

Kiinteistön kaupan reklamoinnissa tulee olla tarkkana – ratkaisuun KKO 2016:69 vedotaan usein

Jos havaitsee jotain ongelmaa ostamassaan kiinteistössä, ostajalla on velvollisuus toimia aktiivisesti. Virheiden tarkemman selvittelyn ja vaateiden yksilöidyn esittämisenlaininlyönti voi olla kohtalokasta. Uunituore HO ratkaisu (Itä-Suomen hovioikeus 25.3.2020, tuomio Nro 150, Dnro S 19/976, ei lainvoimainen) vahvistaa samaa linjaa.

Asiassa KKO 2016:69 oli kyse asuinkiinteistön kaupasta. Rakennuksen ylä- ja alapohjassa ostajan näkemyksen mukaan rakennusvirheitä ja vaurioita. Ostajat vaativat ensisijaisesti, että kauppa puretaan ja myyjät velvoitetaan palauttamaan heille kauppahinta, ja toissijaisesti, että myyjät velvoitetaan suorittamaan heille kauppahinnan alennusta.

Myyjät vastustivat ostajien vaatimuksia esittäen, että ostajat eivät olleet ilmoittaneet virheistä ja niihin perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa. Ostajat olivat ilmoittaneet havainnoistaan myyjille 6.2.2012 ja 28.12.2012 varaten mahdollisuuden esittää yksilöityjä vaateita myöhemmin. Varsinaiset eritellyt virheisiin perustuvat purku- ja hinnanalennusvaatimukset oli esitetty ensimmäisen kerran vasta haastehakemuksessa 23.10.2013. Asiassa katsottiin, että reklamaatio sekä alapohjan että yläpohjan virheistä oli tehty liian myöhään, kun yksilöidyt vaatimukset oli esitetty vasta haastehakemuksessa.

Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteluista

Kiinteistön kauppaa sääntelevän Maakaaren 2 luvun 25 §:n 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. Ostajan tulee reklamoidessaan ilmoittaa havaitsemistaan virheistä ja seikoista ja siitä, miten ne ilmenevät sekä minkälaisia vaatimuksia hän tulee esittämään. Vaatimusten ei vielä tässä vaiheessa tarvitse olla yksilöityjä eivätkä ne usein olekaan: vahingonkorvaus- tai hinnanalennusvaatimuksen tarkempi määrä selviää tavallisesti vasta myöhemmin esimerkiksi korjaustöiden valmistuttua. Määrän osalta virheilmoitusta, ja tietyn perustein vielä kannettakin voidaan myöhemmin täydentää. Virheilmoitus voi siis olla vaihteellinen, ja näin usein käytännön selvitystyön etenemisen tahtiin se onkin.

Reklamointisäännösten tavoitteena on, että virhetilanteet selvitetään nopeasti - se on myös useimmiten kummankin osapuolen etu asiassa. *Myyjän oikeussuojan kannalta oikea-aikainen ja riittävän yksilöity reklamaatio on hyvin tärkeä*: myyjällä tulee olla mahdollisuus perehtyä väitettyihin virheisiin, jotta hän voi osaltaan selvittää asiaa ja ottaa perustellusti kantaa ostajan vaatimuksiin, tai mahdollisesti tehdä. Mikäli myyjä ei ole tietoinen virheestä ja vaatimuksista riittävän yksityiskohtaisesti, ei myyjällä ole mahdollisuutta reagoida asianmukaisella tavalla. Ajan kuluminen vaikeuttaa yleensä aina virheiden ja asiaan liittyvien kysymysten selvittelyä ja voi luoda myyjälle oikeutetun luottamuksen siihen, että ostajan näkemyksen mukaan kaupan kohteessa ei sittenkään ole virhettä tai että ne olisivat ostajalle merkityksettömiä.

Ostajalla on siis velvollisuus toimia aktiivisesti ja huolellisesti. *Ostajalla tulee kuitenkin olla kohtuullinen aika ja mahdollisuus ehtiä tutkia havaittuja seikkoja asiantuntijan avustuksella.*

Reklamaatioaika alkaa maakaaren 2 luvun 25 §:n mukaan myös vaatimusten ilmoittamisen osalta siitä, kun ostaja on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. *Olosuhteet, virheiden laatu ja laajuus sekä myyjän mahdollinen tietoisuus virheestä, vaikuttavat muun muassa sen arvioimiseen, kuinka nopeasti asiassa on kohtuullista edellyttää edettävän.* Kohtuullinen reklamaatioaika voi pidentyä myös osapuolten välisten neuvottelujen, tarkastusten ja muiden selvittelytoimien takia.

