

VARSINAIS-SUOMEN KÄRÄJÄOIKEUDELLE

KANTAJAT [REDACTED] ja [REDACTED]

VASTAAJAT [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Oy, Naantalin kaupunki

ASIA Täsmennetyt vaatimukset asiassa kiinteistön virhe tai muu sopimusrikkomus

VIITE L-761-2023-[REDACTED] ja L 761/2024/[REDACTED]

I Johdanto**SELOSTUS ASIASTA**

[REDACTED]t ovat 13.11.2020 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostaneet [REDACTED]ta kiinteistön [REDACTED] Naantalissa osoitteessa [REDACTED]. Kiinteistöllä on 2007 valmistunut asuinrakennus. Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy on toiminut kaupassa kiinteistönvälittäjänä.

KANTAJAN VAATIMUKSET

1. Ensisijainen vaatimus on kiinteistökaupan mitättömyyden vahvistamien, sillä kauppa ei ole koskaan juridisesti syntynyt. Mitättömyys ei edellytä erillistä tuomiota sen vahvistamiseksi, vaan se on automaattinen seuraus siitä, että oikeustoimen voimaantuloehdot eivät ole täyttyneet. Vaikka mitättömyys syntyy oikeudellisesti ilman tuomiota, oikeudellinen suoja edellyttää tuomiollista vahvistusta, jotta vahingonkorvausvaatimukset voivat toteutua prosessiteitse.
2. Toissijaisesti vaaditaan maakaaren mukaisten laatuvirheiden perusteella kaupan purkamista tai hinnanalennusta, mikäli oikeus katsoo, että kauppa on syntynyt, mutta siinä on olennainen virhe. Kantaja esittää toissijaisen vaatimuksen ainoastaan tuomioistuimen valmisteluistunnossa esittämän pyynnön perusteella. Kyse ei ole epävarmuudesta oikeusperusteiden suhteen, vaan siitä, että oikeus halusi vaihtoehtoisesti tarkasteltavaksi myös mahdollisia rakentamiseen liittyviä laatuvirheitä. Kantaja toimittaa nämä vaatimukset ainoastaan prosessistrategisena varautumisena valmistelussa esiin nousseeseen tuomarin näkemykseen – mitättömyysvaatimus on ja pysyy oikeudellisesti ensisijaisena ja perusteltuna.

Mitättömyyden ja purun ero

- **Mitättömyys** tarkoittaa, että oikeustoimi on alusta alkaen vailla oikeusvaikutuksia, eikä se sido osapuolia millään tavalla. Koska oikeustoimi ei ole koskaan syntynyt pätevästi, sitä ei voida pitää pätemättömänä eikä purkaa jälkikäteen – se on juridisesti olematon. Mitättömässä oikeustoimessa kaikki suoritukset on palautettava

täysimääräisesti, eikä osapuolilla ole keskinäisiä sopimusvelvoitteita. Tämä koskee kaikkia sopimustyyppisiä, joissa voimaantuloehto ei täyty.

- **Kaupan purku** edellyttää, että kauppa on ensin syntynyt pätevästi, mutta perutaan jälkikäteen olennaisen virheen vuoksi. Tässä tapauksessa myyjällä ja muilla tahoilla voi olla lisävastuita.
- Molemmissa tapauksissa – niin mitättömyydessä kuin purussakin – kiinteistö palautuu myyjälle vasta sen jälkeen, kun kaikki kantajien suoritukset ja vahingot on palautettu täysimääräisesti.

Miksi mitättömyys on ensisijainen ratkaisu? Mitättömyys on ensisijainen ratkaisu, koska sopimuksen (kaupan) voimaantuloehto ei ole täytynyt. Loppukatselmus oli laiton, eikä kiinteistö täytä lainmukaisia edellytyksiä. Tämä tarkoittaa, että kauppaa ei ole juridisesti koskaan syntynyt. Sopimusoikeudessa vakiintuneen ja yleisesti sovellettavan periaatteen mukaan, jos sopimuksen voimaantuloehto ei täyty, sopimus on mitätön ilman, että osapuolilla on mahdollisuutta vedota sen pätevyyteen. Tämä ei ole vain kiinteistökauppaan liittyvä sääntö, vaan koskee kaikkea sopimusoikeutta ja on täysin vakiintunut lain tulkinta. Tämä periaate löytyy oikeustoimilain 1:1 §:stä.

