

KORKEIMMALLE OIKEUDELLE

Asia: Täydennys valituslupahakemukseen kiinteistön virhettä tai muuta sopimusrikkomusta ja vahingonkorvausta koskevassa asiassa – unionin oikeuden tulkintakysymys ja pyyntö ennakkoratkaisun pyytämisestä SEUT 267 artiklan nojalla

Valituksenalainen päätös: Turun hovioikeuden 15.5.2026 antama päätös nro 1054 [REDACTED]
asiassa S [REDACTED]

Valittajat:

[REDACTED]

Vastapuolet:

[REDACTED]

Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy
Naantalin kaupunki

Valittajien asiamies:

[REDACTED]

I TÄYDENNYKSEN TARKOITUS JA RAJAUS

Valittajat täydentävät Korkeimmalle oikeudelle toimittamaansa valituslupahakemusta unionin oikeutta koskevalla oikeudellisella perusteella ja pyytävät Korkeinta oikeutta arvioimaan, edellyttääkö asian ratkaiseminen ennakkoratkaisun pyytämistä Euroopan unionin tuomioistuimelta SEUT 267 artiklan nojalla.

Täydennyksessä **ei esitetä uusia vaatimuksia, uusia oikeustositseikkoja eikä uutta näyttöä.**

Täydennys perustuu samoihin alemmissa oikeusasteissa ja valituslupahakemuksessa jo esitettyihin tosiseikkoihin, jotka koskevat erityisesti

1. valittajien 11.10.2020 tekemän ostotarjouksen hyväksyttyä loppukatselmusta koskenutta nimenomaista ehtoa;
2. valittajille ennen kaupantekoa annettua tietoa siitä, että Naantalin kaupungin rakennusvalvonnan hyväksymä loppukatselmus oli tehty 9.10.2020;
3. sitä, että Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy toimi kaupassa ammattimaisena kiinteistönvälitysliikkeenä;
4. välitysliikkeen tietoisuutta ostotarjouksen loppukatselmusehdon ratkaisevasta merkityksestä;
5. väitettä siitä, että välitysliike tiesi tai sen olisi ammattimaisen selonottovelvollisuutensa perusteella pitänyt tietää rakennusluvan raukeamisesta sekä loppukatselmukseen liittyvistä oikeudellisista ja asiakirjallisista puutteista; sekä

6. Lounais-Suomen aluehallintoviraston tätä nimenomaista kiinteistökauppaa koskevaa valvontaratkaisua, jossa Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy:lle annettiin varoitus selonottovelvollisuuden laiminlyönnin johdosta.

Valittajat vetoavat nyt näiden jo oikeudenkäyntiaineistossa olevien tosiseikkojen **unionioikeudelliseen merkitykseen**.

Täydennyksen tarkoituksena ei ole myöskään pyytää unionin tuomioistuinta ratkaisemaan, oliko Naantalin kaupungin rakennusvalvonnan loppukatselmus kansallisen rakennus- ja hallinto-oikeudellisen sääntelyn perusteella mitätön tai syntyikö kiinteistökauppa kansallisen yksityisoikeuden perusteella.

Nämä kysymykset kuuluvat kansallisen tuomioistuimen ratkaistaviksi.

Ennakkoratkaisupyynnön kohteeksi esitettävä unionioikeudellinen kysymys on rajatumpi: miten ammattimaisen kiinteistönvälitysliikkeen kuluttajalle ennen kiinteistökauppaa antamaa tietoa lakisääteisestä viranomaishyväksynnästä ja siihen liittyvää selonottovelvollisuutta on arvioitava Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2005/29/EY perusteella.

Lisäksi valittajat ilmoittavat, että Korkeimmalle oikeudelle valituslupahakemuksen yhteydessä oikeuskirjallisuutena toimitettu käsikirjoitus "[REDACTED] Public Act with Private-Law Consequences" on sittemmin hyväksytty European Public Law -lehden julkaisuprosessissa ja lehden päätoimittaja on 25.8.2026 vahvistanut käsikirjoituksen siirtyvän tuotantovaiheeseen. Ilmoitus koskee ainoastaan Korkeimmalle oikeudelle jo toimitetun oikeuskirjallisuuden muuttunutta julkaisustatusta; käsikirjoitukseen ei tällä ilmoituksella vedota uutena näyttönä tai uutena oikeustosiseikkana.

II UNIONIN OIKEUDELLISEN KYSYMYKSEN TOSISEIKALLINEN PERUSTA ON JO ASIASSA

Valittajat asettivat 11.10.2020 tekemänsä ostotarjouksen ehdoksi sen, että kiinteistössä on tehty hyväksytty lopputarkastus eli rakennusvalvonnan loppukatselmus.

Ehto oli valittajille olennainen. Sen tarkoituksena oli varmistaa rakennuksen ja rakennusprosessin lainmukaisuutta, asumisturvallisuutta, jälleenmyyntiarvoa ja vakuutusturvaa.

Valittajille ilmoitettiin ennen kaupantekoa, että Naantalin kaupungin rakennusvalvonnan hyväksymä loppukatselmus oli tehty 9.10.2020.

Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy oli tietoinen siitä, että hyväksytty loppukatselmus oli valittajien kaupanteon nimenomainen ehto.

Valittajien asiassa jo esittämän mukaan välitysliike tiesi tai sen olisi pitänyt tietää, että loppukatselmus oli suoritettu vasta rakennuslupan raukeamisen jälkeen. Valittajat ovat lisäksi vedonneet muun muassa kellarikerroksen rakennuslupaun sekä rakennusvalvonnan tarkastuksiin ja asiakirjoihin liittyneisiin puutteisiin.

