

SUOMALAISEN
LAKIMIESYHDISTYKSEN
JULKAISUJA
C-SARJA N:o 9

Yhteiskirjapaino Oy, Helsinki 1972

ISBN — 951 — 26 — 0000 — 5

ISBN 978-951-855-877-7 (PDF)

ARS BONI ET AEQUI

JUHLAJULKAISU
Y. J. HAKULISEN
70-VUOTISPÄIVÄNÄ
21. 1. 1972

KIINTEISTÖN MYYJÄN VASTUUSTA OSTAJALLE ANTAMISTAAN TIEDOISTA

SIMO ZITTING

Kiinteistön ostajaa normaalisti kiinnostaa kiinteistön käyttömahdollisuus. Kaupan kohdistuessa asemakaava- tai rakennuskaava-alueella olevaan maahan tulee tavallisesti ensinnä esille kysymys, saadaanko alueelle rakentaa ja mikä on rakennusoikeuden määrä. Kaupanteon yhteydessä myyjä säännöllisesti antaa ostajalle tietoja mainituista seikoista joko omasta aloitteestaan tai ostajan tiedustelun johdosta. Jos myyjän antamat tiedot osoittautuvat virheelliseksi ja ostajan havaitaan näin ollen toimineen virheellisten edellytysten vallitessa, joudutaan selvittämään, vastaako myyjä ostajaan nähden antamistaan tiedoista.

Koska rakennusoikeutta yms. seikkoja koskevat tiedot ovat kaupan edullisuuden kannalta tärkeitä, ostajan on syytä virallislähteistä tarkistaa tiedot, kuten usein tapahtuukin. Tämä saattaa olla ostajan kannalta aiheellista siinäkin tapauksessa, että myyjällä on oikeudellinen vastuu antamistaan tiedoista. Myyjän vastuuseen vetoaminen usein aiheuttaa oikeusriidan eikä aina ole takeita siitä, välttyykö ostaja vahingolta tätäkään tietä. Näin siinäkin tapauksessa, että korvausta tuomitaan, sillä sen periminen saattaa olla käytännössä vaikeata.

Rakentaminen kaavoitusalueilla, joilla tapahtuneita kauppoja seuraavassa pidämme silmällä, on tarkoin säännelty. Sitä koskevat säännökset ja määräykset rajoittavat maanomistajan vallintavaltaa. Ostajan erehtyessä tällaisen vallintavallan laajuuteen nähden on kysymyksessä ns. *vallintavirhe*. Tällaisesta virheestä laajassa merkityksessä on kysymys silloin, kun ostaja lain tai asetuksen säännöksen tai viranomaisen määräyksen — mihin voidaan rinnastaa monopoliluonteisen organisaation määräys — johdosta menettää kaupan kohteen tai osan siitä taikka hänen valtansa käyttää sitä on mainitusta syystä rajoitettu.¹ Vallintavirhe muistuttaa oikeudellista virhettä siinä, että kummankaanlaista virhettä ei voida havaita kaupan kohteen tarkastelun perusteella. Tyypillisinä val-

¹ Ks. *Vahlén*, Formkravet vid fastighetsköp, Stockholm 1951, s. 277 s. ja 301 ss.; *Routamo*, Kaupanvastuu ja oikeudellinen virhe irtaimen kaupassa, Porvoo 1969, s. 28 s. ja 212 s.

lintavirheinä on mainittu sellainen tapaus, että rakentaminen on tapahtunut ilman rakennuslautakunnan lupaa tai että alueella, jolla kaupan kohde sijaitsee, on voimassa rakennuskielto.²

Vapautuakseen suoritusvelvollisuudestaan myyjän on tehtävä oikea suoritus. Suoritushäiriö voi aiheuttaa myyjälle tiettyjä haitallisia seuraamuksia, sillä myyjä on jatkuvasti sidottu sopimukseen. Sopijapuolten molemminpuoliseen suoritusvelvollisuuteen perustuvat yleiset seuraamukset — luontaistäytäntö, hinnanalennus ja purku — tulevat kysymykseen tuottamuksesta riippumatta. Sen sijaan vahingonkorvausseuraamus edellyttää säännön mukaan tuottamusta. Ilman tuottamustakin vastaa myyjä, joka on taannut kaupan kohteen virheettömyyden. Myyjällä voi olla edellä mainittujen suoritusvelvoitteiden (täyttämisvelvoitteiden) ohella erilaisia vastuuvelvoitteita. Tällainen *vastuuvelvoite* on kysymyksessä silloin, kun suoritusvelvollinen — ilman että on olemassa täyttämisvelvoitetta — vastaa siitä, että tietyt tosiasiat ovat olemassa vissinä ajankohtana.³ Myyjän takuu- eli garantiavelvoite, jolla tavallisesti tarkoitetaan tuottamuksesta riippumatonta vahingonvastuuta, kuuluu vastuuvelvoitteiden ryhmään.⁴

