

JUHLAJULKAISU

MATTI YLÖSTALO

1917 · 4/2 · 1987

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

VAMMALA 1987. VAMMALAN KIRJAPAINO OY

ISSN 0356-7222

ISBN 951-855-087-5

ISBN 978-951-855-870-8 (PDF)

Myyjän ilmoitusvelvollisuudesta kiinteistön kaupassa

Kiinteistön kaupan sopimusneuvotteluihin kuuluu olennaisena osana tietojen hankkiminen ja esittäminen kaupan kohteesta. Oikeat tiedot ovat ostajaehdokkaalle tärkeitä hänen selvittäessään myynnissä olevan kiinteistön käyttö- ja vaihdantamahdollisuuksia ja kiinteistön arvoa. Mutta tietojen oikeellisuudella on merkitystä myös myyjälle, joka näin voi rakentaa tarjouksensa realistiselle pohjalle. Siitä kenen asiana tietojen hankkiminen ja esittäminen on, ei kuitenkaan ole muodostunut kovin selvää kokonais kuvaa. Voimassa olevassa lainsäädännössämme asiasta ei ole säädetty mitään myyjän ja ostajan suhdetta silmällä pitäen.

Vaikeudelle muodostaa kysymyksestä kokonais kuvaa on olemassa tiettyjä periaatteellisia syitä. Niitä voidaan käsitellä tarkastelemalla, millä tavoin kysymys voitaisiin järjestää lainsäädännössä.

Jos lainsäädännössä asetetaan tavoitteeksi se, että ostajalla on oikeat tiedot kaupan kohteesta, voidaan tähän tavoitteeseen pyrkiä eri tavoin. Laissa voidaan positiivisesti säätää neuvotteluosapuolten tietojen hankkimis- ja esittämisvelvollisuudesta ja sen laiminlyönnin seurauksista. Tällöin voidaan nimenomaisin säännöksiin määritellä ne tiedot, jotka myyjän tulee esittää ostajalle kaupan kohteesta, ja ottaa samalla kantaa siihen, minkä tietojen hankkiminen jää ostajan omalle vastuulle. Sääntelytapa on samankaltainen kuin kiinteistönvälittäjäasetuksen 23 §:ssä, johon on otettu suhteellisen yksityiskohtainen luettelo niistä asiakirjoista ja muista selvityksistä, jotka kiinteistönvälittäjän on esitettävä ostajalle kaupan kohteena olevasta omaisuudesta.

Mutta sääntelyssä voidaan lähteä toiseltakin pohjalta. Lähtökohdaksi voidaan ottaa periaate, että kiinteistön kaupassa on virhe, ellei kaupan kohde vastaa sitä, mitä ostajan voidaan katsoa kauppaa tehdessään edellyttäneen tai olleen kaupan ehdot ja muut asianhaarat huomioon ottaen oikeutettu edellyttämään. Keskeiseksi ongelmaksi muodostuu tällöin kysymys, kuka vastaa, s.o. kantaa riskin siitä, että osta-

jalla on oikeat tiedot kaupan kohteesta. Sillä millaisiksi erityisesti myyjän virhevastuun edellytykset tällöin muodostuvat, on vaikutusta siihen, mitä sopimusneuvotteluissa tapahtuu. Yleisesti on lähdetty siitä, että antamalla kaupan kohteesta ostajalle oikeat tiedot ennen sopimuksen tekoa myyjä voi välttää virhevastuun.

Kuten sanottu lainsäädäntöömme ei sisälly nimenomaisia säännöksiä siitä, mitä tietoja myyjän tulee sopimusneuvotteluissa esittää ostajalle kaupan kohteesta. Näin on asianlaita sekä irtaimen että kiinteän esineen kaupan osalta. Sensijaan lainsäädännössämme on vanhastaan annettu säännöksiä virheestä irtaimen ja kiinteän esineen kaupassa. Tällaisia ovat irtaimen esineen kaupan osalta säännökset tavaran virheestä (KK 1 luvun 4 §, kuluttajansuojalain 5. luku) ja myyjän kaupanvastuusta (KK 1 luvun 3 §) ja kiinteistön kaupan osalta säännökset myyjän kaupanvastuusta (MK 11 luku). Aihepiiriin liittyvänä voidaan pitää lisäksi säännöstä määräalan luovutuksensaajan oikeudesta purkaa luovutussopimus sillä perusteella, että luovutetun alueen lohkominen jätetään kaavoitusalueiden jakolain 2 luvun säännösten nojalla (kaavoituksesta aiheutuvien rajoitusten vuoksi) sikseen (KaavJL 30 §).