Lounais-Suomen aluehallintovirasto on antanut välitysliikkeelle tätä nimenomaista kiinteistökauppaa koskevan varoituksen selonottovelvollisuuden laiminlyönnin perusteella. Valittajien toimittamassa aineistossa AVI:n ratkaisun merkitystä on täsmennetty siten, että välitysliikkeen olisi tullut havaita, ettei loppukatselmusta ollut pyydetty rakennusluvan voimassaoloaikana.

Valittajat eivät tällä täydennyksellä pyydä Korkeinta oikeutta ratkaisemaan näiden tosiseikkojen näyttöarvoa valituslupavaiheessa.

Ne osoittavat kuitenkin, ettei jäljempänä yksilöitävä unionioikeudellinen kysymys ole hypoteettinen. Kysymys liittyy suoraan yhteen Korkeimmassa oikeudessa vireillä olevan asian vastuutahoista ja niihin vaatimuksiin, jotka valittajat ovat jo kohdistaneet Kiinteistönvälitys Oy:öön.

III SOVELLETTAVA UNIONIN OIKEUS

III.1 Direktiivi 2005/29/EY koskee myös kiinteän omaisuuden välittämiseen liittyviä kaupallisia menettelyjä

Direktiivin 2 artiklan b alakohdan mukaan elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka kaupallisessa menettelyssä toimii tarkoituksessa, joka liittyy hänen elinkeino-, liike-, käsiteollisuus- tai ammattitoimintaansa, sekä elinkeinonharjoittajan nimissä tai puolesta toimivaa henkilöä. Ammattimainen kiinteistönvälitysliike toimii kiinteistön välittämiseen liittyvässä kaupallisessa viestinnässään tässä merkityksessä elinkeinonharjoittajana.

Direktiivin 2005/29/EY 2 artiklan c alakohdan mukaan direktiivissä tarkoitettu ”tuote” käsittää tavaroiden ja palvelujen lisäksi nimenomaisesti myös **kiinteän omaisuuden sekä oikeudet ja velvoitteet**.

Direktiivin 2 artiklan d alakohdan mukaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisellä kaupallisella menettelyllä tarkoitetaan elinkeinonharjoittajan toimintaa, laiminlyöntiä, menettelytapaa, edustamista tai kaupallista viestintää, joka liittyy välittömästi tuotteen myynninedistämiseen, myyntiin tai toimittamiseen kuluttajalle.

Direktiivin 3 artiklan 1 kohdan mukaan direktiiviä sovelletaan ennen liiketointa, sen aikana ja sen jälkeen tapahtuviin elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiin sopimattomiin kaupallisiin menettelyihin.

Ammattimaisen kiinteistönvälitysliikkeen ennen kuluttajan kiinteistökauppaa antamat tiedot välityskohteen ominaisuuksista ja sen viranomaishyväksynnöistä kuuluvat siten lähtökohtaisesti direktiivin soveltamisalaan.

Direktiivin 3 artiklan 9 kohdassa on lisäksi nimenomaisesti säädetty, että jäsenvaltiot voivat kiinteän omaisuuden osalta asettaa vaatimuksia, jotka ovat ohjailevampia tai rajoittavampia kuin tämä direktiivi alalla, jota se lähentää.

Direktiivin johdanto-osan 9 perustelukappaleessa todetaan lisäksi, että kiinteä omaisuus edellyttää monimutkaisuutensa ja siihen sisältyvien suurten riskien vuoksi yksityiskohtaisia vaatimuksia, mukaan lukien elinkeinonharjoittajille asetettavat positiiviset velvoitteet.

Tätä taustaa vasten unionin kuluttajansuojaa koskeva sääntely ja kiinteistöjen välityksestä annettu kansallinen erityislainsäädäntö muodostavat toisiaan täydentävän normatiivisen kokonaisuuden.

III.2 Harhaanjohtava kaupallinen menettely

Direktiivin 6 artiklan 1 kohdan mukaan kaupallista menettelyä pidetään harhaanjohtavana, jos se sisältää väärää tietoa tai muulla tavalla, myös yleiseltä esitystavaltaan, harhauttaa tai on omiaan harhauttamaan keskivertokuluttajaa ja saa tai on omiaan saamaan tämän tekemään kaupallisen ratkaisun, jota hän ei muutoin olisi tehnyt.

Direktiivin 6 artiklan 1 kohdan b alakohdassa mainitaan tuotteen pääominaisuuksiin kuuluvina seikkoina muun muassa tuotteen riskit sekä tuotteelle tehtyjen **testien tai tarkastusten tulokset ja olennaiset ominaisuudet**.

Direktiivin 6 artiklan 1 kohdan c alakohdassa merkitykselliseksi säädetään lisäksi elinkeinonharjoittajaa tai tuotetta koskeva suora tai välillistä **hyväksyntää** koskeva lausuma tai tunnus.

Direktiivin 7 artiklan 1 kohdan mukaan kaupallinen menettely on puolestaan harhaanjohtava laiminlyönti, jos siitä jätetään pois sellainen olennainen tieto, jonka keskivertokuluttaja kyseisessä asiayhteydessä tarvitsee perustellun kaupallisen ratkaisun tekemiseksi ja jonka pois jättäminen saa tai on omiaan saamaan hänet tekemään ratkaisun, jota hän ei muutoin olisi tehnyt.

Direktiivin 2 artiklan k-alakohdan mukaan kaupallisella ratkaisulla tarkoitetaan muun muassa kuluttajan ratkaisua siitä, aikooko hän ostaa tuotteen sekä miten ja millä ehdoilla hän sen ostaa.

Unionin tuomioistuin on asiassa C-281/12, **Trento Sviluppo**, korostanut, että direktiivissä tarkoitettu kaupallisen ratkaisun käsite on laaja ja käsittää jokaisen päätöksen, joka liittyy välittömästi siihen, hankkiiko kuluttaja tuotteen tai millä ehdoilla hän sen hankkii.