Milloin kaupan kohteen poikkeama koskee sen normaalia standardia, on kysymyksessä *objektiivinen* (abstraktinen) *virhe*. Kun poikkeama kohdistuu yksilöllisesti määrättyyn standardiin tai kun ei ylipäänsä ole olemassa mitään normaalina pidettävää standardia, virhe on *subjektiivinen* (konkreettinen). Tämä kahtiajako, joka koskee paitsi vallintavirhettä myös muunlaisia virheitä, on merkityksellinen kiinteistön myyjän vastuun kannalta katsottuna. Tämä johtuu osaltaan siitä, että muotomääräisyyden asettamien rajoitusten kannalta katsottuna objektiivinen virhe on eri asemassa kuin subjektiivinen virhe.

Myyjän vastuuta tarkasteltaessa on lähdetty sen säännön pohjalta, että kiinteistö myydään sellaisena kuin se on ja että ostajan on oman etunsa nimessä otettava selkoa kaupan kohteesta. Sellainen myyjä, joka ei ole tietoisesti antanut vääriä tietoja tai vilpillisesti vaiennut virheestä, vastaa vain antamansa takuusitoumuksen nojalla. Muotomääräisyydestä taas on katsottu johtuvan, että tällaisen sitoumuksen ollakseen pätevä tulee olla kauppakirjassa tai että sen ainakin tulee liittyä kauppakirjaan. Tällaista rajoitusta ei ole asetettu objektiivisen virheen osalta, sillä vastuu

² Vahlén, Fastighetsköp, Stockholm 1965, s. 179.

³ Rodhe, Obligationsrätt, Stockholm 1956, s. 14 ja 214 ss. verr. Lärobok i obligationsrätt, Stockholm 1966, s. 18 ss.

⁴ Myyjän takuu- eli garantiavelvoite perustuu tavallisesti sopimukseen. Silloin kun vastuu johtuu suoraanaisesti laista eikä asianosaisten tekemäksi oletetusta sopimuksesta, puhutaan lakimääräisestä garantiasta. Ks. Haku-linen LM 1961 s. 24 ss. verr. Velvoiteoikeus I, Helsinki 1965, s. 164. — Tekstissä mainitulla vastuuvelvoitteen käsitteellä on laajempi sisältö. Vastuuvetoitteen rikkomiseen voi näet liittyä muukin haitallinen seuraamus kuin vahingonkorvaus.

normaalista standardista voidaan selittää kaupan luonnolliseksi osaksi (naturalia negotii). Kun tällainen vastuu kuuluu myyjälle ilman erillistä sitoumustakin, ei muotomääräisyys aseta estettä myyjän vastuun laajentamiselle.⁵

Edellä sanotusta seuraa, että myyjän vastuu subjektiivisten virheiden osalta määräytyy osittain erilaisin perustein kuin objektiivisten virheiden osalta. Viimeksi mainituista virheistä passiivisena ollut myyjä voi joutua vastuuseen. Subjektiivisten virheiden osalta myyjän vastuun on katsottu edellyttävän tietojen antamista.⁶ Tarkastellessamme seuraavassa myyjän vastuuta hänen antamiensa tietojen johdosta joudumme selvittämään vastuun edellytyksiä subjektiivisten virheiden osalta. Vastuuta objektiivisten vallinta-virheiden osalta olemme tarkastelleet eri yhteydessä.⁷

Aina ei ole helppoa sanoa, onko kysymyksessä objektiivinen vai subjektiivinen vallintavirhe.⁸ Ensiksi mainitusta on kysymys, kun

⁵ Ks. *Kärlgren Svensk Juristtidning* 1950 s. 872 s.

⁶ *Vahlén* on Ruotsin oikeuden osalta lausunut: »Subjektivt fel kan (sålunda) enligt gällande rätt icke bliva relevant vid fastighetsköp, såvitt säljaren icke genom positiva åtgärder påverkat köparens föreställningar angående fastighetens värde och användbarhet.» *Formkravet* s. 327 verr. s. 313ja 322.

⁷ Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen vuosikirja Oikeustiede, Vammala 1971.