Kun kiinteistön kaupan virhettä koskevat säännökset ovat oikeudessamme niukat ja kasuistiset, on alan normiston kehittyminen jäänyt paljolta oikeuskäytännön varaan. Myös oikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että kiinteistön kaupassa on virhe, ellei kaupan kohde vastaa sitä, mitä ostajan voidaan katsoa kauppaa tehdessään edellyttäneen. Kokonaiskuvan muodostamista myyjän vastuusta ostajaan nähden on kuitenkin omiaan vaikeuttamaan se, että myyjän vastuu riippuu lähtökohteisesti sekä virhetyypistä että siitä, mihin oikeuskeinoon ostaja kussakin tapauksessa turvautuu. Lisäksi eri aikoina annetuissa ratkaisuissa on samankin virhetyypin ja saman oikeuskeinon (samanlaisen kanteen) osalta saatettu lähteä erilaisen teoreettisen ajattelun pohjalta. Sen vuoksi on vaikea antaa suoraviivaista vastausta kysymykseen, kenen asiana on tietojen hankkiminen ja esittäminen myytävästä kiinteistöstä. Osapuolten riski hankkimatta ja esittämättä jättämisestä on edellä viitatuissa eri tilanteissa erilainen.

Virheet kiinteistön kaupassa jaotellaan nykyään varsin yleisesti kolmeen ryhmään sen mukaan, mitä seikkoja ostajan väärä käsitys koskee. *Laatuvirheestä* on puhuttu niissä tapauksissa, joissa se koskee kaupan kohteen fyysisiä ominaisuuksia kuten kiinteistön ulottuvuutta, maapohjan kelvollisuutta rakentamiseen, kiinteistöllä olevan rakennuksen kuntoa jne. *Oikeudellisen virheen* käsitettä on taas käytetty sellaisessa tilanteessa, jossa kaupan kohde kokonaan tai osaksi kuuluu muulle kuin myyjälle tai jossa asianomaiseen kiinteistöön kohdistuu

kolmannen henkilön erityinen oikeus. *Vallintavirheestä* on puhuttu vihdoin niissä tapauksissa, joissa kaupan kohteen vallintaa rajoittaa julkisen viranomaisen päätös tai siihen rinnastettava syy. Tämä jaottelu muodostaa sopivan lähtökohdan oikeuskäytännön tarkastelulle, vaikka jaottelu ei näytä ollenkaan tunnettu vanhimpia ratkaisuja annettaessa.

Myyjän vastuun edellytykset muodostuvat erilaisiksi myös sen mukaan, mitä ostaja myyjään kohdistamassaan kanteessa vaatii. Jos tässä yhteydessä jätetään syrjään ne tilanteet, joissa ostaja vaatii kiinteistön kaupan pätemättömäksi julistamista oikeustoimilain 3 luvun säännösten kuten OikTL 33 §:n nojalla (esim. KKO 1971 II 2) ja keskitytään muihin sopimusoikeudellisiin oikeuskeinoihin, antaa oikeuskäytäntö aiheen kiinnittää huomiota lähinnä ostajan oikeuteen saada kauppahinnan alennusta, pidättyä kauppahinnan suorituksesta, saada kauppa puretuksi ja saada vahingonkorvausta.

Miltä sitten myyjän vastuu oikeuskäytännön valossa näyttää?

