

KORKEIMMALLE OIKEUDELLE

Asia **Valituslupahakemus** kiinteistön virhettä tai muuta sopimusrikkomusta ja vahingonkorvausta koskevassa asiassa. Valituslupahakemuksen ydin on se, onko valittajien oikeus tehokkaaseen oikeussuojaan toteutunut tilanteessa, jossa heidän oikeusasemaansa ratkaisevasti vaikuttaneen rakennusvalvonnan loppukatselmuksen yksityisoikeudelliset oikeusvaikutukset ovat jääneet kokonaan ilman aineellista tuomioistuinarviota.

Valituksenalainen päätös

Turun hovioikeuden 15.5.2026 antama päätös nro [REDACTED] asiassa S 18/2025/[REDACTED]

Valittajat:

[REDACTED]

Valittajien asiamies ja prosessiosoite:

[REDACTED]

Vastapuolet

[REDACTED]

kannalta, mikäli valituslupaa ei myönnettäisi.

Valituslupahakemuksen pääperusteena on se, että valittajien oikeusasemaan ratkaisevasti vaikuttaneen rakennusvalvonnan loppukatselmuksen yksityisoikeudelliset oikeusvaikutukset jäivät kokonaan ilman aineellista tuomioistuinarviota. Kysymys oli ostotarjouksen voimaantuloehdon ja koko myöhemmän vastuuarvioinnin kannalta ratkaisevasta esikysymyksestä. Kun käräjäoikeus ei ratkaissut tätä esikysymystä ja hovioikeus jätti virheen korjaamatta epäämällä jatkokäsittelyluvan, asiassa täyttyy valitusluvan myöntämisen virheperuste. Lisäksi valitusluvan myöntämistä puoltavat asian ennakkopäätösluonne sekä muu painava syy, koska kysymys koskee hallintolainkäytössä ratkaisematta jääneen viranomaistoimen yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia ja valittajien oikeusturvan kannalta poikkeuksellisen merkittävää asiaa.

II VAATIMUKSET KORKEIMMASSA OIKEUDESSA

Tämä valituslupahakemus ja sen liitteenä toimitettava valitus / aineellinen valitusosa palautettavaa käsittelyä varten muodostavat yhdessä Korkeimmalle oikeudelle toimitettavan muutoksenhakukirjelmän.

Valittajat pyytävät, että Korkein oikeus

1. myöntää asiassa valitusluvan;
2. kumoaa Turun hovioikeuden 15.5.2026 antaman päätöksen kokonaisuudessaan;
3. kumoaa tarvittaessa myös Varsinais-Suomen käräjäoikeuden 24.10.2025 antaman tuomion siltä osin kuin se estää asian palauttamisen hovioikeuteen tai käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi;
4. palauttaa asian ensisijaisesti Turun hovioikeuteen jatkokäsittelyluvan myöntämistä ja valittajien valituksen aineellista käsittelyä varten siten, että hovioikeus arvioi loppukatselmuksen yksityisoikeudelliset oikeusvaikutukset, ostotarjouksen voimaantuloehdon täyttymisen, rakennuksen tekniset virheet, rakennushankkeeseen ryhtyneen aseman sekä vastapuolten vastuun;
5. toissijaisesti, mikäli Korkein oikeus katsoo sen mahdolliseksi ja viivytyksen välttämiseksi perustelluksi, ottaa suoraan tutkittavakseen kysymyksen siitä, oliko

rakennusvalvonnan loppukatselmuksella sellaisia yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia, että se saattoi täyttää ostotarjouksen voimaantuloehdon, ja palauttaa asian tämän ratkaisun perusteella hovioikeudelle tai kärjäoikeudelle jäljelle jäävien kysymysten käsittelyä varten;

6. kolmassijaisesti palauttaa asian Varsinais-Suomen kärjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi;
7. velvoittaa vastapuolet yhteisvastuullisesti korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut Korkeimmassa oikeudessa, hovioikeudessa ja kärjäoikeudessa korkolain mukaisine viivästyskorkeineen;
8. kieltää Turun hovioikeuden 15.5.2026 antaman päätöksen ja sen pysyväksi jättämän Varsinais-Suomen kärjäoikeuden 24.10.2025 antaman tuomion oikeudenkäyntikuluja koskevien määräysten täytäntöönpanon tai määrää jo aloitetun täytäntöönpanon keskeytettäväksi, kunnes Korkein oikeus on ratkaissut valituslupahakemuksen tai asiassa toisin määrää.

II.1 Erillinen täytäntöönpanon kieltämistä tai keskeyttämistä koskeva hakemus

Valittajat ovat toimittaneet samanaikaisesti tämän valituslupahakemuksen kanssa erillisen kiireellisen hakemuksen täytäntöönpanon kieltämisestä tai keskeyttämisestä. Pyyntö koskee hovioikeuden päätöksen ja sen pysyväksi jättämän kärjäoikeuden tuomion oikeudenkäyntikuluja koskevia määräyksiä.

Valittajat pyytävät, että Korkein oikeus käsittelee erillisen täytäntöönpanonkieltihakemuksen kiireellisenä, koska Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy:n oikeudenkäyntikulusaatava on ilmoitettu siirretyksi ulosottoon 29.6.2026.

III TAPAUSSIELOSTUS

Kyseessä on kiinteistön kauppaa koskeva riita-asia, jossa osapuolina ovat valittajat, kohteen myyjänä ja valittajien käsityksen mukaan rakennuttajana sisustusarkkitehti [REDACTED], kaupanteossa kiinteistönvälittäjänä toiminut Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy sekä Naantalin kaupunki, joka on ollut vastuussa kohteen rakennusvalvonnan suorittamisesta.

kellarikerrokselle ollut annettu lainkaan rakennuslupaa. Välitysliike on ollut tietoinen siitä, että valittajille kohteen ostamisen ehtona on ollut se, että kohteessa on tehty lopputarkastus hyväksytysti. Välitysliike on saanut AVI:lta varoituksen kyseiseen kiinteistökauppaan liittyen koskien selonottovelvollisuuden laiminlyöntiä.

Talossa on ilmennyt merkittäviä puutteita esimerkiksi sähköasennuksissa, höyrynsuluissa, salaoja- ja hulevesijärjestelmässä, ulko- ja välikatossa sekä LVI-asennuksissa. Valittajien mukaan asiassa esitetty selvitys osoittaa, ettei kohdetta ole rakennettu hyvän rakennustavan mukaisesti. [REDACTED] eivät ole olleet tietoisia kiinteistön virheistä ennen kaupantekoa, johon on osaltaan vaikuttanut se, että myyjä on antanut virheellistä tietoa kuntotarkastusraportissa. [REDACTED] ovat esittäneet virheistä reklamaatioita myyjälle sen jälkeen, kun heille on selvinnyt virheiden laajuus. [REDACTED] ovat toimineet virheitä selvittäessään aktiivisesti ja ovat joutuneet tukeutumaan virheitä selvittäessään asiantuntija-apuun.

[REDACTED] ovat nostaneet kanteen Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa kiinteistön virhettä tai muuta sopimusrikkomusta ja vahingonkorvausta koskevassa asiassa 27.12.2023. Käräjäoikeus on tuomiolla velvoittanut [REDACTED] suorittamaan [REDACTED] yhteisesti hinnanalennuksena 15.237 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 20.2.2022 lukien ja hylännyt [REDACTED] vaatimukset enemmälti. Lisäksi käräjäoikeus ei arvioinut aineellisesti [REDACTED] esittämää näyttöä kaupungin virheellisestä toiminnasta rakennushankkeessa ja jätti tutkimatta vaatimuksen siitä, että Naantalin kaupunki on ylittänyt toimivaltansa hyväksyessään loppukatselmuksen ilman rakennuslupaa, ilman eri rakennusvaiheiden dokumentointeja ja ilman rakennussuunnitelmia. Käräjäoikeus ei arvioinut aineellisesti myöskään välitysliikkeen osuutta asiassa.

Turun hovioikeus on 15.5.2026 antanut asiassa S 18/2025/1533 päätöksen nro 1054 8933. Turun hovioikeus ei myöntänyt [REDACTED] jatkokäsittelylupaa, minkä seurauksena käräjäoikeuden tuomio jäi pysyväksi. Valittajien mukaan hovioikeuden ratkaisu oli virheellinen, koska jatkokäsittelylupa olisi tullut myöntää.

OIKEUSVAIKUTUKSET JÄIVÄT ARVIOIMATTA

Valituslupahakemuksen keskeisin sisältö voidaan tiivistää yhteen oikeudelliseen kysymykseen. Valittajat ostivat 445 000 euron kiinteistön tilanteessa, jossa ostotarjouksen ehtona oli rakennusvalvonnan suorittama hyväksytty loppukatselmus. Loppukatselmus oli kuitenkin toimitettu vasta rakennusluvan raukeamisen jälkeen, ilman vaadittuja eri rakennusvaiheiden tarkastusdokumentteja ja ilman rakennesuunnitelmia. Valituslupahakemuksen ydinkysymys on, voiko tällainen viranomaistoimi täyttää yksityisoikeudellisen ostotarjouksen voimaantuloehdon, jos sen toimivalta ja oikeusvaikutukset on riitautettu eikä niitä ole arvioitu aineellisesti hallintolainkäytössä tai yleisessä lainkäytössä.

Valittajat ovat kohdistaneet kanteensa yhteisvastuullisesti kolmeen tahoon, joiden vastuu liittyy samaan tapahtumaketjuun eri oikeudellisista perusteista. Valittajien mukaan jokainen vastuutaho olisi omalla lainmukaisella menettelyllään voinut estää sen, että kauppa syntyi virheellisen tai oikeusvaikutuksiltaan epäselväksi jääneen loppukatselmuksen perusteella.

Myyjä [REDACTED] vastaan vaatimukset perustuvat siihen, että hän oli valittajien mukaan rakennuttajana tai rakennushankkeeseen ryhtyneenä tietoinen tai hänen olisi tullut olla tietoinen paitsi rakennusvirheistä, myös rakennusluvan, rakennusvaiheen asiakirjojen, tarkastusten ja loppukatselmuksen puutteista. Hänen olisi pitänyt myös kertoa niistä ennen kauppaa [REDACTED].

Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy:n vastuu perustuu valittajien mukaan välitysliikkeen selonottovelvollisuuden laiminlyöntiin erityisesti rakennusluvan voimassaolon, loppukatselmuksen ja kohteen lainmukaisuuden osalta. [REDACTED] Oy sai tästä nimenomaisesta kaupasta AVI:lta varoituksen.

Naantalin kaupungin vastuu perustuu valittajien mukaan rakennusvalvonnan menettelyyn, jossa loppukatselmus hyväksyttiin rakennusluvan raukeamisen jälkeen ja ilman loppukatselmuksen lakisääteisten edellytysten aineellista selvittämistä.

Näiden vastuiden yhteinen oikeudellinen lähtökohta on loppukatselmuksen oikeusvaikutus: jos loppukatselmus ei voinut oikeudellisesti täyttää ostotarjouksen voimaantuloehtoa, myös myyjän, välitysliikkeen ja kaupungin vastuun arviointi olisi tullut tehdä tästä lähtökohdasta käsin.