Nyt käsiteltävässä asiassa tiedon merkitystä kuluttajien kaupalliseen ratkaisuun ei tarvitse tarkastella vain abstraktisti. Valittajat olivat nimenomaisesti kirjanneet hyväksytyn loppukatselmuksen ostotarjouksensa ehdoksi.

III.3 Direktiivin liitteen I 4 kohta

Direktiivin liitteessä I säädetään kaupallisista menettelyistä, joita pidetään kaikissa olosuhteissa sopimattomina.

Liitteen 4 kohdan mukaan tällaisena menettelynä pidetään väitettä, jonka mukaan elinkeinonharjoittaja, tämän kaupallinen menettely tai **tuote on julkisen tai yksityisen**

elimen hyväksymä, vahvistama tai luvan saanut, vaikka näin ei ole, taikka tällaisen väitteen esittämistä noudattamatta hyväksyntään, vahvistamiseen tai lupaan liittyviä ehtoja.

Nyt käsillä olevassa asiassa kuluttajille ilmoitettiin ennen kauppaa, että kiinteistöllä oli suoritettu rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä loppukatselmus.

Valittajien pääväite on samalla ollut koko oikeudenkäynnin ajan, ettei vuonna 2020 kirjattu hyväksyntä täyttänyt loppukatselmuksen lakisääteisiä edellytyksiä, koska rakennuslupa oli rauennut jo vuonna 2011 ja koska loppukatselmuksen kannalta olennaisia tarkastuksia ja asiakirjoja puuttui.

Asiassa syntyy tämän vuoksi unionin oikeuden tulkintaa koskeva kysymys siitä, miten liitteen I 4 kohdassa tarkoitettua viranomaisen hyväksyntää koskevaa väitettä on sovellettava tilanteeseen, jossa viranomainen on muodollisesti kirjannut hyväksynnän mutta hyväksynnän lakisääteisten edellytysten on perustellusti väitetty jääneen täyttymättä.

III.4 Direktiivin kansallinen täytäntöönpano

Direktiivi 2005/29/EY on Suomessa pantu täytäntöön erityisesti kuluttajansuojalain 2 luvun sääntelyllä.

Kuluttajansuojalain 2 luvun 6 § kieltää totuudenvastaisten tai harhaanjohtavien tietojen antamisen, jos tiedot ovat omiaan johtamaan kuluttajan sellaiseen päätökseen, jota hän ei ilman annettuja tietoja olisi tehnyt.

Luvun 7 § kieltää asiayhteys huomioon ottaen olennaisten tietojen antamatta jättämisen, jos puuttuva tieto on omiaan vaikuttamaan kuluttajan päätökseen.

Direktiivin liitteen I sääntelyä on Suomessa konkretisoitu myös valtioneuvoston asetuksessa 601/2008. Asetuksen 1 §:n 2 kohdan mukaan harhaanjohtavana pidetään muun muassa perätöntä väitettä siitä, että viranomainen tai muu taho on hyväksynyt elinkeinonharjoittajan tarjoamat kulutushyödykkeet tai toiminnan, sekä tällaisesta hyväksynnästä ilmoittamista, vaikka hyväksyntään liittyviä ehtoja ei noudateta.

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 9 §:n mukaan välitysliikkeen on annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden se tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen.

Saman lain 11 §:n mukaan, jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä saamansa tiedon virheellisyyttä tai puutteellisuutta, sen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tarkistaminen ei ole ilman kohtuutonta vaivaa mahdollista, välitysliikkeen on ilmoitettava vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.

Lain 14 §:n mukaan toimeksiantajan vastapuolella on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut. Valittajat eivät perusta vuoden 2020 tapahtumia koskevaa vahingonkorvausvaatimustaan direktiivin myöhemmin lisättyyn 11 a artiklaan, vaan tapahtuma-aikana voimassa olleeseen kansalliseen välityslainsäädäntöön; direktiivin merkitys tässä asiassa koskee välitysliikkeen kaupallisen

menettelyn ja sitä koskevien kansallisten velvollisuuksien unionin oikeuden mukaista tulkintaa.

Direktiivillä ei sellaisenaan voida asettaa yksityiselle vastapuolelle horisontaalisessa oikeussuhteessa uusia velvoitteita. Unionin tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön, muun muassa asian C-106/89 **Marleasing**, mukaan kansallista oikeutta on kuitenkin tulkittava mahdollisuuksien mukaan direktiivin sanamuodon ja tarkoituksen mukaisesti.

Näin ollen direktiivin 2005/29/EY tulkinta on merkityksellinen arvioitaessa kuluttajansuojalain 2 luvun sekä välitysliikkeen tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta ja korvausvastuuta koskevien kansallisten säännösten soveltamista.

IV UNIONIN OIKEUDEN TULKINNALLA ON MERKITYSTÄ VIREILLÄ OLEVAN ASIAN RATKAISEMISELLE

Valittajien vaatimukset Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy:tä vastaan eivät ole Korkeimmassa oikeudessa uusi asia.

Valituslupahakemuksessa on nimenomaisesti vedottu välitysliikkeen selonottovelvollisuuden laiminlyöntiin rakennusluvan voimassaolon, loppukatselmuksen ja kohteen lainmukaisuuden osalta sekä AVI:n välitysliikkeelle antamaan varoitukseen.

Valittajat ovat vaatineet asian palauttamista hovioikeuteen muun muassa välitysliikkeen vastuun aineellista arviointia varten.

Unionin oikeuden tulkinta voi vaikuttaa tähän vastuukysymykseen ainakin kahdella tavalla.