⁸ Ks. *KoO t. 9. 2. 1971* (DL 1971 II s. 68 ss.): Asemakaavoitetulla alueella olevan tilan myynnin yhteydessä esitettiin myyjän edustajan ostajan pyynnöstä hankkima tonttijakokartta, jonka mukaan tila käsitti kaavatontin mutta joka osoittautui sikäli virheelliseksi, että ko. kaavatonttiin tarvittiin ostetun maan (1.284,8 m²) lisäksi maata (253,3 m²) toisesta tilasta. Kauppa tehtiin 9. 7. 1965 ja tonttijako vahvistettiin 26. 7. 1965. Ostajan hinnan-alennuskanne hylättiin mm. sillä perusteella, että kaupan kohteena oli ollut tietty tila eikä kaavatontin käsittämä maa-ala, eikä myyjien tai heidän edustajansa ollut näytetty tienneen tai pitäneen tietää kartan virheellisyydestä.

Ostajan erehdys koski rajoja ja pinta-alaa. Kun puuttuva maa-ala oli välttämätön rekisteritontin muodostamiseksi, mikä puolestaan on rakentamisluvan saamisen edellytyksenä, voidaan sanoa, että erehdys kohdistui välillisesti vallintavallan laajuuteen. Kysymyksen ollessa tontin ostosta rakennustarkoitukseen asemakaava-alueella voidaan normaalisti edellyttää, että maa-alue käsittää rekisteritontin tai että siitä voidaan muodostaa rakennuskelpoinen tontti. Tältä kannalta katsottuna ostajan erehdyksen voidaan katsoa kohdistuneen objektiiviseen seikkaan. Perusteluissa on lähdetty toiselta pohjalta katsoen, että kaupan kohteena oli tietty tila. Annettaessa merkitystä sille, mitä myyjä tiesi tai mitä hänen piti tietää, on myyjältä edellytetty tiettyä varovaisuutta, mutta riski kartan virheellisyydestä on asetettu ostajalle. Tapauksen johdosta on vielä todettava, että hinnanalennus on periaatteessa katsottu mahdolliseksi.

Vrt. *NJA 1949 s. 640*, jossa ostaja vaati purkua sillä perusteella, että eräät rakennukset olivat rajan ulkopuolella, vaikka myyjä oli näyttänyt rajan siten, että rakennukset jäivät sisäpuolelle. Kanne hylättiin, koska sopimusta sen mukaisesti mitä kauppaneuvotteluissa oli tapahtunut ja ottaen huomioon, että asianhaarat muutoin eivät puhuneet tätä vastaan, voitiin tulkita siten, että kauppa sisälsi sitoumuksen rakennusten kuulumisesta kiinteistön rajojen sisäpuolelle (ään. 3:2). *Vahlén* katsoo, että kysymyksessä oli poikkeama siitä, mitä kiinteistön ostaja normaalisti saattoi odottaa eikä normaali pinta-alaa koskeva virhe, ja luokittelee tapauksen objektiiviseksi (abstraktiseksi) oikeudelliseksi virheeksi (*Fastighetsköp* s. 201 ss.).

liikettä harjoitetaan ilman lupaa tai sellaisessa huoneistossa, joka ei ole määräysten mukainen, taikka kun rakennus on rakennettu voimassa olevien määräysten vastaisesti. Sen sijaan esim. se seikka, että kiinteistölle ei saa rakentaa enemmän kuin jo on tapahtunut, ei muodosta objektiivista virhettä.⁹ Rakennetun tontin ostaja ei ole oikeutettu oletamaan, että rakennusoikeutta on jätetty käyttämättä, vaikka se on esim. omakotitonttien osalta käytännössä varsin yleistä.

Vanhemmassa oikeudessa on lähdetty siitä, että kiinteistö myytiin sellaisena kuin se oli ja että ostajan tuli omalla riskillään ottaa siitä selko. Lukuun ottamatta niitä tapauksia, joissa myyjälle oli asetettu erityinen vastuu (kuten MK 11:1), vilpittömästi toiminut myyjä vastasi vain, jos hän oli kauppakirjassa sitoutunut siihen. Tämä lähtökohta oli sopusoinnussa sen kanssa, että yksilölliset seikat olivat ennen säännöllisesti määrääviä kiinteistön ostossa. Vaatimus kauppakirjassa annettavasta takuusitoumuksesta on kuitenkin osoittautunut liian ankaraksi ostajaan nähden. Tästä syystä on oikeuskäytännössä eri tavoin pyritty laajentamaan ostajan oikeussuojaa. Ensinnäkin on tässä tarkoituksessa katsottu voitavan nojautua yleisiin erehdystä koskeviin sääntöihin ja säännöksiin. Tämän ohella on muotomääräistä takuusitoumusta koskevaa vaatimusta modifioitu siten, että edellytys on tulkinnallisesti selitetty muotomääräiseksi sopimusmääräykseksi, ts. edellytys on fiktiivisesti muutettu kauppakirjan ehdoksi.¹⁰