Valituslupahakemuksen ydin on perustuslain 21 §:n vastainen oikeussuojavaje. Valittajien oikeusasemaan ratkaisevasti vaikuttanut rakennusvalvonnan loppukatselmus jäi ilman aineellista tuomioistuinarviota. KHO ei ratkaissut loppukatselmuksen mitättömyyttä tai oikeusvaikutuksia aineellisesti. Käräjäoikeus ei tämän jälkeen arvioinut loppukatselmuksen yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia ostotarjouksen voimaantuloehtona. Hovioikeus jätti tämän virheen korjaamatta epäämällä jatkokäsittelyluvan.

Valitusluvan kannalta ratkaiseva kysymys on, olisiko hovioikeuden tullut myöntää jatkokäsittelylupa tilanteessa, jossa käräjäoikeus oli jättänyt ratkaisematta yksityisoikeudellisen riidan kannalta välttämättömän esikysymyksen.

Valittajat ovat liittäneet hakemukseen visualisointiliitteen, joka havainnollistaa hakemuksessa esitettyä oikeudellista rakennetta. Nuo visualisointiliitteet eivät sisällä uusia vaatimuksia, perusteita tai näyttöä.

V

VALITUSLUPAHAKEMUKSEN PERUSTEET

Valituslupa Korkeimmassa oikeudessa tulee myöntää oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 3 §:n 1 momentin perusteella. Asiassa täyttyvät ainakin virheperuste ja muu painava syy sekä lisäksi ennakkopäätösperuste, koska kysymys koskee sitä, miten yleisen tuomioistuimen on meneteltävä, kun hallintolainkäytössä ei ole aineellisesti ratkaistu viranomastoimen mitättömyyttä tai oikeusvaikutuksia, mutta sama viranomastoimi on yksityisoikeudellisen oikeustoimen ratkaiseva edellytys.

Asiassa on kysymys myös Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2016:8 omaksutun esikysymysopin soveltamisesta. Ratkaisusta ilmenee, että yleinen tuomioistuin voi yksityisoikeudellisen riidan ratkaisemiseksi joutua ottamaan kantaa myös toisen

oikeudenalan kysymyksiin silloin, kun ne muodostavat riidan ratkaisemisen kannalta välttämättömän esikysymyksen.

Tässä asiassa kiinteistökauppaa koskevan riidan ratkaiseminen edellytti kannanottoa siihen, voiko rakennusvalvonnan loppukatselmus tuottaa yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia ostotarjouksen voimaantuloehtona tilanteessa, jossa sen toimivalta ja oikeusvaikutukset oli riitautettu eikä niitä ollut ratkaistu aineellisesti hallintolainkäytössä. Käräjäoikeus ei arvioinut tätä esikysymystä, eikä hovioikeus korjannut puutetta myöntämällä jatkokäsittelylupaa.

Asiassa on siten kysymys myös siitä, miten KKO 2016:8 omaksuttua esikysymysoppia tulee soveltaa tilanteessa, jossa hallintolainkäytössä ratkaisematta jäänyt viranomaistoimen oikeusvaikutuskysymys muodostaa yksityisoikeudellisen oikeustoimen ratkaisevan edellytyksen.

Asiassa on ensisijaisesti kysymys sellaisesta oikeudenkäyntivirheestä ja perustuslain 21 §:n vastaisesta oikeussuojavajeesta, joka on korjattava.

Valittajien oikeusasemaan ratkaisevasti vaikuttanut rakennusvalvonnan loppukatselmus jäi kokonaan ilman aineellista tuomioistuinarviota. Korkein hallinto-oikeus ei ratkaissut loppukatselmuksen mitättömyyttä tai oikeusvaikutuksia aineellisesti. Käräjäoikeus ei tämän jälkeen arvioinut loppukatselmuksen yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia, vaikka ne olivat ostotarjouksen voimaantuloehdon kannalta ratkaisevia. Hovioikeus puolestaan jätti tämän virheen korjaamatta epäämällä jatkokäsittelyluvan.

Kyse ei ole harkinnanvaraisesta tai tulkinnallisesti avoimesta kysymyksestä siitä, saako julkisen vallan toimi jäädä oikeusvaikutuksiltaan kokonaan tuomioistuinkontrollin ulkopuolelle. Perustuslain 2 §:n 3 momentti edellyttää, että julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Perustuslain 21 § edellyttää, että oikeuksia ja velvollisuuksia koskeva asia käsitellään asianmukaisesti tuomioistuimessa. Perustuslain 22 § velvoittaa tuomioistuinta turvaamaan näiden oikeuksien toteutumisen.

Alemmat tuomioistuimet ovat toimineet virheellisesti, kun ne ovat jättäneet ratkaisematta normien vastaisesti ja ilman toimivaltaa tehdyn loppukatselmuksen yksityisoikeudelliset oikeusvaikutukset. Tämän seurauksena julkisen vallan toimi on saanut ratkaisevan yksityisoikeudellisen merkityksen ilman aineellista tuomioistuinarviota. Tällainen oikeudenkäyntivirhe on korjattava.

Valittajat eivät pyydä Korkeinta oikeutta ratkaisemaan tässä vaiheessa kiinteistön virhevastuuta, vahingon määrää tai muuta aineellista pääkysymystä. Valitusluvan kannalta ratkaisevaa on, oliko hovioikeuden tullut myöntää jatkokäsittelylupa tilanteessa, jossa käräjäoikeus jätti ratkaisematta asian kannalta välttämättömän esikysymyksen.

V.1 Valitusluvan peruste: korjattava oikeudenkäyntivirhe

Valituslupa on myönnettävä, koska hovioikeuden päätös on johtanut siihen, että käräjäoikeuden oikeudenkäyntivirhe jäi korjaamatta. Käräjäoikeuden olisi tullut ratkaista ennen muita kysymyksiä, voiko loppukatselmus tuottaa yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia ostotarjouksen voimaantuloehtona. Kun tämä ratkaiseva esikysymys jätettiin arvioimatta, käräjäoikeuden tuomio perustui virheelliseen oikeudelliseen arviointijärjestykseen.

V.1.1 Hovioikeuden jatkokäsittelyluvan myöntämisen edellytykset

Oikeudenkäymiskaaren 25 a luvun 11 §:n mukaan jatkokäsittelylupa on myönnettävä, jos ilmenee aihetta epäillä käräjäoikeuden ratkaisun lopputuloksen oikeellisuutta, jos ratkaisun oikeellisuutta ei ole mahdollista arvioida jatkokäsittelylupaa myöntämättä, jos lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa on tärkeää myöntää jatkokäsittelylupa tai jos luvan myöntämiseen on muu painava syy.

Tässä asiassa nämä edellytykset täyttyivät. Käräjäoikeus ei ratkaissut yksityisoikeudellisen riidan kannalta välttämätöntä esikysymystä eli sitä, voiko rakennusvalvonnan loppukatselmus tuottaa yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia

ostotarjouksen voimaantuloehtona. Käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta oli tästä syystä aihetta epäillä, eikä ratkaisun oikeellisuutta ollut mahdollista arvioida jatkokäsittelylupaa myöntämättä.

Lisäksi kysymys koski oikeudellisesti merkittävää hallintolainkäytön ja yleisen lainkäytön rajapintaa: sitä, miten yleisen tuomioistuimen on meneteltävä, kun hallintolainkäytössä ei ole aineellisesti ratkaistu viranomaistoimen mitättömyyttä tai oikeusvaikutuksia, mutta sama viranomaistoimi on yksityisoikeudellisen oikeustoimen ratkaiseva edellytys. Näin ollen jatkokäsittelylupa olisi tullut myöntää ainakin oikeudenkäymiskaaren 25 a luvun 11 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4 kohdan perusteella sekä tarvittaessa myös 3 kohdan perusteella.

V.1.2 Toissijaiset valituslupaperusteet: muut oikeudenkäyntivirheet ja todistelun arvioimatta jääminen

Edellä esitetyn pääperusteen lisäksi valituslupa on myönnettävä myös toissijaisesti sen vuoksi, että hovioikeuden olisi tullut myöntää jatkokäsittelylupa käräjäoikeuden muiden olennaisten oikeudenkäynti- ja arviointivirheiden vuoksi. Vaikka Korkein oikeus katsoisi, ettei loppukatselmuksen yksityisoikeudellisten oikeusvaikutusten arvioimatta jääminen yksinään riittäisi valituslupan perusteeksi, jatkokäsittelylupan epääminen oli joka tapauksessa virheellinen ratkaisu, koska käräjäoikeuden tuomion oikeellisuutta ei ollut mahdollista arvioida ilman hovioikeuden aineellista käsittelyä.

Valittajien näkemyksen mukaan jatkokäsittelylupan myöntämisen edellytykset täyttyivät asiassa myös oikeudenkäymiskaaren 25 a luvun 11 § 2 kohdan perusteella. Asiassa esitettiin poikkeuksellisen laaja kirjallinen ja henkilötodistelu, ja riidanalaisia kysymyksiä oli useita. Käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta ei ollut mahdollista arvioida asianmukaisesti ilman jatkokäsittelylupan myöntämistä ja asian tutkimista hovioikeudessa.

Jatkokäsittelylupan myöntäminen ei näissä tilanteissa ole harkinnanvaraista, vaan lupa on myönnettävä, jos lain edellytykset täyttyvät.

Asia oli poikkeuksellisen laaja ja näyttömäärältään vaativa. Käräjäoikeudessa oli esitetty 64 kirjallista todistetta, ja hovioikeuteen toimitettu valittajien aineisto käsitti kokonaisuudessaan 83 asiakirjaa tai todistetta. Käräjäoikeudessa esitetty henkilötodistelu toimitettiin hovioikeudelle litteroituna ja valittajien kommenteilla täydennettynä. Todistelu koski muun muassa rakennuksen teknisiä virheitä, rakennusvalvonnan menettelyä, välitysliikkeen selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta, myyjän tietoisuutta, rakennuttaja-asemaa, reklamaatioiden oikea-aikaisuutta ja vahingon määrää. Useat ratkaisevat kysymykset riippuivat asiantuntijalausuntojen, todistajankertomusten ja kirjallisen näytön yhteisarvioinnista.

Todistelun ja asiakirja-aineiston laajuuteen ei vedota itsenäisenä massaperusteena. Sillä osoitetaan, että käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta ei voitu luotettavasti kontrolloida ilman hovioikeuden jatkokäsittelylupaa. Kun ratkaiseva esikysymys eli loppukatselmuksen yksityisoikeudelliset oikeusvaikutukset jäi ensin arvioimatta, myös tämän laajan näyttö- ja vastuukokonaisuuden arviointi jäi puutteelliseen oikeudelliseen kehikkoon.

Käräjäoikeudessa kuultiin asianosaisten lisäksi 16 henkilöä eli yhteensä 18 henkilöä, joiden litteroidut kuulemiset on toimitettu valittajien kommentoimina liitteinä K66–K83. Näin laajaa ja riitaista todistelukokonaisuutta ei voitu sivuuttaa hovioikeudessa arvioimatta, oliko käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta mahdollista kontrolloida ilman jatkokäsittelylupaa.