Koska oikeustoimi ei ole koskaan ollut pätevä, sitä ei voida myöskään purkaa, vaan ainoa mahdollinen oikeudellinen ratkaisu on mitättömyyden toteaminen. Mitättömällä oikeustoimella ei ole oikeusvaikutuksia, eikä siihen voida vedota pätevänä sopimuksena, joten kaikki maksetut suoritukset on palautettava alkuperäiseen tilaan ilman, että myyjä voi vedota kaupan syntymiseen. Tämä periaate on vakiintunut oikeuskäytännössä.

Oikeustoimilain 30 §:n mukaan petollinen viettely ja 33 §:n mukaan kunnianvastainen menettely estävät oikeustoimen syntymisen. Ne eivät kuitenkaan ole tässä nimenomaisessa tapauksessa kaupan mitättömyyden perusta vaan ne muodostavat perusteen vastaajien - myyjä ja välitysläike - vahingonkorvausvastuulle. Kaupungin vahingonkorvausvastuu muodostuu virkavastuun perusteella.

Oikeuskäytännön vahvistus

Viranomaisen suorittamasta toimivallan ylityksestä seuraa päätöksen (valvontatoimen) mitättömyys, kuten käy ilmi ennakkopäätöksestä (KHO:2006:27). Tässä tapauksessa loppukatselmus on tehty ja sitä on haettu ilman kirjallista hakemusta ja ilman rakennuslupaa, joten loppukatselmus on mitätön.

Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO:2000:121 todennut, että kiinteistökauppa voidaan julistaa pätemättömäksi, jos toinen osapuoli on kunnianvastaisesti ja arvottomasti jättänyt kertomatta olennaisia tietoja. Tässä nimenomaisessa tapauksessa tilanne on kantajien kannalta vielä vahvempi, sillä kyse ei ole pätemättömyydestä, vaan mitättömyydestä, jolloin oikeustoimi ei ole koskaan syntynyt.

Vaikka KKO:2000:121 koskee muodollisesti pätemättömyyttä eikä mitättömyyttä, se ilmentää keskeistä periaatetta, jonka mukaan kiinteistökauppa voi menettää oikeusvaikutuksensa, jos toiselta osapuolelta on olennaisesti salattu sopimukseen vaikuttavia tietoja. Tällainen oikeustoimi ei voi sitoa osapuolta, joka on tehnyt ratkaisunsa virheellisen käsityksen varassa. Tämän asian erityispiirteenä on, että kyse ei ole edes oikeustoimen

2. Myyjä velvoitetaan palauttamaan kantajille perusteettomana maksettuna etuna koko kauppahinta (445 000,00 euroa).
3. Myyjä velvoitetaan korvaamaan vahingonkorvauksena kantajille lainan hoitokulut, mukaan lukien maksetut korot ja mahdolliset muut lainanhoitokulut viivästyskorkoineen. Vuosien 2021-2024 lainan hoitokulut ovat [REDACTED] [REDACTED] osalta 21844,47 euroa ja [REDACTED] osalta 18380,87 euroa. Lopullinen summa selviää asian ratkettua. Ratkaisupäivän jälkeen lasketaan summalle viivästyskorkoa.
4. Myyjä velvoitetaan korvaamaan vahingonkorvauksena kantajille ns. hyödylliset kustannukset (46.043,87 euroa) viivästyskorkoineen.

5. Myyjä veloitetaan korvaamaan vahingonkorvauksena kantajille ulkopuoliset selvitys- ja tarkastuskulut (13.721,63 euroa) viivästyskorkoineen.
6. Myyjä veloitetaan korvaamaan vahingonkorvauksena kantajille kaikki kaupasta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen.
7. Myyjä veloitetaan korvaamaan vahingonkorvauksena kantajille mitättömästä kaupasta aiheutuneet muuttokulut (3000,00 euroa) viivästyskorkoineen.
8. Myyjä veloitetaan korvaamaan vahingonkorvauksena kantajille mitättömästä kaupasta aiheutuneet kiinteistöverot vuosilta 2021-2025 (4828,20 euroa) viivästyskorkoineen.
9. Kiinteistö palautuu myyjälle vasta sen jälkeen, kun kaikki kantajien suoritukset ja vahingot on palautettu täysimääräisesti

Korkolain mukainen viivästyskorko alkaa juosta tuomion julistamispäivästä alkaen.

