikaa.⁴⁰ Edellä mainitut momentit asettavat kiinteän aikarajan reklamaatioajalle.

MK:n 1 osan 2 luvun 22 § 1 ja 2 momenttien mukaan laatuvirheenä ei voida vedota sellaiseen seikkaan, joka oli havaittavissa ennen kaupan tekoa tai ostajan voidaan olettaa tietäneen virheestä ennen kaupan tekoa. Edellä mainittujen momenttien perusteella ostajan oletetaan suorittaneen huolellisesti ennakkotarkastusvelvollisuutensa. Vaikka ostaja olisikin suorittanut ennakkotarkastusvelvollisuutensa tavanomaisella huolellisuudella, HE 120/1994 vp:n mukaan todellisuudessa perusteellinen kiinteistön tarkastus on mahdollista ostajan saadessa kiinteistön hallintaansa.⁴¹ Vaikka kiinteistön hallinta on siirretty ostajalle, ei voida olettaa ostajan huomaavan virheitä, sillä jotkut virheet ovat havaittavissa myöhemmin esimerkiksi kiinteistön kunnostamisen yhteydessä. MK:n 1 osan 2 luvun 25 § 1 momentin mukaan reklamaatioaika alkaa laatuvirheiden havaitsemisesta tai hetkestä, jolloin oletetaan ostajan havainneen virheen.

Mikäli ostaja ei reklamoi virheestä ajoissa, ostaja menettää oikeuden vedota virheeseen. Ostajan tulee siis reklamoida myyjälle pikimmiten virheestä, virheen ilmenemistavasta ja virheeseen perustuvat vaatimukset.

³⁹ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.58

⁴⁰ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.46

⁴¹ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.58

KKO 2016:69 Asuinkiinteistössä on havaittu laatuvirheitä, joista ostajat ovat ilmoittaneet myyjälle pian virheiden havaitsemisen jälkeen ja varanneet tilaisuuden esittää vaatimukset myöhemmässä vaiheessa. Vaatimukset oli esitetty noin vuoden kuluttua virheiden havaitsemisesta.

Tuomioistuin oli katsonut virheiden olevan tavanomaisia eivätkä ostajat kyenneet esittämään riittävää näyttöä omasta aktiivisuudesta ja huolellisuudestaan virhetilanteen ratkomiseksi. Täten tuomioistuin katsoi täten ostajien ylittäneen kohtuullisen reklamaatioajan, sillä virheisiin perustuvat vaatimukset oli toimitettu liian myöhään.

Korkeimman oikeuden tuomiossa on katsottu ostajan viivytelleen reklamaation yksilöidyn vaatimuksen toimittamista, jonka perusteella tuomioistuin on katsonut ostajan menettäneen oikeutensa vedota virheeseen. Tuomiota oli perusteltu laatuvirheen tavanomaisuudella eli korkein oikeus katsoi, ettei voitu olettaa korvauskustannusarvion hankkiminen kestävän yli vuotta virheen havaitsemisesta. Korkeimman oikeuden päätökseen vaikuttivat myös ostajien kykenemättömyys näyttää selvitystä siitä, miten he ovat toimineet aktiivisesti korjauskustannuksien selvittämiseksi. Samasta korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenee, että ostajan aktiivisesta ja huolellisesta reklamaatiovelvollisuuden suorittamisesta on pidettävä edellytyksenä kohtuulliselle reklamaatioajalle. reklamaation arvioidaan, mikäli ostaja pystyy näyttämään toimineensa aktiivisesti ja huolellisesti. Kaiken järjen mukaan voidaan olettaa, että ostaja toimisi nopeasti virhetilanteen ratkaisemiseksi, mikäli hän sitä haluaa.

HE 120/1994 vp:n mukaan MK:n 1 osan 2 luvun 25 § 1 momentin säädös reklamaatioajasta koskee kaikkia reklamaatioita, mutta käytännössä kohtuullinen reklamaatioajan tärkeys korostuu laatuvirheiden tapauksissa. Tämä johtuu laatuvirheiden luonteesta, ja siitä seuraavista näyttövaikeuksista. Mitä pidempi reklamaatioaika on, sitä vaikeampaa on saada selkoa kiinteistön kunnosta kaupanteko hetkellä. Näin ollen reklamaation viivyttely nostaa ostajan näyttötaakkaa.

Mikäli ostaja ei pääse yhteisymmärrykseen myyjän kanssa, täytyy nostaa kanteen viipymättä. Vaikka kanteen nostaminen ei itsessään liity virheilmoituksen tekemiseen eikä siten reklamaatiovelvollisuuteen, on se katsottu korkeimman oikeuden ratkaisussa merkinä epäaktiivisuudesta. Saarnilehdon mukaan kanteen nostamisaikaa ei voida pitkittää ostajan yksipuolisilla virheilmoituksilla, mikäli vastapuoli ei osoita neuvotteluhaluutta.⁴²