Käräjäoikeuden ratkaisuun jäi asian lopputuloksen kannalta keskeisiä todistajanlausuntoja ja asiantuntijalausuntoja koskevia arviointipuutteita. Erityisesti rakennuttaja-asemaa, rakennusvalvonnan laiminlyöntien merkitystä, teknisten virheiden syy-yhteyttä, välitysliikkeen menettelyä ja reklamaatioiden arviointia koskeva todistelu jäi osin vaille sellaista perusteltua punnintaa, jonka perusteella käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta olisi voitu arvioida jatkokäsittelylupaa myöntämättä.

Hovioikeuden päätöksestä ei ilmene, että se olisi arvioinut tämän 18 kuultavan henkilön todistelukokonaisuuden merkitystä jatkokäsittelyluvan edellytysten kannalta.

Kun kysymys ei ollut vain yksittäisestä näytön yksityiskohdasta vaan useiden keskeisten vastuuperusteiden ja virheväitteiden kannalta olennaisesta henkilötodistelusta, jatkokäsittelyluvan epääminen jätti asian ilman tehokasta muutoksenhakukontrollia.

Valituslupa ei perustu siihen, että valittajat pyytäsivät Korkeinta oikeutta arvioimaan koko näyttöaineiston uudelleen. Valittajat vetoavat siihen, että hovioikeuden olisi tullut myöntää jatkokäsittelylupa, koska käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta ei ollut mahdollista arvioida ilman hovioikeuden aineellista kontrollia. Kun ratkaisu perustui laajaan, osin arvioimatta jääneeseen todisteluun ja useisiin oikeudellisesti vaikeisiin kysymyksiin, jatkokäsittelyluvan epääminen jätti käräjäoikeuden olennaiset arviointi- ja menettelyvirheet kontrolloimatta.

Valittajien vetoaminen rakennuksen teknisiin virheisiin, reklamaatiokysymyksiin, rakennushankkeeseen ryhtyneen asemaan sekä myyjän, välitysliikkeen ja Naantalin kaupungin vastuuseen ei muodosta korkeimmassa oikeudessa itsenäisesti ratkaistavaa aineellista kysymystä. Näihin seikkoihin vedotaan tässä valituslupahakemuksessa sen osoittamiseksi, ettei loppukatselmuksen yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia koskeva kysymys ollut teoreettinen, vähäinen tai muusta asiasta irrallinen. Päinvastoin juuri nämä seikat osoittavat, että ratkaisevan esikysymyksen arvioimatta jääminen vaikutti koko asian oikeudelliseen arviointikehikkoon.

Näin ollen asiassa täyttyivät oikeudenkäymiskaaren 25 a luvun 11 §:n 1 momentin 1, 2 ja 4 kohdan mukaiset jatkokäsittelyluvan edellytykset myös toissijaisesti. Hovioikeuden päätös jätti korjaamatta sekä ratkaisevan esikysymyksen arvioimatta jättämisen että muut sellaiset oikeudenkäynti- ja arviointivirheet, joiden vuoksi käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta ei voitu luotettavasti arvioida ilman jatkokäsittelylupaa.

V.2 Muu painava syy

Asiassa on myös muu painava syy valitusluvan myöntämiseen.

Asialla on valittajille poikkeuksellisen suuri henkilökohtainen ja taloudellinen merkitys, koska kysymys koskee heidän vakituista kotiaan ja 445 000 euron kiinteistökauppaa. Ostamisen jälkeen kiinteistöltä on alkanut paljastua rakennusvirheitä, jotka ovat olleet laajuudeltaan merkittäviä. Virheet ovat luonteeltaan sellaisia, että ne vähentävät rakennuksen käyttöikää huomattavasti ja ne vaikuttavat merkittävästi kiinteistön arvoon. Valittajat ovat myös kauppahinnan perusteella voineet odottaa, ettei heidän ostamassaan kiinteistössä ole merkittäviä virheitä. Kauppa tehtiin tilanteessa, jossa ostotarjouksen nimenomaisena ehtona oli, että kiinteistössä on tehty lopputarkastus. Kauppa tehtiin tämän ehdon varassa, ja juuri siksi lopputarkastuksen oikeusvaikutuksella oli ratkaiseva merkitys valittajien yksityisoikeudelliselle asemalle.

Valittajat saattoivat lopputarkastuksen mitättömyyden Korkeimman hallinto-oikeuden arvioitavaksi. KHO ei kuitenkaan ratkaissut mitättömyysvaatimusta aineellisesti. Käräjäoikeus ei tämän jälkeen arvioinut lopputarkastuksen yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia. Hovioikeus ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa. Lopputuloksena valittajien oikeusasemaan ratkaisevasti vaikuttanut viranomaistoimi jäi kokonaan ilman aineellista tuomioistuinkontrollia.

Tämä on perusoikeuksien kannalta poikkeuksellisen vakava asetelma. Asia koskee perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaista julkisen vallan lainalaisuutta, perustuslain 21 §:ssä turvattua oikeutta asianmukaiseen tuomioistuinkäsittelyyn ja perustuslain 22 §:n mukaista julkisen vallan velvollisuutta turvata perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen.

Valitusluvan myöntämiseen on painavia syitä, koska valituksenalainen päätös on valittajien kannalta ilmeisen kohtuuton. Valittajien kannalta on erittäin kohtuutonta, ettei hovioikeus ole myöntänyt jatkokäsittelylupaa tilanteessa, jossa käräjäoikeus on arvioinut asiaa ilmeisen virheellisesti ja väärin. Käräjäoikeus on muun muassa virheellisesti jättänyt suuren osan valittajien kiinteistön virheitä koskevista vaatimuksista tutkimatta sillä perusteella, että valittajat ovat tehneet virheitä koskevat reklamaatiot liian myöhään. Reklamaatioaikoja käsiteltäessä olisi pitänyt ensin arvioida myyjän rakennuttaja-asema. Käräjäoikeus jätti asian käsittelemättä

aineellisesti

Käräjäoikeus ei ole myöskään riittävästi huomionut asiassa sitä seikkaa, että valittajilla ei ole ollut rakennusalan osaamista, jonka vuoksi rakennuksen virheiden selvittäminen on ollut heille erityisen työlästä ja aikaa vievää, joka on myös vaikuttanut reklamaatioaikaan. Käräjäoikeus ei ole myöskään ottanut huomioon asiassa kiinteistönvälittäjän törkeää huolimattomuutta asiassa, kaupungin vastuuta rakennuksen rakennusvalvonnassa taikka myyjän kunnianvastaista menettelyä.

Valittajien oikeusturva asiassa vaarantuu vakavasti, mikäli asiassa ei myönnetä valituslupaa. Valituslupan myöntämiseen on siten olemassa muu painava syy.

Oikeudellinen artikkelikäsikirjoitus valituslupaperustetta tukevana tausta-aineistona

Valittajat liittävät hakemukseen oikeudellisen käsikirjoituksen ”Non-Decision on a Public Act with Private-Law Consequences”, joka on läpäissyt tieteellisen vertaisarvioinnin European Public Law -lehdessä.

Käsikirjoitus perustuu tähän nyt käsittelyssä olevaan oikeustapaukseen.

Käsikirjoitukseen ei vedota näyttönä tai itsenäisenä oikeuslähteenä. Sen tarkoituksena on kuvata tässä valituslupahakemuksessa esitettyä oikeudellista ongelmaa ja sitä oikeussuojavajetta, joka on syntynyt, kun heidän oikeusasemaansa ratkaisevasti vaikuttaneen loppukatselmuksen oikeusvaikutuksia ei ole ratkaistu aineellisesti missään tuomioistuimessa.

Käsikirjoitus osoittaa, että kysymys ei rajoitu yksittäiseen näyttö- tai virhearviointiin, vaan koskee laajemmin sitä, miten oikeussuojan tulee toteutua tilanteessa, jossa julkisen vallan toimen oikeusvaikutuksilla on ratkaiseva merkitys yksityisoikeudellisessa oikeussuhteessa, mutta kyseinen oikeusvaikutuskysymys jää ratkaisematta sekä hallintolainkäytössä että yleisessä lainkäytössä.

OSTOTARJOUKSEN VOIMAANTULOEHDON?

Tämän asian ratkaiseva esikysymys ei ole ensisijaisesti se, oliko kiinteistössä maakaaren mukainen virhe. Ratkaiseva esikysymys on, voiko rakennusvalvonnan loppukatselmus täyttää ostotarjouksen voimaantuloehdon tilanteessa, jossa sen oikeusvaikutukset on riitautettu eikä niitä ole arvioitu aineellisesti missään tuomioistuimessa.

Ostotarjouksessa käytetty ilmaisu “kiinteistössä on tehty lopputarkastus” ei tarkoittanut mitä tahansa kunnan järjestelmään tehtyä merkintää, vaan MRL 153 §:ssä tarkoitettua loppukatselmusta sellaisena kuin laki sen määrittelee. Sopimusehtoa ei voida tulkita täyttyneeksi lainvastaisella tai toimivallan puutteessa suoritetulla toimenpiteellä ilman, että osapuolten tahdonilmaisulle annetaan jälkikäteen normatiivisesti toinen sisältö kuin sillä oli tarjousta tehtäessä ja hyväksyttäessä.

Käräjäoikeudelle esitetyissä täsmennetyissä vaatimuksissa valittajat ovat johdonmukaisesti katsoneet, että kiinteistökaupan ensisijainen oikeudellinen ongelma oli oikeustoimen syntymättömyys: loppukatselmusehto ei ollut täyttynyt, koska laillista loppukatselmusta ei ollut voitu suorittaa rakennusluvan rauettua ilman eri rakennusvaiheiden tarkastusraportteja ja koska osa rakennuksesta oli kokonaan luvaton.

Rakennusvalvonnan loppukatselmus ei tässä asiassa ollut vain tekninen merkintä viranomaisen järjestelmässä. Se oli yksityisoikeudellisen oikeustoimen ratkaiseva edellytys. Kauppa tehtiin loppukatselmukseen luottaen. Jos loppukatselmus oli oikeudellisesti vailla vaikutusta, ostotarjouksen ehto ei täyttynyt.

Viranomaiskäytäntö ei voi luoda sellaista julkisoikeudellista oikeusvaikutusta, jonka pakottava normi sulkee pois. Kun loppukatselmuksen normiperusteisena edellytyksenä on, että sitä haetaan rakennusluvan voimassaoloaikana, kunnan vakiintunut tai tarkoituksenmukaiseksi katsoma käytäntö ei voi korvata tätä edellytystä eikä synnyttää projektikohtaista toimivaltaa jälkikäteen.

Yksityisoikeudellinen seuraamus — ostotarjouksen voimaantuloehdon täyttyminen —

saattoi perustua vain oikeudellisesti vaikutuskelpoiseen loppukatselmukseen, ei pelkkään viranomaismerkintään.

Perustuslain 2 §:n 3 momentin kannalta kysymys on julkisen vallan lainalaisuudesta: viranomaisen paikallinen käytäntö ei voi olla julkisen vallan oikeusperusta silloin, kun sitova normi edellyttää muuta.