Useimmiten vastuu subjektiivisesta virheestä syntyy sen kautta, että suoritusvelvollinen antaa omaisuutta koskevia tietoja.¹¹ Aiheuttaakseen oikeusvaikutuksia näiden tietojen tulee olla esineen yleistä ylistelyä täsmällisempiä.¹² Tietojen antaminen voi tapahtua joko tiedotusmielessä (*enuntiatiivinen vakuuttelu*) tai sitoutumistarkoituksessa (*takuu* eli *garantia*). Vaikka eron tekeminen saat- taakin olla käytännössä vaikeata, on syytä erottaa varsinainen

⁹ Rodhe, Obligationsrätt s. 224.

¹⁰ Ks. *Karlgren* Svensk Juristtidning 1950 s. 868; *Vahlén*, Fastighetsköp s. 206.

¹¹ Rajoitetussa laajuudessa saattaa vastuu syntyä pelkästään sen perusteella, että myyjä — antamatta nimenomaisia tietoja — havaitsi toisen edellyttäneen tiettyä omaisuutta. Esim. jos ostaja myyjän tietien aikoi käyttää esinettä tiettyyn tarkoitukseen, myyjä voi joutua vastuuseen siitä, että esinettä ei voida tai ei saada käyttää tähän tarkoitukseen, vaikkei myyjä lausunutkaan asiasta mitään. Tällainen vastuu, joka voi ainakin tiettyssä laajuudessa esiintyä irtaimen kaupassa, tuskin tulee *Rodhen* mukaan kysymykseen kiinteistön kaupassa (Obligationsrätt s. 225). *Almén* mainitsee esimerkkinä tapauksen, kun on tilattu koneita tai muuta, joka on erityisesti valmistettava tiettyyn tilaajan ilmoittamaan tarkoitukseen käytettäväksi (Om köp och byte av lös egendom II, 1934, s. 5 s.; vrt. *Chydenius*, Kontraktsrätt I, Helsingfors 1923, s. 126 s.).

¹² *Kivimäen* mukaan tietojen annon tuli olla sellaista, että se olisi voitu ottaa sopimukseen kauppaehtona (LM 1955 s. 16 s.).

takuu, jossa myyjä sitoutuu vastaamaan kohteen virheettömyydestä, pelkäästään tiedotusmielessä tapahtuvasta vakuuttelusta.

Takuusitoumuksella myyjä laajentaa normaalia vastuutaan. Tämä voi koskea myös vallintavallan laajuutta. Takuun ei tarvitse olla nimenomainen, mutta sopijapuolten sitoutumistarkoituksen on käytävä ilmi. Pelkkä enuntiatiivinen vakuuttelu ei sisällä erityistä sitoumusta eikä se perusta sopimusperäistä suoritusvelvollisuutta kuten varsinainen takuusitoumus.¹³ Eri asia on, että tällainen vakuuttelu saattaa saada oikeudellista merkitystä erehdystä koskevien sääntöjen mukaan. Myyjä on vastuussa vilpillisesti antamistaan tiedoista, mutta epäselvempi on vastuukysymys vilpittömässä mielessä annettujen tietojen osalta.

Vaativasta takuusitoumuksen tarpeellisuudesta myyjän vastuun edellytyksenä on lievennetty tulkinnallista tietä selittämällä ilmoitus sitoumustahdonilmaisuksi (*epävarsinainen garantia*). Myös on katsottu myyjän voivan joutua vastuuseen pelkäästään sen perusteella, että hän on antanut ostajalle tietoja, jotka ovat vaikuttaneet ostopäätöksen tekoon. Täsmennettyjen tietojen antaminen ostajalle voi aiheuttaa vastuun paitsi silloin, kun sen voidaan katsoa tapahtuneen sitoutumistarkoituksessa, myös silloin, kun tietojen antaminen tapahtuu tiedotustarkoituksessa. Käytännössä rajanveto on vaikeata, varsinkin kun oikeuskäytännössä on ilmennyt pyrkimystä tulkita pelkkä enuntiatiivinen lausuma tahdonilmaisuksi, eräänlaiseksi hiljaiseksi takuusitoumukseksi.¹⁴