⁴² Saarnilehto, s.154

3.1.2 Kohtuullinen reklamaatioaika muussa kuin laatuvirheen ja sopimusrikkomuksen tapauksissa

HE 120/1994 vp:n mukaan kiinteä aikaraja ei sido vallintavirhettä eikä oikeudellista virhettä.⁴³ Näin ollen myyjä ei voi vapautua virhevastuustaan. Ei olekaan kohtuullista ostajaa kohtaan, että hänen hankkimaa kiinteistöä rasittaa jonkun muun oikeus ostajasta riippumattomista syistä. Vallinta ja oikeudellisessa virheessä on tyypillisesti helppo myös näyttää, mikäli kiinteistöä rasittaa ulkopuolisen oikeus

3.1.3 Kunniaton tai huolimaton menettely myyjän kohdalla ja sen vaikutus reklamaatioaikaan

MK:n 1 osan 2 luvun 25 §:n 3 momentin kohtuullinen reklamaation aikaraja ei ole pätevä, mikäli myyjä on toiminut ”kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.” Mikäli asuinkiinteistö on hankittu suoraan kiinteistöalalla toimivalta elinkeinonharjoittajalta, reklamaatiovelvollisuudella ei ole myöskään kiinteää aikarajaa MK:n 1 osan 2 luvun 10 §:n mukaisesti.

KKO 2007:91 Ostajat ovat harkinneet asuntokaupasta vetäytymistä kosteusteknisten tarkastuksessa ilmenneiden seikkojen vuoksi. Myyjät ovat kuitenkin vakuuttaneet, että ovat olleet itse seuraamassa korjaustöitä, eikä täten vedeneristyksessä ollut ongelmia. Myyjät ovat myös vakuuttaneet, että korjaustyön ovat suorittaneet ammattilaiset, ja seinien vaihtelevat koputusäänet johtuvat erilaisista taustamateriaaleista. Todellisuudessa myyjällä ei kuitenkaan ollut tietoa vesieristyksistä.

Korkein oikeus oli katsonut, että myyjän väitteellä vesieristyksistä on ollut ostajan kannalta ratkaiseva merkitys. Tapauksessa on riidatonta, että myyjän antama tieto on ollut virheellinen, ja myyjä on antanut varauksetta tietoa kiinteistöstä, josta hänellä ei tosiasiallista tietämystä.

Korkein oikeus on katsonut myyjän antaessa varauksetta virheellisen tiedon olevan konkreettisesti kaupan syntyyn vaikuttava tekijä, jonka perusteella on katsottu myyjän toimineen kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

Vaikka kyseessä on asuntokauppalain alainen tapaus, voidaan hyödyntää tapausta yhtä lailla kunnianvastaisesta ja arvottomasta menettelystä kiinteistökaupassa. Ennen kaikkea tapauksessa

⁴³ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.58

nähdään selvästi kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn kohtelu tilanteessa, jossa kiinteän reklamaatioaika on ylitetty. Korkeimman oikeuden ratkaisussa on katsottu, että menettelyä voidaan pitää kunnianvastaisena ja arvottomana, mikäli menettely poikkeaa selvästi sopimustilanteesta ”yleisesti hyväksytyistä menettelyistä”. Poikkeamista yleisesti hyväksytyyn menettelyyn tutkimisessa kiinnitetään huomiota korkeimman tapauksen ratkaisun ja ongelmanasettelun mukaan erityisesti siihen, onko myyjän menettely tahallista. Mikäli ei voida katsoa myyjän menettelyn olleen tahallista, tulee tutkia, onko menettely ollut törkeän huolimattontaa. Kunnianvastaisena ja arvottomana menettelyllä ei tarkoiteta ainoastaan petollista tai tahallista menettelyä, vaan myös huolimattomuutta voidaan pitää tietyissä tapauksissa riittävänä. Menettely aiheuttaa epäselkeyttä erityisesti tilanteissa, joissa virhe on syntynyt myyjän huolimattomuudesta eikä ole näyttöä myyjän toimineen tahallisesti. Tällöin tulisi selvittää, onko myyjä tosiaanakin toiminut törkeän huolimattomasti, jolloin reklamaatioajan rajoite ei sido myyjää. Hoffrén toteaaikin artikkelissaan, että myyjän huolimattomuuden arvioinnissa tulisi verrata ostajan menettelyyn virhetilanteessa. Hoffrén toteaaikin artikkelissaan, mitä myöhempään reklamaatio tehdään, sitä paheksuttavampaa myyjän toiminnan täytyy olla.⁴⁴ Vedotessaan menettelyn olevan törkeän huolimattontaa tulee siis verrata menettelyä ostajan toimintaan tilanteessa.

Korkeimman oikeuden ratkaisu ei kuitenkaan anna selkeää linjausta siitä, mitä edellytyksiä tulisi toiminnan täyttää, jotta se nähtäisiin kunnianvastaisena ja arvottomana menettelyinä. Voidaan kuitenkin ratkaisun perusteella päätellä, että myyjältä oletetaan tiedonantovelvollisuuden ja selonottovelvollisuuden asianmukaista suorittamista. Ratkaisussa myyjä ei ole saanut vilpittömän mielen suojaa, vaikkei tapauksessa olla katsottu myyjän toimineen vilpillisesti. Näin ollen voidaankin olettaa, että korkein oikeus on katsonut myyjän olleen velvollinen myyjän selonottovelvollisuuden ja tiedonantovelvollisuuden perusteella ottamaan selvää sellaisista konkreettisista arvoon tai käyttöön vaikuttavista kiinteistön tiedoista.