Tästä seuraa, että ennen maakaaren mukaista virhevastuun tai kaupan purun arviointia tuomioistuimen olisi tullut ratkaista seuraava kysymys:

Voiko rakennusvalvonnan loppukatselmus, joka on toimitettu rakennusluvan rauettua, vastoin loppukatselmuksen lakisääteisiä edellytyksiä ja ilman vaadittuja tarkastuksia sekä asiakirjoja, tuottaa yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia ostotarjouksen voimaantuloehtona?

Tähän kysymykseen ei ole vastattu aineellisesti missään tuomioistuimessa.

VII KHO:N RATKAISUN RAJAUTUMINEN VALITUSKELPOISUUSKYSYMYKSEEN

Valittajat tekivät Korkeimmalle hallinto-oikeudelle hakemuksen, jossa he vaativat ensisijaisesti loppukatselmuksen hyväksynnän mitätöintiä ja toissijaisesti purkamista.

KHO:lle toimitetussa hakemuksessa vaatimukset oli muotoiltu seuraavasti:
"Ensisijaisesti päätöksen mitätöintiä ja toissijaisesti purkamista."

Hakemuksessa todettiin, että kysymys oli siitä, oliko Naantalin kaupungin rakennusvalvojalla ollut oikeus suorittaa loppukatselmus 9.10.2020 ilman huomautuksia, kun rakennuslupa oli vanhentunut 12.9.2011 eikä rakennusluvassa edellytettyjä toimenpiteitä ja tarkastuksia ollut tehty.

Hakemuksen oikeudellinen ydin oli siis toimivallan puute. Valittajat eivät pyytäneet KHO:lta vain tavallista muutoksenhakua. He väittivät ensisijaisesti, että oikeudellisesti pätevää hallintotoimea ei ollut syntynyt lainkaan.

KHO:n päätöksessä tämä vaatimus kirjattiin. KHO totesi, että valittajat olivat vaatineet, että loppukatselmuspöytäkirjassa rakennushankkeelle annettu hyväksyntä “mitätöidään tai puretaan”.

Tämän jälkeen KHO ei kuitenkaan ratkaissut mitättömyysvaatimusta. KHO:n perustelut koskivat ainoastaan valituskelpoisuutta ja purkukelpoisuutta. KHO lausui, ettei MRL 153 §:ssä tarkoitetun loppukatselmuksen hyväksyminen huomautuksitta ole MRL 150 §:n 3 momentti huomioon ottaen valituskelpoinen päätös. Sen jälkeen KHO totesi, ettei loppukatselmuspöytäkirjaa voida valituskelpoisuuden puuttumisen vuoksi pitää purkukelpoisena. Hakemus jätettiin tutkimatta.

KHO ei lausunut mitään siitä,

- oliko rakennusvalvonnalla toimivaltaa hyväksyä loppukatselmus rakennusluvan rauettua;
- voiko MRL 153 §:ssä tarkoitettu loppukatselmus olla oikeudellisesti pätevä ilman voimassa olevaa lupaperustaa;
- voiko toimivallatta tehty loppukatselmus tuottaa oikeusvaikutuksia;
- miksi valittajien nimenomainen mitättömyysvaatimus ei ollut tutkittavissa;
- miksi KHO:2021:117-ratkaisun toimivaltapuute–mitättömyys-oppi ei soveltunut asiaan.

KHO:n ratkaisu ei ole mitättömyysväitteen aineellinen hylkääminen. Se ei ole myöskään perusteltu kannanotto siihen, ettei mitättömyysoppi soveltuisi loppukatselmukseen. Se on ratkaisu, jossa ensisijainen vaatimus kirjataan mutta siihen ei vastata.

Tästä seurasi, että hallintolainkäytössä ei annettu aineellista ratkaisua siihen kysymykseen, jolla oli ratkaiseva merkitys myöhemmässä yksityisoikeudellisessa riidassa.

VIII KHO EI RATKAISSUT SITÄ KYSYMYSTÄ, JOKA SILLE ESITETTIIN

KHO vastasi kysymykseen siitä, onko loppukatselmuspöytäkirja valitus- tai purkukelpoinen päätös.

Valittajien ensisijainen kysymys oli kuitenkin toinen:

Onko ilman toimivaltaa tehty loppukatselmuksen hyväksyntä mitätön ja vailla oikeusvaikutuksia?

Nämä eivät ole sama kysymys.

Valituskelpoisuus koskee sitä, onko asiakirjasta tai toimesta käytettävissä varsinainen muutoksenhakukeino.

Purkukelpoisuus koskee sitä, voidaanko lainvoimainen päätös poistaa ylimääräisen muutoksenhaun keinoin.

Mitättömyys koskee sitä, onko viranomaisen toimi niin perustavanlaatuisesti toimivallan vastainen, ettei se voi tuottaa oikeusvaikutuksia lainkaan.

Valittajat vetosivat KHO-hakemuksessaan nimenomaisesti Korkeimman hallinto-oikeuden omaan ratkaisuun KHO:2021:117 ja sen oikeusohjeeseen, jonka mukaan jos päätöksen tehnyt viranomainen ei ollut asiassa toimivaltainen, tehty hallintopäätös oli lähtökohtaisesti mitätön ja vailla oikeusvaikutuksia. Tämä oli hakemuksen keskeinen oikeudellinen peruste.

KHO ei päätöksessään käsitellyt tätä oikeusohjetta. Se ei hyväksynyt sitä, erottanut sitä, torjunut sitä eikä soveltanut sitä. Se ei lausunut mitättömyydestä mitään.

Tästä seuraa, että hallintolainkäytössä ei ole olemassa aineellista ratkaisua siitä, oliko loppukatselmus oikeudellisesti pätevä tai oikeusvaikutuksia tuottava.

KHO:n päätöstä ei siten voitu käyttää perusteena sille, että loppukatselmus olisi ollut pätevä tai että se olisi täyttänyt ostotarjouksen ehdon.

IX KÄRÄJÄOIKEUS EI ARVIOINUT LOPPUKATSELMUKSEN YKSITYISOIKEUDELLISIA OIKEUSVAIKUTUKSIA

Käräjäoikeuden olisi tullut tunnistaa, että KHO:n päätös ei sisältänyt aineellista kannanottoa loppukatselmuksen mitättömyyteen tai oikeusvaikutuksiin.

KHO ei ollut lausunut, että loppukatselmus oli pätevä.

KHO ei ollut lausunut, että rakennusvalvonnalla oli toimivalta.

KHO ei ollut lausunut, että rauenneen rakennusluvan jälkeen tehty loppukatselmus tuotti oikeusvaikutuksia.

KHO ei ollut hylännyt mitättömyysväitettä aineellisesti.

Tästä huolimatta käräjäoikeus ei arvioinut itsenäisesti loppukatselmuksen yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia. Käräjäoikeus ratkaisi asian pitkälti maakaaren muutosäännösten, kauppakirjan sisällön ja kiinteistön virhevastuun kautta.

Käräjäoikeuden tuomiosta ilmenee, että kantajien ensisijaisena väitteenä oli ollut ostotarjouksen ehdollisuus ja se, ettei sopimus kiinteistökaupasta ollut tullut voimaan, koska loppukatselmusehto ei ollut täyttynyt.

Käräjäoikeus ei kuitenkaan ratkaissut asian ratkaisevaa esikysymystä: voiko rakennusluvan rauettua ja ilman loppukatselmuksen lakisääteisiä edellytyksiä toimitettu loppukatselmus ylipäänsä täyttää yksityisoikeudellisen voimaantuloehdon.

Tämä oli oikeudellinen virhe.

Yleisen tuomioistuimen ei olisi tarvinnut kumota hallintotoimea. Sen olisi tullut arvioida, voiko kyseinen viranomaistoimi saada yksityisoikeudellisen vaikutuksen tässä sopimussuhteessa.

Tällainen arvio kuuluu yleisen tuomioistuimen toimivaltaan silloin, kun hallintotoimen oikeusvaikutukseen vedotaan yksityisoikeudellisen oikeussuhteen ratkaisevana perusteena.

X YLEISEN TUOMIOISTUIMEN ARVIOINTIVELVOLLISUUS

Kun hallintolainkäyttö ei aineellisesti ratkaissut mitättömyyttä, yleisen tuomioistuimen tehtäväksi jäi arvioida loppukatselmuksen yksityisoikeudelliset oikeusvaikutukset.

Tämä arviointi ei olisi merkinnyt hallintopäätöksen kumoamista tai hallintotuomioistuimen toimivaltaan puuttumista.

Se olisi merkinnyt vain sitä, että yleinen tuomioistuin ratkaisee käsiteltävänään olevassa yksityisoikeudellisessa riidassa, voiko viranomaistoimi toimia sellaisena oikeudellisena tosiseikkana, johon toinen osapuoli voi vedota.

Kysymys olisi ollut seuraava:

Oliko ostotarjouksen ehto “kiinteistössä on tehty lopputarkastus” oikeudellisesti täyttynyt, jos ainoa tähän vetoamisen perusteena oleva loppukatselmus oli toimitettu rakennusluvan rauettua, vastoin loppukatselmuksen lakisääteisiä edellytyksiä sekä ilman vaadittuja tarkastuksia ja asiakirjoja?

Tämä kysymys oli ratkaistava ennen kuin voitiin siirtyä arvioimaan kauppakirjan muotoa, maakaaren virhesäännöksiä tai kaupan purun edellytyksiä.

Käräjäoikeus ei tehnyt tätä arviointia.

XI MAAKAAREN MUOTOSÄÄNNÖKSET EIVÄT SYRJÄYTÄ JULKISEN VALLAN LAINALAISUUTTA

Käräjäoikeuden ratkaisu asetti maakaaren muotosäännökset tosiasiallisesti etusijalle suhteessa julkisen vallan lainalaisuuteen ja viranomaistoimen oikeusvaikutusten arviointiin.

Tämä lähtökohta on normihierarkkisesti väärä.

Maakaaren säännökset voivat ratkaista, onko kiinteistön luovutuskirja muodollisesti laadittu. Ne eivät ratkaise sitä, onko ostotarjouksen voimaantuloehto täyttynyt, jos ehto perustuu lain sääntelemään viranomaistoimeen, jonka pätevyys ja oikeusvaikutukset on nimenomaisesti riitautettu.

Maakaaren muotovaatimukset eivät voi antaa viranomaiselle julkisoikeudellista toimivaltaa. Ne eivät voi myöskään muuttaa toimivallalta tehtyä viranomaistointa päteväksi oikeustositseikaksi yksityisoikeudellisessa suhteessa.

Jos loppukatselmuksen oikeusvaikutus on riitautettu toimivallan puutteen perusteella, yleisen tuomioistuimen on ensin arvioitava, voiko siihen vedota sopimusehdon täyttymisen perusteena.

Tässä asiassa valittajat olivat käräjäoikeudelle esitetyissä vaatimuksissaan nimenomaisesti katsoneet, että kysymys ei ollut myöhemmästä sopimusrikkomuksesta, vaan siitä, ettei sitovaa oikeustoimea koskaan syntynyt, koska tahdonilmaisujen kohtaaminen oli ollut loppukatselmusehdosta riippuvaista.

XII LOPPUKATSELMUKSEN NORMATIIVINEN MERKITYS

Loppukatselmus ei ole arkikielinen havainto siitä, että rakennuksella on käyty.