¹³ Ks. *Karlgren*, *Avtalsrättsliga spörsmål*, Stockholm 1954, s. 85. s

¹⁴ *Rodhe*, *Obligationsrätt* s. 226 s. — Ks. *KoO t. 2074/29. 8. 1960* (LM 1961 s. 83): Kaupunki oli maakaaren 1 luvun 2 §:ssä säädettyä muotoa noudattaen sitoutunut myymään pankille sen suunnittelemaa toimitaloa varten rajoiltaan määrätyn, eri tontiksi muodostettavan alueen. Koska kaupunki, jonka oli katsottava sitoutuneen toimimaan sellaisen asemakaavan ja tonttijaon aikaansaamiseksi, että pankille luovutettavan tontin muodostuminen toteutuisi, oli jättänyt sanotun sitoumuksensa täyttämättä eikä se seikka, että alueen käyttäminen katumaaksi oli havaittu välttämättömäksi liikenteen vuoksi, voinut siihen nähden, että liikenteen nopea kasvaminen oli ollut odotettavissa jo sopimuksen tekohetkellä ja kaupungin siis sitoumuksen antaessaan oli ollut otettava tämä seikka huomioon, vapauttaa kaupunkia vahingonkorvausvelvollisuudesta, niin se on velvoitettu suorittamaan pankille korvausta sopimuksen rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta. Korvaus käsitti väliaikana tapahtuneen arvonnousun.

Tässä ratkaisussa on *Hakulisen* mukaan edellytetty kaupungin laiminlyöneen hiljaiseen garantiaan perustuvan toimimisvelvollisuuden (LM 1961 s. 30 ss.).

Vrt. *KoO t. 1325/10. 4. 1953*, jossa ostajan sellaiseen vallintavirheeseen perustuva hinnanalennusvaatimus, ettei ostaja ollut saanut huoneistoa hallintaansa, hylättiin, koska ei voitu katsoa, että ostaja oli tehnyt kaupan myyjän sitä koskevan nimenomaisen sitoumuksen perusteella, että huoneisto olisi vapaa tiettynä ajankohtana, mikä ei ollut myyjän määrättävissä, ja myyjä ei ollut menetellyt vilpillisesti sekä koska kauppahinta ei ollut kohtuuton.

Epävarsinainen garantia on kysymyksessä silloin, kun sopijapuolen, joka itse asiassa ei ole antanut takuusitoumusta, »on katsottava sitoutuneen» takuuseen esineen ominaisuuksista tms. seikasta. Sopijapuolen enuntiatiiivisen ilmoituksen katsotaan tällöin sisältävän konkludenttisen takuusitoumuksen. Myyjän vastuu on *sopimusperäinen*; se käsittää positiivisen sopimusedun korvaamisvelvollisuuden eikä se edellytä tuottamusta. Muotomääräisen oikeustoimen ollessa kysymyksessä esitetynlainen fiktio voi tulla sovellettavaksi periaatteessa vain siinä tapauksessa, että enuntiatiiiviset tiedot otetaan muotomääräiseen sopimukseen tai voidaan tulkinallisesti johtaa siitä.¹⁵

Ruotsin uuden maakaaren valmistelussa on lähdetty voimassa olevan oikeuden pohjalta sikäli, että myyjän vastuu kiinteistön kunnosta ja laadusta periaatteessa edellyttää myyjän erityistä sitoumusta kauppakirjassa ja että ostajalla näin ollen on selonottovelvollisuus. Tälle pohjalle rakentuivat aikaisemmat ehdotukset, joissa myyjän vastuuta oli laajennettu objektiivisen muttei subjektiivisen virheen osalta. Myöhemmässä vaiheessa tapahtui viimeksi mainitussa suhteessa periaatteellinen muutos. Lagrådet näet ehdotuksessaan lievensi muutovaatimuksia siinä suhteessa, että myyjän kiinteistöä koskevan sitoumuksen ei enää tarvinnut sisältyä kauppakirjaan. Tästä on katsottu seuraavan, että myös sellaiset seikat, joiden ei ole katsottava sisältyvän myyjän sitoumukseen, voidaan ottaa huomioon.¹⁶