3.2 Reklamaation sisältö

Ostajan reklamaation tulee siis sisältää virhe ja siihen perustuvat vaatimukset. MK mukaan 1 osan 2 luvun 25 § 1 momentin ”-- ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita”. Myös Saarnilehdon mukaan ostajan tulisi ilmoittaa myyjälle kaikista reklamoitavista virheistä ja niitten vaatimuksista, jolla ostaja katsoo myyjän toimineen velvoitteiden

⁴⁴ Hoffrén, s.7

vastaisesti.⁴⁵ Korkeimman oikeuden ratkaisun 2008:41 kohdassa on myös mainittu, että myyjän on kyettävä reklamaation sisällön perusteella arvioimaan virhevastuunsa perusteen, ja tekemään sen perusteella tarvittavat toimenpiteet. Kaikkien seikkojen esittäminen edistää virheen ratkaisemista, mikä on reklamaatioiden perimmäinen tarkoitus.

3.2.1 Reklamaation osa: virhe ja sen ilmeneminen

Kiinteistössä on virhe, mikäli kiinteistö eroaa osapuolien välillä sovitusta. Merkitystä ei ole virheen vaikutuksella kiinteistön arvoon. Virheilmoituksessa ostajan tulee esittää, mitä virhe koskee ja miten virhe esiintyy. Virheen esiintymisellä tarkoitetaan sitä, miten virhe on ilmennyt sovitusta poiketen ja miten se haittaa kiinteistön käyttötarkoitusta. HE 120/1994 vp:n mukaan myyjä ja ostaja määräävät sopimuksellaan laatutason, jonka perusteella virhettä arvioidaan.⁴⁶ Luonnollisesti virheen näyttö on riippuvainen virheestä.

Myyjän tieto virheestä voi vaikuttaa vaatimukseen ja tarvittavan näytön määrään. MK:n 1 osan 2 luvun 17 § mukaan kiinteistössä on laatuvirhe kiinteistön poiketessa salaisen virheen takia merkittävästi siitä, mitä voidaan olettaa ottaen huomioon kauppahinta ja muut olosuhteet. Toisin sanoen myyjän olevan oletetusti epätietoinen laatuvirheestä, tulee laatuvirheen olla merkittävä. Tällöin tarvitaan myös enemmän näyttöä virheen vaikutuksesta kiinteistön käyttöön.

KKO 2019:41 Ostajat ovat ostaneet 1950-luvun lopulla rakennetun asuinkiinteistön, jonka rakenteissa on havaittu terveydelle haitallista kivihiilipikeä rakenteiden purun yhteydessä. Ostajat ovat vaatineet ensisijaisesti kaupan purkua ja toissijaisesti hinnanalennusta 50 000 € perustuen salaiseen virheeseen.

Korkein oikeus on katsonut asuinkiinteistön rakenteissa käytetyn materiaalin olevan tavanomainen vastaavissa 1950-luvulla rakennetuissa asuinkiinteistöissä, eikä voida katsoa siten katsoa kiinteistön olevan virheellinen pelkästään terveydelle haitallisen materiaalin käytön vuoksi. Ratkaisussa ei ole selvää, vapautuiko terveydelle haitallisia huoneilmaan kaupantekohetkellä vai vasta kiinteistön purun jälkeen. Ostajakaan ei ole pystynyt todenmukaisesti näyttämään haitallisten aineiden vapautumisesta huoneilmaan kaupantekohetkellä.

⁴⁵ Saarnilehto, s.149

⁴⁶ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.50

Korkein oikeus on katsonut Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontaviraston arvion perusteella, että huoneilmaan ei ole vapautunut kaupanteon yhteydessä terveydelle haitallisia aineita. Näin ollen korkein oikeus on katsonut, ettei kyseessä ole salainen virhe

Korkeimman oikeuden päätöksessä on ilmeistä näytön ja todistamisen tärkeys reklamaatioprosessissa. Ratkaisussa on myös ilmeistä, että virheen arvioimiseksi tulisi kiinteistöä tosiaan verrata kiinteistöön kaupantekohetkellä. Vaikka kyseessä on selkeästi merkittävästä virheestä asuinkiinteistön käytölle, ei ratkaisussa katsottu olevan tarpeeksi näyttöä materiaalien aiheuttamista haitallista terveysvaikutuksista ostajalle ennen rakenteiden purkua. Korkeimman oikeuden ratkaisusta voidaan päätellä, että virheestä aiheutuvien haitallisten vaikutuksien on realisoitava ennen kaupan tekoa eikä uhka ole riittävä peruste korvausvaatimuksille.