Laatuvirheen osalta oikeuskäytäntömme näyttää päässeensä kaikkein kiinteimpiin ja johdonmukaisimpiin ratkaisuperiaatteisiin. Vielä 1960-luvulla johtoa näyttää hinnanalennus- ja kaupan purkuriitoja ratkaistaessa haetun niistä näkökohdista, joita mm. *Ussing* (Aftaler, 3. udg. s. 461—472 ja 477—479) on esittänyt käsitellessään oikeustoimen pätemättömäksi julistamista sen edellytysten raukeamisen johdosta eli ns. objektiivisesta edellytysopista (KKO 1961 II 119, KKO 1969 I 2, KKO 1971 II 9), mutta myöhemmin oikeuskäytännön kanta on jossain määrin muuttunut (jäljempänä esitettävät päätelmät perustuvat seuraavien oikeustapausten analyysiin: hinnanalennuksen osalta KKO 1969 I 2, KKO 1971 II 9, KKO 1982 II 175 ja KKO 1984 II 193 verrattuna osakehuoneiston kaupan pinta-alavirhettä koskevaan ratkaisuun KKO 1984 II 108, kaupan purkamisen osalta KKO 1933 II 37, KKO 1933 II 204, KKO 1937 II 360, KKO 1938 II 20, KKO 1939 II 3, KKO 1961 II 119, KKO 1983 II 79 ja KKO 1985 II 184, vahingonkorvauksen osalta KKO 1980 II 69, KKO 1982 II 78, KKO 1983 II 69, KKO 1983 II 79 ja KKO 1985 II 184). Yleisesti on edellytetty, että ostaja suorittaa myytävänä olevalla kiinteistöllä tavanomaisen ulkoisen ja rakennusten osalta myös sisäisen tarkastuksen. Virheen osalta on edellytetty, ettei sitä ole voitu havaita tällaisessa tarkastuksessa eikä ostaja ole ollut siitä muutoinkaan tietoinen ja että ostajan tietoisuus virheestä olisi yleisen elämäkokemuksen mukaan vaikuttanut kaupan lopputulokseen. Näillä edellytyksillä ostaja on ollut oikeutettu saamaan jo hinnanalennuksen. Jos ostajan erehdys on ollut kaupan syntymiseen olennaisesti vaikuttava, on ostajalle annettu myös oikeus kaupan purkamiseen. Kumpikin oikeusseuraamus on

ollut siitä riippumaton, onko myyjä ollut vilpittömässä vai vilpillisessä mielessä. Vahingonkorvaus on sensijaan tullut kysymykseen vain sillä edellytyksellä, että myyjän syyksi on voitu lukea tuottamus. Tämä on edellyttänyt joko sitä, että myyjä on ollut kauppaa tehtäessä virheestä tietoinen, tai ainakin sitä, että myyjällä on näytetty olleen perusteltua aihetta epäillä virheen olemassaoloa ja että hän on jättänyt virheestä tai epäilystään ostajalle ilmoittamatta. Jos siis myyjä haluaa laatuvirheen osalta välttyä kaikilta edellä mainituilta haitallisilta seurauksilta, hänellä ei ole muuta neuvoa kuin tutkia tarkoin myytävänä oleva kiinteistönsä ja antaa siitä kauppaneuvotteluissa ostajaehdokkaalle todellisuutta vastaava kuva.

Oikeudellisen virheen osalta oikeuskäytäntömme näyttää heterogensemmalta, mihin on vaikuttamassa mm. se, että osa oikeudellisen virheen tapauksista, myyjän kaupanvastuu, on säännelty vanhastaan laissa (MK 11 luku) kun taas muu osa tapauksista on jäänyt laissa lähemmin sääntelemättä.

*Myyjän kaupanvastuun piiriin kuuluvat ne tapaukset, joissa myyjä ei ole omistanut myymäänsä kiinteistöä tai osaa siitä. MK 11 luvun 1 §:ssä lähtötilanne on se, että ostajan saantoa moititaan ja kiinteistö voitetaan ostajalta pois. Myyjän velvollisuus kauppahinnan palauttamiseen ja vahingonkorvauksen suorittamiseen on säädetty tällaista tilannetta silmällä pitäen. Tämä ei kuitenkaan estäne ostajaa vaatimasta kaupan purkamista, kauppahinnan palauttamista ja vahingonkorvausta myyjän kompetenssin puuttumisen perusteella siitä riippumatta, nostako sivullinen mahdollisen saannonmoitekanteen ostajaa vastaan, jos tällainen kanne vain on menestyksellä ostajaa vastaan ajettavissa (moitemahdollisuus ei ole katkennut) (KKO 1933 II 89 verrattuna irtaimen esineen kauppaa koskevaan ratkaisuun KKO 1928 I 16, kirjallisuuden osalta ks. *Godenhielm*, Sopimusoikeuden oppikirja 1 s. 131—132, *Routamo*, Kaupanvastuu ja oikeudellinen virhe irtaimen kaupassa s. 199—204). Lisäksi lienee edellytettävä, että myyjän omistukseen kuulumaton osa kaupan kohteesta on ylipäänsä merkityksellinen (vrt. KKO 1933 II 89). Myyjän vahingonkorvausvastuun on edellytetty olevan ankaraa vastuuta (KKO 1966 II 130, vrt. myös KK 1 luvun 3 §:n soveltamisesta valaisevat ratkaisut KKO 1969 II 18 ja 19 sekä *M.M.:n* (Martti Miettisen) kommentti niiden johdosta LM 1969 s. 960—962). Toiselta puolen oikeuskäytännössä on katsottu, että pelkän vahingonkorvauksen vaatiminen ostajalta saannonmoitteesta tai kaupan purusta riippumatta ei voi tulla kysymykseen myyjän väitetyn kompetenssin puuttumisen perusteella (KKO 1940 II 284). Myyjän riskin perusteena on näin ollen se, voitaisiinko ostajaa vastaan ajaa menestyksellä saannonmoitekannet-*