Loppukatselmus on MRL:ssä säännelty viranomaistoimi. Sen normatiivinen sisältö määräytyy laista, rakennusluvasta, lupamääräyksistä ja rakentamismääräyksistä.

Valittajien KHO-hakemuksessa tuotiin esiin, että rakennuslupa oli rauennut 12.9.2011, rakennusluvassa edellytetyjä toimenpiteitä ja tarkastuksia ei ollut tehty ja loppukatselmus toimitettiin vasta 9.10.2020. Hakemuksessa todettiin myös, että rakennustarkastaja ei voi hyväksyä rakennusta lupaehtojen mukaisesti valmistuneeksi, jos sillä ei ole voimassa olevaa rakennuslupaa, jota laki edellyttää.

Käräjäoikeudelle esitetyissä vaatimuksissa valittajat katsoivat, että

loppukatselmusehto sisälsi vaatimuksen siitä, että kiinteistö on laillinen, koska loppukatselmuksella hyväksytään vain rakennus, joka täyttää lain vaatimukset.

Koska loppukatselmus oli toimitettu rakennusluvan rauettua ja ilman voimassa olevaa lupaperustaa, kysymys ei ollut vain siitä, oliko pöytäkirja olemassa fyysisenä asiakirjana. Kysymys oli siitä, oliko oikeudellisesti olemassa sellainen loppukatselmus, johon ostotarjouksen ehto viittasi.

Tämä jäi ratkaisematta.

XIII HOVIOIKEUDEN VIRHE: JATKOKÄSITTELYLUPA OLISI TULLUT MYÖNTÄÄ

Hovioikeus ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa. Päätös on perusteltu vain yleisellä toteamuksella siitä, että hovioikeus on tutkinut jatkokäsittelyluvan perusteet eikä aihetta luvan myöntämiselle ole.

Hovioikeuden ratkaisu oli virheellinen.

Asia ei koskenut yksinomaan näytön uudelleenarviointia. Se koski vakavaa oikeuskysymystä: oliko käräjäoikeudella velvollisuus arvioida loppukatselmuksen yksityisoikeudelliset oikeusvaikutukset, kun hallintolainkäyttö ei ollut ratkaissut mitättömyysväitettä aineellisesti.

Valittajat esittivät hovioikeudessa, että asiassa oli jatkokäsittelyluvan perusteet. He vetosivat siihen, että käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta oli aihetta epäillä, että ratkaisun oikeellisuutta ei ollut mahdollista arvioida lupaa myöntämättä, että asiassa oli muissa samanlaisissa asioissa tärkeä oikeuskysymys ja että valittajien oikeusturvan kannalta lupaan oli painava syy. Hovioikeuteen toimitetussa valituksessa nostettiin esiin juuri loppukatselmuksen merkitys, rakennusluvan raukeaminen ja kaupungin vahingonkorvausvastuun sekä kiinteistökaupan virhearvioinnin oikeudellinen epäselvyys.

Hovioikeuden olisi tullut myöntää jatkokäsittelylupa ainakin seuraavilla perusteilla:

1. Käräjäoikeuden ratkaisun lopputuloksen oikeellisuutta oli aihetta epäillä, koska käräjäoikeus ei ratkaissut loppukatselmuksen oikeusvaikutuksia.
2. Ratkaisun oikeellisuutta ei ollut mahdollista arvioida jatkokäsittelylupaa myöntämättä, koska kysymys koski oikeudellista arviointijärjestystä ja hallinto- ja siviiliprosessin rajapintaa.
3. Lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa oli tärkeää saada hovioikeuden kannanotto siitä, miten yleisen tuomioistuimen on meneteltävä, kun hallintotuomioistuin ei tutki viranomastoimen mitättömyyttä mutta sama toimi on yksityisoikeudellisen oikeustoimen edellytys.
4. Valittajien oikeusturvan kannalta lupaan oli painava syy, koska kysymys koski heidän kotiaan, erittäin suurta taloudellista intressiä ja terveellisyys- ja turvallisuuteen liittyviä rakennusvirheitä.

Jatkokäsittelyluvan tarvetta korosti lisäksi käräjäoikeuden 26.9.2025 antama preklusio- ja todisteluratkaisu. Käräjäoikeus jätti tutkimatta kantajien 24.9.2025 esittämiä vaatimuksia siltä osin kuin niiden katsottiin laajentaneen 17.4.2025 esitettyjä vaatimuksia sekä jätti hyväksymättä asiakirjat K52, K57 ja K59 kirjallisiksi todisteiksi. Erityisesti nämä asiakirjat koskivat rakennusvalvonnan toimivallan puutetta ja viranomaisketjun laiminlyöntejä — seikkoja, jotka liittyivät suoraan valituslupahakemuksen pääkysymykseen: voiko loppukatselmuksella tuottaa yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia ostotarjouksen voimaantuloehtona.

Kysymys oli poikkeuksellisen laajasta, teknisesti vaikeasta ja oikeudellisesti vaativasta riita-asiasta, jossa kantajilla ei 17.4.2025 ollut asiamiestä. Ennen näin merkittävien preklusioseuraamusten asettamista käräjäoikeuden olisi tullut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja asianosaisen tosiasiallisen oikeussuojan turvaamiseksi varmistaa, että kantajilla oli ollut todellinen ja kohtuullinen mahdollisuus hankkia oikeudellinen avustaja sekä täsmentää vaatimuksensa ja todistelunsa asian laajuutta vastaavalla tavalla.

Sama koskee käräjäoikeuden todistelun arviointia laajemmin. Asiassa esitettiin laajaa asiantuntija- ja henkilötodistelua muun muassa rakennuksen teknisistä virheistä,

rakennusvalvonnan menettelystä, välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta, myyjän rakennuttaja-asemasta, reklamaatioiden oikea-aikaisuudesta ja vahinkojen määrästä. Käräjäoikeus ei arvioinut tätä todistelua kaikilta olennaisilta osin aineellisesti. Kun hovioikeus epäsi jatkokäsittelyluvan, myös nämä arvioimatta jääneet todistelu- ja menettelykysymykset jäivät ilman muutoksenhakukontrollia.

Tällä seikalla ei korvata valituslupahakemuksen pääperustetta, joka koskee loppukatselmuksen yksityisoikeudellisten oikeusvaikutusten ratkaisematta jäämistä. Se kuitenkin vahvistaa sitä, että käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta ei ollut mahdollista arvioida ilman hovioikeuden aineellista käsittelyä. Kun käräjäoikeuden ratkaisuun sisältyi sekä ratkaisevan esikysymyksen arvioimatta jättäminen että laajan asian lopputulokseen mahdollisesti vaikuttaneita preklusio- ja todisteluratkaisuja tilanteessa, jossa kantajat olivat keskeisessä prosessivaiheessa ilman asiamiestä, hovioikeuden ei olisi tullut jättää asiaa kontrolloimatta jatkokäsittelylupamenettelyssä.

XIV PERUSOIKEUSLOUKKAUS

Asiassa on tapahtunut perustuslain 21 §:ssä turvatun oikeuden loukkaus.

Perustuslain 21 §:n mukaan jokaisella on oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva asia käsitellyksi asianmukaisesti toimivaltaisessa tuomioistuimessa. Perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Perustuslain 22 § velvoittaa julkista valtaa turvaamaan perus- ja ihmisoikeuksien toteutumisen.

Tässä asiassa valittajien oikeusasemaan ratkaisevasti vaikuttanut julkisen vallan toimi jäi ilman aineellista tuomioistuinkontrollia.

Valittajat vaativat Korkeimmassa hallinto-oikeudessa ensisijaisesti loppukatselmuksen hyväksynnän mitätöintiä. Vaatimuksen perusteena oli, ettei rakennusvalvojalla ollut oikeutta suorittaa loppukatselmusta, koska rakennuslupa oli rauennut 12.9.2011 eikä rakennusluvassa edellytetyjä toimenpiteitä ja tarkastuksia ollut tehty. KHO kirjasi päätökseensä vaatimuksen siitä, että loppukatselmuspöytäkirjassa annettu hyväksyntä

“mitätöidään tai puretaan”, mutta jätti hakemuksen tutkimatta sillä perusteella, ettei loppukatselmuspöytäkirja ollut valituskelpoinen eikä purkukelpoinen päätös.

KHO ei ratkaissut aineellisesti sitä, oliko loppukatselmuksen hyväksyntä toimivallan puutteen vuoksi mitätön tai vailla oikeusvaikutuksia.

Käräjäoikeudessa valittajien ensisijainen väite oli, ettei kiinteistökauppa ollut syntynyt, koska ostotarjouksen voimaantuloehtona ollut loppukatselmus ei ollut täyttynyt laillisesti. Käräjäoikeus ei kuitenkaan arvioinut sitä, voiko KHO:ssa aineellisesti ratkaisematta jäänyt loppukatselmus tuottaa yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia ostotarjouksen voimaantuloehtona.

Hovioikeus ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa, minkä johdosta käräjäoikeuden ratkaisu jäi pysyväksi ilman, että loppukatselmuksen oikeusvaikutuksia arvioitiin aineellisesti hovioikeudessa.

Näin syntyi tilanne, jossa julkisen vallan toimi vaikutti ratkaisevasti valittajien yksityisoikeudelliseen asemaan, mutta sen oikeusvaikutuksia ei arvioitu aineellisesti missään tuomioistuimessa. Tämä loukkaa perustuslain 21 §:ssä turvattua oikeutta saada oikeuksia ja velvollisuuksia koskeva asia käsiteltyksi asianmukaisesti tuomioistuimessa sekä perustuslain 2 §:n 3 momentissa turvattua julkisen vallan lainalaisuuden vaatimusta.

Kyse ei ole vähäisestä prosessuaalisesta puutteesta. Kyse on siitä, että valittajien oikeusasemaan ratkaisevasti vaikuttanut viranomaistoimi jäi kokonaan ilman aineellista tuomioistuinvalvontaa.

XV OIKEUSSUOJAJAJEEN RAKENNE

Asiassa syntynyt oikeussuojajaje muodostuu kolmesta peräkkäisestä vaiheesta.

XV.1 KHO:n vaihe

KHO kirjasi valittajien mitättömyysvaatimuksen mutta ei ratkaissut sitä. KHO vastasi vain valituskelpoisuuteen ja purkukelpoisuuteen.

XV.2 Käräjäoikeuden vaihe

Käräjäoikeus ei arvioinut loppukatselmuksen yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia siitä huolimatta, ettei hallintolainkäyttö ollut ratkaissut mitättömyyttä aineellisesti. Käräjäoikeus käsitteli asiaa maakaaren virhevastuun ja kauppakirjan muodollisten edellytysten näkökulmasta, vaikka ensin olisi tullut ratkaista loppukatselmuksen oikeusvaikutus ostotarjouksen ehtona.

XV.3 Hovioikeuden vaihe

Hovioikeus ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa, vaikka asiassa oli ilmeinen oikeuskysymys ja valittajien oikeusturvan kannalta painava syy.