Maakaaren valmistelun loppuvaiheessa tapahtui muutos toisessakin suhteessa. Aikaisemmassa ehdotuksessa myyjän takuusitoumusta koskeva säännös oli rajoitettu koskemaan faktillista virhettä. Departementin ehdotuksen perusteluissa on kiinnitetty huomiota siihen, että takuu voi koskea myös oikeudellista seikkaa kuten rasituksia ja vallintavallan rajoituksia.¹⁷ Tämän johdosta uudelleen muotoiltu säännös kuului seuraavasti: »Innehåller köpehandlingen utfästelse av säljaren i fråga om fastigheten och motsvarar fastigheten icke utfästelsen äger 12 § motsvarande tillämpning» (JB 4:20). Samalla kun Lagrådet poisti kauppakirjaa koskevan vaatimuksen takuuta koskevasta säännöksestä se yhdisti tämän ja faktillista virhettä koskevan säännöksen.¹⁸ Lopullisessa muodossaan säännös (JB 4:19) kuuluu seuraavasti:

»Avviker fastigheten från vad som kan anses utfäst eller från vad som köparen eljest, utan att fall som avses i 16—18 § föreligger, med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet, äger 12 § motsvarande tillämpning. Ersättning för skada skall dock

¹⁵ *Karlgren*, *Avtalsrättsliga spörsmål* s. 89 ss.

¹⁶ *Kung.maj:ts proposition 1970:20* med förslag till Jordabalk A s. 218 ss. ja B 1 s. 206.

¹⁷ *Proposition 1970:20* B s. 210.

¹⁸ *Proposition 1970:20* B s. 221.

utgå endast om avvikelser avser egenskap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt».¹⁹

On luonnollista, että Ruotsin uudessa maakaarella omaksutut vastuusäännökset eivät sovellu sellaiseen järjestelmään, jossa sivusopimusten muotovaatimuksesta pidetään tiukasti kiinni. Tämä käy ilmi seuraavasta perustelusta:

»Om, mot vad lagrådet förut anfört, formkravet bibehålles i fråga om utfästelser, synes den vid förevarande paragrafer här förordade metoden att genom tolkning och eventuell utfyllnad bestämma avtalets innehåll icke praktikabel. Innebörden i formkravet är nämligen, att ehuru man t.o.m. vet att visst förhållande varit bestämmande för kontrahenternas handlande, detta förhållande likväl — fränsett undantagfall enligt 3 kap. avtalslagen — skall betraktas såsom icke existerande. Möjlighet att ändock taga hänsyn till förhållandet måste då grundas direkt på en i lagen given regel.»²⁰

Suomessa on sekä oikeuskirjallisuudessa että oikeuskäytännössä suhtauduttu tiettyssä mielessä vapaamielisemmin ostajan oikeuteen vedota myyjän antamien tietojen virheellisyyteen. Tällöin on lähdetty erehdystä koskevien säännösten ja pätemättömyysopin kannalta, jolloin muotomääräisyys ei ole estänyt vetoamista virheellisyyteen ja jolloin kiinteistön kauppaa ei ole tarvinnut asettaa eri asemaan irtaimen kauppaaan verrattuna. Selostettuaan joukon oikeustapauksia, joissa enuntiativisen vakuuttelun merkitys ilmenee, *Kivimäki* on lausunut esityksen osoittavan, että vaatimukset ei-vilpillisen erehdyttämisen intensiteetin suhteen ovat heikentymistään heikentyneet. Alkaen kauppaehdosta ja takuusta sekä erikoisesta vakuutuksesta esineen ominaisuuksien suhteen, ne ovat päättyneet »ilmoittamisen» eli enuntiativisen vakuuttelun riittävyyteen kaupan pätemättömyyden syynä. Vakuuttelun on hänen mukaansa katsottu, olipa se annettu tuottamuksesta tai vilpittömyydessä mielessä, aiheuttavan kaupan tehottomuuden sen vuoksi, että edellytyskontrahentti oli vakuuttelun johdosta erehtynyt²¹

¹⁹ JB 4:12, johon JB 4:19 viittaa, kuuluu seuraavasti: »Har fastigheten efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Han har dessutom rätt till ersättning för skada. Om skadan är av ringa betydelse, får köpet hävas endast om säljaren förfarit svikligt.

Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren förfarit svikligt».

JB 4:16—18 sisältävät säännöksiä myyjän vastuusta eräiden oikeudellisten virheiden (vastuu kiinnityksistä ja muista kiinteistöä rasittavista oikeuksista) ja vallintavirheen osalta.

²⁰ Proposition 1970:20 A s. 222.

²¹ *Kivimäki* (LM 1955 s. 18 ss). Esityksessä on tarkasteltu sekä irtainta että kiinteää koskevia tapauksia tekemättä eroa sen enempää omaisuuslajien kuin virheen laadunkaan perusteella. Vallintavirheestä on kysymys ratkaisussa *KoO 1934 II 102*.