Tässä asiassa ostajat olivat sinänsä oikea-aikaisesti reklamoineet myyjää havaituista virheistä ja niiden selvittelyn vaiheesta – ilmoittamatta kuitenkaan vaatimuksiaan yksilöidysti.

Yläpohjan virheiden osalta ostajat ovat selvittäneet tarkastuksessa 13.11.2011 esiin tulleita yläpohjan virheitä tarkemmin kuntotutkimuksella, joka on toteutettu vasta 12.10.2012. Ostajat eivät ole esittäneet reklamaatiovelvollisuuteen vaikuttavia päteviä syitä sille, *miksi he eivät olleet aiemmin ryhtyneet tarkentaviin ja korjauskustannukset selvittäviin tutkimuksiin*. Korkein oikeus katsoi, etteivät ostajat olleet ilmoittaneet yläpohjan virheisiin perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa virheiden havaitsemisesta.

Kirjeellä 28.12.2012 ostajat ilmoittivat alapohjan virheistä myyjille, sinänsä tämäkin oikea-aikaisesti. Kirjeessä he ovat todenneet, että alapohjasta ei ollut vielä käytettävissä kustannusarviota ja he pidättivät kirjeessä oikeuden tarkentaa korvausvaatimuksia. Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan ostajien olisi kuitenkin pitänyt *täydentää virheilmoitustaan vaatimusten osalta*, kun heillä oli ollut kohtuullinen aika hankkia kustannusarvio virheiden korjaamisesta. Ostajat ovat täsmentäneet vaatimuksiaan vasta haastehakemuksessa 23.10.2013 eli noin vuosi alapohjan virheiden havaitsemisen jälkeen ja lähes kymmenen kuukautta edellisen yhteydenoton jälkeen.

Korkein oikeus totesi tuomiossaan, että arvio korjauskustannuksista olisi ollut kohtuudella saatavissa huomattavasti lyhyemmässä ajassa, mitä voidaan asiassa pitää perusteltuna lopputulemana. Ostajat menettivät siten oikeutensa vedota virheisiin asiassa.

Tärkein huomio asiassa

Kiinteistön kaupan virheselvittelyä ei tule lykätä, vaan asiassa täytyy edetä ripeästi virheitä tutkien, myyjälle havainnoista ilmoittaen ja *myös yksilöidyt vaatimukset määrältään ja perusteeltaan on esitettävä kohtuullisessa ajassa*. Asian laittaminen tauolle perusteetta puoleksi vuodeksi tai pidemmäksi ajaksi voi olla riski. Jahkaaminen tai pään laittaminen pensaaseen ei auta vaikeassakaan tilanteessa, vaan asiassa on toimittava.

Kiinteistöjuridisten asioiden hoitamisen tuoman kokemuksen perusteella kiinteistön virheiden selvittelyssä tarvitaan lähes aina rakennusteknistä osaamista (oikeaa, todisteellista osaamista!) tai muuta kokenutta ammattilaista arvioimaan: a) onko jokin havaittu seikka rakennustekniseltä ja/tai rakennusterveyden tms. kannalta virhe, b) mikä on virheen merkitys, löydösten laatu ja laajuus c) onko virhe korjattavissa ja jos, d) millä toimin ja millä kustannuksilla.

Tämän asiantuntija-arvioon perustuu sitten hyvin pitkälti asianajajan näkemys siitä, onko kyse juridisesti virheestä, virheen merkittävydestä ja sen perusteella vaadittavista seuraamuksista. Vertaan usein kiinteistön kaupan virheen selvittelyä ja reklamoimista asiassa sipulin kuorimiseen: valitettavasti aina ei yhdellä kertaa saada selville kaikkea, vaan asia ja vaatimukset tarkentuvat kerros kerrokselta. Huomioitavaa on, että tämä reklamaation vaiheittainen esittäminen on myös korkeimman oikeuden ratkaisun perustelujen valossa ja asiaan liittyvän hallituksen esityksen valossa täysin mahdollista – *nyt kuitenkin myös entistä tarkemmin kiinnittäen huomiota ajan kulumiseen*.

Kiinteistön kaupan virhetilannetta ei usein ole hyvä lähteä selvittämään yksin. Jos sinuun myyjänä on kohdistettu vaateita tai ostajana olet havainnut jotain virheeksi mieltämiäsi seikkoja, ota yhteyttä kiinteistöasioita hoitavaan asianajajaan – mieluummin ajoissa kuin turhan myöhään.

Asianajaja Pauliina Lehtola /03-2020

Asianajotoimisto

Pauliina Lehtola

puh. +358 50 545 2080

pauliina.lehtola@lehtolalaw.fi

Y-tunnus: 2520567-8