Tämä ketju johti siihen, että varsinainen kysymys — voiko rakennusluvan rauettua ja ilman loppukatselmuksen lakisääteisiä edellytyksiä toimitettu loppukatselmuksen täyttää ostotarjouksen voimaantuloehdon ja tuottaa yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia — jäi ratkaisematta.

Tätä voidaan luonnehtia perustuslain 21 §:n vastaiseksi oikeussuojavajeeksi. Kyse on oikeussuojavajeesta, joka käytännössä muodostui oikeussuojatyhjiöksi ratkaisevan esikysymyksen osalta.

Tätä prosessiketjua havainnollistetaan visualisointiliitteen kohdassa 1 “Oikeussuojaketju: ensisijainen vaatimus jäi ilman aineellista käsittelyä”. Visualisointi kokoa graafisesti edellä tässä luvussa kuvatun asetelman: KHO käsitteli valituskelpoisuutta ja purkukelpoisuutta, käräjäoikeus siirtyi maakaaren mukaiseen virhe- ja siviilioikeudelliseen kehikkoon ja hovioikeus epäsi jatkokäsittelyluvan. Ratkaiseva esikysymys jäi näin aineellisesti ratkaisematta.

Valittajien näkemyksen mukaan hovioikeuden olisi tullut myöntää jatkokäsittelylupa

jo yksin tämän oikeussuojavajeen vuoksi riippumatta siitä, mihin lopputulokseen aineellisessa arvioinnissa olisi myöhemmin päädytty.

XVI KHO:2021:117 JA TOIMIVALLAN PUUTTEEN MERKITYS

Valittajat vetosivat KHO-hakemuksessaan nimenomaisesti ratkaisuun KHO:2021:117, jonka mukaan “jos päätöksen tehnyt viranomainen ei ollut asiassa toimivaltainen, tehty hallintopäätös oli lähtökohtaisesti mitätön ja vailla oikeusvaikutuksia”. Tämä oikeusohje oli valittajien vaatimuksen kannalta keskeinen, koska valittajien väite koski juuri rakennusvalvonnan toimivallan puuttumista tilanteessa, jossa loppukatselmus oli hyväksytty rakennusluvan rauettua, kellarikerroksen luvanvaraisuuden jäätyä riitaiseksi sekä vaadittujen tarkastusten ja asiakirjojen puuttuessa.

KHO ei arvioinut tätä väitettä. KHO ei myöskään selittänyt, miksi KHO:2021:117 ei soveltuisi asiaan.

Kun ylimmän hallintotuomioistuimen omaa oikeusohjetta toimivallan puutteen ja mitättömyyden suhteesta ei käsitellä lainkaan, vaikka siihen on nimenomaisesti vedottu ensisijaisen vaatimuksen perusteena, perusteluvaje on poikkeuksellisen vakava.

Yleisen tuomioistuimen olisi tämän jälkeen tullut käsitellä sama kysymys yksityisoikeudellisten oikeusvaikutusten näkökulmasta.

XVII KHO:2011:23 JA LOPPUKATSELMUSPÖYTÄKIRJAN TOSIASIALLISET OIKEUSVAIKUTUKSET

Loppukatselmuspöytäkirjan oikeudellista merkitystä ei voida ratkaista yksinomaan asiakirjan muodollisen nimen tai yleisen valituskelpoisuusarvion perusteella. Ratkaisevaa on myös se, onko pöytäkirjaan sisältynyt sellainen viranomaisen kannanotto, jolla on tosiasiallisia oikeusvaikutuksia.

KHO:2011:23:ssa Korkein hallinto-oikeus arvioi katselmuspöytäkirjan oikeudellista luonnetta sen tosiasiallisen sisällön ja vaikutusten perusteella. Ratkaisussa katsottiin, että kun viranhaltija oli katselmuspöytäkirjassa hyväksynyt rakennuksen käyttöön rakennusluvan ehdon vastaisesti, pöytäkirjaan sisältyi tosiasiallisesti ratkaisu, jolla rakennusluvan ehto oli muutettu. Tällainen ratkaisu voitiin saattaa oikaisuvaatimuksin ja edelleen muutoksenhaun kohteeksi.

Tästä oikeusohjeesta seuraa, ettei katselmuspöytäkirjan oikeudellista luonnetta voida ratkaista pelkästään sillä perusteella, että asiakirja on nimetty katselmuspöytäkirjaksi. Arvioinnissa on otettava huomioon toimen tosiasiallinen sisältö ja vaikutukset.

Valittajien tapauksessa loppukatselmus hyväksyttiin tilanteessa, jossa rakennuslupa oli rauennut 12.9.2011 ja jossa rakennusluvassa edellytetyjä tarkastuksia sekä asiakirjoja puuttui. Loppukatselmuspöytäkirjassa rakennustyöt todettiin valmistuneiksi ilman huomautuksia. Tällä hyväksynnällä oli ratkaiseva merkitys valittajien 445 000 euron kiinteistökaupalle, koska ostotarjouksen ehtona oli, että kiinteistössä on tehty lopputarkastus.

Valittajien tilanne oli oikeusvaikutusten kannalta vähintään yhtä vakava kuin KHO:2011:23:ssa. KHO:2011:23:ssa kysymys oli voimassa olleen rakennusluvan ehdon vastaisesta käyttöön hyväksymisestä. Tässä asiassa kysymys on siitä, että loppukatselmus hyväksyttiin rakennusluvan jo rauettua ja ilman loppukatselmuksen lakisääteisiä edellytyksiä. Jos ensiksi mainitussa tilanteessa katselmuspöytäkirjan tosiasiallisilla vaikutuksilla oli merkitystä sen oikeudellisen luonteen arvioinnissa, valittajien asiassa loppukatselmuksen tosiasialliset oikeusvaikutukset olisi sitä suuremmalla syyllä tullut arvioida.

Vähintään yleisen tuomioistuimen olisi tullut arvioida, voiko tällainen loppukatselmuspöytäkirja tuottaa yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia ostotarjouksen voimaantuloehtona, kun hallintolainkäyttö ei ollut ratkaissut mitättömyysväitettä aineellisesti.

Valittajat saivat tietää ennen kaupantekoa, ettei kohteelle ollut suoritettu lopullista loppukatselmusta. Tämän vuoksi valittajat asettivat ostotarjouksensa voimaantulon ehdoksi hyväksytyn loppukatselmuksen.

Valittajilla ei ollut syytä epäillä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän loppukatselmuksen lainmukaisuutta, vaan he saattoivat perustellusti lähteä siitä, että viranomaisen hyväksymä loppukatselmus vastasi niitä oikeudellisia edellytyksiä, joihin ostotarjouksen ehto perustui. Tämän vuoksi loppukatselmuksen oikeusvaikutuksia koskeva kysymys ei ollut valittajille sivuseikka, vaan ratkaiseva edellytys sille, että valittajat olivat valmiita sitoutumaan kiinteistökauppaan

Valittajien oikeudellinen kanta on ollut johdonmukainen: ostotarjouksen voimaantuloehto ei täyttnyt, koska laillista loppukatselmusta ei ollut.

Käräjäoikeudelle esitetyissä täsmennetyissä vaatimuksissa on todettu, että ensisijainen vaatimus on kiinteistökaupan mitättömyyden toteaminen, koska kauppa ei koskaan juridisesti syntynyt. Loppukatselmus oli ostotarjouksen voimaantuloehto ja valittajat katsovat, että ehto ei täyttnyt lain edellyttämällä tavalla. Ostotarjouksen voimaantuloehto todettiin käräjäoikeuden valmisteluistunnossa riidattomaksi.

Valittajat ovat myös lausuneet, että kyse ei ollut myöhemmästä sopimusrikkomuksesta vaan siitä, että sitovaa oikeustoimea ei syntynyt, koska tahdonilmaisujen kohtaaminen oli ehdosta riippuvaista.

Tämä ei ole pelkkä maakaaren mukainen purku- tai hinnanalennuskysymys. Se on sopimuksen syntymistä koskeva kysymys.

Jos oikeustoimen voimaantuloehto on jäänyt täyttymättä, oikeustoimea ei synny. Jos ehdon väitetty täyttyminen perustuu viranomaistoimeen, jonka oikeusvaikutus on riitautettu toimivallan puutteen vuoksi, tuomioistuimen on ratkaistava tuo oikeusvaikutus.

Tätä ei tehty.

XIX LOPPUKATSELMUKSEN LAILLISTEN EDELLYTYSTEN MERKITYS

Valittajat ovat alemmissa oikeuksissa esittäneet laajaa kirjallista ja henkilötodistelua rakennuslupan voimassaolosta, loppukatselmuksen lakisääteisistä edellytyksistä, puuttuvista rakennusvaiheen tarkastuksista, puuttuvista suunnitelmista, sähköasennusten käyttöönottotarkastuksen puuttumisesta, KVV- ja IV-katselmusten puuttumisesta, rakennesuunnitelmien puuttumisesta sekä rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen ja lainmukaisuuteen liittyvistä seikoista.

Valittajat ovat lisäksi vedonneet siihen, että rakennuksessa oli vakavia rakennusteknisiä virheitä ja että nämä virheet olivat seurausta siitä, ettei rakennushankkeen laillisia edellytyksiä, viranomaisvalvonnan edellyttämiä tarkastuksia ja rakennushankkeeseen ryhtyneen velvollisuuksia ollut asianmukaisesti täytetty eikä valvottu.

Tässä valituslupahakemuksessa näitä seikkoja ei esitetä sen vuoksi, että Korkein oikeus arvioisi rakennusteknisen näytön uudelleen. Niiden merkitys on oikeudellinen ja prosessuaalinen. Ne osoittavat, ettei loppukatselmuksen yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia koskeva kysymys ollut teoreettinen, vähäinen tai lopputuloksen kannalta merkityksetön.

Rakennuslupan raukeaminen, vaadittujen tarkastusten puuttuminen, asiakirjapuutteet ja rakennuksen tekniset virheet liittyivät suoraan siihen, oliko loppukatselmus voitu toimittaa lain edellyttämällä tavalla ja voiko tällainen loppukatselmus täyttää ostotarjouksen voimaantuloehdon. Kysymys ei siten ollut vain siitä, oliko rakennuksessa maakaaren mukainen laatuvirhe. Kysymys oli myös siitä, oliko viranomaisen hyväksymällä loppukatselmuksella sellaisia oikeusvaikutuksia, joihin kaupan osapuolet saattoivat yksityisoikeudellisessa suhteessa vedota.

Käräjäoikeus ei arvioinut tätä kokonaisuutta aineellisesti. Se ei ratkaissut, mikä

merkitys loppukatselmuksen laillisten edellytysten väitetylle puuttumiselle oli ostotarjouksen voimaantuloehdon täyttymisen, rakennuksen teknisten virheiden, rakennushankkeeseen ryhtyneen aseman eikä vastapuolten vastuun kannalta. Käräjäoikeus antoi loppukatselmukselle yksityisoikeudellisen merkityksen arvioimatta ensin, voiko loppukatselmuksella tuottaa tällaista oikeusvaikutusta.

Erityisen olennainen puute koskee [REDACTED] asemaa rakennuttajana tai rakennushankkeeseen ryhtyneenä.