3.2.2 Reklamaation osa: vaatimus

Ostaja voi olla oikeutettu hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen tai kaupan purkuun riippuen virheen vakavuudesta. Vaatimuksen tulee perustua reklamoitavaan virheeseen. HE 120/1994 vp:n mukaan reklamaatiota esittäessä ostajan tulee ilmaista, millaisia vaatimuksia tulee vaatimaan.⁴⁷ Korkeimman oikeuden ratkaisun 2016:69 kohdassa 9 on myös tarkennettu, että vaatimuksessa myyjän kannalta olennaista on, vaaditaanko kaupan purkua, vai rahamääräistä korvausta ja arvio korvauksen suuruudesta. Korkeimman oikeuden samaisen kohdan mukaan merkitystä reklamaatiovaiheessa ei ole sillä vaaditaanko rahamääräistä korvausta hinnanalennuksen vai vahingonkorvauksen perustein. Virheilmoitusta voidaan täydentää myöhemmin, kun yksilöity korvausarvio on tiedettävissä. Yksityishenkilöllä ei välttämättä ole asiantuntemusta virheestä aiheutuvien korvausvaatimuksien määrittämiseen. Tällöin ostajalla on oikeus turvautua asiantuntijan puoleen korvausarvion määrittämiseksi.

Mikäli reklamaatiossa katsotaan kiinteistössä olevan laatuvirhe, vallintavirhe tai oikeudellinen virhe, on ostajalla oikeus hinnanalennukseen MK:n 2 luvun 17–19 §:n mukaan. MK:n 2 luvun 31 §:n mukaan hinnanalennus muodostuu kauppahinnan ja virheellisen kiinteistön arvon erotuksesta. HE 120/1994 vp:n mukaan hinnanalennuksen tarkoituksena on tasapainottaa kauppahintaa suhteessa

⁴⁷ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.58

virheelliseen kiinteistöön. Esitöissä on myös mainittu, että myydyn kiinteistön arvoa tulee määrille harkinnanvaraisesti ottaen huomioon kiinteistöjen yksilöllisyyden.⁴⁸

MK 2 luvun 32 §:n mukaan myyjällä ei ole velvollisuutta korvata vahinkoa, mikäli voidaan osoittaa hänen toimineen huolellisesti. Vahingonkorvaukseen kuuluu kaikki sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingot.⁴⁹

KKO 1987:20 Myyjä on myynyt asuinkiinteistön, jonka rakentamiseen on itse osallistunut. Kiinteistössä on todettu vesivahinko 3 vuotta kaupanteosta. Vesivahinko on aiheutunut naulan vesiputkeen osumisella rakennusvaiheessa. Ostaja vaatii vahingonkorvausta laatuvirheestä.

Korkein oikeus on katsonut, ettei myyjä voinut kohtuudella havaita naulan osumista vesiputkeen. Tuomioistuimien oli siis katsonut kyseessä olevan salainen virhe eikä salaisen virheen tapauksessa ostaja ole oikeutettu vahingonkorvauksiin.

Tämän perusteella ostaja ei ole oikeutettu vahingonkorvaukseen.

Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteella on ilmeistä, että vahingonkorvausvelvollisuuden edellytyksenä on, että myyjän on täytynyt tietää virheestä eli kyseessä ei ole salainen virhe. Ratkaisussa on ilmeistä myös se, että myyjä on täytynyt antanut tiedon kiinteistön ominaisuuden virheettömyydestä tai jättänyt ilmoittamatta virheestä, jotta ostaja olisi oikeutettu vahingonkorvaukseen. Ratkaisusta ilmenee myös selkeästi, että hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen määritelmillä on tosiasiallista merkitystä.

Mikäli kiinteistön virhe on olennainen, on kauppa purettava. MK:n 1 osan 2 luvun 17–19 §:n mukaan ostajalla on oikeus purkaa kauppa, mikäli virhe on olennainen. Olennaisena virheenä voidaan pitää sellaista virhettä, jota ei voida kohtuullisin kustannuksin kohtuullisessa ajassa korjata virhettä, jotta ostaja pystyy käyttämään kiinteistöä haluamallaan tavalla.⁵⁰

3.3 Vaatimusten esittäminen

MK:n 1 osan 2 luvun 25 §:n 1 momentin mukaan ostajan on ilmoitettava myyjälle virheistä, jonka perusteella haluaa esittää vaatimuksia. HE 120/1994 vp:n mukaan virheilmoitus voidaan tehdä

⁴⁸ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.62

⁴⁹ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.63

⁵⁰ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.51

ostajan valitsemalla tavalla.⁵¹ Reklamaatio kannattaa kuitenkin esittää kirjallisesti myöhempää todistamista varten.

Lähtökohtaisesti virhetilanteita sovitellaan osapuolien välillä. Mikäli kuitenkin sovintoa ei saada osapuolien välillä aikaiseksi, tulee ostajan nostaa kanne mahdollisimman nopeasti. Hemmon ja Hopun toteavat myös, että reklamaatiotilanteissa kannattaa kääntyä juridisen asiantuntijan puoleen, sillä reklamaatioprosessissa on paljon seikkoja, jotka voivat heikentää reklamoijan asemaa jatkoselvittelyissä.⁵²

Juridiseen neuvotteluun ryhtyminen aiheuttaa myös suuria kuluja, jonka seurauksena erityisesti luonnollinen henkilö voi pyrkiä välttämään tätä vaihtoehtoa. Hemmo ja Hopun mukaan juridinen neuvotteluun ryhtyminen voi myös ilmaista tietämättömälle myyjälle haluttomuudesta pyrkiä sovintoon, vaikka tarkoitus olisikin päinvastainen.⁵³ Tästä huomataan, että myyjän ei oikeastaan koskaan kannata toimia aktiivisesti reklamaatiotilanteissa.