Ensinnäkin, jos direktiivin liitteen I 4 kohtaa on tulkittava siten, että nyt kysymyksessä olevan kaltainen viranomaisen hyväksymää loppukatselmusta koskeva ilmoitus kuuluu kyseisessä kohdassa tarkoitettuun hyväksyntää koskevaan menettelyyn, kysymys on direktiivissä **kaikissa olosuhteissa sopimattomaksi** määritellystä kaupallisesta menettelystä. Tällöin kansallisessa vastuuharkinnassa ei voida sivuuttaa tätä unionioikeudellista luonnehdintaa.

Toiseksi, vaikka liitteen I 4 kohtaa ei sovellettaisi, direktiivin 6 ja 7 artiklojen tulkinnalla on merkitystä sille, onko välitysliikkeen menettelyä arvioitaessa ratkaisevaa ainoastaan loppukatselmuspöytäkirjan muodollinen olemassaolo vai onko arvioinnissa otettava huomioon myös välitysliikkeen tiedossa olleet tai sovellettavan kansallisen ammatillisen selonottovelvollisuuden perusteella sen selvitettäviksi kuuluneet seikat, jotka koskivat kyseisen viranomaishyväksynnän lakisääteisiä edellytyksiä.

Unionioikeudellinen luonnehdinta ei ole tässä suhteessa vain välitysliikkeen menettelyä koskevaa kansallista oikeudellista arviota vahvistava lisäargumentti. Jos direktiivin liitteen I 4 kohta soveltuu, menettely kuuluu direktiivin 5 artiklan 5 kohdassa tarkoitettuihin kaupallisiin menettelyihin, joita pidetään kaikissa olosuhteissa sopimattomina. Direktiivin johdanto-osan 17 perustelukappaleessa täsmennetään, että liitteessä I luetellut menettelyt ovat ainoat kaupalliset menettelyt, joita voidaan pitää sopimattomina ilman 5–9 artiklaan perustuvaa tapauskohtaista arviointia. Tällöin menettelyn sopimattomuuden toteaminen ei edellytä direktiivin 5–9 artikloihin perustuvaa tapauskohtaista arviointia. Tällä unionioikeudellisella

luonnehdinnalla voi siten olla välitön merkitys kuluttajansuojalain 2 luvun sekä välityslain 9, 11 ja 14 §:n tulkinnalle ja välitysliikkeen menettelyn virheellisyyden arvioinnille, vaikka vahingon ja syy-yhteyden lopullinen arviointi jää kansallisen oikeuden varaan.

Tällä on välitön yhteys myös valituslupahakemuksen pääkysymykseen.

Jos välitysliikkeen vastuuta koskevassa asiassa on unionin oikeuteen perustuva oikeudellinen arviointiperuste, jota alemmat oikeusasteet eivät ole aineellisesti arvioineet, tämä vahvistaa valittajien jo esittämää väitettä siitä, ettei kärjäoikeuden ratkaisun oikeellisuutta ollut mahdollista asianmukaisesti arvioida epäämällä jatkokäsittelylupa.

Unionioikeudellinen kysymys ei siten ole teoreettinen lisäkysymys. Se liittyy suoraan välitysliikkeen jo riidan kohteena olleeseen menettelyyn ja laiminlyöntiin sekä niiden perusteella esitettyyn vaatimukseen ja siihen, oliko hovioikeudella edellytyksiä jättää asia aineellisesti käsittelemättä.

V KYSYMYSTÄ EI OLE RATKAISTU SELVÄSTI UNIONIN TUOMIOISTUIMEN OIKEUSKÄYTÄNNÖSSÄ

Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä ilmenevät direktiivin 2005/29/EY yleiset tulkintaperiaatteet.

Oikeuskäytännössä on muun muassa vahvistettu kaupallisen ratkaisun käsitteen laajuus sekä se, että harhaanjohtavuuden arvioinnissa on tarkasteltava tiedon vaikutusta kuluttajan päätökseen.

Unionin tuomioistuin on asiassa C-206/11 Köck tulkinnut direktiivin liitteen I 4 kohtaa ja katsonut sen koskevan erityisesti tilanteita, joissa sovellettavissa säännöissä asetetaan ammatinharjoittajan pätevyyttä tai hänen tuotteidensa laatua koskevia tiettyjä vaatimuksia ja säädetään niitä koskevasta tunnustamis-, hyväksymis- tai lupajärjestelmästä. Ratkaisu ei kuitenkaan vastaa nyt esillä olevaan erityiseen kysymykseen siitä, miten liitteen I 4 kohtaa sovelletaan tilanteessa, jossa viranomaisen hyväksyntä on muodollisesti kirjattu mutta hyväksynnän lakisääteisten edellytysten väitetään jääneen täyttymättä.

Tästä huolimatta valittajien tiedossa ei ole unionin tuomioistuimen ratkaisua siitä erityisestä kysymyksestä,

- kuuluuko kiinteistöä koskeva lakisääteinen rakennusvalvonnan loppukatselmus direktiivin liitteen I 4 kohdassa tarkoitettuun tuotteen julkiseen hyväksyntään, vahvistamiseen tai luvan saamiseen; ja
- miten direktiivin 6 ja 7 artiklojen perusteella on arvioitava elinkeinonharjoittajan ilmoitusta tällaisesta hyväksynnästä tilanteessa, jossa hyväksyntä on muodollisesti kirjattu viranomaisasiakirjaan mutta hyväksynnän lakisääteisten edellytysten täyttymisestä on elinkeinonharjoittajan tiedossa olevien tai sovellettavan kansallisen ammatillisen selonottovelvollisuuden perusteella sen selvitettäviksi kuuluvien seikkojen vuoksi perusteltu epäily.

Kysymyksessä on unionin oikeuden autonomisten käsitteiden, kuten "product", "approval, endorsement or authorisation", "misleading action" ja "misleading omission", tulkinta.