ta. Myyjän on aiheellista ennen kaupantekoa varmistua kompetenssistaan ja toimia sen rajoissa. Moitekanteen katkaisemista koskevat säännökset (LhL 21 §, aikaisemmin Knk.Sel. 1805) ovat omiaan pienentämään myyjänkin riskiä.

Kiinteistöön kohdistuvan *sivullisen henkilön rajoitetun oikeuden* osalta lähtökohtana näyttää olleen, että myyjän tulee kauppaa tehtäessä ilmoittaa ostajalle tällaiset oikeudet. Ostajalla ei ole katsottu olevan erityistä selonottovelvollisuutta sanotunlaisten oikeuksien osalta eikä sille, ilmeneekö mainitunlainen oikeus, esimerkiksi velkakiinnitys, julkisista asiakirjoista kuten julkisesta rekisteristä, näytä annetun ratkaisuja tehtäessä merkitystä (KKO 1929 II 50, KKO 1933 II 337, ks. myös *Routamo*, m.t. s. 87). Mikäli ostaja on ollut tietämätön sivullisen oikeudesta, on ostajan erehtyminen ollut perusteena sekä kauppahinnan osan maksusta pidättymiseen, mikä seuraus on lähellä hinnanalennusta, (KKO 1929 II 50) että kaupan purkuun ainakin silloin, kun erehdys on ollut olennainen (KKO 1933 II 337). Toiselta puolen oikeuskäytännössä on katsottu, että jos myyjä kaupasta neuvoteltaessa ilmoittaa ostajalle sivullisen oikeuden, tämä poistaa ostajan vilpittömän mielen ja samalla mahdollisuuden siihen, s.o. erehdykseen vetoamalla saada myyjältä korvausta (KKO 1972 II 78). Useimmissa tapauksissa lähtötilanne on kuitenkin ollut toisenlainen. Se on ollut sellainen, että kaupakirjan mukaan kiinteistö on myyty vapaana rasituksista tai kaupakirjaan on otettu muu vastaava lauseke. Tällaisten lausekkeiden on katsottu aiheuttavan myyjälle velvollisuuden ryhtyä toimenpiteisiin kiinteistön vapauttamiseksi sellaisista kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista, joiden sopijapuolet eivät ole edellyttäneet jäävän rasittamaan kiinteistöä kaupan jälkeen. Siinä tapauksessa, että kiinteistöön on kaupan jälkeenkin kohdistunut mainitunlaisia rasituksia, ostajalla on katsottu olevan oikeus sekä pidättyä niitä vastaavan kauppahinnan osan maksamisesta ennenkuin myyjä on osoittanut, että kiinteistö on vapautettu näistä rasituksista (KKO 1963 II 23, KKO 1963 II 97), että saada myyjiltä vahingonkorvausta, mikäli ostaja on maksanut asianomaisen kiinnitysvelan tai muulla tavoin rahoittanut kiinteistön vapauttamisen rasituksista (KKO 1928 I 10, KKO 1978 II 14).