Myyjän rakennusoikeudesta yms. antamille tiedoille voidaan antaa merkitystä kahdessa eri mielessä. Ensiksikin tietojen antamiseen voidaan katsoa sisältyvän hiljaisen takuun, jolloin myyjän vastuu on sopimusperäinen. Toiseksi voidaan lähteä siitä, että myyjän — tuottamuksellisesti tai tuottamuksetta — antamat tiedot ovat erehdyttäneet ostajan, ja selittää tilanne erehdyttä koskevien sääntöjen pohjalla. Tällöin tulevat kysymykseen samat oikeusseuraamukset kuin yleensä erehdyksen saadessa relevanssin. Vahingonkorvaus ei tule kysymykseen ilman myyjän tuottamusta.

Ensiksi mainittu vaihtoehto tarjoaa perustan vahingonkorvausvaateelle ilman myyjän tuottamustakin. Sen sijaan toisen vaihtoehdon mukaan katsotaan, että ostaja, joka on erehtynyt ei-vilpillisen myyjän antamien tietojen perusteella, voi saada kaupan purkautumaan ja kauppahinnan palautetuksi muttei vahingonkorvausta. Eroa on myös virheeseen vetoamisen edellytyksissä. Takuusitoumukseen perustuva vastuu ei edellytä, että myyjä on havainnut ostajan erehtyneen. Sen sijaan erehdyksen relevanssia koskevien sääntöjen mukaan havaittavuudella on merkitystä. Vielä voisi erokohtana mainita, että kiinteistön kaupan muotomääräisyys rajoittaa mahdollisuuksia vedota kauppakirjaan sisällyttömään sitoumukseen, kun taas erehdykseen voidaan vedota tehottomuusperusteena kiinteistön kaupassa yhtä hyvin kuin irtaimen esineen kaupassa.

Se korostettu merkitys, mikä Ruotsissa on asetettu muotovaatimusnäkökohdalle esillä olevassa suhteessa, saanee selityksensä ainakin osittain siitä, että Ruotsissa on pyritty seuraamaan ensimmäistä edellä kosketeltua vaihtoehtoa ja näkemään tietojen antaminen eräänlaisena hiljaisena (epävarsinaisena) takuusitoumuksena.²² Meillä sen sijaan on suhtauduttu tietyllä pidättyväisyydellä hiljaiseen garantiaan myyjän vastuun perustana.²³ Ostajan mahdollisuuksia vedota myyjän antamien tietojen virheellisyyteen on pyritty laajentamaan erityisesti erehdyttä koskevien sääntöjen pohjalta lähtien.²⁴

Suomessa ovat kiinteistön luovutuksen muotoa koskevat vaatimukset suuremmat ja niitä on tulkittu ankarammin kuin Ruotsissa. Meillä ei myöskään liene lähitulevaisuudessa odotettavissa vastaavanlaista muotovaatimusten lievennystä kuin mikä Ruotsissa on toteutettu maakaaren uudistamisen yhteydessä. Tämän ei tarvitse estää antamasta suhteellisen tehokasta suojaa ostajalle esillä olevassa suhteessa. Voimassa olevan oikeuden kannalta on jo katsottu, että ostaja on oikeutettu luottamaan vastapuolen posi-

²² Ks. *Karlgren* Svensk Juristtidning 1950 s. 871 ss.; *Vahlén*, Fastighetsköp s. 192 ss.

²³ Ks. *Hakulinen*, Velvoiteoikeus I s. 164; *Godenhjelm*, Lärobok i kontraktsrätt, Borgå 1965, s. 106 s. ja 132 s.; *Erma*, Työurakka s. 340 s. Vrt. *Kivimäki* LM 1955 s. 20 s.

²⁴ Ks. erit. *Kivimäki* (LM 1955 s. 18 ss).

tiiviseen lausumaan esineen ominaisuuksista.²⁵ Vastaavasti lienee katsottava, että kiinteistön ostaja on oikeutettu luottamaan vasta-puolen ilmoitukseen esim. siitä, onko vallintavaltaa rajoitettu rakennuslain mukaisin toimenpitein. Ostaja tosin ei voi vedota erehdykseen, jos hän tiesi tai hänen piti tietää myyjän antaman tiedon virheellisyydestä, mutta hän ei ole ilman erityistä aihetta velvollinen ottamaan selkoa asiasta.