Näiden käsitteiden sitova tulkinta kuuluu unionin tuomioistuimelle.

VI EHDOTETUT ENNAKKORATKAISUKYSYMYKSET

Valittajat pyytävät Korkeinta oikeutta harkitsemaan seuraavien tai sisällöltään vastaavien kysymysten esittämistä Euroopan unionin tuomioistuimelle:

Ensimmäinen kysymys

Onko Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2005/29/EY 2 artiklan c ja d alakohtaa sekä liitteen I 4 kohtaa tulkittava siten, että direktiivissä tarkoitettuna tuotteen julkisen elimen hyväksyntää, vahvistamista tai luvan saamista koskevana väitteenä voidaan pitää ammattimaisen kiinteistönvälitysvälityksen ennen kiinteistökauppaa kuluttajalle antamaa tietoa siitä, että kiinteistöllä sijaitsevalle rakennukselle on suoritettu ja hyväksytty kansallisessa rakennuslainsäädännössä tarkoitettu rakennusvalvontaviranomaisen loppukatselmus?

Toinen kysymys

Jos ensimmäiseen kysymykseen vastataan myöntävästi, onko direktiivin 2005/29/EY liitteen I 4 kohtaa tulkittava siten, että sitä voidaan soveltaa tilanteeseen, jossa julkinen elin on muodollisesti kirjannut hyväksynnän, mutta kansallinen tuomioistuin toteaa, etteivät kyseiseen hyväksyntään liittyvät kansallisen oikeuden mukaiset edellytykset ole täyttyneet?

Kolmas kysymys

Onko direktiivin 2005/29/EY 6 artiklan 1 kohtaa sekä 7 artiklan 1 ja 2 kohtaa tulkittava siten, että arvioitaessa ammattimaisen kiinteistönvälitysvälityksen kuluttajalle ennen kiinteistökauppaa antamaa tietoa viranomaisen hyväksymästä loppukatselmuksesta on otettava huomioon myös elinkeinonharjoittajan tiedossa olleet sekä sovellettavan kansallisen ammatillisen selontotovelvollisuuden perusteella sen selvitettäviksi kuuluneet seikat, joiden perusteella hyväksynnän kansallisen lainsäädännön mukaisten edellytysten täyttymisestä on perusteltu epäily, erityisesti kun kuluttaja on nimenomaisesti asettanut kyseisen viranomaishyväksynnän kaupallisen ratkaisunsa ehdoksi?

Valittajat korostavat, ettei näillä kysymyksillä pyydetä unionin tuomioistuinta ratkaisemaan,

- oliko Naantalın rakennusvalvonnalla kansallisen oikeuden mukaan toimivalta suorittaa loppukatselmus,
- oliko loppukatselmus kansallisen oikeuden mukaan mitätön,
- oliko Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy tosiasiaa tietoinen tietyistä seikoista,

- täyttikö välitysliikkeen menettely lopulta kansallisen vahingonkorvausvastuun edellytykset, tai
- syntykö valittajien ja myyjän välinen kiinteistökauppa.

Nämä kysymykset jäisivät kansallisen tuomioistuimen ratkaistaviksi unionin tuomioistuimen annettua unionin oikeuden tulkintaa koskevan ennakkoratkaisunsa.

VII DIREKTIIVI EI RATKAISE KAUPAN PÄTEVYYTTÄ – EIKÄ VALITTAJIEN PYYNTÖ PERUSTU SIIHEN

Direktiivin 2005/29/EY 3 artiklan 2 kohdan mukaan direktiivi ei vaikuta sopimusoikeuteen eikä erityisesti sopimuksen pätevyttä, syntymistä tai vaikutuksia koskeviin sääntöihin.

Unionin tuomioistuin on asiassa C-109/17 **Bankia** vastaavasti katsonut, ettei sopimusehtoa voida julistaa pätemättömäksi yksinomaan direktiivin 2005/29/EY perusteella.

Valittajien ennakkoratkaisupyyntö ei ole ristiriidassa tämän kanssa.

Valittajat eivät väitä, että direktiivi 2005/29/EY sellaisenaan määräisi kiinteistökaupan syntymättömäksi, mitättömäksi tai purettavaksi.

Direktiivin merkitys liittyy tässä täydennyksessä **välitysliikkeen kaupallisen menettelyn oikeudelliseen arviointiin** ja sitä kautta kansallisen välityslainsäädännön mukaiseen vastuuseen.

Kiinteistökaupan syntymistä ja loppukatselmuksen yksityisoikeudellista merkitystä koskeva K108-valituslupahakemuksen pääargumentti säilyy tästä unionioikeudellisesta kysymyksestä erillisenä.

VIII SEUT 267 ARTIKLA JA VALITUSLUPAVAIHE

SEUT 267 artiklan kolmannen kohdan mukaan, jos unionin oikeuden tulkintaa koskeva kysymys tulee esille sellaisessa kansallisessa tuomioistuimessa, jonka päätökseen ei kansallisen oikeuden mukaan saa hakea muutosta, tuomioistuimen on saatettava kysymys unionin tuomioistuimen ratkaistavaksi, jollei unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä vahvistetuista poikkeuksista muuta johdu.

Unionin tuomioistuimen suuri jaosto on 15.10.2024 asiassa C-144/23 **Kubera**, EU:C:2024:881, ratkaissut nimenomaisesti ennakkoratkaisuvelvollisuuden suhdetta ylimmän kansallisen tuomioistuimen valituslupamenettelyyn.

Kubera-ratkaisun mukaan kansallinen ylin tuomioistuin ei voi hylätä valituslupahakemusta, jossa on asianmukaisesti esitetty unionin oikeuden tulkintaa koskeva kysymys, **arvioimatta ensin**, onko sillä SEUT 267 artiklan nojalla velvollisuus pyytää unionin tuomioistuimelta ennakkoratkaisu.