Kuten sanottu myyjän on edellytetty kauppaa tehtäessä ilmoittavan ostajalle kiinteistöön kohdistuvat sivullisten oikeudet. Varsin keskeisiä tähän liittyviä kysymyksiä on kuitenkin jäänyt oikeuskäytännössä avoimeksi. Eräs näistä kysymyksistä on se, mitä myyjän ilmoitukselta on vaadittava. Laatuviirheeksi katsottavan puutteellisuuden ollessa kysymyksessä myyjä voi välttää vastuun ilmoittamalla puutteellisuuden laadun ennen kauppaa ostajalle. Sivullisten kiinteistöön kohdistu-

vien oikeuksien osalta voidaan todeta, että monet näistä oikeuksista on otettu viranomaisten pitämiin julkisiin asiakirjoihin kuten julkisiin rekistereihin, joiden perusteella viranomaiset antavat todistuksia siitä, että kiinteistöön kohdistuu asianomainen oikeus. Rekistereihin tehty merkinnät näistä oikeuksista ovat kuitenkin monasti lyhyitä ja viittauksenomaisia sisältämättä tarkempaa kuvausta oikeuden sisällöstä. Esimerkkinä voidaan mainita kiinnitysrekisteriin eläkeoikeudesta tehty merkintä. Onko tällöin pidettävä riittävänä, että myyjä kauppaa tehtäessä antaa ostajalle julkisen viranomaisen antaman sellaisen todistuksen, joka sisältää vain sanotunlaisen viittauksen, tai itse yhtä viittauksenomaisesti ilmoittaa ostajalle mainitunlaisesta oikeudesta? Vai onko vaadittava asianomaisen oikeuden sisällön täsmällistä kuvausta ja dokumentointia lisäasiakirjoilla? Tällaisten kysymysten osalta näyttäisi edelleenkin olevan prejudikaattien tarvetta, sillä tätä koskevilla ratkaisuilla on merkitystä sopimusneuvotteluja ohjaavina kannanottoina.

Kysymys kiinteistön kaupan purkamisesta ja vahingonkorvauksesta on ollut esillä myös tilanteissa, joissa kauppaa rasittaa *vallintavirheeksi* katsottava virhe. Useimmiten kysymys on ollut kaavoituksen aiheuttamista rajoituksista. Kun KaavJL 30 § koskee eräissä suhteissa juuri tällaisia rajoituksia, sitä on aiheellista käsitellä aluksi.

KaavJL 30 §:n 1 momentissa säädetään, että jos tilasta 1. 4. 1960 (KaavJL:n voimaantulopäivä) tai sen jälkeen luovutetun alueen lohkominen jätetään tämän luvun (KaavJL 2 luvun) säännösten nojalla sikseen, on luovutuksensaajalla tai sillä, jolle hänen oikeutensa on siirtynyt, oikeus saada luovutus sopimus puretuksi. Pykälän 2 momentin mukaan purkamista koskeva kanne on pantava vireille vuoden kuluessa siitä, kun päätös lohkomisen sikseen jättämisestä on saanut lainvoiman. Säännöksessä lohkomisen on edellytetty estyvän tuolloin voimassa olevien kaavoituksesta johtuvien rajoitusten vuoksi. Näiden rajoitusten ei ole tarvinnut olla voimassa vielä määräalaa luovutettaessa, mutta luonnollisesti ne ovat voineet olla jo tuolloin voimassa. Alunperin kaupungin jakolakilukomitean mietinnössä vuodelta 1956 (kom. 1956: 6) lähdettiin siitä, että jos lohkomisen sanotusta syystä jätetään sikseen, »pidetään luovutus rauenneena» (28 §). Säännöstä laadittaessa edellytettiin siis, että jos luovutusoikeustoimen tarkoitus, määräalan muodostaminen luovutuksensaajalle kiinteistöksi, jää puheena olevasta syystä saavuttamatta, seurauksena on luovutusoikeustoimen raukeaminen. Ehdotettua säännöstä ei mietinnössä lähemmin perusteltu, mutta epäilemättä raukeamisseuraamus oli omiaan palvelemaan kiinteistöjärjestelmän selvyttä ehkäistessään »roikkumaan» jäävien erottamattomien määräalojen lisääntymistä. Lähinnä maanmittaushallituksen

