

24.10.2025

Ratkaisunumero
1038 1858

Tuomioistuimen kokoonpano

Käräjätuomari Päivi Ranki
Käräjätuomari Merja Maunuksela

Asianosaiset

Kantaja
Kaarina

Kantaja
Mika

Vastaaja
Kiinteistöväily Oy

Vastaaja

Vastaaja
Naantalin kaupunki

Asia

Kiinteistön virhe tai muu sopimusrikkomus ja vahingonkorvaus

Vireille

27.12.2023

SELOSTUS ASIASTA

ovat 13.11.2020 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet kiinteistön Naantalissa osoitteessa . Kiinteistöllä on 2007 valmistunut asuinrakennus. Kiinteistöväily Oy on toiminut kaupassa kiinteistövälittäjänä.

KANTAJIEN VAATIMUKSET

Kantajien vaatimukset

1. Ensisijaisesti, että kauppa todetaan mitättömäksi. Kiinteistö palautuu myyjälle vasta sen jälkeen, kun kaikki alla mainitut suoritukset on suoritettu.
 - 1.1. veloitetaan palauttamaan kauppahinta 445.000 euroa, ja Kiinteistöväily Oy sekä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti myyjän kanssa korvaamaan kantajille kauppahinnan palautusta vastaava määrä 445.000 euroa.
 - 1.2. ja Kiinteistöväily Oy sekä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan kantajille ns.hyödylliset kustannukset 46.043,87 euroa, osalta on määrälle vaadittu viivästyskorkoa käräjäoikeuden ratkaisupäivästä lukien.
 - 1.3. ja Kiinteistöväily Oy sekä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan kantajille lisäksi ulkopuoliset selvitys- ja kuntotarkastuskulut 13.721,63 euroa viivästyskorkeineen käräjäoikeuden ratkaisupäivästä lukien.
 - 1.4. ja Kiinteistöväily Oy sekä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan kantajille

kiinteistökaupan johdosta aiheutuneet todelliset lainanhoitokustannukset 48.881,45 euroa viivästyskorkoineen 24.9.2025 lukien

1.5. [REDACTED] ja Kiinteistövälitys [REDACTED] Oy sekä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti suorittamaan kantajille muuttokuluista 3000 euroa, [REDACTED] osalta määrälle on vaadittu viivästyskorkoa käräjäoikeuden ratkaisupäivästä lukien.

1.6. [REDACTED] ja Kiinteistövälitys [REDACTED] Oy sekä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti veloitetaan korvaamaan kantajille kiinteistöverot vuosilta 2021- 2025 4.828,20 euroa viivästyskorkoineen käräjäoikeuden ratkaisupäivästä lukien.

1.7. Käräjäoikeuden tulee vahvistaa, että Naantalin kaupunki on ylittänyt toimivaltansa hyväksyessään loppukatselmuksen ilman rakennuslupaa, ilman eri rakennusvaiheiden dokumentointeja ja ilman rakennussuunnitelmia

2. Toissijaisesti, että kauppa puretaan ja vastaajat veloitetaan suorittamaan kantajille alla mainitut määrät. Kiinteistö palautuu myyjälle vasta sen jälkeen, kun kaikki alla mainitut suoritukset on suoritettu.

2.1. [REDACTED] veloitetaan palauttamaan kauppahinta 445.000 euroa viivästyskorkoineen 20.02.2022 alkaen, josta määrästä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti myyjän kanssa palauttamaan kantajille kauppahinnasta 281.154 euroa viivästyskorkoineen ensisijaisesti haasteen tiedoksiannosta lukien ja toissijaisesti vaatimuksen esittämisestä lukien,

2.2. [REDACTED] veloitetaan korvaamaan kantajille ns. hyödylliset kustannukset 46.043,87 euroa viivästyskorkoineen käräjäoikeuden ratkaisupäivästä lukien.

2.3. [REDACTED] ja Naantalin kaupunki yhteisvastuullisesti veloitetaan korvaamaan kantajille muuttokustannuksista 3.000 euroa viivästyskorkoineen käräjäoikeuden ratkaisupäivästä lukien

2.4. [REDACTED] veloitetaan korvaamaan kantajille lisäksi ulkopuoliset selvitys- ja kuntotarkastuskulut 13.721,63 euroa viivästyskorkoineen käräjäoikeuden ratkaisupäivästä lukien, josta määrästä Naantalin kaupunki yhteisvastuullisesti 5.415,68 euroa viivästyskorkoineen ensisijaisesti haasteen tiedoksiannosta lukien ja toissijaisesti vaatimuksen esittämisestä lukien,

3. Kolmassijaisesti, mikäli kauppaa ei pureta,

[REDACTED] ja Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti suorittamaan kantajille

3.1. [REDACTED] hinnanalennuksena ja/ tai vahingonkorvauksena kaikkien virheiden korjauskustannusten määrän 491.154 euroa viivästyskorkoineen 20.2.2022 lukien, josta määrästä Naantalin kaupunki yhteisvastuullisesti [REDACTED] kanssa salaojien korjaamiskuluista 85.854 euroa, höyrysulkujen korjaamiskuluista 160.000 euroa ja kattorakenteiden korjaamisesta 35.300 euroa eli yhteensä 281.154 euroa viivästyskorkoineen ensisijaisesti haasteen tiedoksiannosta lukien ja toissijaisesti vaatimuksen esittämisestä lukien,

3.2. [REDACTED] ja Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti suorittamaan kantajille sijaisasumiskustannuksista 10.000 euroa viivästyskorkoineen käräjäoikeuden ratkaisupäivästä lukien.

3.3. [REDACTED] korvaamaan lisäksi ulkopuoliset selvitys- ja kuntotarkastuskulut 13.721,63 euroa viivästyskorkoineen käräjäoikeuden ratkaisupäivästä lukien, josta määrästä Naantalin kaupunki yhteisvastuullisesti [REDACTED] kanssa 5.415,68 euroa viivästyskorkoineen ensisijaisesti haasteen tiedoksiannosta lukien ja toissijaisesti vaatimuksen esittämisestä lukien,

4. Kantajat ovat lisäksi vaatineet, että käräjäoikeus veloitaa vastaajat yhteisvastuullisesti korvaamaan kantajille kantajien asianajo- ja oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen.

Perustelut

Kantajat ostivat riidanalaisen kiinteistön [REDACTED] lta, joka on ollut myös kohteen rakennuttaja. Hän on yhdessä miehensä [REDACTED] kanssa myös osallistunut rakentamiseen.

Ostotarjouksessa kaupan ehtona oli, että kiinteistö on lopputarkastettu. Lopullinen kauppa tehtiin 11.1.2021. Lopputarkastuspöytäkirjaa ei ostajille tilaisuudessa pyynnöstä huolimatta näytetty mutta vakuutettiin, että lopputarkastus on tehty.

Ostajat muuttivat taloon 31.1.2021. 11.4.2021 tapahtuneen pääsulakkeen rikkoutumisen selvittelyjen jälkeen heräsi epäily, ettei rakentamista ole ehkä tehty oikein ja ostajat alkoivat selvittää asioita tarkemmin. Kummallakaan ostajista ei ole rakennusalan tuntemusta. Suurimmaksi ongelmaksi on paljastunut, ettei rakentamisesta ole lain edellyttämää dokumentaatiota ja tehtyjä tarkastuksia. Lisäksi rakentamisessa on havaittu useita merkittäviä virheitä.

Kaupan mitättömyys

Virheellisyys

Alkuvuonna 2022 on tullut ilmi sellaiset olennaiset virheet, että kantajat ovat vaatineet kaupan purkamista ja sen jälkeen on vuosien aikana ilmennyt uusia virheitä, joista on reklamoitu sitä mukaa, kun ne on havaittu.

Myyjän osuus

Ostotarjous on ollut ehdollinen ja edellyttänyt loppukatselmusta ja ehto ei ole täyttynyt, joten sopimus kiinteistökaupasta ei tosiasiallisesti ole koskaan tullut voimaan ja kauppa on mitätön.

Rakennuslupa ei ole ollut voimassa, joten loppukatselmusta ei ole voitu suorittaa laillisesti. Viranomaisen suorittamasta toimivallan ylityksestä seuraa päätöksen (valvontatoimen) mitättömyys.

Myyjä on hyväksynyt ostotarjouksen, vaikka on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää, että loppukatselmus ei ollut pätevä. Myyjä rakennuttajana on syylistynyt tältä osin petolliseen viettelyyn. Myyjän menettely on ollut kunnianvastaista ja arvotonta, koska

- myyjä on tiennyt, että ostotarjouksen voimaantuloehtona ollut loppukatselmus ei ollut täyttynyt,

- myyjä on rakennuttajana ollut vastuussa siitä, että rakennuksen luvat ja

loppukatselmus ovat kunnossa,

- myyjä on ennen kauppaa ilmoittanut olevansa rakennuttaja, mutta on nyt oikeudenkäynnissä kiistänyt tuon tosiseikan,
- myyjä on antanut sähköurakoitsija Ismo Aallolle virheellistä tietoa, jonka perusteella tämä on laatinut käyttöönottopöytäkirjan 7.7.2020, joka on ollut keskeinen asiakirja, jonka perusteella loppukatselmus on hyväksytty,
- myyjä on antanut virheellistä tietoa salaojien korkeudesta, minkä johdosta Helin on muuttanut aiempaa havaintoaan ja esittänyt myyjän kertoman omana lausumanaan ostajille.

Rakentamisessa on ollut seuraavat virheet:

1) kellarikerroksesta puuttuu rakennuslupa,

2) rakennuslupahakemus ei täyttänyt lain vaatimuksia, eikä rakennuslupaan liittyviä määräyksiä ole noudatettu

- vastaavaa työnjohtajaa ei ole haettu eikä nimetty
- rakennekatselmusta ei ole tehty laillisesti, koska suunnitelmat puuttuvat
- pohjatutkimus ja pohjakatselmus sekä sijainnin merkintä ja sijaintikatselmus ovat tekemättä
- rakennesuunnitelmat puuttuvat
- savuhormikatselmus puuttuu
- vesi- ja viemärilaitteiston katselmus puuttuu ja
- ilmanvaihtolaitteiston katselmus puuttuu

3) rakennusvalvonta ei ole hyväksynyt vaadittuja rakennesuunnitelmia

4) rakennustyön valvonta on laiminlyöty, eikä tarkastuksia ole tehty,

5) rakennuksen sijainti ja korkeusasema eivät täytä luvan ehtoja,

6) loppukatselmus hyväksyttiin, vaikka se tehtiin ilman voimassa olevaa rakennuslupaa ja ilman lakiin perustuvien ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavien tarkastusten suorittamista tätä ennen eikä ole varmistettu, että rakennus täyttää lain vaatimukset ja rakennuslupan ehdot

7) pohjatutkimusta ei ole tehty, vaikka se on ollut lupahakemuksen edellytys,

8) Käyttö- ja huolto-ohje puuttuu, mikä vaarantaa rakennuksen turvallisen käytön

9) rakennuslupaan liittyvät asiakirjat ovat puutteellisia: rakennustyön tarkastusasiakirja puuttuu kokonaan, sähkölaitteiston käyttöönottotarkastus on jätetty tekemättä, rakennustuotetietokansio puuttuu, lupamääräyksessä määrätyt tarkastukset ja tarkastusasiakirjan pitäminen on laiminlyöty.

Välitysliikkeen osuus

Välitysliike laiminlöi velvollisuutensa jättämällä tarkistamatta rakennuksen loppukatselmuksen lainmukaisuuden ja rakennuslupan voimassaolon ja sen, että kaikkiin rakennuksen osiin on haettu rakennuslupa.

Välitysliike johti ostajia harhaan jättämällä kertomatta, että loppukatselmus oli laiton ja rakennuslupa oli rauennut ja että kellarikerrokseen ei ole koskaan ollut rakennuslupaa.

Välitysliike on laiminlyönyt velvollisuutensa kertoa ostajille kiinteistön virheistä ja selvittää kiinteistön virheet. Ottaen huomioon virheiden laatu ja laajuus ne olisi tullut havaita,

Naantalin kaupungin osuus

Kaupunki on hyväksynyt lainvastaisesti loppukatselmuksen mahdollistaen kaupan ehdon näennäisen täyttymisen. Kaupunki on suosinut myyjää hyväksymällä laittoman loppukatselmuksen.

Rakentamisessa on ollut ne edellä 1-9 kohdassa sanotut virheet, jotka on edellä lueteltu myyjän vastuun kohdalla.

Kaupunki on aiheuttanut turhan oikeudenkäynnin, koska kaupunki ei ole suorittanut valvontatehtäviään ja kaupungin olisi pitänyt itse todeta lopputarkastus mitättömäksi ja kantajat ovat joutuneet turvautumaan oikeudenkäyntiin saadakseen oikeutensa toteutumaan.

Rakennuksen virheet

Rakennuksessa on seuraavat virheet:

Höyrynsulut (K41, K45)

1. Vuodot ulkovaipan kaikissa osissa
2. Höyrynsulun limitys puuttuu
3. Höyrynsulun saumat ja läpiviennit teippaamatta
4. Ikkunoiden ja ovien karmin liittymät tiivistämättä
5. Rakenteellinen kosteusvaurioriski

Salaojat ja hulevedet (K16, K17)

1. Salaojat asennettu anturan yläpuolelle
2. Hulevesikaadot virheelliset, kaadot vastasuuntaisia tai liian loivia
3. Täyttömaa liian hienojakoista
4. Patolevy ei ulotu anturan päälle
5. Kokoojakaivo puuttuu ennen liittymistä kaupungin hulevesilinjaan
6. Vesi ei kulje salaojaputkissa (hydraulinen toimintahäiriö)
7. Salaojien kautta tulevaa kosteutta havaittu alapohjassa

Kattorakenteet (K11, K12, K27)

1. Tuuletusväli liian pieni tai estynyt kokonaan (20–50 mm), ei täytä RT-ohjeita (100 mm) eikä YM 782/2017 vaatimuksia
2. Räystästuuletus puuttuu tai on toteutettu riittämättömästi (ei jatkuvaa ilmankiertoa)
3. Tippanokka puuttuu tai tehty virheellisesti kulmalistalla (ei ohjaa vettä pois)
4. Vesikourun asennuskorkeus väärä (80 mm vs. suositus ≤ 25 mm) → vesi valuu ohi julkisivuun
5. Vesikatteen pinnoitevaurioita: 40–60 paikkamaalausta, 5–10 ruostekohtaa, sinkkikerros syöpynyt
6. Kiinnitysruuvit ruosteessa, tekninen käyttöikä ylittynyt
7. Talotikkaiden yläkaari ei kiinnity lapetikkaisiin – määräysten vastainen
8. IV-kanavat eristämättä
9. Kattotuoleissa tummumia (lahon alkua)

Sähköasennukset (K8, K10)

1. Maadoitusjohtoa käytetty vaihejohtimena
2. Päämaadoituskisko puuttuu
3. Teknisen tilan maadoitukset puuttuvat
4. Päättämättömiä johtoja sähkötaulussa ja saunassa
5. KytKentöjä tehty ilman kytkentärasioita
6. Lämminvesivaraajasta puuttuu alennusvaroke
7. Nollajohtimia merkitsemättä
8. Sulakemerkinnät puutteelliset tai puuttuvat kokonaan
9. Porakärkiruuvit osin ruosteessa, käyttöikänsä päässä
10. Sähkösuunnitelmat eivät vastaa toteutusta
11. Lakisääteinen käyttöönottotarkastus vuodelta 2007 puuttuu kokonaan
12. Myöhemmin tehdyt käyttöönottotarkastukset (2020, 2021) tehty puutteellisesti ja viivästyneenä

a. eivät täytä SFS 6000 standardia

b. sisältävät rajoituksia, eivät kata rakenteiden sisäisiä asennuksia

13. [REDACTED] Oy:n pöytäkirjasta ei ilmene vastu-asennuksia
14. Sähköasennukset on tehty ilman pätevää sähköurakoitsijaa
15. Sähköasennuksissa virhe, joka johti pääsulakkeen ylikuumenemiseen ja rikkoutumiseen

LVI-asennukset (K14, K15)

1. LVI-järjestelmien käyttöönottotarkastuksia ei ole tehty.
2. Viemärit ovat eristämättä, mikä altistaa ne jäätymiselle.
3. Viemäreissä on padotusjälkiä eli merkkejä veden kertymisestä ja väärästä kaltevuudesta.
4. Viemärin kurasyöppö on jätetty asentamatta kodinhoitohuoneeseen.
5. Käyttövesiputket on asennettu kylmään tilaan ilman eristystä.
6. Käyttövesiputket ovat kannakoimatta tai kannakkeet ovat löysällä.
7. Jakotukkien vuotovedet eivät johdu näkyville eivätkä rakenteet ole vesitiiviitä.
8. Paineenalennusventtiili puuttuu, mikä aiheuttaa liiallista painetta putkistossa.
9. Käyttövesiverkoston painekoepöytäkirja puuttuu.
10. Lämmitysjärjestelmän käyttöönotosta ei ole tehty pöytäkirjaa.
11. Lämmityksessä ei ole automaattista ohjausta – säätö toimii vain käsin.
12. Ilmanvaihtokanavien eristys ullakolla on puutteellinen tai kokonaan tekemättä.
13. Ilmanvaihtokoneen kondenssiveden poistoputki on asennettu virheellisesti.
14. Ilmanvaihtojärjestelmä poikkeaa suunnitelmista eikä vastaa toteutusta.
15. Saunan korvausilmaventtiili puuttuu kokonaan.
16. Ilmanvaihtokanavan paloluokituksen edellyttämät rakenteet eivät täyty.
17. Radonputket ja viemärin ilmausputket on jätetty eristämättä.
18. Käyttöveden varoventtiili vuotaa ja järjestelmä ei ole tiivis.
19. WC-istuimen vesiliitos vuotaa.
20. Keittiön allaskaapista puuttuu vuotovedet esiin tuova kaukalo tai järjestelmä.

Rakentaminen ei ole tapahtunut myönnetyn rakennusluvan mukaisesti, ja useita rakennusmääräyksiä on rikottu. Rakenteiden, sähköasennusten, salaojien ja LVI-järjestelmien korjaaminen on välttämätöntä kiinteistön turvallisuuden ja lainmukaisuuden takaamiseksi.

Rakennuksen virheet ovat niin olennaisia, että kaupan purkamisen edellytykset täyttyvät.

Myyjän vastuu

Myyjän vastuu rakennuttajana on ollut huolehtia, että rakennus rakennetaan määräysten mukaisesti ja hän on ne laiminlyönyt.

Välitysliikkeen vastuu

Välittäjän on todettu laiminlyöneen selonottovelvollisuutensa. Välittäjä on toiminut moitittavasti ja se on ollut keskeinen syy siihen, että oikeustoimi on syntynyt virheellisesti ja koko oikeudenkäynti on ollut tarpeen.

Naantalin kaupungin vastuu

Naantalin kaupungille on rakennusluvassa määrätty nimenomaisesti vastuu teknisestä pohjakatselmuksesta ja rakennekatselmuksesta. Näiden katselmusten tarkoitus on varmistaa, että rakentaminen toteutetaan rakennusmääräysten mukaisesti myös salaojien, höyrynsulkujen ja kattorakenteiden osalta.

Pohjakatselmusta ei ole suoritettu asianmukaisesti, vaan se on väitetyksi tehty rakennekatselmuksen yhteydessä, mikä on määräysten vastaista. Pohjakatselmuksen tehtävä on varmistaa perustusten ja salaojien oikea toteutus ennen kuin rakentaminen etenee. Koska katselmus on jäänyt suorittamatta oikea-aikaisesti ja sen dokumentaatio puuttuu kokonaan, rakennusvirheet jäivät havaitsematta ja korjaamatta jo varhaisessa vaiheessa. Kaupunki on laiminlyönyt valvoa, että rakentaminen noudattaa määräyksiä. Lisäksi kaupunki on rikkonut hallintolain 45 §:ää, jonka mukaan hallintopäätökset on perusteltava. Kaupunki ei ole esittänyt dokumentoitua perustelua sille, miksi se hyväksyi määräystenvastaisesti toteutetun rakennuksen ilman vaadittuja teknisiä tarkastuksia.

Rakennusvalvonnan laiminlyönnin seurauksena kiinteistössä on edellä samat virheet kuin mitä on kirjattu myyjän vastuun kohdalle:

- salaojien osalta kohdissa 1-7. Pohjakatselmuksessa olisi tullut varmistaa, että salaojat on asennettu oikealle korkeudelle ja toimivuudeltaan hyväksyttävällä tavalla
- höyrynsulkujen osalta kohdissa 1-5. Rakennekatselmuksessa olisi tullut havaita nämä.
- kattorakenteiden osalta kohdissa 1-9. Rakennusvalvonta ei ole puuttunut näihin rakennusmääräysten vastaisuuksiin.
- Rakennuksen loppukatselmus on tehty lainvastaisesti, koska sitä edeltäneitä pakollisia teknisiä tarkastuksia ei ole tehty säädösten mukaisesti.

Vastaajat ovat tuottamuksellaan ja törkeällä huolimattomuudella aiheuttaneet kantajille mainitut vahingot.

Korjauskustannukset

Kaikki suunnitelmat pitää luvittaa, päivittää ja toteutus pitää tehdä suunnitelmien mukaan.

Salaojat pitää tehdä uudestaan vastaamaan tehtävää geoteknistä suunnittelua ja olemassa olevia LVI-suunnitelmia. Korjauskustannukset ovat 85.854 euroa.

Katonkorjauskustannus on 35.300 euroa.

Sähköasennukset pitää tehdä kokonaan suunnitelmien mukaisesti uudestaan niin että sähkölaitteistolle voidaan tehdä käyttöönottotarkastus. Korjauskustannuksen hinta on 100.000 euroa.

LVI-asennukset pitää tehdä suunnitelmien mukaisesti uudestaan niin että kaikki LVI-tarkastukseen kirjatut virheet korjataan ja voidaan tehdä käyttöönottotarkastus ja painekoe.

LVI-töiden korjaukset maksavat 100.000 euroa.

Asiakirjojen puuteiden korjauksen hinta 10.000 euroa sekä rakenteiden korjaus sisältäen höyrysulun 160.000 euroa.

Alustava korjauskustannus on 491.154 euroa ilman lämmitysjärjestelmän selvittämistä ja korjausta. Korjauskustannukset ylittävät lopulta kauppahinnan. Vastaajat ovat tuottamuksellaan ja törkeällä huolimattomuudella aiheuttaneet kantajille 491.154 euron vahingon, jonka vastaajat ovat velvollisia yhteisvastuullisesti kantajille korvaamaan.

Kantajille on aiheutunut ulkopuolisista selvittelystä ja kuntotarkastuksista 13.721,63 euron kustannus, jonka vastaajat ovat velvollisia yhteisvastuullisesti kantajille korvaamaan.

Kantajille on aiheutunut lainanhoitokustannuksista 48.881,45 euron kustannus, jonka vastaajat ovat velvollisia yhteisvastuullisesti kantajille korvaamaan.

Kantajille aiheutuu kiinteistökaupan mitättömyyden tai kaupan purun seurauksena 3.000 euron muuttokustannukset, jotka vastaajat ovat velvollisia yhteisvastuullisesti kantajille korvaamaan. Mikäli kaupan mitättömyyttä ei hyväksytä tai kauppaa ei pureta, kantajille aiheutuu talon korjauksen töiden ajalta sijaisasumisen kustannuksia 10.000 euroa, jonka vastaajat ovat velvollisia yhteisvastuullisesti kantajille korvaamaan.

Kantajille on aiheutunut vuosina 2021-2025 4.828,20 euron kiinteistöverot, jotka vastaajat ovat velvollisia yhteisvastuullisesti kantajille korvaamaan.

Vastaaja [REDACTED] ei kykene taloudellinen asemansa huomioon ottaen yksin suorittamaan vaadittuja maksuja kantajille. Myyjä on ilmoittanut ostajille, että kaupan purku ei ole mahdollinen.

VASTAUS

[REDACTED] on myöntänyt kanteen oikeaksi sähkötöiden virheellisyyden perusteella 15.000 euron osalta. [REDACTED] on muutoin vastustanut kantajien kannetta perusteeltaan ja määrältään ja on vaatinut, että käräjäoikeus hylkää sen ja velvoittaa kantajat korvaamaan [REDACTED] oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen.

Mikäli katsotaan, että kaupan kohteessa on ollut hinnanalennukseen oikeuttava virhe, on sen määrä kokonaisuudessaan enintään 23.000 euroa. Sähköasennuksissa on virhe, mikä tulee korjata.

Mikäli käräjäoikeus päätyisi purkamaan kaupan, tulee kantajien suorittaa [REDACTED] yhteisvastuullisesti asumishyötyä kiinteistön käyttämisestä kantajien hallinto-oikeuden alkamisesta 31.1.2021 lukien siihen saakka, kunnes kauppa puretaan. Määrä 1500 euroa kuukaudessa. Määrälle on suoritettava viivästyskorkoa ratkaisun antamisesta lukien. Tuomittu asumishyöty tulee kuitata mahdollisesta kaupan purkamisen aiheuttamista vastaajan velvoitteista.

Perustelut

Mitättömyys

Kauppa on solmittu maakaaren säännösten mukaisesti. Maakaari ei sisällä säännöksiä kaupan mitättömyydestä.

Ostajat ovat tehneet kohteesta ostotarjouksen 11.10.2020, jossa kaupan ehdoksi on asetettu, että kiinteistöllä on tehty lopputarkastus. Kiinteistön loppukatselmus on toteutettu kunnan hyväksymällä tavalla 9.10.2020, josta tieto on toimitettu myös ostajille ennen kaupantekoa. Kantajien antama ehdollinen tarjous ei ole ollut kiinteistön kaupan esisopimus, joten itse kiinteistön kauppaan ja sen toteutumisen arviointiin sillä ei ole merkitystä. Joka tapauksessa kantajien tarjouksen ehto lopputarkastuksesta on toteutunut, jonka seurauksena kiinteistöstä on tehty kauppa. Kiinteistön kauppakirjaan ei ole otettu mitään sellaisia ehtoja, joka olisi jäänyt toteutumatta.

Ostajat vetoavat asiassa varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 1 luvun 1 pykälään. Kyseisen lain 1 luvun säännöksiä ei sovelleta lain sanamuodon mukaisesti määrämuotoisiin sopimuksiin. Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen sopimus, joten vedottu 1 luku ei tule asiassa sovellettavaksi ja kantajat nimenomaisesti toteavat, että asiassa ei vedota mitättömyyden perusteena oikeustoimilain 30 tai 33 pykälään.

Vastaajalla on ollut täysi oikeus luottaa siihen, että kun Naantalin kaupungilla ei ole ollut mitään huomautettavaa kiinteistölle rakennetusta rakennuksesta tai loppukatselmuksen toteuttamisesta, niin asia on kaupungin suuntaan kunnossa. [REDACTED] on voinut luottaa siihen, että koska hyväksytty loppukatselmuksella on toteutettu, on se myös tehty Naantalin kaupungin toimesta toteutettu asianmukaisesti. Käräjäoikeudella ei ole toimivaltaa tutkia, onko loppukatselmuksen hyväksynyt valvontaviranomainen toiminut asiassa asianmukaisesti, vaan kyseinen kysymys kuuluu hallinto-oikeuden toimivaltaa.

Kiinteistön väitetyt virheet

Kohdetta ei rasita sellainen virhe, joka täyttäisi kaupan purkamiskynnyksen.

Myyjä ei ole mitenkään ammattimainen toimija, ei rakentamisessa eikä kiinteistöjen myymisessä. [REDACTED] on asunut kohteessa sen valmistumisesta lukien, hän ei ole tosiasiallisesti osallistunut kohteen rakennustöihin millään tavalla, eikä hänellä ole sellaista erityistä rakennusalan tuntemusta, jolla voitaisiin katsoa olevan merkitystä asiassa.

[REDACTED] on myynyt kantajille omistamansa kiinteistön, eikä [REDACTED]lla ole ollut tietoa mistään ongelmista kiinteistöön liittyen. Naantalin kaupungilla ei ole ollut kiinteistöön liittyen mitään keskeneräisiä asioita. [REDACTED] on voinut luottaa siihen, että kiinteistöön liittyen kaikki tarvittava on kunnossa.

Se, että jälkikäteen on käynyt ilmi, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole ollut kohteesta tallennettua vaadittavaa dokumentaatiota, ei ole sellainen seikka, josta vastaajan olisi pitänyt olla tietoinen. Kantajilla on ollut käytössä [REDACTED] ja välityslähteen hankkima dokumentaatio, josta on ennen kaupaa pidetyssä kuntotarkastuksessa lausuttu, että piirustuksia on ollut heikosti saatavilla.

Ostajat ovat tutustuneet kohteeseen. Kohteessa on ennen kaupasta päättämistä suoritettu 3.11.2020 kantajien valitseman tahon suorittama kuntotutkimus, josta on laadittu kantajien tutustuma raportti. Raportissa esille nostetut seikat ovat sellaisia, jotka kantajilla on katsottava olevan tiedossa jo ennen kaupasta päättämistä ja joihin kantajat eivät voi vedota virheinä.

Kuntotarkastuksesta laaditun raportin mukaisesti kantajilla on ennen kaupasta päättämistä ollut tiedossa vähintään seuraavat:

- piirustuksia heikosti saatavilla
- sokkelin vedeneristelevyn yläreunasta puuttuu peitelistat
- ryömintätila osittain kostea ja siellä esiintyy kalkkihärmää
- viemäriputkien osalta todettiin, että kannatukset ovat harvakseltaan
- salaojien putkiston on todettu olevan perustamistasen yläpuolella tai perustamistasossa, salaojien toimintaa suositeltu seurattavan suositeltujen toimenpiteiden jälkeen
- hulevesi-putkien osalta todettiin, että huleveden poistoputkessa seisoo hieman vettä ja että sen kallistuksessa on puutteita
- katon toteutuksen osalta kiinnitetty huomiota riskirakenteeseen, jossa oleellista tuuletus. Havainto, että räystäslautojen välistä tuuletusilmaa ja katon tuuletus asianmukainen ja
- viemäri ja putkistot eristämättömiä.

Hinnanalennusvaatimus ei voi olla suurempi kuin mitä kauppahinta on ollut.

Kohteen rakennusprojekti

Vastaaja ei tosiasiaassa ole ollut mitenkään osallisena kohteen rakennusprosessissa.

Kohde on toteutettu rakennusvalvonnan vaatimuksien mukaisesti, kun kohde on rakennusvalvonnan puolelta hyväksytty. Kohde on lopulta loppukatselmoitu, eikä huomautettavaa rakennusvalvonnan puolelta ole ollut.

Itse rakennusprosessin aikana yhteydenpito rakennusvalvontaan on toimivaa ja mm. alkuperäisiin suunnitelmiin tehdyt muutokset on hyväksytty rakennusvalvonnassa.

Se, että kyseisestä kohteesta ei rakennusvalvonnasta löydy kaikkia olemassa olevia dokumentteja on sellainen seikka, joka ei ole vastaajan vastuulla. Rakennusprojekti on rakennusvalvonnan puolelta hyväksytty, mikä puhuu sen puolesta, että rakennusaikana rakennusvalvonnan vaatimukset on täytetty.

Rakennusprosessin osalta tarvittavat muutokset kuten esimerkiksi edellytettyyn sijainnin merkintään tehdyt muutokset on toteutettu rakennusvalvonnan henkilön paikalla ollessa. Se, että kohdetta ei ole toteutettu täysin rakennuslupahakemuksen mukaisesti, ei tee kohteesta itsessään kokonaisuudessaan virheellisesti rakennettua. Kohteessa on rakennusprosessin aikana tehty myös tarvittavat katselmukset ja tarkastukset.

Höyrynsulut

Kantajat ovat ensimmäisen kerran maininnan tasolla 30.1.2023 viitanneet, että talon höyrynsulku on tehty väärin ja edelleen nostaneet ilmavuodot kokonaan uutena virheenä reklamaation kohteeksi 27.5.2023 tekemässään reklamaatiossa. Kantajien asiassa toimittaman dokumentaation perusteella kantajat ovat alkaneet epäillä rakennuksen väitettyä epätiiveyttä jo vuonna 2022. Koska kantajat ovat edes maininnan tasolla nostaneet kyseiset väitteet esille vasta 2023, on kantajien katsottava menettäneen oikeuden vedota kyseisiin virheväitteisiin asiassa. Vasta haastehakemuksessa kantajat ovat esittäneet yksilöityjä väitteitä väitetyistä höyrynsulun virheistä. Vastaaja ei ole osallistunut yhteenkään höyrynsulkuja koskevaan tutkimukseen tai häntä ei ole edes kutsuttu paikalle.

Rakennus on valmistunut vuonna 2007 eikä siinä ole havaittu raporttien perusteella riskinä olevaa kosteusvaurioitumista tai mikrobivaurioita. Rakennus on siten toimiva, eikä höyrynsuluissa voida katsoa olevan virhettä. Rakennus täyttää rakentamisajankohtana asetetut vaatimukset rakentamistavasta ja tiiveydestä.

Mittauksilla havaitut ilmavuodot ovat pääasiassa ikkunoiden ja ovien tiivistyksien kohdilla, jolloin on kyse todennäköisimmin ikkunoiden ja ovien tiivistäiden painumisesta ajan saatossa. Ikkunoiden ja ovien tiivistäminen on normaali toimenpide lähes 20 vuotta asumiskäytössä olleessa rakennuksessa.

Tehty yläkerran avaus osoittaa, että sähköasennusten takia muovi on jäänyt tiivistämättä, mutta kyseisen avauksen perusteella ei voida tehdä johtopäätöstä, että sama ongelma toistuisi muualla rakennuksessa. Kantajat ovat maksaneet yläkerrassa toteutetusta avauksesta 180 euroa, joka kertoo toimenpiteiden kustannustasosta. Höyrynsulkuun liittyvät mahdolliset korjauskustannukset ovat kokonaisuudessaan sellaiset, että ne eivät täytä virheeltä vaadittavaa merkittävyyttä ja esimerkiksi vanhojen ikkunoiden ja ovien tiivistäminen on sellainen seikka, johon ostajien on tullut varautua.

Salaojat ja hulevedet

Salaojien osalta kantajat ovat haastehakemuksen mukaan tutkituttaneet salaojia 24.4.2023 sekä 4.5.2023, eli yli kaksi vuotta hallinnan siirtymisen jälkeen. Ensimmäinen vaatimus tai ilmoitus salaojissa väitetysti olevista virheistä on saatettu vastaajan tietoon vasta 27.5.2023. Kantajat ovat menettäneet oikeuden vedota väitettyihin virheisiin.

Jo ennen kaupan tekemistä suoritettua kuntotarkastuksessa ja siitä tehdyssä raportissa on havaittu epäselvyyttä salaojien korkeusasemassa ja todettu, että salaojat ovat rakennuksen perustamistason alapinnan yläpuolelle tai korkeintaan salaojat ovat olleet samassa tasossa perustamistason kanssa. Kyseinen havainto ja epäselvyydet salaojien korkeusasemasta ovat sellainen seikka, johon kantajilla on tarkastusraportin perusteella ollut halutessaan mahdollisuus ja velvollisuus ryhtyä tutkimaan jo huomattavasti aikaisemmin, kuin vasta yli kaksi vuotta hallinnan luovutuksen jälkeen.

Kuntotarkastusraportissa on tuotu esille, että ryömintätilan maapohja-aines on hienoainesta sisältävää mursketta, joka mahdollistaa kosteuden kapillaarisen nousun ja ryömintätilan maa-aineksen on todettu olevan paikoin märkää ja ryömintätilassa esiintyneen runsaasti kalkkihärmää. Kyseinen paikka on sama, johon kantajat nyt vetoavat virheenä.

Rakennuksen perustamistavan ja rakennuskohdan ansiosta salaojat ovat toimineet koko rakennuksen olemassaoloajan.

███ ei ole ollut paikalla, kun kantajat ovat suorittaneet salaojien osalta tutkimuksia ja kaivuutöitä.

Salaojien osalta kohdetta ei rasita sellainen maakaaren mukainen virhe, johon kantajat voisivat vedota.

Salaojajärjestelmä on lähes 20 vuotta vanha, joten mahdollisissa kustannuksissa tulee ottaa huomioon aiheutuva tasonparannus.

Kattorakenteet

Kattorakenteiden osalta kantajat ovat vasta haastehakemuksessa reklamoineet ensimmäisen kerran kattorakenteiden väitetyistä virheistä, pois lukien katon naarmut, joista kantajat ovat reklamoineet jo 29.9.2021.

Reklamaatiossa kantajat ovat naarmujen takia vaatineet katon vaihtamista uuteen, samalla toteuttaen katon rakenteen ”nykymääräysten mukaiseksi”.

Kuntotarkastusraportissa on mainittu, että katon rakenne on ns. riskirakenne, jossa nimenomaisesti on merkittävää kohteen tuulettumisen toteuttaminen. Raportin perusteella tuuletus on ollut riittävä, eikä kohteessa sen käytössä olon aikana ole havaittu ongelmia tuulettumisen riittävyyden kanssa.

Rakentamismääräyksissä ei ole yksiselitteisesti otettu kantaa tuuletusraon kokoon. Kantajat eivät ole osoittaneet, että 50 mm tuuletusraosta olisi koitunut jotain haittaa.

Kuntotarkastusraportissa on nimenomaisesti maininta siitä, että ilmanvaihdon ulkoilmakanavaa ei ole eristetty rakennuksen sisäpuolelta.

Myöskään katon osalta suoritettujen katselmusten ja tarkastusten osalta vastaaja ei ole kutsuttu paikalle.

███lla ei ole tietoa, mistä katon väitetyt naarmut ovat syntyneet, eikä sitä mitä toimenpiteitä kantajat ovat kohteen katolla heidän hallinta-aikanaan tehneet. Ennen kauppaa tehdyssä kuntotarkastuksessa ei katossa ole havaittu vastaajien väittämää määrää naarmuja.

Kokonaisuudessaan kattoon liittyvien muiden kuin rakenteen ja naarmujen osalta väitettyjen virheiden osalta kyse on enintään pienistä korjausta edellyttävistä virheistä. Rakennus on myös valmistunut 2007, josta alkaen se on ollut asumiskäytössä, jonka aikana luonnollisesti esimerkiksi lumi ja jää ovat voineet vaikuttaa siihen, missä asemassa esimerkiksi rännit rakennuksessa ovat.

Sähköasennukset

Kohteen sähköasennukset on toteuttanut [REDACTED] Sähkökolmio Oy luvilla.

Osassa valokatkaisijoita sekä lattialämmitys säätimissä on käytetty vääränväristä (keltavihreä) johtoa virran kuljettamiseen. Kyseisen värinen johto on tarkoitettu maadoitusjohtimeksi, mutta on samaa materiaalia kuin ns. oikea johdin.

Sähkötöiden osalta [REDACTED] on pyyntöjen jälkeen vasta syksyllä 2024 päässyt tutustumaan kohteeseen.

Virheenä vedottujen sähkötöiden korjauskustannukset ovat kantajien vaatimuksessa ylimitoitettut.

LVI-asennukset

Ensimmäisen kerran LVI-asennuksissa olevista väitetyistä virheistä on reklamoitu vasta 1,5 vuoden kuluttua hallinnan siirtymisestä, lukuun ottamatta WC-istuimen vuotoa, josta kantajan vaatima korjauskustannus on ollut 237,00 euroa. Asennuksissa oleviin virheisiin on viitattu 12.6.2022 lähetetyssä kirjeessä.

Kohteen KVV-työnjohtajaksi on nimetty Raino Vuori, joka on hoitanut tehtävää Heatera Oy:n nimissä. Heatera Oy:n tehtävänä on ollut toteuttaa asennukset ja myös kohteessa tarvittavat kokeet. Rakennusvalvonnan puolesta rakennus on valmistunut ja hyväksytty, joten velvollisuudet rakennusvalvonnan suuntaan on katsottavan täytetyn.

LVI töissä väitetyt virheet ovat osittain sellaisia, jotka on nostettu esille jo ennen kauppaa tehdyssä kuntotarkastuksessa. Kuntotarkastuksesta tehdyssä raportissa on tuotu esille mm. että viemäriputkien kallistuksissa on havaittu puutteita ja että keittiön astiapesukoneen alle tulee asentaa vuotokaukalo ja että viemärit ovat olleet eristämättömät.

Kantajat ovat myös tutustuneet ennen kauppaa kohteeseen ja voineet havaita mm. sen, että kurasyöppö on jätetty asentamatta rakennukseen.

Rakennus on valmistunut vuonna 2007, josta alkaen kaikki asennukset ovat olleet käytössä ja toimineet, eikä esimerkiksi jäätymisongelmaa ole ollut.

Esille nostetut väitetyt virheet LVI-asennuksissa ovat pääasiassa pieniä, eivätkä ne aiheuta merkittäviä korjauskustannuksia.

Reklamaatiot

Osa kantajien esittämistä rakennusta koskevista virheistä on sellaisia, joiden osalta kantajilla ei ole perustetta vedota maakaaren mukaiseen laatuvirheeseen. Osa kantajien yksilöimistä virheväitteistä on sellaisia, jotka ovat olleet tiedossa ennen kaupasta päättämistä, tai ainakin ne olisi tullut kantajien selonottovelvollisuuden mukaisesti selvittää aikaisemmin kuin mitä nyt on tapahtunut. Osasta kantajien reklamoimista yksilöidyistä virheistä on sellaisia, joista vaatimukset on esitetty ensimmäisen kerran vasta haastehakemuksessa ja osa sellaisia, joista on maininnan tasolla reklamoitu vasta yli kaksi vuotta kiinteistön hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.

Virheväitteet, jotka koskevat rakennusprosessissa olevia puutteita eivät ole sellaisia virheitä, joiden perusteella itse rakennus olisi virheellinen. Kyseiset puutteet on mahdollista korjata dokumentaatiota päivittämällä.

Kantajien yksilöimät virhelistaukset ovat laadultaan sellaisia, että niiden perusteella asiassa ei täyty vaatimuksen mukainen kaupan purkukynnys, eikä vaatimukselle hinnanalennuksesta ole perusteita kantajien esittämässä laajuudessa. Kantajien hinnanalennuksen perusteena olevat korjauskustannuslaskelmat ovat myös ylimitoitettuja.

Sähkötöiden osalta [REDACTED] on myöntänyt osittain virheellisten johtimien käyttämisen, johon perustuen asiassa hinnanalennuksena voidaan hyväksyä sähkötöiden osalta todelliset korjauskustannukset 15.000 euroa.

Ensimmäisen nyt riidan kohteena olevien seikkojen osalta tehdyn reklamaation kantajat ovat lähettäneet [REDACTED] 29.9.2021. Reklamaatio on koskenut parketin lommoja, kodinkoneita, sähköasennuksia, pihakivien rikkoutumisia, makuuhuoneen ikkunoita, ovia, tuhoeläimiä, peltikaton jälkiä, pukuhuoneen laattoja, kaapelirasioita, sadevesikaivon kantta, ulkolaudoitusta, wc-istuimen vuotoa, sekä lattiakaatoja.

20.2.2022 kantajat ovat täydentäneet reklamaatiota, jossa ensimmäisen kerran on nostettu aikaisempien virheväitteiden lisäksi esille rakennusprosessissa olevia väitetyjä puutteita.

12.6.2022 kantajat ovat edelleen täydentäneet reklamaatiota edellä mainittujen virheväitteiden lisäksi sillä, että KVV-asennuksessa on puutteita.

30.1.2023 kantajat ovat vielä täydentäneet aikaisempia reklamaatioita keskittyen rakennusprosessin väitettyyn virheellisyyteen. Kirjeessä on mainittu myös väitteitä rakennuksen rakenteiden mitoitusliittymään, sekä ainoastaan maininta höyrynsulkuun liittymään.

27.5.2023 kantajat ovat vielä reklamoineet vastaajaa esittäen virheväitteenä koskien kellarikerroksen rakennuslupaa, salaojien virheellisyyttä, ilmavuotoja, kuntotarkastuksen väitettyä virheellisyyttä, sekä kiinteistökaupan pätemättömyyttä.

Kanne on nostettu 27.12.2023 ja osa aiemmin reklamoiduista seikoista on jäänyt pois nyt esitetyistä vaatimuksista.

[REDACTED] on päässyt tutustumaan kohteeseen ainoastaan syksyllä 2024. Mahdollisuutta ei ole suotu edes tiettyjen virheiden osalta, joihin liittyen vastaaja on nimenomaisesti pyytänyt mahdollisuutta tutustua.

Osittain kohteen väitetyistä virheistä on reklamoitu huomattavan ajan kuluttua hallinnan siirtymisen jälkeen ja osa kohteen väitetyistä virheistä koskee sellaisia seikkoja, jotka kantajien on tullut havaita huomattavasti aikaisemmin kuin mitä reklamaatio on esitetty. Osa virheväitteistä on myös sellaisia, jotka on nostettu esille myös ennen kaupasta päättämistä. Osa nyt haastehakemuksessa esille nostetuista virheväitteistä on sellaisia, joista ei ennen haastehakemusta ole esitetty minkäänlaista reklamaatiota. Kantajien reklamaatiot ovat olleet myös suurelta osin yleisiä mainintoja virheellisyydestä ja siitä, että jokin kokonaisuus on kokonaan virheellinen. Vasta haastehakemuksen ja nyt vastauksen kohteena olevien vaatimusten yhteydessä on tuotu esille ne yksilöidyt rakennuksen laatuvirheet, joihin kantajat vetoavat.

Salaojien ja hulevesien osalta reklamaatio on tehty liian myöhään ja ostajille olisi ollut velvollisuus selvittää salaojien ja hulevesien tilanne heti kaupan jälkeen.

Kaikkien muiden katon virheiden kuin naarmujen osalta reklamaatio on tehty liian myöhään. Kattorakenteen osalta väitetyt virheet ovat olleet ostajien tiedossa ennen kauppaa.

LVI-töiden osalta väitetyt virheet olisi pitänyt havaita heti kaupan teon jälkeen ja reklamaatio on tehty niiden osalta liian myöhään.

Vastaajaa ei ole kutsuttu yhteenkään kohteessa toteutettuun tutkimukseen tai katselmukseen. Vastaaja ei pysty tietämään, mitä toimenpiteitä kantajat kohteen hallinta-aikanaan kohteessa tehneet.

Korjauskustannukset

Kantajien vaatimusten euromäärissä ei ole lainkaan huomioitu korjausten tuottamaa tasonparannusta. Rakennus on kokonaisuudessaan lähes 20 vuotta vanha.

Kantajien laskelmat korjauskustannuksista sisältävät myös huomattavissa määrin kaksinkertaisia työvaiheita, jolloin esimerkiksi purkukustannukset on laskettu eri tarjouksissa erillisinä.

Mahdollisten yksittäisten virheiden korjauskustannukset voivat olla kokonaisuudessaan enintään 23.000 euroa, jonka määrän vastaaja on myöntänyt. Suurin osa kustannuksista syntyy sähköjen osittaisesta korjaamisesta. Vastaaja on prosessin edetessä jo kesäkuussa 2022 tarjonnut kantajille 23.000,00 euron korvausta sovintona.

Ns. hyödylliset kustannukset

Kantajien esittämän vaatimuksen ns. hyödyllisten kustannusten korvaamisesta on perusteeton. Kustannukset eivät ole sellaisia, joita tilanteessa voisi tulla korvattavaksi. Erittelyn mukaiset kustannukset eivät ole lisänneet kiinteistön arvoa, ja kantajien kohteeseen tekemät hankinnat ovat joka tapauksessa purettavissa, mikäli kauppa päädytään purkamaan.

Kantajien muut vaatimukset

Kantajat ovat tilanneet lukuisia tarkastuksia ja tutkimuksia samoista rakenteista. Kantajat ovat näin menetellen aiheuttaneet tarpeettomia kustannuksia.

Kantajien vaatimat sijaisasumiskulut ovat ennenaikaisia ja erittelemättöminä.

Muuttokustannukset ovat myös selvittämättömät.

Asumishyöty

Kantajat ovat käyttäneet kiinteistöä asuntonaan kiinteistön hallintaoikeuden luovutuksesta lukien, eli yli 4 vuoden ajan. Kohteessa ei ole sellaisia ongelmia, jotka olisivat estäneet kohteen käyttämisen kantajien asuntona. Kantajat ovat saaneet kiinteistöstä huomattavaa hyötyä, joka tulee korvattavaksi vastaajalle. Asumishyötyä laskettaessa voidaan pitää laskennan lähtökohtana kohteesta maksettavaa vuokran määrää. Omakotitalosta Naantalissa maksettava käypä vuokra on noin 1800–1900 euroa. Vastaaja lähtee siitä, että 1500,00 euroa kuukaudessa on kohtuullinen asumishyödyn määrä.

Oikeudenkäyntikulut

Kantajien kannevaatimukset ovat muuttuneet valmisteluistunnossa ja kantajat ovat poistaneet osan vaatimusperusteistaan. Vaatimukset ovat sekaisin siltä osin väitetäänkö, että jokin seikka on rakennusvirhe vai onko kyse siitä, että jokin sinänsä rakennusteknisesti oikein tehty toteutus ei vastaa suunnitelmia.

KIINTEISTÖVÄLITYS NÄYTÖNPAIKKA OY:N VASTAUS

Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy (myöhemmin myös "välitysliike") on vastustanut kannetta sekä perusteeltaan että määrältään ja on pyytänyt, että käräjäoikeus hylkää kanteen kokonaisuudessaan. Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy on pyytänyt, että sen ja vastaajana olevan [REDACTED] keskinäisessä suhteessa käräjäoikeus velvoittaa [REDACTED] e vastaamaan kokonaisuudessaan mahdollisesta kantajille tuomittavasta yhteisvastuullisesta korvauksesta korkoineen ja mahdollisesti tuomittavista oikeudenkäyntikuluista korkoineen.

Lisäksi Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy vaatii, että kantajat yhteisvastuullisesti veloitetaan korvaamaan yhtiön oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen.

Perusteet**Mitättömyys**

Kauppa ei ole mitätön.

Jotta oikeustoimi voisi olla mitätön, on sen mitättömyydestä säädettävä laissa. Maakaari ei sisällä säännöksiä kiinteistön kaupan mitättömyydestä. Kantajien vaatimus kiinteistön kaupan julistamisesta mitättömäksi on hylättävä jo tällä perusteella.

Vaikka kauppa katsottaisi mitättömäksi, ei se ole syy-yhteydessä välitysliikkeen väitettyyn huolimattomaan menettelyyn.

Reklamaatio

Välitysliikettä on reklamoitu ensimmäisen kerran 25.2.2022 eli lähes puolitoista vuotta kaupanteon jälkeen. Reklamaatio on tehty liian myöhään. Ennen kauppakirjan allekirjoitusta ostajilla on ollut käytettävissään rakennusta koskevat rakennuslupapiirustukset. Niistä on ollut havaittavissa, että rakennus ei vastaa täysin rakennuslupahakemuksessa esitettyjä suunnitelmia. Lopputarkastuksen ajankohta ja sen suhde myönnettyyn rakennuslupaan ovat myös olleet jo kaupantekohetkellä kantajien tiedossa.

Ostajat ovat jo huhtikuussa 2021 olleet yhteydessä rakennusvalvontaan, missä yhteydessä heille on viimeistään selvinnyt se, millaista asiakirja-aineistoa rakennuslupaviranomaisella kohteesta oli. Reklamaatio puuttuvista asiakirjoista tai siitä, ettei välitysliike selvittänyt sitä, että loppukatselmus on pidetty rakennusluvan umpeuduttua, olisi tullut tehdä viimeistään vuoden 2021 kesällä, jotta se olisi tehty oikea-aikaisesti.

Vahingonkorvauksista

Välitysliike ei ole kaupan osapuoli, eikä siltä voida vaatia kauppahinnan palautusta vastaavaa määrää. Vaatimukset ovat ennenaikaisia, koska ei ole osoitettu vahingon määrää. Vahingon määrä on riippuvainen siitä, saisivatko kantajat perityksi myyjältä vaatimiaan korvauksia

Tulevaisuudessa aiheutuvan vahingon ja välitysliikkeen menettelyn välillä voisi vallita syy-yhteys, mikäli välitysliike oli toiminut vastoin selonottovelvollisuuttaan liittyen myyjän maksukykyyn.

Lainan hoito- ja korkokulujen sekä muuttokulujen ja kiinteistöverojen osalta kustannusten muodostumisesta ei ole esitetty selvitystä. Kantaja on vaatinut välitysliikkeeltä korvausta myös kiinteistöön panemistaan hyödyllisistä kustannuksista. MK 2:33 mukainen vastuu koskee myyjää, ei välitysliikettä. Lisäksi vaaditut kustannukset eivät ole sanotun laisia. Selvitystä niiden arvoa kohottavasta vaikutuksesta ei ole esitetty, eikä kustannuksista ole esitetty laskuja, saati niitä koskevia erittelyjä.

Ulkopuoliset tarkastus- ja selvityskulut 13.721,63 euroa eivät liity kiinteistön kaupan väitettyyn mitättömyyteen tai pätemättömyyteen. Välitysliikkeen väitetyllä toiminnalla ei ole syy-yhteyttä kyseisten kustannusten syntymiseen. Kulut ovat syntyneet kiinteistön virheiden selvittämisestä, ja ne kuuluvat myyjän maksettavaksi sikäli, kuin asiassa katsottaisiin kiinteistön kaupassa olevan jokin MK 2 luvun tarkoittama virhe.

Oikeudenkäyntikulut

Välitysliikkeen maksettavaksi vaaditaan vahingonkorvauksena myös niitä oikeudenkäyntikuluja, joita kantajille aiheutuu kaupan purkua ja hinnanalennusta koskevan kanteen ajamisesta, vaikka välitysliikkeettä kohtaan ei ole esitetty muuhun, kuin mitättömyyteen perustuvia vaatimuksia. Kuluvaatimus kiistetään.

Kantaja ei ole eritellyt millään tavalla, mitkä laatuvirheet olisivat syy-yhteydessä välitysliikkeen huolimattomaan menettelyyn, ja minkä riitaisten seikkojen ajamisesta aiheutuneista kustannuksista välitysliike olisi siten vastuussa. Kannevaatimus on yksilöimättömänä hylättävä.

NAANTALIN KAUPUNGIN VASTAUS

Naantalin kaupunki on kiistänyt kantajien vaatimukset ja vaatinut niitä hylättäviksi ja kantajien velvoittamista korvaamaan kaupungin oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen.

Perustelut

Mitättömyys

Kiinteistön kauppa ei ole mitätön. Asiassa sovellettava laki on maakaari. Maakaari ei sisällä säännöksiä kiinteistön kaupan mitättömyydestä. Kiinteistön kauppaa ei voida julistaa mitättömäksi, siihen ei ole laissa säädettyjä perusteita.

Kantajien ja [REDACTED] e [REDACTED] välillä solmittu kiinteistön kauppa on toteutettu Maakaarella säädettyjä määräyksiä noudattaen ja kohteelle on haettu ja myönnetty lainhuuto. Kauppa on toteutunut ja se on sen osapuolia sitova. Kauppakirjassa ei ole ollut mitään erityistä voimaantuloehtoa, joka ei olisi täytynyt. Kaupan voimaantuloehtona ei ole ollut hyväksytty loppukatselmus.

Kantajien antama ehdollinen tarjous, joka on sisältänyt vaatimuksen loppukatselmuksesta, ei ole ollut kiinteistön kaupan esisopimus, joten ehdon toteutumisella ei sinänsä ole merkitystä kaupan pätevyyden kannalta. Sähköpostitse annettussa tarjouksessa ollut ehto on joka tapauksessa täytynyt, joten mitättömyysväite on kaikilta osin perusteeton.

Oikeustoimilain sopimuksen tekemistä koskevat säännökset eivät koske määrämuotoisia sopimuksia. Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen sopimus, joten oikeustoimilaki ei tältä osin tule asiassa sovellettavaksi.

Kantajat ovat ennen kaupantekoa olleet tietoisia siitä, että kohteen loppukatselmus on ollut pitämättä. Kantajien olisi tullut selvittää luvan voimassa olo, mikäli tämä on ollut heille merkityksellinen seikka.

Mitättömyysväite on esitetty ensimmäisen kerran vasta valmistelutunnossa.

Loppukatselmus ei ole ollut laitton. Rakennusvalvonta on käyttänyt asiassa sille kuuluvaa harkintavaltaa ja arvioinut, että loppukatselmus voidaan ajankohtana vallinneen käytännön mukaisesti pitää rakennusluvan voimassaolon päättymisestä huolimatta.

Vastaajan käsityksen mukaan on selvää, että kantajat ovat tehneet ostopäätöksensä kiinteistöön tutustumisen ja kohteesta tehdyn kuntotarkastuskertomuksen perusteella.

Vastaajan käsityksen mukaan käräjäoikeudella ei ole toimivaltaa arvioida onko valvontaviranomainen toiminut harkintavaltansa rajoissa, vaan tämän arvioiminen kuuluu hallinto-oikeuden toimivaltaan.

Kantajien esittämä väite, jonka mukaan rakennus ja rakennushanke olisi laitton, ei pidä paikkansa. Kohteella on voimassa oleva rakennuslupa eikä rakennusvalvontaviranomaisella ole mitään avoimia asioita kohdetta koskien.

Mikäli vastoin oletettua kauppa katsottaisiin mitättömäksi, on huomioitava, että kantajat eivät ole edes pyrkineet osoittamaan, mitä väitettyä vahinkoa tästä olisi aiheutunut. Kantajat ovat saaneet maksamaansa kauppahintaa vastaan kiinteistön sillä sijaitsevine rakennuksineen. Kantajat eivät ole vedonneet vahingonkorvausvaatimuksen tueksi mihinkään laatuvirheväitteeseen. Vaatimukset lainan hoitokulujen korvaamisesta, hyödyllisistä kustannuksista, selvitys- ja tarkastuskuluista, muuttokuluista ja kiinteistöveroista ovat perusteettomia. Syy-yhteyttä kaupungin toiminnan ja väitetyn vahingon (syntyneiden kustannusten) välillä ei ole.

Kaupan osapuolet

Asiassa sovellettava laki on maakaari. Naantalin kaupunki ei ole kaupan osapuoli eikä maakaaren 2 luvun 26 §:ssä tarkoitettu elinkeinonharjoittaja, joten ostajat eivät voi kohdistaa vaatimuksia Naantalin kaupunkiin.

Kaupunki ei ole sopimuksen osapuoli eikä kaupunki myöskään ole toiminut asiassa lain tarkoittamalla tavalla kunnianvastaisesti tai arvottomasti, saati syyllistynyt petolliseen viettelyyn. Vaikka kaupungin katsottaisiin menetelleen siten, että petollisen viettelyn tunnusmerkistö täyttyisi, se ei johtaisi kiinteistön kaupan pätemättömyyteen (saati mitättömyyteen), koska kaupunki ei ole kaupan osapuoli.

Reklamaatio

Kaupunkia on reklamoitu ensimmäisen kerran 23.1.2022, jolloin kaupanteosta ja siitä, kun kantajat ovat tulleet tietoiseksi siitä, että rakennuslupa oli mennyt umpeen ennen loppukatselmuksen pitämistä, on kulunut lähes 1,5 vuotta.

Kantajat ovat laiminlyöneet reklamoida laatuvirheistä kohtuullisessa ajassa myyjälle ainakin vesikattorakenteita, höyrynsulkua ja salaojia koskien. Mikäli myyjää vastaan esitettyjä vaatimuksia tulee hylätyksi reklamaation laiminlyönnin vuoksi, tulee kyseisiin virheväitteisiin perustuvat vaatimukset hylätä myös kaupungin osalta.

Rakennusvalvonnan toiminta

Rakennustarkastajan tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia on noudatettu. Vastaaja ei ole toiminut vastoin lainsäädäntöä taikka laiminlyönyt velvollisuuksiaan.

Rakentamisen viranomaisvalvonta ei pysty eikä ole tarkoitettu takaamaan rakentamisen hyvää laatua.

Rakennusvalvonta on luonteeltaan suhteutettua valvontaa eli rakennusvalvontaviranomainen voi käyttää harkintavaltansa esimerkiksi toimintaan kuuluvien tarkastusten tai katselmusten laajuudesta ja yksityiskohtaisuudesta.

Loppukatselmus on suoritettu 9.10.2020. Loppukatselmuksessa on ilmoitettu suullisesti hankkeeseen ryhtyneelle, mitä puuttuvia asiakirjoja tulee toimittaa rakennusvalvonnalle. Hankkeeseen ryhtynyt on saamansa ohjeistuksen mukaisesti toimittanut 26.10.2020 rakennusvalvonnalle

sähkö tarkastuspöytäkirjan, vesi- ja viemärisuunnitelmat sekä ilmanvaihtosuunnitelmat. Piirustukset on leimattu rakennusvalvonnan toimesta 4.11.2020, jonka jälkeen katselmuspöytäkirja loppukatselmuksesta 9.10.2020 on toimitettu hankkeeseen ryhtyneelle.

Rakennusvalvontaviranomaisella ja viranhaltijoilla on lakiin perustuvaa harkintavaltaa niin hankkeen rakennusluvassa asetettavien ehtojen kuin rakennustyön aikana tarpeelliseksi katsottujen katselmusten osalta. Tarkastusinsinöörillä viranhaltijana ei ole velvollisuutta epäillä taikka ryhtyä selvittämään kollegoidensa aiempia päätöksiä tai kirjauksia esimerkiksi rakennusluvan tai katselmuspöytäkirjojen osalta.

Rakennustarkastaja on suorittanut rakennekatselmuksen kohteessa 8.8.2007. Asuinrakennus on otettu käyttöön 20.12.2007 suoritetulla osittaisella loppukatselmuksella. Sijainnin merkintä on tehty 21.6.2006 kaupungin mittausosaston toimesta. Rakennustarkastajan on tullut havaita edellä mainituissa tarkastuksissa työnaikaiset muutokset tai poikkeamat lupasuunnitelmista. Rakennustarkastaja on rakennekatselmuksen yhteydessä hyväksynyt työaikaiset muutokset, mutta hankkeeseen ryhtynyt ei ole velvollisuutensa mukaisesti toimittanut muutoksia rakennusvalvontaan.

Rakennustarkastaja on hankekohtaisesti arvioinut tarpeenmukaisesti pidettävät katselmuksat. Kohteessa on pidetty aloituskokous, sijainnin merkintäkatselmus, rakennekatselmus, osittainen loppukatselmus sekä 9.10.2020 pidetty loppukatselmus. Katselmuksia voidaan yhdistää. Tämä on tarkoituksenmukainen ja vakiintunut käytäntö mm. pientalohankkeissa. Erillistä merkintää tästä ei ole ollut välttämätöntä tehdä eri katselmuskohtiin.

Rakennusvalvonta ei ole edellyttänyt, että sille toimitettaisiin dokumentti hormikatselmuksesta. Dokumentaatio on hankkeeseen ryhtyvän omalla vastuulla ja hänen omaa oikeusturvaansa varten. Kyse on ollut tältäkin osin vakiintuneesta käytännöstä, jossa hankkeeseen ryhtyvällä on ollut vastuu katselmuksen tilaamisesta.

Loppukatselmuksen aikana alkuperäinen rakennuslupa on ollut vanhentunut. Sillä ei ole kuitenkaan ollut asiaan minkäänlaista vaikutusta. Ennen loppukatselmusta olisi voitu hakea uusi lupa, joka olisi ollut poikkeamislupa. Poikkeamisluvan myöntäminen edellyttää ainoastaan sen, että hakemus on perusteltu. Luvan myöntämisen yhteydessä ei olisi tehty erillisiä tarkastuksia esimerkiksi sähköitä koskien. Eli vaikka loppukatselmus olisi pidetty poikkeamisluvan myöntämisen jälkeen ja rakennuslupa olisi ollut loppukatselmuksen aikaan voimassa, lopputarkastus olisi hyväksytty puuttuneiden asiakirjojen toimittamisen jälkeen aivan samoin kuin nyt on tapahtunut.

Kaupungin vastuu

Vahingonkorvauslaissa säädetty vastuu yhteisöllä on vain, milloin toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu. Vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n momentissa säädetty tarkoittaa, että viranomaisen korvausvastuu edellyttää huolimattomuutta viranomaisen toiminnassa eli toiminnalle asetettuja vaatimuksia ei olisi täytetty. Kaupunki on valvonut hankkeen toteutusta ja varmistanut lupaehtojen ja lain noudattamisen ja toiminut siten sille asetettujen vaatimusten puitteissa. Se, että kaikkia rakennushankkeeseen liittyviä dokumentteja ei ole löytynyt kaupungin arkistosta ei osoita sitä, että hankkeen valvontaa olisi laiminlyöty. On mahdollista, että hankkeen asiakirjoja on inhimillisen virheen johdosta arkistoitu väärän kiinteistötunnuksen alle tai myös se, että osa asiakirjoista on syystä tai toisesta hävinnyt.

Kantajat ovat vaatineet kaupungilta vahingonkorvausta vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n perusteella. Vastaaja kiistää, että sen toiminnassa olisi tapahtunut väitettyjä laiminlyöntejä. Asiassa ei ole esitetty selvitystä siitä, miten väitetyt laiminlyönnit olisivat syy-yhteydessä väitettyyn vahinkoon. Kaupan kohteessa väitetysti olevat virheet eivät suoraan luo korvausvastuuta kaupungille. Kantajien tulee osoittaa virheet kaupungin toiminnassa sekä niiden syy-yhteys väitettyihin vahinkoihin. Kantajat eivät edelleenkään ole riittävästi yksilöineet, mikä kaupungin väitetty laiminlyönti olisi syy-yhteydessä mihinkin väitettyyn virheeseen ja siten väitettyyn vahinkoon.

Kaupunki ei ole suosinut myyjää hyväksymällä loppukatselmuksen.

Vastaaja on suorittanut sille laissa määrättyt valvontatehtävät. Vaikka valvonta olisikin joltain osin laiminlyöty, se ei tekisi rakennuksesta laitonta tai kaupan ehtojen vastaista. Kaupunkikirjan mukaan kantajat ovat katselmuksessa 3.11.2020 todenneet kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Kantajat ovat lisäksi kuitanneet vastaanottaneensa rakennusta koskevat rakennuslupapiirustukset, joten kantajat eivät voi tehokkaasti enää jälkikäteen vedota niiden asiakirjojen puutteellisuuteen.

Kaupan kohteen väitetty virheellisyys

Kantajat ilmoittavat perustavansa vaatimuksensa maakaaren 2 luvun 17 §:ssä säädettyyn laatuvirheeseen. Maakaari koskee ainoastaan ostajan ja myyjän välisiä velvoitteita.

Kaupan kohteessa ei ole kantajien väittämiä virheitä, joista Naantalin kaupunki olisi vahingonkorvausvastuussa. Naantalin kaupungin ja väitettyjen virheiden osalta ei ole syy-yhteyttä. Väitetyt virheet eivät ole olleet rakennusvalvonnan havaittavissa tarkastuskäyntien yhteydessä.

Mahdolliset puutteet kaupungin toimesta tapahtuneessa rakennushankkeen dokumentaation arkistoinnissa eivät muodosta maakaaressa tarkoitettua kiinteistön laatuvirhettä. Se, miten rakentamisprosessi on aikanaan edennyt ja miten sitä on valvottu ovat myös seikkoja, joihin kantajat eivät voi perustaa maakaaren mukaisia vaatimuksia. Maakaaren mukaan kaupan kohteen tulee vastata sitä, mitä ostajat ovat voineet perustellusti edellyttää ja rakennuksen tulee täyttää rakentamisen laadulle rakentamisaikaan asetetut vaatimukset. Näitä koskevia vaatimuksia voi kuitenkin esittää ainoastaan kaupan osapuolelle eli myyjälle.

Vastaajaa kohtaan esitettyjen kannevaatimusten perusteina olevat virheväitteet ovat kaikki rakentamisen laatuun liittyviä seikkoja, joista ensisijaisessa vastuussa on rakennushankkeeseen ryhtyvä ja tämän lukuun rakentamisen laatua valvova vastaava työnjohtaja. Vahingonkorvausvaatimuksen perusteena olevat virheväitteet ovat sellaisia, että ne eivät edes teoriassa olisi voineet tulla rakennusvalvonnan tietoon katselmusten yhteydessä. Salaojien korkeusasemaa, vesikattorakenteen tuulettuvuutta ja höyrynsulkujen asennusta ei tarkisteta rakennusvalvonnan toimesta. Näiden valvonta kuuluu kohteeseen nimetyille vastaavalle työnjohtajalle.

Kuntotarkastuskertomuksessa on tuotu esille rakennuksen puutteellinen dokumentaatio, joten Kantajien on tullut varautua tähän ostopäätöstä tehdessään.

Salaojajärjestelmässä, höyrynsuluissa ja vesikattorakenteessa väitetyiksi olevien virheiden korjaamisesta ei ole teetetty korjaussuunnitelmia eikä korjauskustannuslaskelmia. Vaatimusten määrät perustuvat yksittäisiin internet-pohjaisiin urakkatarjouksiin. Nämä eivät osoita väitetyn vahingon todellista määrää.

Kannevaatimuksissa ei ole lainkaan huomioitu korjausten tuottamaa tasonparannusta. Lisäksi vaatimukset ovat keskenään päällekkäisiä.

Salaojajärjestelmä

Salaojien toiminnassa ei ole osoitettu puutteita tai ylipäättään korjaustarpeita. Vaatimus on perusteeton.

Kantajat ovat tienneet ostopäätöstä tehdessään, että salaojia ei ole asennettu niiden ohjeelliseen syvyyteen anturan alapinnan alapuolelle, alapohjan täyttömaa on hienojakoista ja sokkelissa esiintyy kosteuden aiheuttamaa kalkkihärmää. Kantajilla ei näin ollen ole oikeutta esittää salaojajärjestelmää koskevia vaatimuksia. Vaatimuksessa ei ole lainkaan huomioitu sitä, että järjestelmä on 18 vuotta vanha ja siten elinkaarensa loppupuolella. Väitetyllä vahingolla ja kaupungin toiminnalla ei ole syy-yhteyttä. Rakennusvalvonta ei valvo salaoja-asennusten korkeusasemaa.

Höyrynsulut

Rakennus täyttää sen tiiveydelle rakentamisajankohtana asetetut vaatimukset ja sen, että havaitut epätiiveydet sijaitsevat pääsääntöisesti ikkunakarmien ym. läpivientien yhteydessä. Nämä ilmavuodot on helppo tiivistää uretaanivaahdolla pienin kustannuksin. Tiivistäminen on normaali toimenpide lähes 20 vuotta vanhassa rakennuksessa.

Vastaajan toiminnalla ei ole syy-yhteyttä väitettyyn vahinkoon. Rakennusvalvonta ei valvo höyrynsulkujen asennusta tai ylipäättään rakenteiden tiiveyttä. Rakennekatselmuksessa arvioidaan mm. rakenteiden liitosten ja kiinnitysten asianmukaisuus, niiden toteutusten suunnitelmien mukaisuus ja se, että rakenteiden lujuus täyttää rakennusmääräysten velvoitteet.

Kattorakenteet

Kaupunkia koskevasta vaatimuskohdasta ei käy ilmi, miten kattorakenteiden väitetään olevan määräysten vastaisia. Kattorakenteessa ei ole näytetty olevan korjaustarvetta peltikatteen naarmuja lukuun ottamatta. Naarmut ovat mitä ilmeisimmin syntyneet Kantajien omistusaikana, koska ennen kauppaa tehdyssä kuntotarkastusraportissa on mainittu ainoastaan yksi naarmu. On joka tapauksessa selvää, ettei kaupunki voi olla vastuussa kateen naarmuuntumisesta eikä naarmuuntuminen ole ollut minkään katselmuksen aikana havaittavissa.

Kantavat rakenteet ovat pääsääntöisesti kunnossa eikä eristeissä ole jälkiä kosteudesta. Yläpohjassa ei ole havaittu tunkkaista hajua eikä aluskatteessa ole vaurioita. Rakenteissa ei ole korjaustarvetta.

Rakentamista koskevat määräykset edellyttävät, että kattorakenne tuulettuu. Tuuletusraon suuruus riippuu mm. kattotyypistä. Kantajien väite vähintään 100 mm tuuletusvälistä ei siis perustu rakentamismääräyksiin, vaan määräysten perusteella annettuihin suosituksiin. Suositusten vastainen toteutus ei ole rakennusvirhe, mikäli rakenne on toimiva. Kattorakenne on toiminut noin 18 vuoden ajan.

Vesikaton tuulettuvuutta voidaan halutessa parantaa pienin kustannuksin lisäämällä räystäälle ja harjalle tuuletusrakoja.

Vastaajan toiminnalla ei ole syy-yhteyttä väitettyyn vahinkoon. Väitetty virhe on sellainen, että se ei edes teoriassa voisi tulla katselmuskäyntien yhteydessä rakennusvalvonnan tietoon.

Ns. hyödylliset kustannukset ja muut kulut

Vastaaja ei ole vastuussa väitetyistä kiinteistöön pannuista ns. hyödyllisistä kustannuksista eikä näillä ole syy-yhteyttä vastaajan toimintaan. Sama koskee muutto- ja sijaisasumiskustannuksia.

Kaupungin toimilla ja vaadittavilla selvitys- ja tarkastuskuluilla ei myöskään ole syy-yhteyttä. Muuttokuluja koskeva vaatimus on niin ikään perusteeton ja lisäksi erittelemätön.

Kantajat ovat tilanneet lukuisia tarkastuksia ja tutkimuksia samoista rakenteista. Kantajat ovat näin menetellen aiheuttaneet tarpeettomia kustannuksia. Lisäksi on huomioitava, että kaupunkia ei voida velvoittaa korvaamaan osaksikaan niitä tutkimuskuluja, jotka koskevat virheitä, joista kaupungilta ei edes vaadita vahingonkorvausta.

Kantajien vaatimus ns. hyödyllisissä kustannuksissa kyse ei ole sellaisista kustannuksista, jotka olisivat nostaneet kiinteistön arvoa tai olisi kohtuullinen korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista.

KANTAJIEN VASTAUS VASTAAJIEN VÄITTEISIIN**Mitättömyys**

Kiinteistökauppa on oikeustoimi, johon voidaan soveltaa yleisiä pätemättömyyssäännöksiä.

Osittainen loppukatselmus on ollut oikeusvaikutukseton, koska sähköasennusten käyttöönottotarkastus on ollut suorittamatta. Koska vuoden 2020 loppukatselmus perustuu alun perin laittomasti hyväksytyyn ketjuun, myös vuoden 2020 loppukatselmus pätemätön. Näin ollen ostotarjouksen ehto ei ole täytynyt.

Vastaamatta jättäminen on katsottava myöntämiseksi

██████ ei ole esittänyt vastanäyttöä tai yksityiskohtaisesti ottanut kantaa sähköasennusten, LVI-järjestelmien, höyrynsulun, kattorakenteiden tai salaojien virheistä, joten vastaus on katsottava myöntämiseksi.

Naantalin kaupunki ei ole ottanut kantaa sähköasennusten käyttöönottopöytäkirjan tai KVV-katselmuksen puuttumiseen eikä siihen, että rakennusvalvonta ei ole hyväksynyt rakennussuunnitelmia, joten hiljaisuus on katsottava väitteiden myöntämiseksi. Sama koskee vastaavan työnjohtajan, ilmanvaihtolaitteiston katselmuksen, rakennustyön tarkastusasiakirjan, käyttö- ja huolto-ohjeen ja pohjatutkimuksen puuttumista, höyrynsulun ja kattorakenteen virheitä.

Kiinteistön arvo

Kiinteistön arvonmenetys vastaajien vastuulla olevien virheiden johdosta on vähintään 491.154 euroa. Vastaajien vastuulla olevien kiinteistön virheiden korjaamisesta tulee aiheutumaan vähintään 491.154 euron kustannus. Kumpikin seikka on yksinään jo riittävä peruste kaupan purulle. Naantalin kaupungin vastuulla olevien virheiden korjaamisesta aiheutuu vähintään 280.000 euron kustannus.

Vakiintunut käytäntö ei voi ohittaa lakia ja puuttuvat katselmuksat ja asiakirjat

Pohjakatselmusta ja rakennekatselmusta ei ole voinut yhdistää.

Sijaintikatselmusta ei ole voinut toimittaa 21.6.2006.

Rakennusvalvonnassa asiakirjat kirjataan järjestelmään vastaanotetuiksi ennen arkistointia. Koska puuttuvista asiakirjoista ei löydy järjestelmästä vastaanottokuittausta, ei niitä ole voitu arkistoida eikä "kadottaa". Puuttuvia asiakirjoja on ollut: merkintä vastaavasta työnohtajasta, pohjatutkimus, pohjakatselmus, KVV-tutkimus, ilmanvaihtolaitteiston katselmus, savuhormien tarkastus sekä sijaintikatselmus.

Käräjäoikeuden toimivalta

Koska korkein hallinto-oikeus on linjannut, että loppukatselmuspöytäkirja ei ole hallintopäätös, joten sen oikeudelliset vaikutukset kuuluvat yleisen tuomioistuimen arvioitavaksi.

Myyjän suosiminen

Kaupunki on suosinut myyjää hyväksyessään säännöstenvastaisesti loppukatselmuksen vaikka rakennuslupa ei ole ollut voimassa.

Myyjän asema

Ennen kauppaa ostajille vakuutettiin, että myyjä on rakennuttaja. Myyjä on sisustusarkkitehtinä rakennusalan ammattilainen. Jos myyjä ei olekaan rakennuttaja, hän on antanut ostajille harhaanjohtavaa tietoa.

Koska myyjä on ollut rakennuttaja, hän on ollut vastuussa rakentamisen laillisuudesta.

Koska myyjä ei ole vastannut asiassa reklamaation ja kanteen yksityiskohtiin, vastaus on oikeudellisesti arvoton ja muodostaa implisiittisen myöntämisen.

Välittäjän asema

Välittäjän vastuu perustuu petolliseen viettelyyn, kun välittäjän olisi pitänyt tietää eli ottaa selvää siitä, että rakennuslupa on vanhentunut ja että kellarikerrokselle ei ole rakennuslupaa ja keskeiset tarkastusasiakirjat puuttuvat. Välitysliikkeen vastaus ei täytä kiistämisen vaatimuksia, ja hiljaisuus on katsottava myöntämiseksi siltä osin kuin väitteet on yksilöity ja dokumentoitu.

Naantalin kaupungin asema

Naantalin kaupunkiin kohdistetut vaatimukset perustuvat perustuslain 118 §:ään ja vahingonkorvauslain 3:2 §:ään, eivätkä oikeustoimilain mukaisiin petolliseen viettelyyn tai kunnianvastaiseen ja arvottomaan menettelyyn.

Kaupungille on esitetty reklamaatio kohtuullisessa ajassa.

Se, että rakennusvalvonnassa on kyse suhteutetusta valvonnasta ei tarkoita sitä, että lain määräyksiä voitaisi sivuuttaa.

Rakennusvalvonnan olisi tullut nimenomaan rakennekatselmuksessa tarkastaa tuulettavuus, ilmankierto ja mahdolliset rakenteen riskit. Katselmuksissa olisi tullut varmistaa salaojien, höyrynsulkujen ja kattorakenteiden rakentamismääräysten mukainen toteutus.

Naantalin kaupunki ei ole korjannut loppukatselmusta ja tarkastusasiakirjojen puutteita, vaikka on ollut tietoinen siitä, että muutoin asiassa päädytään oikeudenkäyntiin.

Reklamaatio

Ostajat ovat reklamoineet kohtuullisessa ajassa.

Rakennusprosessin puutteista on reklamoitu jo 16.12.2021.

Höyrynsulun virheistä on tullut kantajille epäily 12.12.2022 Turun Kuntotutkimus Oy:n raportin myötä ja kantajien tilattua tarkemman ilmatiiviysmittauksen keväällä 2023 reklamaatio on tehty 29.5.2023.

Virheet ja niiden merkitys on selvinnyt kantajille alkuvuonna 2022. Reklamaatio on tehty myyjälle 20.2.2022 ja vaadittu kaupan purkua. Reklamaatio on tehty välittäjälle 25.2.2022 ja Naantalin kaupungille 24.1.2022.

Myyjän väite siitä, että myyjä ei olisi saanut mahdollisuutta tutustua virheisiin

Kantajat ovat tehneet useita kirjallisia ja yksilöityjä reklamaatioita. Myyjä on rakennuttanut kiinteistön ja asunut siinä 13 vuotta, joten hänellä on ollut poikkeuksellisen hyvä tieto rakennuksen rakenteista. Myyjä olisi voinut esittää vastanäyttöä tai pyytää lisäselvitystä virheistä. Myyjä on ollut tietoinen virheistä alusta lähtien. Myyjä on syksyllä 2024 päässyt tutustumaan kiinteistöön.

Salaojat

Ostajien saama virheellinen tieto kuntotarkastajalta salaojen korkeusasemasta on perustunut myyjältä tulleen virheelliseen tietoon.

Loppukatselmus

Loppukatselmus on laiton ja mitätön, koska ei ole asiakirjanäyttöä siitä, että [REDACTED] olisi kirjallisesti tilannut loppukatselmuksen.

Loppukatselmuksessa on erikseen varmistettava rakennuksen käyttökelpoisuus, terveellisyys ja turvallisuus. Loppukatselmuksen suorittaminen edellyttää, että tarkastaja varmistaa koko rakennushankkeen säädöstenmukaisuuden myös aiempien vaiheiden osalta.

Kuntotarkastusraportti

Ostajien oikeutta vedota virheisiin ei rajoita kuntotarkastusraportti, jos siinä ei ole virhettä todettu tai se on todettu virheellisesti tai harhaanjohtavasti tai kantajien vaatimukset perustuvat muuhun näyttöön kuin kuntotarkastusraporttiin.

Ns. hyödylliset kustannukset

Ostajat ovat asentaneet vesi-ilmalämpöpumpun ja aurinkopaneelit ja ikkunoihin aurinkokaihtimet. Lisäksi ostajat ovat rakentaneet terrassin laajennuksen valaistuksineen ja terassolle upotetun ulkoporealtaan. Kaikki tämä on nostanut kiinteistön arvoa eikä ole muutettavaksi rahaksi kuin osittain ja asennuskustannukset jäävät joka tapauksessa kantajilta saamatta.

Väitetty tasonparannus

Kantajien korjausvaatimukset eivät sisällä tasonparannusta vaan kohteen saattamisen hyväksyttävälle rakennustekniselle perustasolle.

Asumishyöty

Asumishyötyä koskeva vaatimus ei ole perusteltu, koska oikeustoimi on mitätön ja toisaalta koska myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Ostajat ovat maksaneet kiinteistön kuluja kuten kiinteistövero, vakuutusmaksuja, lämmitys- ja ylläpitokuluja, korjauskuluja ja asuntolainen kuluja. Määrältään kohtuullinen määrä on tällöin 500 euroa kuukaudessa ottaen huomioon kiinteistön virheet.

Lainakulut

Ostajat ovat joutuneet sitomaan varallisuuttaan mitättömään kauppaan.

TODISTELU

Kirjalliset todisteet

K1. (=V1, N8 ja W1) Kauppakirja 13.11.2020

K2. Myyntiesite

- K3. (=V2, N3, W2) Kuntotarkastus 5.11.2020
- K4. (=N9, W3) Rakennuslupa 24.8.2006
- K5. (=V3, W4) Osittainen loppukatselmus 20.12.2007
- K6. (=V4, N7, W5) Loppukatselmus 9.10.2020
- K7. (=N4) Ostotarjous 11.10.2020
- K8. Sähkötarkastus Sähkö [REDACTED] 5.10.2021
- K9. ei käytössä
- K10. Sähkötarkastuspöytäkirja LK-Sähkö Oy 8.12.2021
- K11. (=V8 ja W6) Kattoraportti 23.06.2021
- K12. (=V9 ja W7) Kattolausunto Jari Pohja 10.1.2022
- K13. (=V10) Kattokorjaus 23.6.2021
- K14. LVI tarkastus 27.5.2022
- K15. LVI tarkastus Pennanen 15.3.2023
- K16. (=V11 ja W8) Salaojen tarkemittaus RI Mauri Maanpää 24.4.2023
- K17. Salaoja ja viemärikuvaus Rantala 4.5.2023
- K18. (=W9) Ilmatiiviysmittaus raportti 17.5.2023
- K19. Ilmatiiviysmittaus raportti ptk 17.5.2023
- K20. Asiantuntijalausunto TkT Vesa Virtanen 19.1.2023
- K21. (=N1, W10) Valvontapäätös AVI LKV [REDACTED] Oy 31.8.2023
- K22. Salaojatarjous 27.4.2023
- K23. Salaojatarjous 2023
- K24. Sähkökorjaus ja LVI korjaus arvio 2022
- K25. (=W11) Aloituskokouspöytäkirja
- K26. Kuparinen rakentamisen prosessi ja rakenteet 12.12.2022
- K27. Kattorakenteet 13.12.2023 Mustikkamaa
- K28. Katon naarmut yhteenveto
- K29. Rakennuslupahakemus 24.8.2006, rakennusluvan hakijat
- K30. Tarkastuskooste
- K31. Tiedustelu rakennekuvista
- K32. (=W12) [REDACTED] viesti salaojista
- K33. Tekstiviestit salaojista ennen kauppaa
- K34. Suoraa n vastaus reklamaatioon 5.6.2023
- K35. Täydennysreklamaatio 29.5.2023 ja kuittaus 2.6.2023
- K36. Rakennusvalvonnan vastaukset selvityspyyntöihin
- K37. Litterointi keskustelusta teknisen johtajan ja rakennusvalvonnan päällikön kanssa (nauhoitus K47)
- K38. Litterointi keskustelusta rakennusvalvonnan päällikön Markku Aron kanssa. Aho myöntää rakennusvalvonnan tahallisen lainvastaisen toiminnan. (nauhoitus K48)
- K39. KHO:n päätös.
- K40. Helsingin hovioikeuden päätös.
- K41. Lausunto tiiviysmittauksista 11.5.2023
- K42. Täydennysreklamaatio 27.5.2023.
- K43. [REDACTED] ja Jarno Teporan väliset sähköpostiviestit 8. ja 9.1.2025
- K44. Tarjous höyrynsulkujen korjauksesta
- K45. (=W13) Avaukset – Höyrynsulku
- K46. Videokuvaa ilmavuotokohdan avaamisesta
- K47. Keskustelu 15.6.2023 Ojala & Aro – Alkuperäinen äänitallenne dokumentista K37
- K48 Puhelinkeskustelu 6.4.2022 Markku Aron kanssa – Alkuperäinen äänitallenne dokumentista K38
- K49 Videokuvaa sokkelin kalkkihärmästä
- K50 Videokuvaa salaojen väärästä sijainnista
- K51 ei käytössä
- K52 ei käytössä
- K53 Reklamaatio myyjälle
- K54 Välitysliikkeen vastaus kuluttajariitalautakunnalle
- K55 [REDACTED] vastaus reklamaatioon 7.1.2022

K56 – 59 ei käytössä

K60 Korvausvaatimus Naantalille 24.1.2022

K61 Korvausvaatimus rakennustarkastaja Tuomas Ellilälle 23.1.2023

K62 Välitysliikkeen ohje ehdollisen ostotarjouksen tekoon

K63 Kauppakirja kohteen rakentamattomasta tontista, ostajina [REDACTED] ja [REDACTED]

[REDACTED]

K64 Sähköpostit 25.10.2021 [REDACTED] ja Raimo Siitarin välillä

V5. Rakennekuvat 4 kpl

V6. Gigasähkö Oy lasku

V7. Salamasähkö Oy:n tarjous sähköasennuksista

V12. (V 12.1- 12.5) Kantajien reklamaatiokirjeet 5 kpl (29.9.2021, 20.2.2022, 12.6.2022, 30.1.2023 ja 27.5.2025)

V13) Vuokrailmoitus omakotitalo Naantali

N2. Ostajien reklamaatio välitysliikkeelle 25.2.2022

N5. Kaupunginhallituksen päätös 28.3.2022

N6. Valokuvat 16 kp

Henkilötodistelu

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. Asiantuntija TkT Vesa Virtanen
4. [REDACTED]
5. Mauri Maanpää
6. Jari Mustikkamaa
7. [REDACTED] Itkonen
8. [REDACTED]
9. Juha Kuokkanen
10. Reima Ojala
11. [REDACTED]
12. Joni Aaltonen
13. Miikka von Weissenberg
14. Jasmin [REDACTED]
15. Jarkko [REDACTED]
16. Markku Aro
17. Tuomas Ellilä
18. Mika Lähteenmäki

Osa todistelusta on jäänyt merkityksettömäksi sen johdosta, mihin ratkaisuun käräjäoikeus on päätenyt.

KÄRÄJÄOIKEUDEN RATKAISUN PERUSTELUT

Väite kaupan mitättömyydestä

Kantajien mukaan kauppa olisi mitätön, koska ostotarjous (K7) on ollut ehdollinen ja on edellyttänyt loppukatselmusta ja tuo ehto ei ole täyttynyt, koska rakennuslupa ei ole ollut voimassa ja siten loppukatselmusta ei ole voitu tehdä laillisesti. Lisäksi myyjä on syylistynyt petolliseen viettelyyn, koska - hän on hyväksynyt ostotarjouksen, vaikka hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää, että loppukatselmus ei ollut pätevä, - myyjä on rakennuttajana ollut vastuussa siitä, että rakennuksen luvat ja loppukatselmus on kunnossa, - myyjä on antanut sähköurakoitsijalle virheellistä tietoa, jonka perusteella on laadittu käyttöönottopöytäkirja 7.7.2020 ja mahdollistettu loppukatselmus ja - myyjä on antanut virheellistä tietoa salaojien korkeudesta, mikä tieto on päätynyt kuntotarkastukseen.

Kiinteistökauppa on maakaaren 2 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan tehtävä kirjallisesti ja 3 momentin mukaan kauppakirjasta on käytävä ilmi:

1) luovutustarkoitus; 2) luovutettava kiinteistö; 3) myyjä ja ostaja; 4) kauppahinta ja muu vastike. Nämä seikat käyvät ilmi kauppakirjasta (K1).

Maakaaren 2 luvun 2 §:n mukaan kauppakirjassa voidaan sopia, että kauppa saadaan purkaa jollakin muulla kuin maakaarella tarkoitettulla perusteella taikka että myyjä pidättää omistusoikeuden kiinteistöön, kunnes kauppahinta on maksettu tai muu ehto on toteutunut. Saman pykälän 2 momentissa todetaan nimenomaisesti, että edellä tarkoitettu ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan.

Mitään mainintaa kauppakirjassa ei ole siitä, että kaupan ehtona olisi hyväksytty loppukatselmus.

Maakaarella ei ole säännöstä kaupan mitättömyydestä.

Oikeustoimilain 1 luvun säännökset sopimuksen syntymisestä eivät koske määrämuotoisia sopimuksia.

Oikeustoimilain 3 luvussa säädetään siitä, milloin oikeustoimi on pätemätön. Kantajat ovat nimenomaisesti ilmoittaneet, että oikeustoimilain 30 §:n mukainen petollinen viettely ja 33 §:n mukainen kunnianvastainen menettely muodostavat perusteen myyjän ja välitysliikkeen osalta vahingonkorvausvastuulle ja Naantalin kaupungin vahingonkorvausvastuu perustuu virkavastuuseen, mutta noihin oikeustoimilain 30 §:n ja 33 §:n seikkoihin ei vedota pätemättömyysperusteena.

Kauppakirja täyttää maakaaren muodolliset vaatimukset. Kauppakirjassa ei ole ollut ehtona loppukatselmuksen suorittaminen, joten tuollainen väitetty ehto ei ole kaupan osapuolia sitova.

Käräjäoikeus toteaa kuitenkin loppukatselmuksesta, että loppukatselmuspöytäkirjan (K6) mukaan loppukatselmus on pidetty 9.10.2020. Loppukatselmuksen hyväksyminen rakennusluvan umpeen kuluttua ei tee loppukatselmuksesta pätemätöntä. Naantalin kaupunki on ilmoittanut, että Naantalin rakennusvalvonnalla ei ole mitään vaatimuksia kyseisen rakennuksen lupamenettelyyn liittyen. Myyjällä ja kiinteistövälitysliikkeellä on ollut oikeus luottaa siihen, että Naantalin kaupungin rakennusvalvonnan antaman lopputarkastusasiakirjan (K6) mukaisesti lopputarkastus on hyväksytysti toimitettu, koska lopputarkastusasiakirjassa on merkintä, että katselmuksella on todettu luvan mukaiset rakennustyöt valmistuneiksi eikä ole ollut huomautettavaa.

Kauppa ei ole ollut mitätön.

Kiinteistövälitys [REDACTED] Oy:öön kohdistettu kanne

Kiinteistövälitys [REDACTED] Oy:öön kohdistettu vaatimus oikeudenkäyntikuluvaatimusta lukuun ottamatta on perustettu pelkästään siihen, että kauppa olisi mitätön. Koska edellä on todettu, että kauppa ei ole mitätön, kanne tulee hylätä, siltä osin kuin se on kohdistettu Kiinteistövälitys [REDACTED] Oy:öön.

Naantalin kaupunkiin kohdistettu vahingonkorvauskanne

Naantalin kaupunkiin on kohdistettu kanne mitättömyyden lisäksi myös sillä perusteella, että salaojituksen, höyrynsulkujen, kattorakenteiden virheet olisi tullut havaita katselmuksissa ja loppukatselmus on tehty lainvastaisesti, koska rakennusprosessissa on ollut laiminlyöntejä, joihin loppukatselmuksessa ei ole puututtu.

Lainsäädäntö

Rakentamisaikana voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 124 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä kyseisessä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Saman pykälän 2 momentin mukaan valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Rakentamisaikana voimassa olleen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 4 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamisesta ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.

Samoin lain 149 §:n 2 momentin mukaan: ”Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämissä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.”

Kyseisen lain 150 §:n 1 momentissa todetaan, että rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä, näiden tarkastamisesta perustustyön valmistuttua sekä rakennustyön aikana suoritettavista katselmuksista määrätään rakentamista koskevassa luvassa.

Rakentamisaikana voimassa olleen sähköturvallisuuslain (220/2004) 25 §:n mukaan mukaan kyseisen lain noudattamista valvoo sähköturvallisuusviranomainen.

Väitteet rakennusluvan puuttumisesta kellarikerroksesta ja katselmuksista, lopputarkastuksen lainmukaisuudesta ja asiakirjojen puutteista

Rakennusluvassa (K4) on ilmoitettu, että ennen kunkin työvaiheen suorittamista esitettävä rakennusvalvonnalle

- rakennesuunnitelma,
- vesi ja viemärisuunnitelma
- ilmanvaihtosuunnitelma ja
- pohjatutkimus.

Lisäksi luvassa on merkintä, että rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- sijainnin merkintä
- rakennekatselmus
- savuhormin katselmus
- sijainnin merkintä
- vesi ja -viemärlaitteiston katselmus

- ilmanvaihtolaitteiston katsomus ja
- loppukatselmus.

Tarkastuskoosteessa (K30) on punaisella merkitty puutteet, ja punaisella on merkitty, vastaava työnjohtaja, pohjatutkimus, pohjakatselmus, savuhormikatselmus, sijaintikatselmus, vesi- ja viemärilaitteiston katselmus ja ilmanvaihtolaitteiston katselmus. Kuitenkin samasta asiakirjasta käy ilmi, että vastaava työnjohtaja on kohteelle ollut kirjattuna. Tämä osaltaan viittaa siihen, että kaikki tarkastuskoosteen tiedot eivät välttämättä ole ajantasaisia. Rakennusaikana Naantalin rakennusvalvonnassa ei ollut vielä käytössä asiakirjojen digitaalinen arkistointi, johon myöhemmin on siirrytty.

Todistajana kuultu [REDACTED] on kertonut, että sijainnin merkinnän oli tehnyt kaupungin mittausosasto ja ensimmäisessä aloituskokouksessa rakennustarkastaja Kuokkasen kanssa oli käyty sijainti ja pohja. Tuolloin oli tehty pohjatutkimus ja pohjakatselmus. Kun pohjana oli todettu olevan kallio, oli sovittu, että rakennus rakennetaan sorapohjan päälle kallion varaan. [REDACTED] mukaan rakennesuunnitelmat oli tehty ja rakennekatselmus tehty elokuussa 2007. Savuhormikatselmuksen on tehnyt nuohooja, vesi- ja viemärilaitteiston katselmus on tilattu Heatera Oy:ltä ja ilmanvaihtokatselmus painekokeineen on tehty. [REDACTED] mukaan sähkötyöt on tehnyt [REDACTED] ja [REDACTED] käsityksen mukaan hänellä on ollut luvat kunnossa. [REDACTED] mukaan sähkötoista tarvittavat dokumentit oli toimitettu kaupungille. [REDACTED] mukaan jotain putkistojen sijainteja oli jouduttu muuttamaan rakennuksen palkkirakenteesta johtuen. Myös kellarikerroksen osalta oli tehty muutos lämmitysmuodon muutoksen johdosta. Kaupungin kanssa oli sovittu, että saadaan tehdä tekninen tila ja varasto kellaritilaan. Kaikki vaaditut asiakirjat oli toimitettu kaupungille. Koska [REDACTED] ei enää [REDACTED] sairastuttua ollut saanut tältä sähkö tarkastuspöytäkirjaa, hän oli tilannut uuden, koska kaupunki sitä vaati.

[REDACTED] on kertonut, että kun ilmanvaihtokuvia ja sähkönmittauspöytäkirjaa ei löytynyt kaupungilta, ne toimitettiin.

[REDACTED] on kertonut, että LVI-työnjohtajaksi määrätty Raino Vuori oli käynyt paikalla. Tarkastuskoosteen (K30) mukaan KVV-töiden johtaja on Raino Vuori. Tarkastusasiakirjan (K15) mukaan Raino Vuori olisi ilmoittanut Pennaselle, että häntä ei ole kutsuttu rakennusaikana paikalle eikä hän näin ollen ole vastuussa rakentamisen aikaisista KVV-töistä, jos tästä ei ole näyttää tarkastusasiakirjoja. Pennasta ei ole kuultu oikeudessa, joten asiaa ei ole voitu häneltä tarkemmin kysyä. Tarkempaa selvitystä Raino Vuoren osallisuudesta rakentamisprosessin aikaisiin KVV-tarkastuksiin ei ole esitetty, joten asia on jäänyt epäselväksi.

Todistajana kuultu tarkastusinsinööri Tuomas Ellilä on suorittanut loppukatselmuksen kohteessa (K6). Ellilä on kertonut, että muutama dokumenttipuute oli havaittu ja ne oli vaadittu ennen kuin loppukatselmuspöytäkirja oli voitu luovuttaa. Ellilällä oli tiedossa, että rakennuslupa on mennyt vanhaksi. Yleisen käytännön mukaan loppukatselmus voitiin Ellilän mukaan suorittaa, koska rakennustöitä ei ollut kesken. Ellilä on olettanut, että hän on pyytänyt sähkömittauspöytäkirjan, vesi- ja viemärisuunnitelmat ja ehkä ilmanvaihtosuunnitelman, koska näistä puuttuivat merkinnät taustajärjestelmästä. Ellilällä oli käytössään käyttöönottopöytäkirja ja siinä mainitut puutekohdat oli tarkastettavissa ulkoa käsin.

Ellilä ei ollut kiinnittänyt erityistä huomiota kellarikerrokseen, mutta on todennut, että kyseessä ei ole erillisestä kerroksesta. Ellilän mukaan kun asiassa oli tehty käyttöönottotarkastus, niin siinä on tullut esittää

sähkö tarkastuspöytäkirja. Pohjatutkimus tehdään jo lupavalmistelu vaiheessa ja vesi- ja viemäri järjestelmän ja ilmanvaihtojärjestelmän katselmukset suoritetaan jo ennen käyttöönottoa, joten niiden asioiden osalta asian on tullut olla kunnossa. Ellilän mukaan se, että savuhormien, sijainnin, KVV- ja ilmanvaihtojärjestelmien katselmusten osalta ei merkintää tarkastuskoosteesta löydy, voi johtua kirjaamattomuudesta.

Kuokkanen on kertonut, että yleisenä käytäntönä oli, että jos rinneratkaisuissa otettiin käyttöön alakerran avointa tilaa, jota ei kuitenkaan esimerkiksi matalan korkeuden vuoksi luettu asumispinta-alaan, niin ennen loppukatselmusta esitettiin piirustukset ja tuo muutos katsottiin rakennusaikaiseksi muutokseksi.

Ojala on kertonut, että jos rakentamisessa poiketaan suunnitelmista, tuli ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan, jolloin harkittavaksi jäi ”annetaanko mennä vaan”, kirjataanko loppukatselmuksessa tai vaaditaanko töiden jatkamiseen muutoslupa.

Ostajat ovat voineet havaita, että ennen kauppaa käytettävissä olleissa piirustuksissa (N6) ei näy kellarikerrosta.

Kuokkanen on kertonut, että pohjatutkimusta ei ollut tarvittu, koska rakennus tuli kalliolle murskeen päälle ja tämä oli aloituskokouksessa todettu. Sijaintikatselmuksen on suorittanut mittausosasto ja se tehdään, kun sokkelit on asennettu. Ojala on myös kertonut, että riittävää oli, jos oli tiedossa, että rakennus tulee kalliolle.

Aro on kertonut, että pakollisia ovat aloitusilmoitus ja aloituskokous ja loppukatselmus ja muiden katselmusten osalta rakennusvalvonta harkitsee, mitä on tarpeen. Aron mukaan pohjatutkimus on voitu tehdä aloituskatselmuksen yhteydessä.

Kuokkasen mukaan savuhormikatselmuksen suoritti nuohooja ja osittaisen loppukatselmuksen yhteydessä on pyydetty savuhormikatselmus, jos kohteessa on tulisija.

Ojala on kertonut, että suunnitelmat toimitetaan rakennusvalvontaan, mutta vastuu rakentamisesta on rakennushankkeeseen ryhtyvällä ja vastaava työnjohtaja on keskeisessä roolissa valvonnassa. Ojalan mukaan loppukatselmuksia voidaan pitää myös rakennusluvan umpeuduttua ja jos kaikki on pääosin kunnossa, niin loppukatselmuksessa tarkistetaan ne asiat, joissa on mahdollisesti ollut aiemmin puutteita.

Ojala on todennut, että rakennusvalvonta ei valvo esimerkiksi sitä, kuinka monta kertaa KVV-vastaava käy työmaalla.

Aro on kertonut, että rakennusvalvonta ei sinänsä hyväksy suunnitelmia vaan ne otetaan vastaan ja vastuu on rakennushankkeeseen ryhtyvällä.

Aro on kertonut, että lain mukaan loppukatselmus rakennusluvan mentyä umpeen edellyttäisi uuden luvan hakemista. Vuonna 2010 on kuitenkin Rakennustarkastajien yhdistyksen toimesta annettu yhteinen tulkinta siitä, että loppukatselmus voidaan hyväksyä, jos ei ole tullut ilmi huomautuksia ja tarpeellinen määrä tarkastuksia ja käyttöönotto on tehty. ELY-keskus valvoo rakennusviranomaisia ja aikanaan on ELY-keskukselta pyydetty myös lausunto tuosta tulkinnasta eikä ELY-keskukselta ole tullut huomautusta asiasta. Uuden luvan vaatiminen johtaisi siihen, että kenties jo kauan sitten käyttöönotetun talon osalta vaadittaisiin uuden luvan myöntämisen aikaiset ratkaisut, mikä saattaisi johtaa jopa siihen, että koko rakennus pitäisi purkaa. Tämä aiheutuu siitä, että kohteen on täytettävä rakennusluvan myöntämisen

aikaiset vaatimukset. Aron mukaan olisi tullut kirjata loppukatselmuspöytäkirjaan, että se on tehty rakennusluvan mentyä umpeen, mutta kyseinen merkintä ei kuitenkaan olisi muuttanut tilannetta millään tavalla.

Aro on kertonut, että KVV-tarkastusasiakirjat pyydetään rakennusvalvontaan, mutta muutoin ei valvota esimerkiksi sitä, että KVV-vastaava on käynyt työmaalla.

Kuparisen lausunnosta (K26) käy ilmi, että rakennusvalvonnasta on saatu muun muassa 24.8.2006 leimattu asemapiirros, rakenneleikkauskuvia, sähköasennusten käyttöönottotarkastuspöytäkirja 7.7.2020, ilmanvaihto- sekä vesi- ja viemäriasiakirjoja. Kuparisen mukaan yläpohjan rakenteesta ei ole piirustuksia. Kuparisen lausunnon mukaan rakennus ei kaikilta osin vastaa olemassa olevia piirustuksia, mutta ainoa nyt riidan kohteena oleva poikkeavuus on kuitenkin kellarikerroksen teknisen tilan puuttuminen, jonka osalta lausunnosta käy kuitenkin ilmi, että tekninen tila on esitetty LVI.02 tasopiirustuksessa.

Virtanen lausunnosta (K20) käy ilmi, että 18.9.2006 pidetystä työmaan aloituskokouksesta ei löydy tarkastusasiakirjaa eikä tuotekansiota eikä pääsuunnittelija ole ollut paikalla. Virtasen mukaan myöskään rakennesuunnittelijaa ei ole nimetty eikä löydy virallisia rakennesuunnitelmia, eivätkä toteutukset vastaa kaikilta osin suunnitelmia. Virtasen mukaan asiakirjoista puuttuvat savuhormien katselmus, vesi- ja viemärilaitteiston katselmus sekä ilmanvaihtolaitteiston katselmus. Lisäksi Virtasen mukaan sähköasennusten käyttöönottotarkastus puuttuu, koska asiakirjoissa on väärennetty sähkö tarkastuspöytäkirja. Virtanen on myös katsonut, että osittainen loppukatselmus on tehty laittomasti, koska vastaava työnjohtaja ei ole ollut läsnä ja suunnitelmat ja toteutus eivät ole vastanneet toisiaan.

Kaikkia asiakirjoja, joita rakennusvalvonta olisi saattanut edellyttää, ei ole jälkeenpäin löytynyt. Myös tarkastuskooste (K30) tukee sitä, että kaikkia asiakirjoja, joita olisi voitu rakennuttajalta edellyttää, ei ole toimitettu. Aro on kertonut, että asiakirjoja on etsitty myös muiden alun perin saman kiinteistötunnuksen alla olevien rakennuskohteiden asiakirjojen joukosta. Tämä huomioon ottaen asiakirjojen puuttumista ei selitä se, että useat asiakirjat olisi arkistoitu väärän kiinteistön kohdalle. Käräjäoikeus toteaa, että puuttuneiden asiakirjojen hankkimiskustannusten osalta korvausvaatimusta ei ole kohdistettu Naantalin kaupunkiin.

Salaojat

Todistajana kuultu rakennustarkastaja Juha Kuokkanen on kertonut, että salaojien tarkastus ei ole rakennusvalvonnan valvoma asia vaan niiden valvonta kuuluu vastaavan työnjohtajan tehtäviin. Kuokkasen mukaan pohjakatselmus tehdään siinä vaiheessa, kun salaojia ei vielä ole edes asennettu. Samoin on kertonut todistajana kuultu Reima Ojala.

Todistajana kuultu rakennustarkastaja Markku Aro on kertonut, että pohjakatselmus tehdään, kun alustatyöt on tehty ja tuolloin pohjaviemäri voi olla näkyvissä. Aron mukaan salaojien valvonta ei kuulu rakennusvalvonnalle, ne voidaan katsoa, jos ne ovat näkyvissä, kun paikalla käydään.

Todistajan kuultu Mika Lähteenmäki on kertonut, että rakennusvalvonta ei valvo salaojia.

Höyrynsulut

Kuokkanen on kertonut, että rakennekatselmus tehdään yleensä ennen höyrynsulkujen asennusta, koska katselmuksen aikaan rungon tulee olla

näkyvissä. Rakennusvalvonnan tehtävä ei ole tarkistaa höyrynsulkuja. Myös Ojala on kertonut, että rakennekatselmus tehdään, kun kantavat rakenteet ovat nähtävissä ja höyrynsulut eivät yleensä ole tuolloin nähtävissä. Samoin ovat kertoneet Aro ja Lähteenmäki.

Kattorakenteet

Kuokkanen on kertonut, että rakennekatselmuksessa katselmoidaan kantava runko ja kattorunko, mutta katon tuuletusväli ei ole tuolloin nähtävissä. Myös Ojala on kertonut, että rakennekatselmus tehdään, kun kantavat rakenteet ovat nähtävissä eikä tuolloin vielä katon tuuletusväli ole nähtävissä. Samoin ovat kertoneet Aro ja Lähteenmäki.

Sähköasennukset

Kuokkasen mukaan kyseisenä aikana hänellä oli tapana pyytää sähkö tarkastuspöytäkirja nähtäväksi, mutta rakennusvalvonnalla ei ollut oikeutta sitä vaatia.

Ojala on kertonut, että rakennusvalvonta ei valvo sähköasennuksia. Ojalan mukaan kyseisenä aikana ei kirjausta sähkö tarkastuspöytäkirjasta tehty, jos se esitettiin eikä siinä ollut puutteita. Ojalan mukaan nykyisin sähkö tarkastuspöytäkirja kirjataan järjestelmään.

Aro on kertonut, että rakennusvalvonta ei valvo sähköasennuksia ja käytäntö siitä, miten rakennusvalvonta on pyytänyt sähkö tarkastuspöytäkirjoja, on vaihdellut. Sähkötyöt tekevä yritys on yhteydessä sähkönjakeluyhtiöön ennen sähköjen kytkemistä. Aron mukaan käytäntönä vuonna 2007 on ollut, että sähkö tarkastuspöytäkirja näytettiin rakennusvalvonnalle.

Johtopäätökset

Salaojien, höyrynsulkujen, katon tuuletusvälin tai sähkötöiden tarkastamien ei ole kuulunut rakennusvalvonnan velvollisuuksiin. Ei ole näytetty, että Naantalin kaupungin rakennusvalvonta olisi salaojien, höyrynsulkujen, kattorakenteen tarkistamisen tai valvominen osalta laiminlyönyt jotain velvollisuuksiaan siten, että siitä olisi aiheutunut kantajille taloudellista vahinkoa.

Käräjäoikeus katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:n 2 momentin nojalla rakennusvalvonnalla on ollut oikeus päättää, missä laajuudessa yksittäisiä tarkastuksia suoritetaan.

Näyttämättä on jäänyt, että loppukatselmuksen hyväksymisessä olisi tapahtunut jokin sellainen menettelyvirhe, mikä olisi aiheuttanut kantajille taloudellista vahinkoa.

Kantajien kanne korvausvaatimusten osalta Naantalin kaupunkiin kohdistettuna tulee hylätä.

Kantajien vaatimus siitä, että käräjäoikeuden tulisi vahvistaa, että Naantalin kaupunki on ylittänyt toimivaltansa hyväksyessään loppukatselmuksen

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n 2 momentissa säädetään: ”Jos katselmus tai tarkastus on antanut aiheita huomautuksiin, tulee kirjallisesti määrätä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi ja korjaamiseksi. Asianosaisella on oikeus saattaa määräys oikaisuvaatimuksella kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käsiteltäväksi.” Korkein hallinto-oikeus on todennut, että rakennustarkastajan laatima loppukatselmuksipöytäkirja, jossa katselmus hyväksytään huomautuksitta, ei maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n säännös

huomioon ottaen ole valituskelpoinen päätös (K39).

Loppukatselmus on hallinnollinen toimenpide eikä käräjäoikeudella ole toimivaltaa tutkia sitä, onko rakennusvalvonta ylittänyt toimivaltansa hyväksyessään loppukatselmuksen. Se, että loppukatselmus on hyväksytty ja siksi katsottu maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n 2 momentin nojalla, että kyseessä ei ole valituskelpoinen päätös, ei johda siihen, että käräjäoikeudella olisi toimivalta tutkia toimivaltakysymys.

Vaatus tulee jättää tutkimatta.

Väitetyt virheet kaupan kohteessa

Lainsäädännöstä kaupan virheen osalta

Maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos:

- 1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;
- 2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
- 4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai
- 5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitetun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan.

Maakaaren 2 luvun 18 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa. Saman pykälän 2 momentin mukaan ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

Maakaaren 2 luvun 20 §:n mukaan jos myyjän puolesta on toiminut kiinteistönvälittäjä tai joku muu edustaja, myyjä vastaa myös hänen antamistaan tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä.

Ostajien oikeudesta vedota virheeseen säädetään maakaaren 2 luvun 22 §:ssä, jossa todetaan:

”Ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.

Myyjä ei vapaudu vastuusta 1 ja 2 momentin nojalla, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.”

Maakaaren 2 luvun 25 §:n 1 momentin mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Lisäksi 3 momentissa säädetään, että myyjä ei vapaudu vastuusta 1 tai 2 momentin nojalla, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Reklamaatiot

Ostajat ovat tehneet reklamaatioita myyjälle seuraavasti:

29.9.2021 (V12.1) on reklamoitu useasta muustakin asiasta, mutta nyt vaatimuksen kohteina olevista asioista virheellisten sähköasennusten ja katon naarmuista ja wc-istuimen vuodosta.

16.12.2021 (K53) on reklamoitu puuttuvista asiakirjoista ja sähköasennusten virheistä.

20.2.2022 (V12.2) on reklamoitu rakennusprosessissa olleista laiminlyönneistä ja siitä, että KVV-asennukset on tehnyt luvaton tekijä ja sähköasennusten virheellisyydestä.

12.6.2022 (V12.3) on reklamoitu rakennusprosessissa olleista laiminlyönneistä sähköasennuksista sekä KVV-asennusten virheistä.

30.1.2023 (V12.4) on reklamoitu välipohjan ja yläpohjan rakenteiden virheellisyydestä ja kantavuuden puutteista sekä höyrösytyksestä sekä rakennusprosessin virheellisyydestä. Tarkemmin ei ole tuolloin ilmoitettu, miltä osin ostajien mukaan yläpohjan rakenteet ovat virheelliset muutoin kuin kantavuuden osalta ja mikä virhe höyrösytyksessä on.

27.5.2023 (V12,5) on reklamoitu salaojista, LVI-asennuksista, sähköasennuksista, höyrösytyksestä ja ilmastuodoista ja kattorakenteesta ja rakentamisen prosessista ja puuttuvista asiakirjoista.

Myyjän toiminta

Ostajat ovat vedonneet siihen, että myyjä on toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti ja petollisesti.

Myyntiesitteessä on mainittu, että "on itselle rakennettu" (K2). Rakennuslupa on myönnetty [REDACTED] ja kahdelle muulle, ei [REDACTED] (K4) eli rakennuslupan mukaan [REDACTED] ei ole toiminut rakennuttajana. Sillä seikalla, että yhden dokumentin mukaan rakennuslupaa ovat hakeneet [REDACTED] ja [REDACTED] yhdessä (K29) ei katsota olevan ratkaisevaa merkitystä. Ilmeisesti jokin muutos hakemuksessa on tapahtunut, kun lupa on myönnetty osin eri henkilöille. [REDACTED] on ollut myyjänä. Koska [REDACTED] on [REDACTED] puoliso ja he ovat yhdessä asuneet kyseisellä kiinteistöllä, ei myyntiesitteessä olevaa mainintaa "itselle rakennettu" voida pitää harhaanjohtavana. Kuntotarkastuksessa on maininta, että kohde on nykyisen omistajan rakennuttama (K6). Myyjä on puolisonsa kanssa asunut kiinteistöllä sen valmistumisesta lähtien runsaat 13 vuotta. Mitään merkintää asiakirjassa ei ole siitä, keneltä tieto rakennuttajasta on peräisin eikä myöskään mitään mainintaa siitä, että rakennuttaja-asemalla olisi jotain oikeudellisia vaikutuksia. [REDACTED] on kertonut, että [REDACTED] on itse todennut, kuka on rakennuttaja. Ei ole edes väitetty, että sillä, että [REDACTED] ei ole ollut rakennuttaja vaan rakennuttaja on ollut hänen aviomiehensä, olisi ollut kaupantekohetkellä vaikutusta kaupan solmimiseen. Tuo kuntotarkastuksessa oleva maininta ei myöskään osoita, että myyjä oli

toiminut petollisesti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Kuten edellä on todettu, myyjällä on ollut oikeus luottaa siihen, että kun hän ovat saaneet loppukatselmuspöytäkirjan, loppukatselmus on suoritettu asianmukaisesti.

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ on kertonut, että hän ei ole osallistunut itse rakentamisprosessiin vaan lähinnä sisustussuunnitteluun. ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ja ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ovat molemmat kertoneet, että mitään erityisiä ongelmia ei heidän asumisaikanaan rakennuksessa ollut ollut.

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ eivät ole väittäneet, että he olisivat havainneet asumisessa sinänsä ongelmia salaojien, ilmatiiviiden tai kattorakenteiden osalta. Salaojatutkimuksia, ilmatiiviystutkimuksia ja kattotutkimuksia on tehty ilmeisesti sähköissä todettujen ongelmien ja rakentamisprosessissa havaittujen asiakirjapuutteiden vuoksi tarkastusmielessä.

Näyttämättä on jäänyt, että myyjä olisi toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai syyllistynyt petolliseen viettelyyn.

Salaojat

Salaojien ja hulevesien osalta vedottu virheensä:

1. Salaojat asennettu anturan yläpuolelle
2. Hulevesikaadot virheelliset, kaadot vastasuuntaisia tai liian loivia
3. Täyttömaa liian hienojakoista
4. Patolevy ei ulotu anturan päälle
5. Kokoojakaivo puuttuu ennen liittymistä kaupungin hulevesilinjaan
6. Vesi ei kulje salaojaputkissa.
7. Salaojien kautta tulevaa kosteutta havaittu alapohjassa

Kuntotarkastuksessa (K3) on kirjattu +/- 5 cm tarkkuudella, että salaojan alapinta on perustusten alareunan tasolla. Tekstiosassa on merkintä, että mittaustuloksena on ensin saatu, että putkisto on perustamistason ja ryömintätilan yläpuolella ja omistajan mittaustulos on ollut, että salaojaputkisto on anturan alapinnan tasolla. Kuntotarkastuksessa on todettu, että hulevesien tarkastuskaivon pohjalla on ollut vettä noin putkiston puoliväliin saakka ja putkiston kallistus on todettu osin puutteelliseksi. Ryömintätilassa on päätyseinän läheisyydessä todettu maa-aines kosteaksi ja perusmuurin pinnalla kalkkihärmää. Lisäksi toimenpidesuosituksena on esitetty maapohjan kosteammille alueille asennettavaa suodatinkangasta ja kevytsoraa ja seurata korjauksen toimivuutta ja jos edelleen havaitaan runsaamman kosteuden aiheuttaa jälkeä, tulee selvittää salaojituksen toimivuutta. Lisäksi on todettu, että vedeneristyslevyn yläreunaan on suositeltavaa asentaa peitelistä. Ryömintätilan täyttömaan on todettu olevan hienoainesta sisältävää mursketta.

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ on myöhemmin lähettänyt ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ sähköpostiviestin (K32), jonka mukaan uuden mittauksen perusteella salaojaputken alareuna on hieman perustamistason alapuolella, mikä on ok. ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ on myös todennut, millä keinoin salaojitusta voi parantaa ja todennut kiviainesta olevan rakenteen sietävän hyvin kosteutta.

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ on itse kertonut, että salaojien toimivuus oli heille merkityksellinen asia. Tätä osoittaa myös sähköpostiviestittely ennen kauppaa ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ kanssa salaojista (K33).

Kosteuden pääsy ryömintätilaan on ollut havaittavissa jo kuntotarkastuksen yhteydessä. Ostajilla on siten ollut tieto siitä, että veden kulkeutumisessa salaoja- ja hulevesiputkistossa saattaa olla ongelmia ja että kosteutta on ollut

ryömintätilassa, kalkkihärmää on ollut perusmuurissa ja vedeneristelevyn yläreunasta on puuttunut peitelista. Kantajilla ei ole oikeutta vedota noihin seikkoihin kaupan virheenä.

Kantajat ovat reklamoineet salaojien virheistä vasta 27.5.2023. Reklamaatio niistäkin salaojien virheistä, joita ei ole käsitelty kuntotarkastuksessa, on tehty liian myöhään.

Höyrynsulut ja ilmavuodot

Höyrynsulkujen osalta on väitetty olevan seuraavat virheet:

1. Vuodot ulkovaipan kaikissa osissa
2. Höyrynsulun limitys puuttuu
3. Höyrynsulun saumat ja läpiviennit teippaamatta
4. Ikkunoiden ja ovien karmin liittymät tiivistämättä
5. Rakenteellinen kosteusvaurioriski

Antti Kuparisen lausunnosta (K26) ilmenee, että Kuparinen on 24.11.2022 tehnyt tarkastuskäynnin [REDACTED] asuntoon ja toimeksianto on koskenut muun muassa selvittää omakotitalon rakenteellista toimivuutta. Ensimmäisen kerran reklamaatiossa on höyrynsulusta mainittu 30.1.2023, jolloin on höyrynsulun osalta ainoastaan todettu, että talon höyrynsulku on tehty väärin. Reklamaatiossa 27.5.2023 on todettu, että ”uutena rakentamisen virheenä” ilmavuodot. Kantajat ovat itse ilmoittaneet saaneensa epäilyn höyrynsulun puutteista 12.12.2022 ja reklamoineensa höyrynsuluista 29.5.2023 tehtyään sitä ennen tarkempia selvityksiä keväällä 2023. Kantajat eivät siten ole itsekään vedonneet siihen, että jo maininta höyrynsuluista olisi täyttänyt reklamaation vaatimuksen.

30.1.2023 tehty reklamaatio onkin ollut höyrynsulkujen osalta ylimalkainen ja vasta yli puolen vuoden päästä Kuparisen tarkastuskäynnistä on tehty yksilöidympi reklamaatio.

Hallituksen esityksessä (HE 120/1994) on todettu: ”Reklamoidessaan ostajan tulee ilmoittaa, mitä virheellisyys koskee ja kuinka se ilmenee. Ostajan on myös ilmoitettava, minkälaisia vaatimuksia hän tulee esittämään. Vaatimusten ei vielä tässä vaiheessa tarvitse olla yksilöityjä.”

Reklamaatiovelvollisuutta arvioitaessa lähtökohtana on, että ostajan tulee toimia aktiivisesti ja huolellisesti. Ostaja ei voi edukseen vedota viivytykseen, joka on esimerkiksi aiheutunut hänen omasta päätöksestään olla teettämättä korjauksia tai avaamatta rakenteita (KKO 2016:69).

Käräjäoikeus katsoo, että kun riittävä reklamaatio höyrynsuluista on tehty vasta 29.5.2023, se on tehty liian myöhään.

LVI-asennukset

LVI-asennuksissa on väitetty olevan seuraavat virheet:

1. LVI-järjestelmien käyttöönottotarkastuksia ei ole tehty.
2. Viemärit ovat eristämättä, mikä altistaa ne jäätymiselle.
3. Viemäreissä on padotusjälkiä eli merkkejä veden kertymisestä ja väärästä kaltevuudesta.
4. Viemäriin kurasyöppö on jätetty asentamatta kodinhoitohuoneeseen.
5. Käyttövesiputket on asennettu kylmään tilaan ilman eristystä.
6. Käyttövesiputket ovat kannakoimatta tai kannakkeet ovat löysällä.
7. Jakotukkien vuotovedet eivät johdu näkyville eivätkä rakenteet ole vesitiiviitä.
8. Paineenalennusventtiili puuttuu, mikä aiheuttaa liiallista painetta putkistossa.
9. Käyttövesiverkoston painekoepöytäkirja puuttuu.

10. Lämmitysjärjestelmän käyttöönotosta ei ole tehty pöytäkirjaa.
11. Lämmityksessä ei ole automaattista ohjausta – säätö toimii vain käsin.
12. Ilmanvaihtokanavien eristys ullakolla on puutteellinen tai kokonaan tekemättä.
13. Ilmanvaihtokoneen kondenssiveden poistoputki on asennettu virheellisesti.
14. Ilmanvaihtojärjestelmä poikkeaa suunnitelmista eikä vastaa toteutusta.
15. Saunan korvausilmaventtiili puuttuu kokonaan.
16. Ilmanvaihtokanavan paloluokituksen edellyttämät rakenteet eivät täyty.
17. Radonputket ja viemärin ilmausputket on jätetty eristämättä.
18. Käyttöveden varoventtiili vuotaa ja järjestelmä ei ole tiivis.
19. WC-istuimen vesiliitos vuotaa.
20. Keittiön allaskaapista puuttuu vuotovedet esiin tuova kaukalo tai järjestelmä.

Kohtien 1, 9, 10 ja 14 osalta käräjäoikeus toteaa, että nuo seikat eivät ole maakaaren mukaisia kaupan kohteen laatuvirheitä.

Ei ole missään kohtaa edes väitetty, että kohdetta olisi myyty sellaisena, että lattialämmityksessä olisi automaattiohjaus. Lisäksi [REDACTED] on kertonut, että lattialämmityksen ohjausta käytiin kuntotarkastuksessa läpi.

Kuntotarkastuksessa on todettu viemärin tarkastuskaivon pohjalla vettä, minkä on todettu viittaavan putkien virheellisiin kallistuksiin ja on kehoitettu seuraamaan jätevesien kulkeutumista. Ostajilla on ollut tieto viemärin mahdollisesta virheellisestä kallistuksesta, joten heillä ei ole kaupan kohteen virheenä oikeutta vedota siihen.

Kuntotarkastuksessa on todettu, että ulkoilmakanavaa ei ole eristetty. Samoin on todettu, että astianpesukoneen alle tulee asentaa vuotokaukalo. [REDACTED] on kertonut, että kuntotarkastuksessa todettiin, että ilmanvaihtoputket ja viemäriputket yläpohjassa ovat eristämättä. Ostajilla on ollut tieto putkien eristämättömyydestä ja vuotokaukalon puuttumisesta, joten ostajilla ei ole kaupan kohteen virheenä oikeutta vedota siihen.

[REDACTED] on kertonut, että kurasyöpön puuttumisesta oli nimenomaan ollut puhetta ennen kauppaa. Ostajilla on katsottava olleen tieto tuosta seikasta ennen kaupantekoa, joten heillä ei ole kaupan kohteen virheenä oikeutta vedota siihen.

Kuntotarkastuksessa on ollut nähtävissä, että viemäriputki on eristämättä teknisessä tilassa. Tämä käy ilmi myös raportin (K6) kuvasta 5. Ostajilla on katsottava olleen tieto tuosta seikasta ennen kaupantekoa, joten heillä ei ole kaupan kohteen virheenä oikeutta vedota siihen.

Wc-istuimen vesiliitoksen vuodosta on reklamoitu jo 29.9.2021. Reklamaatio on tehty kohtuullisessa ajassa. Pennasen raportista (K15) käy ilmi wc-istuimen vesiliitoksen vuoto. Kantajan vaatima korjauskustannus tuosta on ollut 237 euroa (V12.1). Kyseessä on kiinteistökauppaa kokonaisuutena arvioiden hyvin vähäinen virhe.

Ostajat ovat reklamoineet ensimmäisen kerran KVV-asennuksista 12.6.2022 ja tuolloin on viitattu Teemu Salmisen raporttiin.

Reklamaation myyjät ovat tehneet 27.5.2023, jolloin on reklamoitu LVI asennusten osalta sekä Raino Vuoren roolista että toteamalla, että ”LVI-asennuksissa on runsaasti virheitä ja korjattavaa. Korjausvaatimuksista mainittakoon esimerkiksi ”vesijohdot ja jakotukit, jotka sijaitsevat kylmässä tilassa, joka näyttää olevan tuuletettu tulee eristää sekä lämmittää erikseen”

ja ”Vesijohtojen suojaputket pitää kannakoida rakenteeseen siten, etteivät ne aiheuta ääntä kiinteistön sisäpuolella”.

Kuten edellä höyrysulkuja käsiteltäessä on todettu, oikeuskäytännössä on katsottu, että reklamaatiovelvollisuutta arvioitaessa lähtökohtana on, että ostajan tulee toimia aktiivisesti ja huolellisesti. Ostajat ovat ilmeisesti asiakirjoissa kokemiensa puutteiden johdosta päättäneet ryhtyä selvittämään myös LVI-asennuksia ilman, että mikään ulkoinen syy olisi antanut tähän tarpeen. Ostajat ovat sähkövikaa selvitellessään saaneet tietoonsa myös, että LVI-asennuksia ei ole tehty piirustusten mukaan ja dokumentaatiota siltä osin puuttuu. Tämä käy ilmi myös 16.12.2021 päivätystä reklamaatiossa. Käräjäoikeus katsoo, että jos ostajilla on ollut halu selvittää talon LVI-asennusten asianmukaisuus pelkästään mahdollisen kaupan virheen kannalta, heidän olisi tullut ryhtyä siihen aktiivisemmin.

Käräjäoikeus katsoo, että ostajat eivät ole esittäneet reklamaatiotaan LVI-asennusten virheiden osalta kohtuullisessa ajassa muutoin kuin wc-pytyn vesiliitoksen vuotamisen osalta.

Ulkokattorakenteen väitetyt virheet

Ulkokattorakenteen osalta on vedottu virheinä:

1. Vesikatteen pinnoitevaurioita: 40–60 paikkamaalausta, 5–10 ruostekohtaa, sinkkikerros syöpynyt
2. Kiinnitysruuvit ruosteessa, tekninen käyttöikä ylittynyt
3. Talotikkaiden yläkaari ei kiinnity lapetikkaisiin – määräysten vastainen
4. Tippanokka puuttuu tai tehty virheellisesti kulmalistalla (ei ohjaa vettä pois)
5. Vesikourun asennuskorkeus väärä (80 mm vs. suositus ≤ 25 mm) → vesi valuu ohi julkisivuun.

Katon naarmuista on reklamoitu 29.9.2021. Siltä osin reklamaatio on tehty ajoissa. Muista ulkokaton ulkopuolisista väitetyistä virheistä (tippanokka, vesikourun asennuskorkeus, kiinnitysruuviin ruoste ja talotikkaiden kiinnitys) on vaatimus esitetty vasta haastehakemuksen yhteydessä joulukuussa 2023. Reklamaatio on noilta osin liian myöhään tehty. Ostajat ovat menettäneet oikeutensa vedota noihin seikkoihin.

Kuntotarkastuksessa (K6) on todettu, että katon pinnoitteessa ei yleisesti havaittu naarmuja tai pinnoitteen irtoamista, mutta yksi syvempi naarmu on havaittu. Vesivek Oy:n raportissa (K11) on todettu useita maalattuja naarmuja ja yksi syvempi maalaamaton naarmu. Myös Kuparisen raportissa (K26) on todettu maalattuja naarmuja peltikatossa, samoin Mustikkamaan raportissa (K27). Naarmut on havaittu vasta kesällä 2021. Epäselväksi on jäänyt, onko kuntotarkastuksessa voitu pitää paikkamaalattuja naarmuja merkityksettöminä, minkä vuoksi niitä ei ole mainittu. [REDACTED] on kertonut, että heidän hallinta-aikanaan katolla on käyty vasta kesällä 2021. Koska naarmut on maalattu, käräjäoikeus katsoo, että niiden on täytynyt syntyä ennen hallintaoikeuden siirtymistä ostajille. Maalaamattomat naarmut (K11) ovat voineet syntyä myös esimerkiksi lumen ja jään johdosta ostajien hallinta-aikana ja niiden osalta käräjäoikeus katsoo näyttämättä jääneen, että ne olisivat olleet katossa jo ennen hallinnanluovutusta.

Kuntotarkastusraportin mukaan havaitun naarmun osalta on todettu, että se tulee paikkamaalata.

Kuparisen raportissa (K26) on todettu, että naarmujen johdosta vesikatteen tekninen käyttöikä on lyhentynyt merkittävästi. Toisaalta Mustikkamaa on kertonut, että naarmut eivät sinänsä vähennä katon elinkaarta, kunhan niistä huolehditaan. Myös Lähteenmäki on kertonut, että kattopinnoitteen korjauksena kannattaa tehdä naarmujen osalta paikkamaalaus.

Paikkamaalattujen naarmujen vaikutuksesta on annettu toisistaan poikkeavia käsityksiä. Käräjäoikeus katsoo, että pelkästään Kuparisen kertomus, ottaen huomioon, että Kuparista ei ole istunnossa kuultu eikä hänelle siten ole voitu esittää kysymyksiä, ei riitä Mustikkamaan kertomus huomioon ottaen osittamaan, että katossa olleet maalatut naarmut olisivat sinänsä aiheuttaneet katon käyttöiän lyhentymistä.

Kattorakenteen tuuletusväli ja muut katon sisäpuoliset väitetyt virheet

Kattorakenteen osalta virheenä vedottu siihen, että

1. Tuuletusväli liian pieni tai estynyt kokonaan (20–50 mm), ei täytä RT-ohjeita (100 mm) eikä YM 782/2017 vaatimuksia
2. Räystästuuletus puuttuu tai on toteutettu riittämättömästi (ei jatkuvaa ilmankiertoa)
3. IV-kanavat eristämättä
4. Kattotuoleissa tummumia (lahon alkua)

Kuntotarkastuksessa (K6) yläpohjan rakenne on todettu riskirakenteeksi ja on kiinnitetty huomiota tuuletuksen toimivuuteen. Kuntotarkastuksessa on todettu, että yläpohjarakenteen tuuletus on havaintojen perusteella asianmukaista ja aluskatteen ja lämmöneristeen välissä on asianmukainen tuuletusrako.

Kuntotarkastuksen valokuvista on havaittavissa, että putki on eristämättä. [REDACTED] on kertonut, että putkien eristämättömyys oli todettu kuntotarkastuksen kierroksen yhteydessä.

Katon rakenteissa on havaittu kattotuolien yläpinnassa tummumista (K11). Raportissa on todettu, että pitkäaikainen kosteusrasitus voi aiheuttaa merkittävää haitta rakenteille. Tummumisen osalta [REDACTED] on kertonut, että kyse on rakennusaikaisesta palkkien kastumisesta. [REDACTED] on kertonut, että tummumista keskusteltiin kuntotarkastuksen kierroksen aikana ja mitään kosteutta ei havaittu. Kuntotarkastuksen suorittanut todistaja [REDACTED] on kertonut, että yläpohjan osalta vaurioita ei havaittu. Todistajana kuultu Mika Lähteenmäki on ollut sitä mieltä, että kyse saattaa olla rakennusaikaisesta kastumisesta, ja jos kyse olisi tuuletuksen puutteesta, niin mustumista havaittaisiin joka puolella. Tummumisjäljet vain palkkien yläpinnalla viittaavat rakennusaikaiseen kastumiseen. Ostajilla ei ole oikeutta vedota kattorakenteen tuuletuksen puutteellisuuteen, kattotuolien tummumiseen tai putkien eristämättömyyteen, koska noihin seikkoihin on jo ennen kauppaa kiinnitetty huomiota kuntotarkastuksessa ja siten niiden on katsottava olleen ostajien tiedossa ennen kauppaa.

Sähköasennukset

Sähköasennusten osalta on väitetty olevan seuraavat virheet

1. Maadoitusjohtoa käytetty vaihejohtimena
2. Päämaadoituskisko puuttuu
3. Teknisen tilan maadoitukset puuttuvat
4. Päättämättömiä johtoja sähkötaulussa ja saunassa
5. Kytkenäjä tehty ilman kytkentärasioita
6. Lämminvesivaraajasta puuttuu alennusvaroke
7. Nollajohtimia merkitsemättä
8. Sulakemerkinnät puutteelliset tai puuttuvat kokonaan
9. Porakärkiruuvit osin ruosteessa, käyttöikänsä päässä
10. Sähkösuunnitelmat eivät vastaa toteutusta
11. Lakisääteinen käyttöönottotarkastus vuodelta 2007 puuttuu kokonaan
12. Myöhemmin tehdyt käyttöönottotarkastukset (2020, 2021) tehty puutteellisesti ja viivästyneenä
 - a. eivät täytä SFS 6000 standardia
 - b. sisältävät rajoituksia, eivät kata rakenteiden sisäisiä asennuksia

13. [REDACTED] Oy:n pöytäkirjasta ei ilmene vastuuasennuksia
14. Sähköasennukset on tehty ilman pätevää sähköurakoitsijaa
15. Sähköasennuksissa virhe, joka johti pääsulakkeen ylikuumenemiseen ja rikkoutumiseen.

Käräjäoikeus toteaa, että se, että kohdissa 10-14 sanotut seikat eivät ole maakaaren mukaisin laatuvirheitä.

[REDACTED] [REDACTED] on kertonut, että pääsulake oli palanut ja sen korjaamisen yhteydessä oli tullut esiin sähköasennusten virheitä

Vastaaja [REDACTED] on myöntänyt, että sähköasennuksissa on virheitä, kun osassa valokatkaisijoita sekä lattialämmityksen säätimissä on käytetty vääränväristä johtoa virran kuljettamiseen.

Sähkötarkastuspöytäkirjan mukaan sähköasennuksissa on virheitä (10).

Sähköasennukset [REDACTED] Oy:n raportissa (K8) todetaan seuraavat virheet, joihin nyt on vedottu:

- lattialämmityksen termostaattien johdotuksissa on käytetty vaihejohtimena maadoitusjohdinta samoin kuin laajalti valaistuksen johdotuksissa,
- valaisimien kytkentöjä ilman kytkentärasiaa,
- päättämättömiä johtoja sähkötaulussa ja saunassa,
- maadoitukset puuttuivat teknisestä tilasta,
- mittakeskuksen sulakemerkinnät puuttuvat
- nollajohtimia on merkitsemättä ja
- maadoituskiskoa ei ole nähty. Lisäksi on todettu, että lämminvesivaraajasta puuttuu alennusvaroke (K8).

Todistaja Miikka von Weissenberg on kertonut, että kohteessa oli maajohdinta käytetty vaihejohtimena, puutteita ryhmäkeskuksessa ja myös termostaateissa oli käytetty väärää johdinta. Weissenberg on nimenomaan todennut, että päämaadoituskisko on ollut asennettuna. Näin on kertonut myös [REDACTED] [REDACTED].

Edellä sanotun perusteella on näytetty, että sähköasennuksissa on seuraavat virheet:

- lattialämmityksen termostaattien johdotuksissa on käytetty vaihejohtimena maadoitusjohdinta samoin kuin laajalti valaistuksen johdotuksissa,
- valaisimien kytkentöjä ilman kytkentärasiaa,
- päättämättömiä johtoja sähkötaulussa ja saunassa,
- maadoitukset puuttuivat teknisestä tilasta
- nollajohtimia on merkitsemättä,
- lämminvesivaraajasta puuttuu alennusvaroke ja
- mittakeskuksen sulakemerkinnät puuttuvat.

Kallio on sähkötarkastuspöytäkirjan mukaan todennut virheitä sähköasennuksissa, mutta ei ole kuitenkaan kehottanut lopettamaan sähkölaitteiston käyttöä, koska hänen tekemiensä pikaisten mittausten mukaan sähköasennukset eivät aiheuttaneet akuuttia vaaraa. Kallion mukaan rakennusvalvonnalla on sinänsä oikeus luottaa sähkötarkastuspöytäkirjaan, jos sen tekijänä on luvan omaava henkilö. Kallion mukaan sähköurakoitsija on tässä tapauksessa ollut oikeudeton, ja hän on tehnyt virheellisistä asennuksista Tukesiin ilmoituksen.

[REDACTED] [REDACTED] on kertonut, että sähkötyöt oli tehnyt [REDACTED], joka oli tehnyt paljon sähkötyitä ja joka oli ollut useissa sähköyhtiöissä töissä. Sähköasennuksista oli toimitettu kaupungille tarvittavat dokumentit, eikä muuttolupaa olisi saanut ilman niitä. [REDACTED] [REDACTED] on kertonut, että koska kaupungilta ei ollut löytynyt sähkötarkastuspöytäkirjaa, hän oli toimittanut uuden sähkötarkastuspöytäkirjan. Sähkötyöt tehneellä [REDACTED] illa olisi

pitänyt olla sähkö tarkastuspöytäkirja, mutta sitä ei häneltä saatu, koska [REDACTED] oli sairastunut.

Kuokkanen on kertonut, että hänellä oli ollut tapana pyytää sähkö tarkastuspöytäkirja nähtäväkseen, mutta hänellä ei ollut ollut oikeutta sitä vaatia.

Kantajien esittämä sähkö töiden korjauskustannusarvio (K24) on lähtenyt siitä, että lähes kaikki pinnat pitää purkaa. Kustannusarviona on esitetty 35.000 euroa sekä lisäksi purku- ja pintojen ennallistamistyöt. Kantajat ovat ilmoittaneet sähköjen osalta korjauskustannuksiksi 100.000 euroa.

JR Salamasähkö Oy on antanut sähkö töistä kaksi korjausarvioita (V7), joista toisessa johdotuspuutteet korvataan langattomilla kytkimillä ja vastaanottimilla, lattialämmityksen termostaatit ja säätimet korvataan langattomilla laitteilla ja myös Sähköasennukset WellDonin raportissa olevat muut virheet alkuperäistetään/ korjataan sähkö standardit täyttäväksi hinta-arvion ollessa 15.000 euroa. Toisessa hinta-arviossa vedetään kaapelit rasioiden välille, jolloin seiniä ja kattoja joudutaan jonkin verran avaamaan ja lattialämmityksen termostaatit ja muut korjaukset toteutetaan samalla tavalla kuin edellä olevassa tarjouksessa. Tuolloin hinta-arvio olisi 25.000 euroa, mikä ei ole sisältänyt kirvestöitä.

Vastaaja [REDACTED] on vedonnut myös siihen, että samantyyppisiä virheitä sähköasennuksessa olleessa läheisessä rakennuksessa sähköasennukset oli korjattu runsaan 12.600 euron hinnalla (V6). Korjaustyön suorittanut todistajana kuultu Joni Aaltonen on kertonut, että korjaus oli pitänyt sisällään [REDACTED] 13:ssa sijaitsevan kaksikerroksisen omakotitalon sähköjen korjauksen, jossa oli käytetty väärää johdinta ja joitakin rasioita oli puuttunut. Koska tuon kohteen oli rakentanut sama rakennusporukka kuin [REDACTED] :n rakennuksen todistajan käsityksen mukaan sähköjen virheet olivat todennäköisesti samanlaisia. Aaltosen mukaan mikään ei viitannut siihen, että kaapelien keskellä olisi jotain laittomia liitoksia. Myös todistajana kuultu Miikka von Weissenberg on kertonut, että ei ole luultavaa, että seinien sisällä sähkökaapeleissa olisi jotain ongelmia, jos molemmat kaapelin päät löytyvät.

JR Salamasähkö Oy:n korjausarvio huomioon ottaen käräjäoikeus katsoo näyttämättä jääneen, että sähköjen korjauskustannus olisi suurempi kuin vastaaja [REDACTED] myöntämä 15.000 euroa.

Asiakirjapuutteet

Kantajat ovat vaatineet korvausta asiakirjojen puuttumisen osalta 10.000 euroa. Vaatimusta ei ole yksilöity. Ostajat ovat ennen kauppaa tienneet, että piirustuksia on ollut heikosti saatavilla. Vaatimus on hylättävä selvittämättömänä ja yksilöimättömänä.

Yhteenveto virheistä ja niiden vaikutuksesta

Virheiksi, joihin kantajilla on ollut oikeus vedota maakaaren mukaisina virheinä, on katsottu sähkölaitteiston virheet ja wc-pytyn vesiliitoksen vuoto.

Sähköasennusten korjauskustannuksiksi ei ole näytetty enempää kuin 15.000 euroa. Lisäksi wc-pytyn vuodon korjaus on kantajien mukaan maksanut 237 euroa.

Virheitä ei voida pitää kaupankohde kokonaisuutena arvioiden olennaisena, joten oikeutta kaupan purkamiseen ei ole.

Käräjäoikeus katsoo, että sähköjen ja wc-pytyn vesiliitoksen korjaus ei tuo sellaista tasonparannusta, että se tulisi ottaa huomioon.

Kantajilla on oikeus 15.237 euron hinnanalennukseen.

Sijaisasumiskulut

Näyttämättä on jäänyt, että sähköjen korjauksen aikana asunnossa ei voisi asua, joten kantajien vaatimus sijaisasumiskustannuksista tulee hylätä.

Selvityskulut

Sähkötöiden ja wc-pytyn vesiliitoksen vuotamisen osalta selvityskulut voisivat tulla [REDACTED] vastattaviksi.

Noita kuluja ei kuitenkaan ole yksilöity eikä niiden määrästä ole esitetty selvitystä, joten ne tulee hylätä yksilöimättöminä ja selvittämättöminä.

Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 1 §:n mukaan asianosainen, joka häviää asian, on velvollinen korvaamaan kaikki vastapuolensa tarpeellisista toimenpiteistä johtuvat kohtuulliset oikeudenkäyntikulut, jollei muualla laissa toisin säädetä.

Kantajat ovat muuttaneet vaatimuksiaan toistuvasti ja vielä preklusion asettamisen jälkeen esittäneet uusia vaatimuksia ja todisteita. Kantajien vaatimusten muuttuminen on pitkittänyt oikeudenkäyntiä ja aiheuttanut toistuvasti tarvetta uusiin vastauksiin.

3.3.2025 pidetty istunto on jouduttu käyttämään lähes yksinomaan kantajien pyytämän välituomion antamisen edellytysten käsittelyyn, jonka välituomion pyytämisestä kantajat ovat istunnon jälkeen luopuneet.

Kantajien kanne Kiinteistöväily Oy:tä ja Naantalin kaupunkia kohtaan on hylätty kokonaan. Kantajat tulee velvoittaa korvaamaan Kiinteistöväily Oy:n ja Naantalin kaupungin kohtuulliset ja tarpeelliset oikeudenkäyntikulut.

[REDACTED] on tarjonnut sovintoratkaisuna 23.000 euron korvausta [REDACTED]. Hyväksytty hinnanalennus on pienempi kuin [REDACTED] tekemä sovintotarjous. Kantajat tulee velvoittaa korvaamaan [REDACTED] kohtuulliset ja tarpeelliset oikeudenkäyntikulut.

Kantajat ovat hyväksyneet Kiinteistöväily Oy:n ja Naantalin kaupungin oikeudenkäyntikulujen tuntiveloitukseksi korkeintaan 270 euroa ja tuntimääräksi 80 tuntia. Kantajat ovat hyväksyneet [REDACTED] avustajan tuntiveloituksen, mutta katsoneet kohtuulliseksi tuntimääräksi 80 tuntia.

Käräjäoikeus hyväksyy oikeudenkäyntikulujen kohtuullisena tuntiveloituksena enintään 270 euroa.

Kantajien väitteen johdosta käräjäoikeus toteaa, että asia ei ole ollut siten oikeudellisesti epäselvä, että kantajilla olisi katsottava olleen sen johdosta perusteltu syy oikeudenkäyntiin. Kantajat ovat itse päättäneet kanteen nostamisesta ja tavasta ajaa kannetta. Myös yksi vastaajista on yksityishenkilö, joten häneen nähden kantajat eivät ole mitenkään heikommassa asemassa. Se, että vastaajina on myös välityslieki ja Naantalin kaupunki on johtunut yksinomaan kantajien omasta valinnasta. Kiinteistökaupalla on yleensä yksityishenkilön elämässä suuri merkitys. Ei ole kuitenkaan tuotu esiin mitään sellaista, että tällä asialla olisi kantajille suurempi merkitys kuin kiinteistökauppariidalla yleensä asianosaisille. Oikeudenkäyntikulujen kohtuullistamiseen oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 8 luvun b §:n nojalla ei ole näytetty perustetta.

Käräjäoikeus hyväksyy kohtuullisina ja tarpeellisina oikeudenkäyntikuluina [REDACTED] osalta 40.200 euroa, Kiinteistövälitys [REDACTED] Oy:n 30.000 euroa ja Naantalin kaupungin osalta 39.300 euroa.

TUOMIOLAUSELMA

Kantajien vaatimus kaupan julistamisesta mitättömäksi hylätään.

Kantajien vaatimus kaupan purkamisesta hylätään.

Kantajien vaatimukset Kiinteistövälitys Näyttöpaikka Oy:tä sekä korvausvaatimukset Naantalin kaupunkia vastaan hylätään.

[REDACTED] ja [REDACTED] vaatimus siitä, että käräjäoikeuden tulisi vahvistaa, että Naantalin kaupunki on ylittänyt toimivaltansa hyväksyessään loppukatselmuksen, jätetään tutkimatta.

[REDACTED] veloitetaan suorittamaan [REDACTED] ja [REDACTED] yhteisesti hinnanalennuksena 15.237 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 20.2.2022 lukien.

[REDACTED] ja [REDACTED] vaatimuksen hylätään enemmälti.

[REDACTED] ja [REDACTED] veloitetaan yhteisvastuullisesti suorittamaan oikeudenkäyntikulujen korvauksena

- [REDACTED] 40.200 euroa,
- Kiinteistövälitys [REDACTED] Oy:lle 30.000 euroa ja
- Naantalin kaupungille 39.300 euroa.

Oikeudenkäyntikuluille on suoritettava viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti kuukauden kuluttua tuomion antamisesta.

MUUTOKSENHAKU

Käräjäoikeuden ratkaisuun tyytymätön voi hakea siihen muutosta hovioikeudelta valittamalla tai ennakkopäätösvalituksella korkeimmalta oikeudelta.

Jos haluaa valittaa, tulee ilmoittaa tyytymättömyyttä käräjäoikeudelle seitsemän päivän kuluessa ratkaisun antamisesta.

Muutoksenhakuun kuuluvat:

- tyytymättömyyden ilmoittaminen ja
- valittaminen.

Jos muutoksenhakija haluaa hakea muutosta ennakkopäätösvalituksella, hänen on ilmoitettava siitä tyytymättömyydenilmoituksen yhteydessä.

Säädetyt määräajat tyytymättömyyden ilmoittamiselle (7 päivää) ja valituksen ja ennakkopäätösvalituksen tekemiselle (30 päivää) alkavat ratkaisun antamispäivästä. Valituksen ja ennakkopäätösvalituksen johdosta valittajan vastapuoli voi tyytymättömyyttä ilmoittamatta valittaa osaltaan käräjäoikeuden ratkaisusta. Määräaika vastavalitusta varten on kaksi viikkoa valittajalle asetetun valitusmääräajan päättymisestä. Sillä, milloin asianosainen tosiasiallisesti saa tiedon ratkaisun sisällöstä, ei ole merkitystä näiden määräaikojen laskemiselle.

Asian käsittely hovioikeudessa edellyttää eräissä tapauksissa hovioikeuden myöntämää jatkokäsittelylupaa. Ennakkopäätösvalituksen tekeminen edellyttää vastapuolen suostumusta ja valitusluvan pyytämistä korkeimmalta oikeudelta. Jos valituslupaa ei myönnetä, käräjäoikeuden ratkaisu jää pysyväksi.

Määräajat	Tyytymättömyyden ilmoitus	31.10.2025
	Valitus	24.11.2025
	Vastavalitus	8.12.2025

Sähköinen allekirjoitus

Käräjätuomari Päivi Ranki