Tämä ei kuitenkaan rajoita Kubera-ratkaisussa tarkoitettuja tilanteita, joissa unionioikeudellinen kysymys voidaan jättää tutkimatta kansallisen oikeuden mukaisen puhtaasti menettelyllisen tutkittavaksi ottamisen edellytyksen perusteella. Valittajien käsityksen mukaan tällaisesta tilanteesta ei nyt ole kysymys, koska direktiiviin vetoaminen ei muuta vaatimuksia eikä niitä oikeustositseikkoja, joihin välityksliikkeen menettelyä koskeva vastuu on jo alemmissa oikeusasteissa perustettu.

Valituslupamenettely ei siten itsessään vapauta viimeisen oikeusasteen tuomioistuinta SEUT 267 artiklan velvollisuudesta.

Kubera-ratkaisussa unionin tuomioistuin on lisäksi vahvistanut, että ennakkoratkaisupyyntöä tekemättä jättäminen voi perustua kolmeen vakiintuneeseen tilanteeseen:

1. unionioikeudellinen kysymys ei ole merkityksellinen asian ratkaisemiseksi;
2. kyseessä oleva unionin oikeuden säännös on jo tulkittu unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä; tai
3. unionin oikeuden oikea tulkinta on niin ilmeinen, ettei perusteltua epäilyä jää.

Jos viimeisen oikeusasteen tuomioistuin katsoo jonkin näistä poikkeuksista täyttyvän, sen ratkaisun perusteluista tulee Kubera-ratkaisun mukaan ilmetä peruste, jonka vuoksi ennakkoratkaisua ei ole pyydetty. Kubera-ratkaisussa tämä perusteluvollisuus johdetaan SEUT 267 artiklasta luettuna perusoikeuskirjan 47 artiklan toisen kohdan valossa.

Unionin tuomioistuimen suuri jaosto on tämän jälkeen 24.3.2026 asiassa C-767/23, Remling, EU:C:2026:243, täsmentänyt SEUT 267 artiklan kolmannelta kohdasta seuraavaa perusteluvollisuutta. Unionin tuomioistuin katsoi tuomion 24 kohdassa, ettei viimeisen oikeusasteen kansallinen tuomioistuin voi hylätä unionin oikeuden tulkintaa tai pätevyyttä koskevaa valitusperustetta arvioimatta ensin, onko sen pyydettävä ennakkoratkaisua vai soveltuuko asiaan jokin kolmesta Cilfit-poikkeuksesta. Jos ennakkoratkaisupyyntö jätetään tekemättä jonkin tällaisen poikkeuksen perusteella, ratkaisussa on esitettävä erityiset ja konkreettiset syyt, joiden nojalla kyseistä poikkeusta sovelletaan.

Remling-ratkaisun 26 ja 32–34 kohdan mukaan pelkkä suppea toteamus siitä, että kansallisen oikeuden mukaiset edellytykset valituksen hylkäämiselle täyttyvät, ei riitä. Perustelut on mukautettava kyseisen asian tosiseikkoihin ja oikeudellisiin seikkoihin, ja niissä on esitettävä erityiset ja konkreettiset syyt, joiden vuoksi ennakkoratkaisupyyntöä ei ole tarpeen tehdä.

Remling-ratkaisun 37 kohdan mukaan yksityiskohtaisempia perusteluja vaaditaan yleensä silloin, kun viimeisen oikeusasteen tuomioistuin katsoo unionin oikeuden oikean tulkinnan olevan niin ilmeinen, ettei siitä jää vähäistäkään perusteltua epäilyä. Tuomioistuimen on tällöin osoitettava, miksi se on unionin oikeuden ominaispiirteet, tulkintaan liittyvät erityiset vaikeudet ja oikeuskäytännön erojen riskin huomioon ottaen varma siitä, että asia olisi yhtä ilmeinen myös muiden jäsenvaltioiden ylimmille tuomioistuimille ja unionin tuomioistuimelle.

Kubera-ratkaisussa unionin tuomioistuin totesi lisäksi, että ylin kansallinen tuomioistuin voi tehdä ennakkoratkaisupyyntöä joko valituslupan tutkimisvaiheessa tai myöhemmässä vaiheessa. Jos pyyntö tehdään jo valituslupavaiheessa, kansallisen menettelyn käsittelyä

voidaan lykätä unionin tuomioistuimen ratkaisun ajaksi ja ennakkoratkaisua soveltaa tämän jälkeen valituslupan edellytysten arvioinnissa.

Kubera-ratkaisulla on nyt käsiteltävässä asiassa erityistä merkitystä, koska valituslupahakemuksen ratkaiseminen päättää tavallisen muutoksenhakutien, jos valituslupaa ei myönnetä.

Korkein oikeus on ratkaisun KKO 2019:70 kohdassa 12 lisäksi todennut, että ennakkoratkaisupyyntöjen tekemisen tarve on arvioitava myös silloin, kun arvioidaan edellytyksiä myöntää valituslupa hovioikeuden ratkaisuun. Korkein oikeus on lisäksi ratkaisussa KKO 2019:70 katsonut, että ennakkoratkaisupyyntöjen tekemättä jättäminen ylimmässä muutoksenhakuasteessa voi muiden edellytysten täytyessä muodostaa oikeudenkäyntivirheen silloin, kun ratkaisuun vaikuttavan unionin oikeuden tulkinta ei ole unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön perusteella selvä.