3.3.1 Reklamaation vastaanottajan käyttäytyminen

KKO 2020:6 mukaan myyjä ei ole pääsääntöisesti velvollinen toimimaan aktiivisesti reklamaation saatuaan. Myyjän hiljaisuus ei myöskään tarkoita siten reklamaation väitteiden hyväksymistä. Hopun ja Hemmon mukaan myyjä voi pysyä passiivisena, ja vedota myöhemmin kohtuullisen reklamaatioajan umpeutumiseen tai reklamaation puutteellisuuteen.⁵⁴ Nämä seikat voidaan perustella painotuksella ostajan omaan aktiivisuuteen reklamaatiotapauksissa. Ostajan tulisi siis nostaa kanne myyjää kohtaan viipymättä. KKO 2003:23 ratkaisusta ilmenee, että ”oikeusjärjestys rakentuu sille periaatteelle, että sopimukset sitovat niiden osapuolia ja että sopimusratkaisujen pysyvyyteen voidaan luottaa”. Näin ollen kanne tulee nostaa pikimmiten, kun virheilmoitus on tullut myyjän tietoon, ja sovintoon ei päästä. Kanteen nostamisen viivyttely voi täten asettaa tietämättömän ostajan epäedulliseen asemaan. Hopun ja Hemmon mukaan myyjän aktiivinen toiminta, joka voidaan tulkita myyjän pitävän reklamaatiota pätevänä voi johtaa siihen, että reklamaation pätevyyttä ei voida jälkepäin kiistää.⁵⁵ Tämän perusteella myyjällä ei ole kannustetta toimia millään tavalla aktiivisesti, joka taas ei edesauta virheiden ratkaisemista.

⁵¹ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.58

⁵² Hoppu - Hemmo

⁵³ Hoppu - Hemmo

⁵⁴ Hoppu - Hemmo

⁵⁵ Hoppu - Hemmo

KKO 2008:8 Kiinteistönostaja on ostanut asuinkiinteistön, joka ei vastannut ominaisuuksiltaan sovittua. Asuinkiinteistön saattaminen asuinkelvolliseksi edellytti kiinteistön purkamista. Ostaja oli tehnyt virheilmoituksen kiinteistön purun jälkeen. Ostaja vaati myyjiltä hinnanalennusta ja vahingonkorvausta.

Ratkaisussa on katsottu, että myyjille ei ollut tarjottu tilaisuutta tutustua ostajan väittämiin virheisiin virheen selvittämiseksi. Näin ollen on katsottu, ettei ostaja ole tehnyt reklamaatiotaan oikea-aikaisesti, ja siten menettänyt oikeuden vedota virheisiin.

Korkeimman oikeuden ratkaisun mukaan myyjälle on tarjottava tilaisuus perehtyä ostajan väittämiin virheisiin, jotta myyjä voi osallistua virheen selvittelyyn, ottaa kantaa ostajan vaatimuksiin, korjata virheen tai esittää vastatarjouksen. Ratkaisussa on myös mainittu, että ostajan ei näin ollen tulisi ennen reklamaatiota muuttaa kiinteistöä tavalla, joka heikentää myyjän mahdollisuutta tutustua virheeseen ja siitä seuraaviin vaatimuksiin. Saarnilehdon mukaan myyjän oikeussuojan tarve tulee täytetyksi myyjän saadessa tietää virheestä.⁵⁶ Tämän perusteella voidaankin olettaa, että virheiden korvausvaatimusten selvittämiseksi, joka vaatisi kiinteistöön tehtäviä muutoksia, tulisi toteuttaa ensimmäisen virheilmoituksen jälkeen. Tätä puoltaa myös KKO 2016:69 ratkaisu.

3.3.2 Ostajan reklamaatio

Mikäli ostaja ei suorita aktiivisesti reklamaatiovelvollisuuttaan, voi ostaja menettää oikeutensa vedota virheisiin. KKO 2016:69 ei olla katsottu, että ilmoittamisvelvollisuutta olla täytetty kohtuullisen reklamaatioajan sisällä, sillä ostaja ei ole kohtuullisen reklamaatioajan sisällä ilmoittanut yksilöityjä vaatimuksiaan. Kyseisessä ratkaisussa on myös ilmeistä, että korkeimman oikeuden mukaan ostaja ei ole huolellisesti hoitanut reklamaatiovelvollisuuttaan. On myös oletettavaa, että virheen ollessa ostajaa haittaava tekijä, ostajalla on kannuste virheen pikaiseen selvittämiseen. Toisin sanoen ostajan passiivista reklamaatiovelvollisuuden hoitamista voidaan pitää myyjän näkökulmasta merkinä siitä, että virheestä ei tulla vaatimaan rahamääräisiä korvauksia. Reklamaation viivyttäminen aiheuttaa myös näyttövaikeuksia erityisesti laatuvirheiden kohdalla. Pitkän ajan jälkeen onkin vaikea verrata kiinteistön kuntoa sovittuun. Tämän vuoksi edellytetään, että ostaja osoittaa aktiivisuuttaan reklamaatiotilanteissa.