Myyjän vastuun sisältö voi vaihdella. Ensinnäkin myyjä voi joutua poikkeaman johdosta useammanlaisten haitallisten seuraamusten kohteeksi. Ja erilaiset seuraamukset riippuvat eri edellytyksistä. Takuuta sisältämättömän ilmoituksen perusteella tulee yleensä kysymykseen vain kaupan purkaminen tai hinnanalennus, sillä vahingonkorvausseuraamus edellyttää tuottamusta.²⁶ Edellä on puhuttu myyjän vastuusta ja vastuuvelvoitteista tekemättä eroa sen perusteella, millaisten haitallisten seuraamusten kohteeksi myyjä joutuu. Se että vahingonvastuuta tarkastellaan muiden vastuuvelvoitteiden rinnalla on omiaan auttamaan oikean kokonaiskuvan saamisessa. Tämä on tarpeen jo siitä syystä, että eron tekeminen hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen välillä voi olla käytännössä vaikeata,²⁷ minkä lisäksi sen tarkoituksenmukaisuuskin voidaan asettaa kysymyksen alaiseksi.²⁸

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että kiinteistön myyjällä on varsin laaja vastuu rakennusoikeudesta yms. seikoista antamistaan tiedoista. Edellytyksenä kuitenkin on, että annetut tiedot ovat riittävästi täsmennettyjä. Ellei tietojen antamista voida tulkinnallisesti selittää kauppakirjaan liittyväksi takuusitoumukseksi, myyjän vastuu rajoittuu siihen, että hänen on alistuttava kaupan purkautumiseen (tehottomuuteen) ja suoritusten palaut-

²⁵ *Kivimäki LM 1955 s. 17*, jossa viitataan esimerkkeinä asunto-osakkeen kauppaan (vallintavirhe) ja tilan kauppaan.

²⁶ *Hakulisen* mukaan julkisen edun vuoksi asetettua rakennuskieltoa yms. voidaan arvostella samoin kuin ylivoimaista estettä, joka vapauttaa myyjän korvausvastuusta mutta ei kauppahinnan palautusvelvollisuudesta (*LM 1961 s. 25*). Takuuta sisältämättömän laatuilmoituksen perusteella tulee hänen mukaansa kysymykseen vain kaupan purkaminen, vaikka myyjän viaksi jäisi culpa in contrahendo (Velvoiteoikeus I s. 113).

²⁷ *KoO 1936 I 14*: Maatilan myyjän oli näytetty vakuuttaneen pellon pinta-alan suuremmaksi kuin mitä se todellisuudessa oli. Ostajan vaatimus puuttuvan peltomäärän raivauskustannusten ja puhtaan tuoton menetyksen korvaamisesta hylättiin, koskei myyjän ollut väitettykään tahallaan erehdyttäneen ostajaa ja koskei ostaja ollut sitoutunut suorittamaan tuollaista korvausta. Perusteluista ilmenevä vaatimus myyjän tahallisuudesta tai sitoutumisesta on ymmärrettävissä sikäli kuin vaatimus kohdistuu saamatta jääneen edun korvaamiseen. Muulta osalta korvausvaatimus olisi voitu käsittää myös hinnanalennusvaatimukseksi, jolloin sitä ilmeisesti olisi ollut harkittava toiselta pohjalta. Kaupanpurun vaihtoehtona kysymykseen tulevan hinnanalennuksen, joka on oikeuskäytännössä hyväksytty kiinteistön ostajan suojakeinona (*KoO 1969 I 2* ja alav. 8 main. ratkaisu), ei näet katsota vaativan myyjän tuottamusta tahallisuudesta puhumattakaan.

²⁸ *Ks. Routamo m.t.s. 183 ss.*

tamiseen tai mahdollisesti hinnanalennukseen. Vahingonkorvausvelvolliseksi tulee myyjä, joka ei ole syypää tuottamukseen, vain sikäli kuin hän on sitoutunut tai hänen on katsottava sitoutuneen. Tällainen takuusitoumus perustaa sopimusvastuun, joka ei edellytä myyjän vilpillistä mieltä eikä tuottamusta. Tuottamuksesta aiheutunut väärin tietojen antaminen voi aiheuttaa vahingonkorvausvelvollisuuden. Positiivisen sopimusedun mukaisen korvauksen on kuitenkin katsottu edellyttävän petollista menettelyä.²⁹

²⁹ *Kivimäki* LM 1955 s. 63 s. — Ruotsin uudessa maakaareissa (JB 4:19) on myyjän vahingonvastuu edellytyksenä, että tämä voidaan katsoa sitoutuneen tai hän on menetellyt petollisesti (svikligt).⁶