IX TÄYDENNYKSESSÄ EI ESITETÄ UUTTA OIKEUSTOSISEIKASTOA

Valittajat korostavat prosessuaalisen selvyiden vuoksi, että tämä täydennys ei perustu sellaisiin uusiin tapahtumiin, tosiseikkoihin tai todisteisiin, joita ei olisi saatettu asian aikaisemmissa vaiheissa tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Oikeudenkäyntiaineistossa on jo vedottu muun muassa siihen, että

- hyväksytty loppukatselmus oli ostotarjouksen nimenomainen ehto;
- välitysliike tiesi tämän ehdon;
- valittajille annettiin ennen kaupantekoa tieto hyväksytystä loppukatselmuksesta;
- loppukatselmus oli tehty rakennuslupan raukeamisen jälkeen;
- välitysliikkeellä oli tai sillä olisi pitänyt olla tieto loppukatselmukseen ja rakennuslupaan liittyvistä puutteista;
- välitysliikkeen selonottovelvollisuuden laiminlyöntiin on vedottu vastuuperusteena; sekä
- AVI on antanut välitysliikkeelle tätä kauppaa koskevan varoituksen.

Täydennys merkitsee näiden samojen seikkojen arvioimista myös unionin oikeuden ja sitä täytäntöön panevan kansallisen kuluttajansuojasääntelyn perusteella.

Kysymys on siten jo oikeudenkäyntiin saatetun tapahtumakulun **oikeudellisesta luonnehinnasta**, ei uuden tosiseikaston tuomisesta Korkeimpaan oikeuteen.

Unionioikeudellinen luonnehdinta ei muuta hovioikeudelle saatetun välitysliikkeen menettelyä koskevan kysymyksen tosiseikallista perustaa tai vaatimuksen kohdetta. Hovioikeudelle toimitetussa valituksessa oli jo vedottu siihen, että hyväksytty loppukatselmus oli valittajien ostotarjouksen nimenomainen ehto ja että välitysliike oli tietoinen ehdon merkityksestä. Valituksessa oli lisäksi vedottu siihen, että välitysliike tiesi tai sen olisi pitänyt tietää rakennuslupan raukeamisesta ja loppukatselmuksen pätevyyteen vaikuttavista seikoista, ettei se ollut selvittänyt näitä seikkoja valittajille ennen kaupantekoa sekä että se oli laiminlyönyt velvollisuutensa tarkistaa loppukatselmuksen lainmukaisuus ja

rakennuslupan voimassaolo. Direktiiviin 2005/29/EY vetoaminen merkitsee siten saman menettelyn ja laiminlyönnin arvioimista uuden unionioikeudellisen normipohjan perusteella; sillä ei esitetä uutta välityслиikkeen menettelyä, uutta vahinkoa eikä uutta vaatimusta.

Tuomioistuimen tehtävänä on soveltaa asiassa oikeaa lakia esitettyihin oikeustositseikkoihin. Unionin oikeuden soveltamisalaan kuuluvassa tilanteessa tähän kuuluu myös kansallisen oikeuden tulkitseminen mahdollisuuksien mukaan direktiivin sanamuodon ja tarkoituksen mukaisesti.

X ENNAKKORATKAISUKYSYMYKSEN SUHDE VALITUSLUVAN EDELLYTYKSIIN

Unionioikeudellinen kysymys vahvistaa valituslupahakemuksessa jo esitettyjä oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 3 §:n mukaisia valituslupaperusteita.

Ensinnäkin asiassa on oikeudellisesti merkittävä kysymys ammattimaisen kiinteistönvälittäjän velvollisuuksista tilanteessa, jossa kuluttajan kaupallisen ratkaisun nimenomaisena edellytyksenä on viranomaisen suorittama ja hyväksymä lakisääteinen tarkastus.

Toiseksi unionin oikeuden soveltaminen osoittaa osaltaan, ettei välityслиikkeen vastuun arviointi ollut pelkkä näyttökysymys. Siihen liittyy oikeudellinen kysymys unionin kuluttajansuojan ja kansallisen välityslainsäädännön suhteesta.

Kolmanneksi asiassa on valittajien oikeussuojan kannalta painava syy valituslupan myöntämiseen, jos alempien oikeusasteiden ratkaisu on johtanut siihen, että myös unionin oikeuden soveltamisalaan kuuluva vastuukysymys on jäänyt ilman asianmukaista aineellista muutoksenhakukontrollia.

Neljänneksi, jos Korkein oikeus katsoo edellä ehdotetut unionioikeudelliset tulkintakysymykset tai jonkin niistä asian ratkaisemisen kannalta merkitykselliseksi eikä kyse ole unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä jo ratkaistusta kysymyksestä tai unionin oikeuden oikea tulkinta ole niin ilmeinen, ettei siitä jää mitään perusteltua epäilyä, SEUT 267 artiklan kolmas kohta velvoittaa pyytämään ennakkoratkaisun riippumatta siitä, onko asia tässä vaiheessa valituslupamenettelyssä.

XI VAATIMUKSET

Valittajat pyytävät kunnioittavasti, että Korkein oikeus:

1. ottaa tämän täydennyksen huomioon osana valituslupahakemuksen oikeudellista arviointia;

2. arvioi SEUT 267 artiklan kolmannen kohdan sekä unionin tuomioistuimen asioissa C-144/23 Kubera ja C-767/23 Remling antamien tuomioiden perusteella, edellyttääkö asian ratkaiseminen ennakkoratkaisun pyytämistä Euroopan unionin tuomioistuimelta;

3. ensisijaisesti pyytää ennen valituslupa-asian lopullista ratkaisemista Euroopan unionin tuomioistuimelta ennakkoratkaisun edellä luvussa VI esitetyistä tai sisällöltään vastaavista direktiivin 2005/29/EY tulkintaa koskevista kysymyksistä ja lykkää valituslupahakemuksen käsittelyä siltä osin kuin ennakkoratkaisun saaminen sitä edellyttää;

4. toissijaisesti, jos Korkein oikeus katsoo tarkoituksenmukaiseksi ratkaista ensin valituslupakysymyksen, myöntää asiassa valitusluvan ainakin siltä osin kuin asia koskee Kiinteistönvälitys Oy:n vastuuta ja arvioi tämän jälkeen ennakkoratkaisupyyntönsä tarpeellisuuden;

5. mikäli Korkein oikeus katsoo, ettei ennakkoratkaisupyyntöä ole tarpeen tehdä, ottaa ratkaisussaan huomioon SEUT 267 artiklasta sekä Kubera- ja Remling-ratkaisuista seuraavan velvollisuuden arvioida, perustuuko ennakkoratkaisupyyntönsä tekemättä jättäminen siihen, että unionioikeudellinen kysymys ei ole asian ratkaisemiseksi merkityksellinen, että unionin tuomioistuin on jo ratkaissut kysymyksen tai että unionin oikeuden oikea tulkinta on niin ilmeinen, ettei perusteltua epäilyä jää, ja esittää Remling-ratkaisun mukaisesti erityiset ja konkreettiset syyt, joiden nojalla kyseisen Cilfit-poikkeuksen katsotaan soveltuvan tähän asiaan; sekä

6. pitää muutoin voimassa valituslupahakemuksessa K108 esitetyt vaatimukset ja perusteet.

XII YHTEENVETO

Valittajien alkuperäisen valituslupahakemuksen pääkysymys koskee rakennusvalvonnan loppukatselmuksen yksityisoikeudellisten oikeusvaikutusten jäämistä ilman aineellista tuomioistuinarviota.

Tämä täydennys ei muuta tätä pääkysymystä.

Täydennyksessä osoitetaan, että samaan tapahtumaketjuun sisältyy lisäksi **erillinen ja jo oikeudenkäyntiaineistossa oleviin tosiseikkoihin perustuva unionioikeudellinen kysymys**, joka koskee ammattimaisen kiinteistönvälitysliikkeen kuluttajalle antamia tietoja viranomaisen suorittamasta ja hyväksymästä loppukatselmuksesta.

Direktiivi 2005/29/EY soveltuu myös kiinteään omaisuuteen ja ennen kauppaa tapahtuvaan ammattimaiseen kaupalliseen menettelyyn.

Direktiivin 6 artikla koskee harhaanjohtavia tietoja muun muassa tuotetta koskevista tarkastuksista ja hyväksynnöistä. Direktiivin 7 artikla koskee kuluttajan kaupallisen ratkaisun kannalta olennaisten tietojen antamatta jättämistä. Direktiivin liitteen I 4 kohta puolestaan säättää kaikissa olosuhteissa sopimattomaksi menettelyn, jossa tuotteen väitetään olevan julkisen tai yksityisen tahon hyväksymä, vahvistama tai luvan saanut, vaikka näin ei ole tai hyväksyntään liittyviä ehtoja ei noudateta.

Nyt käsiteltävässä asiassa hyväksytty loppukatselmuksella oli valittajien nimenomainen kaupallisen ratkaisun ehto.

Samalla asiassa on jo vedottu siihen, että välityslieki tiesi tai sen olisi pitänyt tietää loppukatselmuksen suorittamisesta rakennusluvan raukeamisen jälkeen ja että AVI on tämän kaupan osalta todennut välitysliekin selontotovelvollisuuden laiminlyönnin.

Unionin oikeudesta ei valittajien käsityksen mukaan ole olemassa sellaista selvää ennakkoratkaisua, joka poistaisi tulkintaepäselvyyden siitä, miten direktiivin liitteen I 4 kohtaa sekä 6 ja 7 artiklaa on sovellettava tällaisessa tilanteessa.

Koska Korkein oikeus ratkaisee asian ylimpänä kansallisena tuomioistuimena ja koska valitusluvan epääminen päättäisi tavallisen muutoksenhakutien, ennakkoratkaisupyyntöön tarve on arvioitava jo valitusluvapvaiheessa unionin tuomioistuimen suuren jaoston Kubera-ratkaisun mukaisesti. Jos Korkein oikeus jättää ennakkoratkaisupyyntöön tekemättä, sen on lisäksi Remling-ratkaisun mukaisesti esitettävä erityiset ja konkreettiset syyt, joiden nojalla jokin kolmesta Cilfit-poikkeuksesta soveltuu tähän asiaan.

Naantalissa 15.9.2026



Keskeiset oikeuslähteet

- SEUT 267 artikla
- Euroopan unionin perusoikeuskirjan 47 artikla
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2005/29/EY, erityisesti 2 artiklan b, c, d ja k alakohdat, 3 artiklan 1, 2 ja 9 kohdat, 5–7 artiklat sekä liitteen I 4 kohta
- Unionin tuomioistuimen tuomio 15.10.2024, C-144/23, Kubera, EU:C:2024:881
- Unionin tuomioistuimen tuomio 24.3.2026, C-767/23, Remling, EU:C:2026:243
- Unionin tuomioistuimen tuomio 19.12.2013, C-281/12, Trento Sviluppo, EU:C:2013:859
- Unionin tuomioistuimen tuomio 17.1.2013, C-206/11, Köck, ECLI:EU:C:2013:14
- Unionin tuomioistuimen tuomio 19.9.2018, C-109/17, Bankia
- Unionin tuomioistuimen tuomio 13.11.1990, C-106/89, Marleasing, EU:C:1990:395
- KKO 2019:70
- kuluttajansuojalaki 2 luku 6 ja 7 §
- valtioneuvoston asetus kuluttajien kannalta sopimattomasta menettelystä markkinoinnissa ja asiakassuhteissa (601/2008), 1 §

- laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000), erityisesti 9, 11 ja 14 §.