Valittajat olivat vedonneet siihen, että [REDACTED] oli rakennuttaja ja rakennushankkeeseen ryhtynyt, ei pelkkä myöhempi kiinteistönomistaja tai passiivinen myyjä. Tämä ei ollut valittajien perusteeton luonnehdinta, vaan asiakirjanäyttöön perustuva väite. [REDACTED] oli tontin ostajana jo rakennushankkeen alkuvaiheessa, kohdetta markkinoitiin myyntiesitteessä omistajalle itselle rakennettuna talona, ja asuntokaupan kuntotarkastusraportin omistajan alkuhaastattelussa todettiin nimenomaisesti, että kohde on nykyisen omistajan rakennuttama.

Käräjäoikeus ei punninnut tätä näyttöä lainkaan. Se ei perustellut, miksi tontin hankintaa, myyntiesitteen ilmoitusta ja kuntotarkastusraportin nimenomaista merkintää ei olisi pidettävä näyttönä [REDACTED] rakennuttaja-asemasta. Se ei myöskään perustellut, millä näyttöperusteella [REDACTED] olisi voitu arvioida pelkkänä passiivisena myyjänä tilanteessa, jossa asiakirjanäyttö osoitti hänen olleen mukana rakennushankkeen alkuvaiheesta lähtien ja jossa kohdetta oli ennen kauppaa esitelty omistajalle itselle rakennettuna.

Tämä arvioimatta jättäminen oli olennainen myös siksi, että rakennuttaja-asema kytkeytyi suoraan OikTL 30 ja 33 §:n mukaiseen arviointiin sekä maakaaren mukaisiin purku-, virhe- ja vahingonkorvauskysymyksiin. Jos myyjä oli rakennuttaja-asemassa, hänen tietoisuuttaan ja selonottovelvollisuuttaan ei voitu arvioida samalla tavalla kuin sellaisen myyjän, joka olisi ostanut valmiin rakennuksen ilman yhteyttä rakennushankkeen toteuttamiseen. Rakennuttaja-asema vaikutti siten siihen, mitä [REDACTED] olisi tullut tietää rakennusluvan, loppukatselmuksen, rakennusvaiheen

asiakirjojen, tarkastusten ja rakennuksen lainmukaisuuden puutteista.

Kysymys ei ollut Korkeimmalle oikeudelle esitettävästä itsenäisestä näyttökysymyksestä. Valittajat eivät pyydä Korkeinta oikeutta ratkaisemaan, oliko [REDACTED] rakennuttaja tai rakennushankkeeseen ryhtynyt. Valittajat vetoavat siihen, että käräjäoikeus jätti tämän ratkaisun kannalta olennaisen näyttö- ja oikeuskysymyksen arvioimatta, vaikka se oli keskeinen toissijaisten vaatimusten, myyjän tietoisuuden ja vastuun kannalta. Kun hovioikeus epäsi jatkokäsittelyluvan, tämä arvioimatta jättäminen jäi korjaamatta.

Käräjäoikeudessa vastaanotettu todistelu ei ollut merkityksellistä vain rakennusteknisen laadun arvioimiseksi. Sen ratkaiseva oikeudellinen merkitys liittyi siihen, oliko rakennusvalvonnan loppukatselmus toimitettu laissa säädettyssä menettelyssä ja toimivallan rajoissa, ja siihen, mitä rakennushankkeeseen ryhtyneen tai rakennuttaja-asemassa olleen myyjän oli tullut tietää rakennushankkeen lainmukaisuudesta. Kysymys koski rakennusluvassa voimassaoloa, loppukatselmuksen vireillepanoa, rakennusluvassa edellytettyjen tarkastusten ja asiakirjojen olemassaoloa, rakennushankkeeseen ryhtyneen velvollisuuksia sekä sitä, oliko viranomaisella oikeudellinen toimivalta hyväksyä loppukatselmus.

Näin rakennuksen tekniset puutteet ja rakennuttaja-asema konkretisoivat laillisuusvalvonnan puutteen seuraukset. Valitusluvan ydin ei kuitenkaan ole rakennusteknisen näytön uudelleenarviointi, vaan oikeuskysymys: voiko yleinen tuomioistuin jättää arvioimatta loppukatselmuksen yksityisoikeudelliset oikeusvaikutukset tilanteessa, jossa hallintotuomioistuin ei ole ratkaissut sen mitättömyyttä tai oikeusvaikutuksia aineellisesti, ja voiko hovioikeus tällaisessa tilanteessa evätä jatkokäsittelyluvan.

Valittajien vetoaminen rakennuksen teknisiin virheisiin, reklamaatiokysymyksiin, rakennushankkeeseen ryhtyneen asemaan sekä myyjän, välitysliikkeen ja Naantalin kaupungin vastuuseen ei muodosta Korkeimmassa oikeudessa itsenäisesti ratkaistavaa aineellista kysymystä. Näillä seikoilla osoitetaan, ettei loppukatselmuksen yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia koskeva kysymys ollut teoreettinen tai

vähäinen. Ne osoittavat lisäksi, että käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta ei ollut mahdollista arvioida ilman hovioikeuden jatkokäsittelylupaa.

Mainitut aineelliset kysymykset kuuluvat hovioikeuden arvioitaviksi, mikäli asia palautetaan jatkokäsittelyluvan myöntämistä ja valituksen käsittelyä varten.

Visualisointiliitteen kohdat 2–4 havainnollistavat tätä samaa oikeudellista rakennetta kolmesta näkökulmasta: toimivallan puute, rakennuttajan aseman arvioimatta jääminen ja välitysliikkeen toiminnan arvioimatta jäänyt olennainen erottelu. Näillä visualisoinneilla ei esitetä uutta todistelua eikä pyydetä Korkeinta oikeutta ratkaisemaan aineellisia näyttökysymyksiä. Niiden tarkoituksena on osoittaa, miksi käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta ei ollut mahdollista arvioida ilman hovioikeuden jatkokäsittelylupaa ja miksi loppukatselmuksen yksityisoikeudelliset oikeusvaikutukset olivat koko asian ratkaiseva esikysymys.

XX KKO 2016:8 JA YLEISEN TUOMIOISTUIMEN VELVOLLISUUS RATKAISTA ESIKYSYMYS

Korkein oikeus on ratkaisussa KKO 2016:8 vahvistanut, että yleinen tuomioistuin voi ottaa ennakkokysymyksenä kantaa myös hallinto-oikeudellisessa lainsäädännössä säädettyihin seikkoihin, jos se on tarpeen riita-asian ratkaisemiseksi.

Tämä oikeusohje ei jäänyt ratkaisussa julkilausumaksi, jota Korkein oikeus ei olisi itse soveltanut. A ja B olivat KKO 2016:8:ssa vaatineet yhtäältä, että maankäyttösopimus todetaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena mitättömäksi tai tehottomaksi, ja toisaalta esittäneet, että väitetty lainvastaisuus muodostaa esikysymyksen oikeustoimilain 36 §:n mukaiselle kohtuuttomuuden arvioinnille (kohta 25). Korkein oikeus ei asettanut kummankaan väitteen käsittelyn edellytykseksi sitä, että hallintotuomioistuin olisi ensin ottanut kantaa sopimuksen taustalla olevan viranomaistoimen lainmukaisuuteen. Se arvioi mitättömyysväitteen suoraan itse ja totesi, etteivät A ja B olleet esittäneet perusteita sille, että sopimus olisi sisällöltään maankäyttö- ja rakennuslain vastainen (kohdat 26–27). Korkein oikeus myös totesi, että alemmat oikeusasteet eivät olleet tutkineet maankäyttösopimuksen mitättömyyttä

koskevaa vaatimusta, ja otti tämän vaatimuksen viivytyksen välttämiseksi suoraan tutkittavakseen (kohta 20). Ratkaisu ei siis torjunut väitettä yleisen tuomioistuimen toimivallan puuttumisen vuoksi, vaan käsitteli sen omilla perusteillaan ja piti näyttö- ja perusteluvollisuuden täyttymättä jäämistä ratkaisevana.

Tämä oikeusohje soveltuu periaatteeltaan myös nyt käsillä olevaan asiaan, joskin kysymyksen aineellinen sisältö on eri: KKO 2016:8:ssa kysymys koski sopimuksen sisällön yhteensopivuutta lain kanssa tilanteessa, jossa laki jätti kunnalle laajan neuvotteluvallan (MRL 91 a §). Nyt käsillä olevassa asiassa kysymys koskee sitä ajallista ja projektikohtaista toimivaltaperustetta, jonka A1 § 10.3 sitoo rakennusluvan voimassaoloon — kysymystä, jota mikään harkintavalta ei voi korvata. Yhteistä molemmille tapauksille on kuitenkin se, että väite koskee julkisoikeudelliseen toimeen kytkeytyvän yksityisoikeudellisen järjestelyn mitättömyyttä, ja että Korkein oikeus ratkaisussaan KKO 2016:8 osoitti, ettei tällaisen väitteen käsittely yleisessä tuomioistuimessa edellytä ensin hallintotuomioistuimen kannanottoa.

Käräjäoikeus ei ratkaissut loppukatselmuksen yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia koskevaa esikysymystä aineellisesti. Sen sijaan käräjäoikeus asetti mitättömyysväitteen käsittelyn ennakkoedellytykseksi sen, että hallintotuomioistuin olisi ensin kumonnut loppukatselmuksen tai muutoin todennut sen oikeusvaikutuksettomaksi, ja antoi Korkeimman hallinto-oikeuden menettelylliselle ratkaisulle — joka koski vain valitus- ja purkukelpoisuutta — sisällöllisen vaikutuksen, jota tällä ratkaisulla ei ollut. Tämä poikkeaa siitä, miten Korkein oikeus itse käsitteli rakenteellisesti vastaavaa väitettä ratkaisussaan KKO 2016:8. Hovioikeus jätti tämän virheen korjaamatta epäämällä jatkokäsittelyluvan.

Valittajat eivät siten pyydä Korkeinta oikeutta luomaan uutta toimivaltaperustetta yleiselle tuomioistuimelle. He vaativat, että jo voimassa oleva ja Korkeimman oikeuden ratkaisussaan KKO 2016:8 sekä vahvistama että soveltama esikysymysoppi sovelletaan yhtäläisesti tähän asiaan, ja että hovioikeuden päätös kumotaan, koska se jätti korjaamatta käräjäoikeuden olennaisen oikeudenkäyntivirheen.

Vastapuolten voidaan olettaa väittävän, että loppukatselmuksen laillisuus kuuluu hallintotuomioistuimelle.

Tämä väite ei ratkaise tätä asiaa.

Valittajat eivät pyydä Korkeinta oikeutta kumoamaan KHO:n päätöstä tai käyttämään hallintotuomioistuimen toimivaltaa. Valittajat vetoavat KHO:n päätökseen prosessuaalisena tosiseikkana: hallintolainkäyttö ei aineellisesti ratkaissut mitättömyyttä.

Juuri tämän vuoksi yleisen tuomioistuimen olisi tullut arvioida loppukatselmuksen yksityisoikeudelliset oikeusvaikutukset. Muuten seuraus on se, että viranomaistoimi voi vaikuttaa ratkaisevasti yksityisen oikeusasemaan ilman, että mikään tuomioistuin arvioi sen oikeusvaikutuksia.

