

VASTUUN RAJAT KIINTEISTÖN KAUPASSA

TUTKIMUS MYYJÄN TIEDONANTO-
JA SELONOTTOVELVOLLISUUDESTA,
OSTAJAN ENNAKKOTARKASTUS-
VELVOLLISUUDESTA JA VASTUUN-
RAJOITTAMISEN YKSILÖINTI-
VAATIMUKSESTA

Pirkko Heikkinen

Yliopistollinen väitöskirja, joka Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunnan suostumuksella esitetään julkisesti tarkastettavaksi Lapin yliopiston luentosalissa 2 perjantaina 31.8.2018 klo 12.00.

Copyright © 2018 Alma Talent Oy ja tekijä
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus

ISBN 978-952-14-3559-1
ISBN 978-952-14-3561-4 (verkkokirja)

Kansi: Outi Pallari
Taitto: NotePad

BALTO print 2018 Liettua

Anna palautetta kirjasta: protoimitus@almamedia.fi

Sisällys

ESIPUHE	V
LYHENTEET	XI
1 JOHDANTO	1
1.1 Tutkimustehtävä ja tutkimuksen perustelu.....	1
1.2 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto.....	13
1.3 Tutkimuksen rajaukset.....	23
1.4 Tutkimuksen rakenne	34
2 MYYJÄN JA OSTAJAN INTRESSIEN TASAPAINO	37
2.1 Johdanto.....	37
2.2 Tasapainoperiaate.....	40
2.2.1 Oikeusperiaatteet oikeudellisessa argumentoinnissa.....	40
2.2.2 Tasapainoperiaate osapuolten välisten intressien tulkinnassa.....	41
2.3 Myyjän ja ostajan intressien tasapaino MK:n säätelyssä.....	43
2.3.1 Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ennen MK:n säätelyä.....	43
2.3.2 Osapuolten asema ja tasapainotavoite MK:n esitöiden mukaan	45
2.4 Suojaroolit kiinteistön kaupassa	48
2.4.1 Heikomman suojasta yleisesti	48
2.4.2 MK 2:10:n mukainen kuluttajakauppa.....	50

2.4.3	Suojaroolit yksityishenkilöiden välisessä asuntokaupassa	52
2.4.3.1	Ostajan suojarooli MK:n sääntelyssä oikeuskirjallisuuden mukaan	52
2.4.3.2	Ostajan suojarooli AsKL:n mukaan..	55
2.4.3.3	Ostajan suojarooli Avhl:n mukaan...	57
2.4.3.4	Myyjän suojarooli LFFE:n mukaan..	58
2.4.4	Kuluttajansuojaoikeudellisen kuluttajakuvan vaikutus ostajan aseman arviointiin	59
3	MYYJÄN TIEDONANTO- JA SELONOTTOVELVOLLISUUS	63
3.1	Kiinteistön laatuvirhe.....	63
3.2	Myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ja tasapainoperiaate.....	70
3.3	Tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ja objektiivinen standardi.....	77
3.4	Kiinteistöllä asumisen vaikutus myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuteen	80
3.4.1	Myyjän ja ostajan erilaiset osapuoliasemat	80
3.4.2	Kuolinpesä kiinteistön myyjänä	84
3.4.3	Vuokrattuna olleen kiinteistön myynti.....	89
3.4.4	Kuntotarkastuksen vaikutus myyjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuteen	93
3.4.5	Johtopäätös.....	95
3.5	Kiinteistön laatuominaisuudet	96
3.5.1	Mistä seikoista myyjän tulee kertoa?	96
3.5.2	Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ikä	102
3.5.3	Pinta-ala	107
3.5.4	Myyjän osallistuminen rakennus- ja korjaustyöhön.....	112
3.5.5	Aiemmin suoritettut kuntotarkastukset.....	118
3.6	Ympäristöä koskevat tiedot	122
3.7	Kiinteistöä koskevat arkaluonteisiksi katsottavat seikat	125
3.8	Myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely tai törkeä huolimattomuus.....	128

4	OSTAJAN ENNAKKOTARKASTUSVELVOLLISUUS	143
4.1	Johdanto	143
4.2	Tavanomainen ennakkotarkastusvelvollisuus	147
4.3	Erityinen ennakkotarkastusvelvollisuus	152
4.4	Kuntotarkastuksen vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen.....	154
4.4.1	Kuntotarkastus ja kuntotarkastuksen tavoitteet	154
4.4.2	Kuntotarkastusraporttiin tutustuminen	159
4.4.3	Rakenteita rikkovat toimenpiteet.....	164
4.4.4	Kuntotarkastusraportin vaurio, vaurioepäily tai riskirakenne.....	170
4.4.5	Kuntotarkastusraportin tutkimussuositus tai -kehotus	179
4.5	Myyjän antaman tarkastuskehotuksen vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen.....	185
4.5.1	Tarkastuskehotus asuntokaupassa	185
4.5.2	Tarkastuskehotus kiinteistön kaupassa	189
4.5.2.1	Tarkastuskehotuksen arvioinnin lähtökohdat.....	189
4.5.2.2	Yksilöity kehotus	190
4.6	Julkisen keskustelun vaikutus ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen.....	197
4.7	Kiinteistönvälittäjä ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus.....	201
4.7.1	Kiinteistönvälittäjä	201
4.7.2	Kiinteistönvälittäjän puolueeton rooli.....	205
4.7.3	Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus kiinteistönvälittäjän välittämässä kaupoissa	218
4.8	Tarkastus kiinteistön hallinnan luovuttamisen jälkeen ja reklamaatiovelvollisuus	225
4.8.1	Tarkastus kiinteistön hallinnan luovuttamisen jälkeen.....	225
4.8.2	Reklamaatio.....	226
4.8.3	Kohtuullinen reklamaatioaika.....	227
4.8.4	Kohtuullisen ajan alkamisajankohta.....	228
4.8.5	Kohtuullisen ajan pituus.....	241

5	VASTUUNRAJOITTAMINEN	253
5.1	Johdanto	253
5.2	Vastuunrajoittamisen tavoitteet	258
5.3	Yleinen vastuunrajoitusehto	262
5.4	Yksilöity vastuunrajoitusehto	266
5.4.1	Miten vastuunrajoitusehto tulee yksilöidä?.....	266
5.4.1.1	Yksilöintivaatimus MK:n mukaan ...	266
5.4.1.2	... että ostaja tietää, mistä seikoista myyjä ei ota vastattavakseen.....	268
5.4.1.3	... että vaikutus voidaan huomioida kauppahinnassa.....	283
5.4.1.4	... ettei ehto ole vaikutuksiltaan yllättävä ja kohtuuton	285
5.5	Vastuunrajoitusehdon sovittelu	287
5.5.1	OikTL 36 §:n yleinen sovittelusäännös.....	287
5.5.2	Toisen osapuolen määräämät ehdot	289
5.5.3	Mahdollisuus vahinkojen välttämiseen.....	291
6	LOPUKSI	297
	SUMMARY	303
	LÄHTEET	309
	OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	331
	ASIAHAKEMISTO	335