12. 9. 1958 antaman lausunnon (kirje 12. 9. 1958 n:o 647/307) vaikutuksesta, jossa kiinnitettiin huomiota niihin käytännön vaikeuksiin, joita automaattinen raukeaminen aiheuttaisi määräalan ostajalle, seurauslausuma kuitenkin muutettiin jo kaupungin jakolain tarkistustoimikunnan mietinnössä n:o 1 vuodelta 1959 (kom. 1959: 55) laista ilmeneväksi purkamisseuraamukseksi. Maanmittaushallituksen viittaamia vaikeuksia olivat mm. ostajalle aiheutuvat taloudelliset menetykset sen johdosta, että hän ehkä oli ehtinyt ruveta rakentamaan ja kunnostamaan määräalaa, ja ostajan toimintavaihtoehtojen kaventuminen mm. lohkomisedellytyksiä parantavien lisäalueostojen estyessä siten, että ostajan ainoaksi vaihtoehdoksi jäisi vain kauppahinnan takaisin periminen välillä ehkä varattomaksi käyneeltä myyjältä. KaavJL 30 §:n 1 momentin lähtökohtana on kuitenkin yhä edelleen se, että jos määräalan lohkominen tuolloin voimassa olevien kaavoituksesta johtuvien rajoitusten vuoksi jätetään silleen ja määräalan luovutusoikeustoimen tarkoitus näin jää saavuttamatta, luovutuksensaajalla on oikeus purkaa luovutussopimus.

Oikeuskäytäntö on vallintavirheiden osalta niukinta ja arvosteluperiaatteiden hajonta eri aikoina annetuissa ratkaisuisissa varsin huomattava. Lainsäädännön osalta tukea arvostelussa näyttää haetun sekä MK 11 luvun säännöksistä että KaavJL 30 §:stä.

Ratkaisussa KKO 1951 II 82 määräalan kauppa julistettiin mitättömäksi (purettiin) ja myyjät velvoitettiin palauttamaan kauppahinta korkoineen, koska kauppakirjalla saatu kiinteistön määräalojen erottamisoikeus oli maanhankintaviranomaisten toimenpiteiden johdosta, jotka perustuivat ennen kaupan tekemistä vallinneisiin olosuhteisiin, rauennut eikä ollut esitetty seikkoja, jotka osoittaisivat ostajan tarkoittaneen vapauttaa myyjät vastaamasta kaupasta myös siinä tapauksessa, että erottamisoikeuden toteuttaminen estyisi mainitusta syystä. MK 11 luvun 1 ja 6 §:n mukaan myyjä vastaa ostajaan nähden siitä, että tämä ei menetä kiinteistön omistajanhallintaa myyjän kompetenssin puuttumisen johdosta, mutta voi kauppakirjaan otettavin ehdoin vapauttaa itsensä vastuusta. Esillä olevan ratkaisun perustelut viittaavat siihen, että myyjän on katsottu olevan ostajaan nähden vastuussa myös siitä, ettei tämä menetä kiinteistön omistajanhallintaa myyjän olosuhteisiin liittyneiden julkisoikeudellisten rajoitusten johdosta, mutta voi tässäkin tapauksessa kauppakirjaan otettavin ehdoin vapauttaa itsensä vastuusta. Ratkaisua tehtäessä johtoa näyttää siten haetun MK 11 luvun 1 ja 6 §:stä.

KaavJL 30 §:n voimaantulon jälkeen annetun ratkaisun KKO 1978 II 11 perustelut osoittavat puolestaan yhdenmukaisuutta viimeksi mai-

nitusta säännöksestä ilmenevien periaatteiden kanssa. Tapauksessa määräalan kauppa julistettiin ostajien kanteesta puretuksi ja myyjä velvoitettiin palauttamaan ostajille kauppahinta korkoineen sillä perusteella, että ostajat eivät olleet aikaisemmin kauppalana olleen kaupungin kaavoitussuunnitelmien muuttumisen johdosta saaneet kauppakirjassa tarkoitettua aluetta muodostetuksi sellaisia itsenäisiä rakennuskelpoisia kiinteistöyksiköitä kuin he ja myyjä kauppaa tehtäessä olivat kauppakirjan mukaan kauppalanhallituksen aiemmin hyväksymään ns. tonttijakoehdotukseen luottaen edellyttäneet voitavan siitä muodostaa. Sensijaan myyjä vapautettiin korvaamasta ostajille niitä kustannuksia, joita näille oli aiheutunut siitä, että he olivat hakeneet rakennuslupaa varmistumatta ensin alueen rakentamis- ja jakokelpoisuudesta, koska kauppaa tehtäessä vilpittömässä mielessä olleen myyjän ei voitu katsoa olevan vastuussa näistä kustannuksista. KaavJL 30 §:n 1 momentin mukaan luovutuksensaajan purkuoikeuden lähtökohtana on se, että luovutuksen tarkoitus jää kaavoituksesta johtuvien rajoitusten vuoksi saavuttamatta. Samaan ajattelutapaan viittaavat myös yllä mainitun ratkaisun perustelut purun osalta. Vahingonkorvauksen osalta ne taas lähtevät siitä, että myyjän vahingonkorvausvastuu on tuottamusvastuuta. Näiltä osin perustelut ovat edellä viitatuista useista ratkaisuksista ilmenevän »yleisen linjan» mukaisia ja perustuvat samalla erilaiseen näkemykseen myyjän vahingonkorvausvastuun edellytyksistä kuin mitkä ne edellä viitatus ratkaisun KKO 1966 II 130 mukaan ovat MK 11 luvun 1 §:ssä.