⁵⁶ Saarnilehto, s.4

3.3.3 Vaatimuksen kohdistaminen elinkeinonharjoittajaan

MK:n 2 luvun 26 § mukaan ostaja on oikeutettu kohdistamaan korvausvaatimukset myyjän sijasta ”ammattimaisesti kiinteistöjä rakentavaan tai myyvään elinkeinonharjoittajaan, joka on luovuttanut kiinteistön edellä mainittuun tarkoitukseen myyjälle tai tämän edeltäjälle”. Tällainen menettely on sallittavaa ainoastaan siinä tapauksessa, mikäli kyseessä laatuvirhe. Erikoista tässä lain pykälässä verrattuna yleisesti sopimusoikeudelliseen lainsäädäntöön on se, että ostaja on oikeutettu kohdistamaan reklamaationsa muuhun henkilöön kuin on sopimuksessaan suoraan sidottu. Maakaaren 2 luvun 26 § 4 momentissa säädetään, että edellistä lain säädöstä sovellettaessa elinkeinon on vain vastuussa ja korvaa ainoastaan sen verran, jota olisi velvollinen omalle sopimuskumppanilleen.

Vaikka useimmat maakaaren säädökset ovat syrjäytettävissä sopimusehdoilla, ovat asuinkiinteistön säännökset pakottavia myyjän ollessa kiinteistöalalla toimiva elinkeinonharjoittaja. MK:n 2 luvun 26 § 2 momentin mukaan elinkeinonharjoittaja vapautuu tästä ainoastaan, mikäli korvaus on tehty kiinteistön aikaisemmalle omistajalle tai aikaisempi omistaja on laiminlyönyt virheilmoituksen, jonka seurauksena hän on menettänyt oikeuden vedota siihen.

4 Reklamaatiovelvollisuuden tavoitteet ja toteutuminen käytännössä

4.1 Reklamaatiovelvollisuuden tavoitteet

Sopimusoikeudelliset periaatteet ovat olleet nykyisen reklamaatioita koskevan lainsäädännön taustalla, ja vaikuttavat vahvasti säädösten tulkintaan. Sopimusoikeudelliset periaatteet taas heijastuvat kiinteistökaupassa oletettuihin osapuolien velvollisuuksiin, joita on kuvailtu erityisesti maakaaren esitöissä. HE 120/1994 vp mukaan ”Maakaaren säädökset sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista kiinteistökaupassa on pyritty laatimaan siten, että niiden soveltaminen johtaisi molempien osapuolten edut huomioon ottaen kohtuulliseen lopputulokseen.”⁵⁷

Sopimusosapuolien velvoitteiden huolellista suorittamista tarkastellaan siten erityisesti virheiden arvioinnissa. Korkeimman oikeuden ratkaisuihin onkin ilmeistä, että virhetilanteen ratkaisemiseksi keskitytään siihen, mikäli sopimusosapuolet ovat suorittaneet oikeutensa ja velvollisuutensa.

⁵⁷ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.25

Reklamaatioprosessin tarkoituksena on taata sujuvat ja turvalliset kaupankäyntiympäristön. Tämä on tärkeää erityisesti asuinkiinteistökaupassa, jossa käydään kauppaa luonnolliselle henkilölle merkittävistä summista. Toimiva reklamaatioprosessi pienentää ostajan ja myyjän välistä luottamuskuilua, ja täten lisää tehokkuutta. Kiinteistön ostaja ryhtyy todennäköisemmin kiinteistökauppaan voidessaan turvautua toimivaan lainsäädäntöön. HE 120/1994 vp:n mukaan kohtuullinen reklamaatioaika on säädetty, tavoitteena se, että virhetilanteet tulee selvittää nopeasti.⁵⁸ Sopimusosapuolet voivatkin sopimusehdoillaan syrjäyttää suurimman osan maakaaren säännöksistä, joka tarjoaa joustavuutta sopimuksien laatimiseen. Osapuolten oikeus päättää vaikuttavista sopimusehdoista lisää sopimuksen tehokkuutta, sillä osapuolet voivat optimoida sopimusehdot vastaamaan yksilöityjä tarpeitaan.

Lainsäädännön avulla pyritään tasapainottamaan osapuolien asemaa erityisesti tilanteissa, jossa kiinteistön myyjänä toimii kiinteistöalalla toimiva yritys. Näillä pakottavilla säädöksillä pyritään suojaamaan kuluttajaa kohtuuttomilta sopimusehdoilta. Kiinteistöalalla toimivalla yritys on paljon vahvemmassa asemassa yksityishenkilöön nähden, kuten tietämyksen ja resurssien osalta. Reklamaatioprosessin tavoitteena on suojella myös yksityishenkilönä toimivaa myyjää yllättävältä korvausvastuulta, ja tasapainottaa osapuolien välistä epätasapainoa. HE 120/1994 vp:n mukaan, jonka mukaan säännöksillä pyritään tasapainottamaan osapuolien asemaa virhetilanteissa.⁵⁹ Maakaareissa on pakollisia säädöksiä, joilla pyritään tasapainottamaan osapuolien asemaa. Vaikka reklamaatioista kiinteistökaupassa on säädetty lainsäädännössä, on suurin osa yksityishenkilöiden välisessä syrjäytettävissä osapuolien välisellä sopimusehdoilla.

4.2 Reklamaatiovelvollisuuden toteutuminen kiinteistökaupassa

Virhetilannetta tulee arvioida osapuolien velvoitteiden hoitamisen perusteella. Ostajan reklamaatiovelvollisuutta taas tulee arvioida ostajan huolellisuuden ja aktiivisuuden perustein.

Reklamaatiovelvollisuuden tavoitteena on virhetilanteiden nopea selvittäminen. Näin ollen sopimusosapuolien tulisi hoitaa virhetilanne sovintomenettelyllä. Lainsäädäntö kuitenkin kannustaa myyjää toimimaan passiivisesti reklamaatiotilanteissa erityisesti tilanteissa, joissa reklamaatio on puutteellinen. Myyjän aktiivista virheen selvittelyä voidaan pitää merkinä virheiden pätevyys hyväksymisenä. Tämän takia ei myyjän kannata selvittää virhettä. Tästä seuraa, että ostajan tulee

⁵⁸ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.58

⁵⁹ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, s.37

nostaa kanne, jotta voisi pitää oikeutensa vedota virheeseen. Vaikka molemmat osapuolet haluavat selvittää virhetilanteen nopeasti, ei se ole mahdollista heikentämättä omaa asemaa.

Sopimukseen voidaan tällöin myös sisällyttää paremmin tilanteeseen sopivia ja yksilöidympiä ehtoja virhevastuun jakautumisesta ostajan ja myyjän välille. Tämä selventää virhetilanteiden ratkaisemista. Ei kuitenkaan olla katsottu täydellisen sopimusvapauden olevan perusteltua kiinteistökaupassa.⁶⁰ Reklamaatioista ja kiinteistökaupasta enemmän tietävä osapuoli pystyisi täydellisen sopimusvapauden vallitessa sisällyttämään sopimukseen paremmin itselleen edullisia ehtoja. Myös Malmisen mukaan säädöksen olemassaolo on edellytys yksilön vapauden turvaamiseksi.⁶¹

Maakaaren säädöksissä on paljon asioita, jotka ovat tulkinnanvaraisia. Tulkinnanvaraiset seikat, kuten kohtuullisuus sekä lain säädöksen perustuminen ei-kirjoitettuihin periaatteisiin, vaikeuttavat kuluttajan tosiasiallista oikeudellista ymmärrystä. Tulkinnanvaraisten seikkojen käsittämiseen ei välttämättä edes riitä maakaaren säädöksen tunteminen, sillä säädöksen varsinaisessa soveltamisessa tukeudutaan sopimusoikeudellisiin periaatteisiin. Kurkelan mukaan kohtuullisperiaatteiden mukainen sovittelu varsinaisen sopimuksen sopimusehtojen sijasta voi aiheuttaa ennalta-arvaamattomuutta sopimuksen vaikutuksiin. Kurkela on myös maininnut, että virhetilanteen sovittelu kohtuuskäytännöllä voi johtaa siihen, että suuri lohko virheen kustannuksista jää ”syyttömän” osapuolen maksettavaksi.⁶² Tämä on ilmeistä esimerkiksi KKO 1987:20. Korkein oikeus ei ollut tapauksessa katsonut, että myyjää voitaisiin pitää kohtuudella korvausvelvollisena. Ostaja joutui tässä tapauksessa kärsimään syyttään virheestä aiheutuneista korjauskustannuksista. Mikäli tilanteessa myyjänä olisi kuitenkin toiminut ammatikseen kiinteistöjä myyvä tai rakentava elinkeinonharjoittaja, olisi ostaja saanut pakottavaan lainsäädäntöön vedoten jotain korvauskustannuksia katettua.

Yksi reklamaatiovelvollisuuden tavoitteista on suojella yksityishenkilönä toimivaa myyjää yllättäviltä kuluilta. HE 120/1994 vp:n mukaan kiinteän reklamaatioajan tarkoituksena on suojella myyjää yllättäviltä kuluilta.⁶³ Yksityishenkilönä toimivan myyjän asemaa on pyritty vahvistamaan edellyttämällä ostajaa toimimaan tiettyjen velvoitteiden mukaisesti ja asettamalla säädöksiä, kuten aikarajoituksia myyjän virhevastuulle. Myyjää suojelevat säädökset voivat aiheuttaa tilanteita, joissa syntyy epätasapainoa osapuolien välille, kuten KKO 1987:20.

⁶⁰ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.25

⁶¹ Malminen, s.942

⁶² Kurkela, Matti, s.32

⁶³ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.58

Toinen reklamaatiovelvollisuuden tavoitteista on tasapainottaa osapuolien välistä asemaa. Säädösten syrjäyttäminen sopimusehdoilla Tarkasteltaessa tutkielmassa mainittuja velvoitteita huomataan, että suurin osa reklamaatioon liittyvistä velvoitteista ovat ostajan vastuulla. Näistä seikoista huomataan, että lainsäädännön yksityishenkilön liiallinen suojaaminen aiheuttaa epätasapainoisia

5 Lopuksi

Kiinteistökaupassa ei suojata, niinkään heikommassa asemassa olevaa yksityishenkilöä verrattuna kiinteistöalan elinkeinonharjoittajaan, vaan enemmän painoa annetaan ostajan ja myyjän väliselle suhteelle. Maakaaren säännöksillä suojataan erityisesti myyjää yllättäviltä virhekustannuksilta erityisesti kohtuullisen reklamaatioajan avulla. Maakaaren esitöissä on myös katsottu kohtuulliseksi, että virhevastuu siirtyy ennen pitkään kuluttajalle.⁶⁴ Vaikka on oletettavaa, että virhevastuu siirtyy ennen pitkään kuluttajalle, on vaarallista olettaa virhevastuun siirtymisen ostajalle olevan aina kohtuullista pelkästään kiinteän reklamaatioajan umpeutumisen vuoksi. Voidaankin pitää yhtä lailla kohtuullisena ostajan kannalta sitä, että ostaja olisi virhetilanteessa oikeutettu korvauksiin, mikäli voidaan selvästi todeta virheen johtuneen myyjän toiminnasta. Kiinteistön virheen johtuessa selkeästi myyjän toiminnasta, mutta myyjän ollessa tästä epätietoinen asetetaan nykyisen lainsäädännön perusteella ostajalle suuri näyttötaakka. Lainsäädännön tulkinnan perusteella myyjälle yllättävät suuret kustannukset siirretään siis ostajan maksettavaksi muotovaatimuksen vuoksi.

Nykyisessä lainsäädännössä myyjä on virhevastuussa ainoastaan tilanteessa, jossa myyjä on toiminut kunnianvastaisesti tai törkeän huolimattomasti tai myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. Toisin sanoen myyjän toimiessa tahallisesti ja virheen ollessa merkittävä kiinteistön käytölle tai arvolle. Myyjällä on myös lainsäädännön perusteella kannuste toimia passiivisesti saatuaan ostajan virheilmoituksen, mikä ei lainkaan ole nopean virheiden ratkaisun tavoitteiden mukaista. Mikäli ostaja ei kuitenkaan näytä aktiivisuuttaan ja huolellisuuttaan virhetilanteen selvittämiseksi, voi ostaja menettää oikeutensa vedota virheisiin reklamaatiovelvollisuuden mukaisesti. Tällainen menettely ei edistä virheiden nopeaa selvittämistä, eikä ole siten lojaliteettiperiaatteen mukaista.

Näihin asioihin perustuen nykyinen lainsäädäntö ei ole riittävä reklamaatiovelvollisuuden tavoitteiden täyttämiseksi. Myyjille voitaisiin luoda lainsäädännön avulla kannustimia toimimaan aktiivisesti virhetilanteiden ratkomiseksi. Tämän seurauksena virhetilanteet ratkeaisivat nopeammin hyödyntäen molempia osapuolia. Myyjän velvollisuuden lisääminen virhetilanteissa tasapainottaisi

⁶⁴ Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, s.58

myös osapuolien välistä asemaa. Maakaaren säädöksiä tulkinvaraisuutta voitaisiin vähentää tarkentamalla lainsäädäntöä.

6 Lähteet

6.1 Oikeudellinen kirjallisuus

Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

Hoffrén, Mia. Myöhästynyt reklamaatio ja myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely. Oikeustieto 3/2010, s.4-7

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen Ilmari. Maakaari. 2010. Alma Talent Oy

Kurkela, Matti. Globalisoitunut sopimuskäytäntö ja sopimusoikeudelliset periaatteet. 2003. Edita Prima Oy

Kyllästinen, Esa. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus asuinkiinteistön kaupassa. Defensor Legis 1/2013, s.49-68

Kyllästinen, Esa. Riskinjako maakaareissa. 2010. Edita Prima Oy

Hemmo, Mika – Hoppu, Kari. Sopimusoikeus. 2006 (Päivitetty: 18.12.2019), Alma Talent Oy

Malminen, Toni. Omistuksensuoja ja sopimusvapaus – amerikkalaisen oikeusajattelun muutokset 1868-1937. Lakimies 6/2005, s.925-948

Saarnilehto, Ari. Kohtuullinen reklamaatioaika. Defensor Legis 2/2010, s.148-156

Saarnilehto, Ari. Velvollisuudesta reklamoida. Lakimies 1/2010, s.3-18

6.2 Korkeimman oikeuden ratkaisut

Korkeimman oikeuden ratkaisu 1987:20

Korkeimman oikeuden päätös 2003:23

Korkeimman oikeuden päätös 2007:91

Korkeimman oikeuden päätös 2008:8

Korkeimman oikeuden päätös 2009:31

Korkeimman oikeuden päätös 2020:6