Perustuslain 21 § ei salli tällaista lopputulosta.

XXII ASIAN TAUSTA VALITUSLUPAPERUSTEEN ARVIOINNIN KANNALTA

Asiassa on kysymys kiinteistön kauppaa koskevasta riita-asiasta. Valittajat ostivat 13.11.2020 [REDACTED] Naantalissa osoitteessa [REDACTED] sijaitsevan kiinteistön [REDACTED]. Kaupassa välitysliikkeenä toimi Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy, ja Naantalin kaupunki vastasi kohteen rakennusvalvonnasta.

Valittajat olivat 11.10.2020 tekemässään ostotarjouksessa asettaneet kaupan ehdoksi sen, että kohteessa on tehty lopputarkastus eli rakennusvalvonnan loppukatselmuks. Ehdolla oli tarkoitus varmistaa rakennuksen lainmukaisuus, asumisturvallisuus, jälleenmyyntiarvo ja vakuutusturva.

Kaupan jälkeen rakennuksesta paljastui vakavia rakennusteknisiä puutteita. Selvittelyjen myötä valittajille ilmeni, ettei loppukatselmusta ollut toimitettu rakennusluvan voimassaoloaikana. Valittajat ovat katsoneet, ettei rakennusluvan

raukeamisen jälkeen toimitettu loppukatselmus voinut oikeudellisesti täyttää ostotarjouksen voimaantuloehdot.

Rakennuksessa ilmenneet tekniset puutteet osoittavat asian konkreettisen merkityksen, mutta ne eivät muodosta valituslupahakemuksen pääkysymystä.

Valituslupahakemuksen pääkysymys on se, jäikö valittajilta saamatta aineellinen tuomioistuinarvio loppukatselmuksen yksityisoikeudellisista oikeusvaikutuksista.

Varsinais-Suomen kärjäoikeus velvoitti [REDACTED] suorittamaan valittajille hinnanalennuksena 15.237 euroa ja hylkäsi vaatimukset enemmälti. Kärjäoikeus ei kuitenkaan arvioinut aineellisesti loppukatselmuksen yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia ostotarjouksen voimaantuloehdona.

Turun hovioikeus ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa. Tämän seurauksena kärjäoikeuden ratkaisu jäi pysyväksi ilman, että yksikään tuomioistuin arvioi aineellisesti tätä yksityisoikeudellisen riidan kannalta välttämätöntä esikysymystä.

Valittajat katsovat, että jatkokäsittelylupa olisi tullut myöntää erityisesti sen vuoksi, ettei kärjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta ollut mahdollista arvioida ratkaisematta tätä esikysymystä.

XXIII VALITUS

Mikäli Korkein oikeus myöntää asiassa valitusluvan, valittajat vaativat, että Turun hovioikeuden 15.5.2026 antama päätös kumotaan ja asia palautetaan ensisijaisesti Turun hovioikeuteen jatkokäsittelyluvan myöntämistä ja valittajien valituksen aineellista käsittelyä varten.

Hovioikeuden päätös on kumottava, koska hovioikeus ei myöntänyt jatkokäsittelylupaa asiassa, jossa kärjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta ei ollut mahdollista arvioida jatkokäsittelylupaa myöntämättä.

Palautettavassa käsittelyssä hovioikeuden tulee arvioida ainakin seuraavat

kysymykset:

1. oliko rakennusvalvonnan loppukatselmuksella sellaisia yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia, että se saattoi täyttää ostotarjouksen voimaantuloehdon;
2. oliko kiinteistökauppa tullut oikeudellisesti sitovasti voimaan, jos loppukatselmusehto ei ollut oikeudellisesti täyttynyt;
3. mikä merkitys loppukatselmuksen oikeusvaikutuksilla oli myyjän, välitysliikkeen ja Naantalin kaupungin vastuuseen;
4. mikä merkitys rakennuksen teknisillä virheillä, reklamaatiokysymyksillä ja käräjäoikeuden ratkaisematta jättämillä kysymyksillä oli asian lopputulokseen.

Toissijaisesti, mikäli Korkein oikeus ei kumoa hovioikeuden päätöstä kokonaisuudessaan, valittajat vaativat, että Korkein oikeus ottaa viivytyksen välttämiseksi suoraan tutkittavakseen kysymyksen siitä, oliko rakennusvalvonnan loppukatselmuksella sellaisia yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia, että se saattoi täyttää ostotarjouksen voimaantuloehdon, kuten Korkein oikeus menetteli ratkaisussaan KKO 2016:8 (kohta 20) vastaavassa tilanteessa, ja palauttaa asian tämän ratkaisun perusteella hovioikeudelle tai käräjäoikeudelle jäljelle jäävien kysymysten käsittelyä varten.

Kolmassijaisesti, mikäli Korkein oikeus katsoo, ettei asiaa voida ratkaista kummallakaan edellä esitetyistä tavoista, valittajat vaativat, että asia palautetaan Varsinais-Suomen käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi, jos Korkein oikeus katsoo, että käräjäoikeuden menettelyvirhe on ollut niin olennainen, ettei asiaa voida korjata hovioikeudessa.

XXIV OIKEUDENKÄYNTIKULUT

Valittajat vaativat, että vastapuolet velvoitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut Korkeimmassa oikeudessa, hovioikeudessa ja käräjäoikeudessa korkolain mukaisine viivästyskorkoineen.

Mikäli asia palautetaan hovioikeuteen tai käräjäoikeuteen, valittajat vaativat, että myös alempien oikeuksien oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuus arvioidaan uudelleen asian lopputuloksen perusteella.

XXV

LIITTEET JA HAVAINNOLLISTAVA AINEISTO

Valittajat toimittavat Korkeimmalle oikeudelle erityisesti seuraavat asiakirjat:

- Oikeudellinen artikkelikäsikirjoitus “Non-Decision [REDACTED] [REDACTED]”;
- [REDACTED]-lehteen ja artikkelikäsikirjoituksen vertaisarviointiin liittyvä kirjeenvaihto professori [REDACTED] ja [REDACTED] välillä;
- Response to Reviewer Comments;
- **Valitus / aineellinen valitusosa** palautettavaa käsittelyä varten, joka toimitetaan osana oikeudenkäymiskaaren 30 luvussa tarkoitettua muutoksenhakukirjelmää;
- Täytäntöönpanokieltohakemus.

Havainnollistava visualisointiliite

Valittajat toimittavat lisäksi seuraavat visualisoinnit. Visualisoinnit eivät sisällä uutta näyttöä, uusia vaatimuksia tai uusia perusteita, vaan ne kokoavat ja havainnollistavat valituslupahakemuksessa ja aineellisessa valitusosassa jo esitettyä argumentaatiota:

- Oikeussuojaketju: ensisijainen vaatimus jäi ilman aineellista käsittelyä;
- Toimivallan puute;
- Rakennuttajan asema;
- Välitysliikkeen toiminnan arviointi.

XXVI

YHTEENVETO

Valituslupa tulee myöntää ensisijaisesti, koska asiassa on kysymys korjattavasta oikeudenkäyntivirheestä ja perustuslain 21 §:n vastaisesta oikeussuojavajeesta.

Valittajien oikeusasemaan ratkaisevasti vaikuttanut rakennusvalvonnan loppukatselmus jäi kokonaan ilman aineellista tuomioistuinarviota.

Hallintolainkäytössä ei ratkaistu loppukatselmuksen mitättömyyttä tai oikeusvaikutuksia aineellisesti. Käräjäoikeus ei tämän jälkeen arvioinut, voiko loppukatselmus tuottaa yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia ostotarjouksen voimaantuloehtona. Hovioikeus jätti tämän virheen korjaamatta epäämällä

jatkokäsittelyluvan.

Asiassa on lisäksi kysymys Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2016:8 vahvistetun esikysymysopin soveltamisesta. Valittajat eivät pyydä Korkeinta oikeutta luomaan uutta toimivaltaperustetta yleiselle tuomioistuimelle, vaan vaativat, että jo olemassa olevaa esikysymysoppia sovelletaan tilanteessa, jossa hallintotuomioistuin ei ole aineellisesti ratkaissut viranomaistoimen mitättömyyttä tai oikeusvaikutuksia, mutta sama viranomaistoimi on yksityisoikeudellisen oikeustoimen ratkaiseva edellytys.

Valituslupa tulee myöntää myös toissijaisesti sen vuoksi, että hovioikeuden olisi joka tapauksessa tullut myöntää jatkokäsittelylupa käräjäoikeuden muiden olennaisten oikeudenkäynti- ja arviointivirheiden vuoksi. Asia oli poikkeuksellisen laaja ja näyttömäärältään vaativa. Käräjäoikeudessa esitettiin laajaa kirjallista todistelua sekä asiantuntija- ja henkilötodistelua rakennuksen teknisistä virheistä, rakennusvalvonnan menettelystä, välitysliikkeen toiminnasta, myyjän tietoisuudesta, rakennuttaja-asemasta, reklamaatioiden oikea-aikaisuudesta ja vahingon määrästä. Käräjäoikeuden ratkaisuun jäi näiltä osin asian lopputuloksen kannalta keskeistä todistelua koskevia arviointipuutteita, eikä ratkaisun oikeellisuutta ollut mahdollista arvioida ilman hovioikeuden jatkokäsittelylupaa.

Valituslupa ei siten perustu siihen, että valittajat pyytäisivät Korkeinta oikeutta arvioimaan koko näyttöaineiston uudelleen. Valituslupan perusteena on se, että hovioikeuden päätös jätti korjaamatta sekä ratkaisevan esikysymyksen arvioimatta jättämisen että muut sellaiset oikeudenkäynti- ja arviointivirheet, joiden vuoksi käräjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta ei voitu luotettavasti arvioida ilman hovioikeuden aineellista käsittelyä.

Valittajien näkemyksen mukaan asiassa ei ole ensisijaisesti kysymys rakennusvirheiden uudelleenarvioinnista eikä hallintopäätöksen kumoamisesta. Asiassa on kysymys siitä, jäikö yksityisoikeudellisen riidan ratkaisemisen kannalta välttämätön esikysymys kokonaan tutkimatta ja olisiko hovioikeuden tullut tämän vuoksi myöntää jatkokäsittelylupa.

Tämän vuoksi hovioikeuden päätös on kumottava ja asia palautettava ensisijaisesti hovioikeuteen jatkokäsittelyluvan myöntämistä ja valittajien valituksen aineellista käsittelyä varten. Toissijaisesti, mikäli Korkein oikeus katsoo sen mahdolliseksi ja viivytyksen välttämiseksi perustelluksi, Korkeimman oikeuden tulee ottaa suoraan tutkittavakseen kysymys siitä, oliko rakennusvalvonnan loppukatselmuksella sellaisia yksityisoikeudellisia oikeusvaikutuksia, että se saattoi täyttää ostotarjouksen voimaantuloehdon, ja palauttaa asia tämän ratkaisun perusteella hovioikeudelle tai käräjäoikeudelle jäljelle jäävien kysymysten käsittelyä varten. Kolmassijaisesti asia on palautettava käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi.

XXVII PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Naantalissa 12.7.2026

Laati:

