

## Itä-Suomen HO tuomio tukee edelleen KKO 2016:69 linjausta

***Itä-Suomen hovioikeus on 25.3.2020 julkaissut ratkaisun (Tuomio Nro 150, Dnro S 19/976), jossa perusteluissa viitataan juurikin ratkaisuun KKO 2016:69 ja sen perusteluihin. Tuomio ei ole vielä lainvoimainen.***

Tapauksessa ostajat olivat sinänsä ripeästi tutkineet virheitä alussa niiden havaitsemisen jälkeen. Sitten ostaja oli sairastunut ja ostajien käyttämä asiantuntija oli joutunut luopumaan asian tutkimisesta. HO totesi, että reklamaatiovelvollisuus on myyjän suojaksi säädetty ja kääntäen ostajan velvollisuus. Reklamaatioaikaa ei lähtökohtaisesti pidennä myyjään nähden se, että ostajan asiantuntijoille tulee esteitä. Tiukka linja.

HO totesi, KKO 2016:69 perusteluja mukaillen ja niitä siteeraten, että reklamaatioon riittää kuitenkin *summittainen arvio* vaatimusten rahamäärästä eikä alustavan kustannusarvion hankkiminen yleensä kestä merkittävästi pidempään kuin virheiden selvittäminen.

Käsiteltävässä tapauksessa virheet oli olennaisilta osin saatu selvitettyä noin viidessä kuukaudessa. Ostajat esittivät yksilöidyt vaatimuksensa kuitenkin vasta yli 13 kuukautta virheiden havaitsemisen ja edellisen virheilmoituksen jälkeen ja yli 10 kuukautta sen jälkeen, kun heidän on täytynyt viimeistään olla selvillä virheiden laajuudesta. HO katsoi, että reklamaation tekemisen kannalta *riittävä korjauskustannusarvio olisi reklamaatioaikaa pidentävätkin seikat huomioon ottaen ollut kohtuudella saatavissa huomattavasti lyhyemmässä ajassa*. Ostajat eivät siten olleet ilmoittaneet vaatimuksistaan riittävän yksilöidysti myyjälle kohtuullisessa ajassa niiden havaitsemisesta ja he menettivät oikeutensa vedota virheisiin.

Huomioiden ostajien ilmeinen aktiivisuus toiminnassa ja esiin tulleet tutkimuksia hidastaneet seikat, pidän ensi tutustumisella tätä ratkaisua jopa tiukempana kuin KKO 2016:69. On selvää, että myyjän oikeusturvan kannalta tutkimuksissa ja reklamaatioissa ei saa vitkutella. Kohtuudella tulee kuitenkin huomioida, että tämän tapaisten asioiden selvittäminen voi olla ostajalle erityisen vaikeaa ja myös ”uuden asiantuntijan hankkiminen” (kuten ratkaisussa viitataan) ei välttämättä ole aivan niin jouhevaa, kuin ratkaisun perustelut ehkä antavat ymmärtää. Voidaan todeta tämän ratkaisun entisestään vahvistavan KKO 2016:69 linjausta.

**Johtopäätös ja nota bene:** Kiinteistön virheiden selvittäminen, oikea-aikainen reklamaatio ja myös vaatimusten yksilöity esittäminen riittävän ajoissa on nyt olennainen seikka, mikä pitää ehdottomasti huomioida kiinteistön kaupan virhetilanteessa.

On totta, että kiinteistökaupan virheiden selvittely ja prosessin eteneminen on usein hidasta, milloin perustellummasta syystä, milloin muusta - ja aikaa kuluu. Tuntuu, että nyt ylemmissä oikeusasteissa linjataan siitä, että tätä aikajanaa, erityisesti virheen havaitsemista selvittämiseen ja siitä edelleen riittävän yksilöityyn reklamaatioon, halutaan lyhentää. Ottaen huomioon jo kiinteistön kaupan 5 vuoden ”vastuuajan”, pidän tätä linjausta erityisesti myyjän kannalta hyvänä. Toisaalta, asian pitkittyminen ei yleensä myöskään ole ostajankaan edun mukaista. Uskoisin, että osapuolten huomiota kiinnitetään tässä nyt ihan oikeisiin seikkoihin.

Asianajaja Pauliina Lehtola /03-2020

Asianajotoimisto

**Pauliina Lehtola**

puh. +358 50 545 2080

pauliina.lehtola@lehtolalaw.fi

Y-tunnus: 2520567-8