Toiselta pohjalta on lähdetty sensijaan ratkaisussa KKO 1985 II 188. Siinä oli kysymys ostajan oikeudesta purkaa määräalan kauppa sillä perusteella, että määräalalle rantakaavan tarpeellisuuden vuoksi ei voitu rakentaa ostajien aikomaa kesähuvilaa ilman poikkeuslupaa. KKO katsoi, että ostajilla ei ollut oikeutta saada kauppaa puretuksi ja perusteli ratkaisuaan seuraavilla syillä: 1. Ostajien asiana on ollut ennen kaupan päättämistä ottaa selville asianomaiselta rakennusviranomaiselta, voivatko he rakentaa määräalalle aikomansa kesähuvilan. 2. Ostajat ovat laiminlyöneet tämän selonottovelvollisuutensa, joka olisi vaatinut ainostaan vähäisen toimenpiteen. 3. Vaikka myyjien emätilan omistajina on täytynyt tietää aluetta koskevasta rakentamisrajoituksesta ja he ovat jättäneet sen kauppaa tehtäessä ilmoittamatta, ostajat eivät tämän takia ole vapautuneet selonottovelvollisuudestaan. 4. Muutoin KO:n mainitsemat perusteet, millä KKO näyttää lähinnä tarkoittaneen sitä KO:n mainitsemaa seikkaa, että ostajilla oli maanomistajina mahdollisuus vaikuttaa rantakaavoituksen puuttumisen korjautumiseen.

Esillä olevan ratkaisun perustelut poikkeavat erityisesti myyjän tie-

toisuuden ja ilmoitusvelvollisuuden osalta siitä, mitä KKO on katsonut olevan voimassa sivullisen kiinteistöön kohdistuvan oikeuden ilmoitusvelvollisuudesta aikaisemmin käsitellyissä oikeudellisen virheen tapauksissa. Nyt tarkastelun kohteena olevan ratkaisun perustelut osoittavatkin tiettyä yhdenmukaisuutta laatuvirhetapauksissa sovellettujen arvosteluperiaatteiden kanssa. Jos kiinteistön rakentamiskelpoisuutta pidetään laatua koskevana ominaisuutena — mikä on tässä tapauksessa ajateltavissa, kun otetaan huomioon, että rantakaavan tarpeellisuus, mistä rakentamisrajoitus johtuu, ei perustu viranomaisen päätökseen vaan olosuhteiden kehitykseen (loma-asutuksen tiivistymiseen) asianomaisella ranta-alueella, vrt. RakL 123 a § —, niin voidaan ajatella, että ostajalle asetetaan myös tämän osalta samantyyppinen selonottovelvollisuus kuin mikä koskee kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia. Tähän viittaavat perustelut 1 ja 2 ja viimeksi mainittuun sisältyvä lausuma, että selonotto olisi vaatinut ainoastaan vähäisen toimenpiteen (vrt. tavanomainen ulkoinen ja rakennusten sisäinen tarkastus laatuvirhetapauksissa). Keskeinen purkuperuste laatuvirhetapauksissa on ollut se, että ostaja omatta syyttään ja kaupan syntymisen kannalta olenaisella tavalla on erehtynyt kaupan kohteen ominaisuudesta. KKO:n perustelut viittaavat siihen, että keskeiseksi ongelmaksi esillä olevassa tapauksessa on muodostunut juuri kysymys, oliko ostaja omatta syyttään erehtynyt määräalan rakentamiskelpoisuudesta. Samaan viittaa myös eri mieltä olleiden jäsenten ja esittelijän lausunto. Enemmistö näyttää lähteneen siitä, että ostajien ei voitu katsoa omatta syyttään erehtyneen. Kantaansa enemmistö on perustellut ostajien selonottovelvollisuuden laiminlyönnillä eikä sen, että myyjä oli tiennyt rajoituksista ja niistä vaiennut, katsottu vaikuttaneen asiaan.