Asumishyöty ei aiheuta velvollisuutta maksaa vastaajalle

Mitättömyyden tilanteessa ja koska kyseessä on ollut kunnianvastainen ja arvoton menettely kantajat eivät ole velvollisia maksamaan vastaajalle mitään asumishyötyyn liittyviä korvauksia. Tämä johtuu siitä, että oikeustoimi ei ole koskaan syntynyt, eikä osapuolten välillä ole ollut päteviä sopimusvelvoitteita. Koska sopimusta ei ole syntynyt, ei ole syntynyt myöskään vastikkeellista suhdetta, jonka perusteella voisi vaatia kompensatiota.

Kantajat ovat joutuneet asumaan kiinteistössä tietämättöminä siitä, että oikeustoimi on ollut mitätön ja että kiinteistö on rakennettu määräysten vastaisesti. Asuminen on tapahtunut virheellisen oikeuskäsityksen varassa, eikä siitä voida seurauksena vaatia palautuksia. Tämä on johdonmukainen osa oikeustoimilain 1:1 §:n ja mitättömyysopinkin soveltamista.

Lisäksi asuminen virheellisessä ja terveydelle haitallisessa kiinteistössä ei muodosta sellaista hyötyä, josta tulisi suorittaa hyvitystä myyjälle, joka on aiheuttanut mitättömyyden perusteet.

Perusteet vahingonkorvaukselle

- **Myyjän vastuu petollisesta viettelystä:** Myyjä hyväksyi ostotarjouksen ja järjesti kaupan, vaikka hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että loppukatselmus ei ollut lainmukainen, koska se oli tehty maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n ja 153 §:n vastaisesti. Oikeustoimilain 30 §:n mukaan oikeustoimi ei sido vieteltyä, jos se on saatu aikaan petollisella viettelystä tai jos osapuoli on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää, että toinen on vietellyt oikeustoimen tekijän sen tekemiseen petollisesti. Tässä tapauksessa kyseinen laki on nimenomaan mitättömyydestä seuranneen vahingon korvausperuste.
- **Kunnianvastainen ja arvoton menettely:** Myyjä myi kiinteistön tietoisena siitä, ettei sen ostotarjouksen voimaantuloehto ollut täyttynyt, mikä tarkoittaa, että kauppa perustui virheelliseen tietoon. Koska myyjä oli rakennuttajana vastuussa kiinteistön luvista ja loppukatselmuksesta, hänen ei voida katsoa olleen tietämätön lain vaatimuksista. Oikeustoimilain 33 §:n mukaan tällainen oikeustoimi ei sido ostajia, mikä muodostaa vahingonkorvausperusteen mitättömyyttä seuranneelle vahingolle. Lisäksi:

- Kunnianvastaisesti ja arvottomasti myyjä on menetellyt siinä, kun hän on ennen kauppaa myyntiesitteessä ja kuntotarkastusraportissa ilmoittanut olevansa rakennuttaja, mutta nyt hän on kieltänyt olevansa rakennuttaja. Fakta kuitenkin on, että hän on rakennuttaja, koska hän on ostanut tontin rakentamattomana ja myynyt sen kantajille rakennettuna kiinteistönä (K2, K3, K63 ~~K40B~~).
- Kunnianvastaisesti ja arvottomasti myyjä on menetellyt siinä, että hän on ilmoittanut Sähkö [REDACTED] Oy:n Ismo Aallolle, että kiinteistön sähköasennukset tehnyt asentaja on kuollut ja sähköurakointiyritys on lakannut toimimasta. Kumpikaan tieto ei pitänyt paikkansa, mikä käy ilmi poliisin esiselvityksestä ja myyjän vastauksesta käräjäoikeudelle. Kuolleeksi ilmoitettu asentaja oli elossa tarkastuksen aikaan ja lopettaneeksi ilmoitettu urakointiyritys on edelleen toiminnassa (5650/R/[REDACTED]/22, L-761-2023-[REDACTED]-vastaus-5-4-2024).
- Kunnianvastaisesti ja arvottomasti myyjä on menetellyt, kun hän on ennen kauppaa muuttanut kuntotarkastuksen lausuntoa salaojista (K3, K32, K33).
- **Rakennuttajavastuu:** Myyjä toimi rakennuttajana, joten hänen vastuullaan oli varmistaa kiinteistön lainmukaisuus ennen kauppaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakentaminen ja kaikki siihen liittyvät viranomaismenettelyt tapahtuvat lain mukaisesti. Näin ei ole toimittu (K20). Rakennuttajana myyjän täytyi tietää, että loppukatselmus ilman rakennuslupaa ei ollut lainmukainen. Rakennuttajana myyjä on rikkonut seuraavia lakeja, asetuksia ja määräyksiä:

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

- 125 §: Kellarikerroksesta puuttuu rakennuslupa.
- 131 §: Rakennuslupahakemus ei täyttänyt lain vaatimuksia. Vaadittu pohjatutkimus puuttuu
- 134 §: Rakennusvalvonta ei ole hyväksynyt vaadittuja erityissuunnitelmia.
- 149 §: Rakennustyön valvonta on laiminlyöty, eikä tarkastuksia ole tehty.
- 150 §: Rakennuksen sijainti ja korkeusasema eivät täytä luvan ehtoja.
- 153 §: Loppukatselmus hyväksyttiin, vaikka se tehtiin ilman voimassa olevaa rakennuslupaa. Laki edellyttää, että muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset on suoritettava tätä aikaisemmin. Näin ei ole tehty.
- 180 §: Rakennushankkeen lainmukaisuus on laiminlyöty.

Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)

- 49 §: Pohjatutkimusta ei ole tehty, vaikka se on lupahakemuksen edellytys.
- 66 §: Käyttö- ja huolto-ohje puuttuu, mikä vaarantaa rakennuksen turvallisen käytön.
- 70 §: Vastaava työnjohtaja on jätetty hyväksymättä lain vaatimalla tavalla.
- 76 §: Rakennuslupaan liittyvät asiakirjat ja tarkastukset ovat puutteellisia.
- 77 §: Rakennustyön tarkastusasiakirja puuttuu kokonaan.
- 79 §: Rakennusvalvonnan asiakirjoja ei ole ylläpidetty lain edellyttämällä tavalla.

Rakentamismääräyskokoelma (RakMK A1)

- A1 3.4.1: Loppukatselmuksessa ei ole varmistettu, että rakennus täyttää lain vaatimukset.
- A1 6.2.2: Tarkastusten suorittaminen ja asiakirjojen ylläpito ovat olleet puutteellisia.
- A1 7.3.1: Loppukatselmuksen edellytyksiä ei ole tarkastettu asianmukaisesti.
- A1 10.1: Rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyviä määräyksiä ei ole noudatettu.
- A1 10.3: Määräyksen mukaan loppukatselmusta on aina haettava luvan voimassaoloaikana. Näin ei ole tehty.
- A1 10.5: Loppukatselmuksessa ei ole varmistettu, että rakennus täyttää rakennusluvan ehdot.

Sähköturvallisuuslaki

- 17 §: Sähkölaitteiston käyttöönottotarkastus on jätetty tekemättä (K10).

Rakennusluvan ■■■-R määräykset (K4)

- Vastaava työnjohtaja (ei haettu eikä nimetty)
- Rakennesuunnitelmat puuttuvat
- Pohjatutkimus tekemättä
- Pohjakatselmus tekemättä
- Sijainnin merkintä tekemättä
- Rakennekatselmusta ei ole voitu laillisesti tehdä, koska suunnitelmat puuttuvat
- Savuhormikatselmus puuttuu
- Sijaintikatselmus puuttuu
- Vesi- ja viemärlaitteiston katselmus puuttuu
- Ilmanvaihtolaitteiston katselmus puuttuu

Aloituskokouksen määräykset (K25)

- Rakennustyön tarkastusasiakirja puuttuu
 - Rakennustuotetietokansio puuttuu
 - Jätetty noudattamatta aloituskokouksen nimenomaisia määräyksiä, jotka koskivat työnjohtajan velvollisuuksia (lupamääräyksessä määrätty tarkastukset, tarkastusasiakirjan pitäminen) ja rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuutta tehdä kaikki rakennusluvassa määrätty katselmukset.
-
- Peruste rahoituskulujen (lainan hoitokulujen) korvaamiselle on vastaajan petollinen viettely ja kunnianvastainen ja arvoton menettely. Kauppa ei olisi koskaan syntynyt ilman vastapuolten lainvastaisia toimia, eikä lainaa olisi nostettu. Siksi myös siitä aiheutuneet kulut ovat suoran vahingon seurauksia, ei johdannaisia menetyksiä. Ennakkopäätös asiassa **KKO 1992:66** - rahoituskulut ovat osa korvattavaa vahinkoa.

Syy-yhteys

Myyjä, joka toimi myös rakennuttajana, antoi ostajille virheellisen tiedon siitä, että ostotarjouksen ehto oli täytetty lainmukaisesti. Tämä tieto oli ratkaiseva ostajien päätöksenteossa ryhtyä tekemään kauppaa.

Mikäli myyjä olisi ilmoittanut, että loppukatselmus oli tehty ilman rakennuslupaa ja että rakennushanke on ollut laiton, ostajat eivät olisi ryhtyneet oikeustoimen tekemiseen. Näin ollen myyjän menettely oli välitön ja olennaisen syy-yhteydessä siihen, että oikeustoimi tehtiin virheellisen käsityksen varassa.

Koska kauppa on mitätön, kaikki sen perusteella aiheutuneet taloudelliset menetykset, myös lainanhoitokulut, ovat korvattavaa vahinkoa, josta myyjä on yhteisvastuussa välitysliikkeen ja kaupungin kanssa vahingonkorvauslain 6 luvun 2 §:n nojalla.

1.2 Kiinteistönvälitysliike () Oy)

Vaatimukset

Välitysliike veloitetaan VahL 6:2 §:n mukaisesti yhteisvastuussa myyjän ja Naantalin kaupungin kanssa korvaamaan vahingonkorvauksena kaikki ostajille aiheutuneet kulut. Vahinko koostuu kauppahinnasta (445 000,00 euroa) ja muista edellä myyjän vastuun kohdalla eritellyistä kuluista:

- lainan hoitokulut, mukaan lukien maksetut korot ja mahdolliset muut lainanhoitokulut, viivästyskorkoineen; Vuosien 2021-2024 lainan hoitokulut ovat osalta 21844,47 euroa ja osalta 18380,87 euroa. Lopullinen summa selviää asian ratkettua. Ratkaisupäivän jälkeen lasketaan summalle viivästyskorkoa;
- ns. hyödylliset kustannukset (46.043,87 euroa);
- ulkopuoliset selvitys- ja tarkastuskulut (13.721,63 euroa) viivästyskorkoineen;
- kaikki kaupasta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen;
- muuttokulut (3000,00 euroa);
- kiinteistöverot (4828,20 euroa) viivästyskorkoineen

Korkolain mukainen viivästyskorko alkaa juosta tuomion julistamispäivästä alkaen.

Tämä vaatimus perustuu yleisiin vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin sekä vahingonkorvauslain vahvistamaan täyden korvauksen periaatteeseen (VahL 5:1).

Perusteet vahingonkorvaukselle

- **Selonottovelvollisuuden laiminlyönti:** Välitysliikkeen oli lain mukaan varmistettava, että kaupan ehdot täyttyivät, mutta se jätti tarkistamatta ja ilmoittamatta rakennusluvan voimassaolon, rakennusluvan puuttumisen kellarikerroksesta ja loppukatselmuksen laillisuuden. Luvaton rakennus ei voi täyttää loppukatselmusehtoa.

- **Lainvastainen toiminta:** Aluehallintovirasto (AVI) on todennut, että välitysliike [REDACTED] rikkoi tässä nimenomaisessa kaupassa lakia ja toimi hyvän välitystavan vastaisesti (K21 AVI:n päätös LSAVI/9427/2022).
- **Erehdyttäminen:** Välitysliike johti ostajia harhaan jättämällä kertomatta, että loppukatselmus oli laiton ja rakennuslupa oli rauennut ja että kellarikerrokseen ei ole koskaan ollut rakennuslupaa. Oikeustoimilain (OikTL 32 §, 33 §) mukaan sopimus on mitätön, jos toinen osapuoli on erehdytetty olennaisesti.
- Vahingonkorvauslain (VahL 6:2 §) mukaan useat vahingonaiheuttajat ovat yhteisvastuussa vahingoista.

Syy-yhteys

Välitysliike olisi voinut estää kaupan syntymisen, mikäli se olisi täyttänyt laissa sille asetetun selonottovelvollisuuden ja toiminut huolellisesti. Se laiminlöi tämän velvollisuuden jättämällä tarkistamatta rakennuksen loppukatselmuksen lainmukaisuuden ja rakennusluvan voimassaolon ja sen, että kaikkiin rakennuksen osiin on haettu rakennuslupa. Talon kellarikerrokseen ei ole koskaan edes haettu rakennuslupaa.

Ostajat perustivat ostopäätöksensä virheelliseen olettamukseen siitä, että rakennus olisi hyväksytty lainmukaisessa loppukatselmuksessa. Mikäli ostajat olisivat saaneet oikeat tiedot rakennuksen luvattomasta tilasta, he eivät olisi ryhtyneet sopimuksentekoon myyjän tai muiden osapuolten kanssa.

Näin ollen välitysliikkeen laiminlyönti oli välitön ja ratkaiseva syy siihen, että kauppa syntyi. Koska kauppa on OikTL:n perusteella mitätön, kaikki siitä aiheutuneet taloudelliset menetykset ovat korvattavaa vahinkoa, josta välitysliike on yhteisvastuussa myyjän ja kaupungin kanssa vahingonkorvauslain 6 luvun 2 §:n mukaisesti.

1.3 Naantalın kaupunki

Vaatimukset

Vahvistukset:

1. Käräjäoikeuden tulee vahvistaa, että Naantalın kaupunki on ylittänyt toimivaltansa hyväksyessään loppukatselmuksen ilman rakennuslupaa, ilman eri rakennusvaiheiden tarkastusdokumentteja ja ilman rakennesuunnitelmia.

Suoritukset:

2. Kaupunki veloitetaan yhteisvastuussa myyjän ja kiinteistönvälitysliikkeen kanssa korvaamaan vahingonkorvauksena viivästyskorkoineen kaikki ostajille aiheutuneet kulut. Vahinko koostuu kauppahinnasta (445 000,00 euroa) ja muista edellä myyjän vastuun kohdalla eritellyistä kuluista:
 - lainan hoitokulut, mukaan lukien maksetut korot ja mahdolliset muut lainanhoitokulut, viivästyskorkoineen; Vuosien 2021-2024 lainan hoitokulut ovat [REDACTED] osalta 21844,47 euroa ja [REDACTED] osalta 18380,87 euroa. Lopullinen summa selviää asian ratkettua. Ratkaisupäivän jälkeen lasketaan summalle viivästyskorkoa;

- ns. hyödylliset kustannukset (46.043,87 euroa);
- ulkopuoliset selvitys- ja tarkastuskulut (13.721,63 euroa) viivästyskorkoineen;
- kaikki kaupasta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen;
- muuttokulut (3000,00 euroa);
- kiinteistöverot (4828,20 euroa) viivästyskorkoineen

Korkolain mukainen viivästyskorko alkaa juosta tuomion julistamispäivästä alkaen.

Tämä vaatimus perustuu yleisiin vahingonkorvausoikeudellisiin periaatteisiin sekä vahingonkorvauslain vahvistamaan täyden korvauksen periaatteeseen (Vahl 5:1).