Eri asia on kysymys, mihin suuntaan vallintavirhetilanteiden arvosteluperusteita olisi de lege ferenda kehitettävä. Sille seikalle, perustuvatko kiinteistöä koskevat vallinnan rajoitukset julkisen viranomaisen päätökseen vaiko rajoitukset voimaan saattavaan lainsäädännökseen ja siihen, että tuon säännöksen soveltamisen edellytykset täyttyvät asianomaisen kiinteistön osalta, on tuskin perusteltua antaa ratkaisevaa merkitystä. Käsitellessään kiinteistön myyjän vastuuta vallintavallan rajoitusten johdosta *Zitting* (Kiinteistön myyjän vastuusta vallintavallan rajoitusten johdosta. Oikeustiede I s. 138—141; ks. samasta aihepiiristä myös *Zitting*, Kiinteistön myyjän vastuusta ostajalle antamistaan tiedoista. Juhlajulkaisu Y. J. Hakulinen s. 292—301) pohtii mm. kysymystä, kumman sopijapuolen, kiinteistön myyjän vai ostajan kannettavaksi riski vallintavallan rajoituksista olisi asetettava. Tällöin hän pitää silmällä ennenkaikkea viranomaisten päätöksistä johtuvia rajoituksia sul-

kematta kuitenkaan pois muuhunkaan perusteeseen perustuvia rajoituksia. Hän toteaa, että useat eri syyt näyttävät puoltavan riskin asettamista objektiivisen vallintavirheen osalta mieluummin kiinteistön myyjän kuin ostajan kannettavaksi. Tämän puolesta puhuu hänen mukaansa vaihdannan edistämisyrittäminen samoin kuin sitä seikkaa koskeva vertailu, kummalla osapuolella on paremmat mahdollisuudet tietojen saamiseen ja kummalta rakennuslainsäädännön julkisuusjärjestelmän (mm. rakennuslain kuulemis- ja kuulutussäännökset) mukaan on edellytettävä tarpeellisia tietoja. Vaikka hän toteaaakin, että kiinteistön kaupassa yksilölliset piirteet ovat edelleen leimaa-antavia ja että kiinteistön ostajalle on vanhastaan asetettu suhteellisen laaja selonottovelvollisuus, hän toisaalta toteaa kehityksen käyvän siihen suuntaan, että ostajatahoa on suojattava entistä tehokkaammin ja siinä tarkoituksessa myyjälle asetettava tietty vastuu objektiivisista vallintavirheistä. Näin on hänen mukaansa asianlaita erityisesti niissä tapauksissa, joissa myyjä tunsii vallintavallan rajoitukset mutta laiminlöi ilmoittaa niistä.

Edellä esitetty osoittanee, että vallintavirheiksi katsottavien tapaus-ten arvostelussa voidaan lähteä hyvin erilaisten näkökohtien pohjalta. Sen mukaan myös myyjän ja vastaavasti ostajan riski voi muodostua eri arvosteluperusteista lähdettäessä erilaiseksi. Ilmeistä on, että vallintavirhetilanteiden osalta on edelleen tarvetta »kattaa kenttää» pre-judikaateilla silloin, kun siihen avautuu tilaisuus.

Mutta virhetilanteiden arvosteluperjaatteita kehitettäessä on yleisemminkin aiheellista kiinnittää huomiota siihen vaikutukseen, mikä kannanotoilla tässä suhteessa on sopimusneuvotteluihin. Kun lakiimme ei sisälly säännöksiä myyjän tiedonantovelvollisuudesta kiinteistön kaupan sopimusneuvotteluissa, jäävät tätä tai paremmin sanoen ilmoittamatta jättämisen riskiä koskevat päätelmät tehtäviksi virhetilanteissa annettujen ratkaisujen pohjalta. *Kivimäen* ja *Ylöstalon* siviilioikeuden oppikirjassa lausutaan, ettei sopimusneuvotteluja ole lupa käydä niin, että toinen tulee harhaanjohtetuksi tai muutoin kärsii vahinkoa. Lausuma korostaa avoimien ja rehellisten sopimusneuvottelujen arvoa. Niin kauan kuin meillä ei ole lainsäädäntöä kiinteistön kaupan sopimusneuvotteluista, niiden kulkuun voidaan vaikuttaa mm. virhetilanteissa annettavilla tuomioistuinten ratkaisuilla.