Perusteet vahingonkorvaukselle

1. Perustuslain 118 §

- PL 118 § 1 mom.: "Viranomainen vastaa virkatoimiensa lainmukaisuudesta."
 - Kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on rikkonut pakottavaa lainsäädäntöä hyväksyessään loppukatselmuksen ilman rakennuslupaa.
 - MRL 153 §: Rakennustarkastaja Markku Aro on myöntänyt, että laki on yksiselitteinen (loppukatselmusta on haettava luvan voimassaoloaikana) ja että sitä on rikottu tarkoituksella (K38).
 - MRL 125 §: Tekninen johtaja Reima Ojala sanoi tallennetussa keskustelussa asiasta kysyttäessä, että hänellä ei ole aavistustakaan, miten loppukatselmus on voitu hyväksyä, vaikka kellarikerrokseen ei ole lainkaan rakennuslupaa (K37; ajassa 42.22).
 - Tekniikan tohtori Vesa Virtanen on todennut lausunnossaan, että rakennushankkeessa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia (K20).
- PL 118 § 3 mom.: "Jokaisella, joka on kärsinyt vahinkoa virkamiehen lainvastaisesta toimenpiteestä, on oikeus vaatia vahingonkorvausta julkisyhteisöltä."
 - Ostajille on syntynyt vahinkoa, koska Naantalin kaupungin viranhaltijat ovat tahallisesti rikkoneet lakia ja tämä on suoraan johtanut kiinteistökaupan syntymiseen.

2. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL), maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA), rakennusmääräyskokoelman (RakMK A1), rakennusluvan ja aloituskokouksen määräysten rikkominen ja kaikkien eri rakennusvaiheiden tarkastusdokumenttien puuttuminen. Rakennusvalvonnan tekemät virheet listattuna:

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

- 125 §: Kellarikerroksesta puuttuu rakennuslupa.
- 131 §: Rakennuslupahakemus ei täyttänyt lain vaatimuksia. Vaadittu pohjatutkimus puuttuu
- 134 §: Rakennusvalvonta ei ole hyväksynyt vaadittuja erityissuunnitelmia.
- 149 §: Rakennustyön valvonta on laiminlyöty, eikä tarkastuksia ole tehty.
- 150 §: Rakennuksen sijainti ja korkeusasema eivät täytä luvan ehtoja.
- 153 §: Loppukatselmus hyväksyttiin, vaikka se tehtiin ilman voimassa olevaa rakennuslupaa. Laki edellyttää, että muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen

käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset on suoritettava tätä aikaisemmin. Näin ei ole tehty.

- 180 §: Rakennushankkeen lainmukaisuus on laiminlyöty.

Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)

- 49 §: Pohjatutkimusta ei ole tehty, vaikka se on lupahakemuksen edellytys.
- 66 §: Käyttö- ja huolto-ohje puuttuu, mikä vaarantaa rakennuksen turvallisen käytön.
- 70 §: Vastaava työnjohtaja on jätetty hyväksymättä lain vaatimalla tavalla.
- 76 §: Rakennuslupaan liittyvät asiakirjat ja tarkastukset ovat puutteellisia.
- 77 §: Rakennustyön tarkastusasiakirja puuttuu kokonaan.
- 79 §: Rakennusvalvonnan asiakirjoja ei ole ylläpidetty lain edellyttämällä tavalla.

Rakentamismääräyskokoelma (RakMK A1)

- A1 3.4.1: Loppukatselmuksessa ei ole varmistettu, että rakennus täyttää lain vaatimukset.
- A1 6.2.2: Tarkastusten suorittaminen ja asiakirjojen ylläpito ovat olleet puutteellisia.
- A1 7.3.1: Loppukatselmuksen edellytyksiä ei ole tarkastettu asianmukaisesti.
- A1 10.1: Rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen liittyviä määräyksiä ei ole noudatettu.
- A1 10.3: Määräyksen mukaan loppukatselmusta on aina haettava luvan voimassaoloaikana. Näin ei ole tehty.
- A1 10.5: Loppukatselmuksessa ei ole varmistettu, että rakennus täyttää rakennusluvan ehdot.

Sähköturvallisuuslaki

- 17 §: Sähkölaitteiston käyttöönottotarkastus on jätetty tekemättä (K10).

Rakennusluvan [REDACTED]-R määräykset (K4)

- Vastaava työnjohtaja (ei haettu eikä nimetty)
- Rakennesuunnitelmat puuttuvat
- Pohjatutkimus tekemättä
- Pohjakatselmus tekemättä
- Sijainnin merkintä tekemättä
- Rakennekatselmusta ei ole voitu laillisesti tehdä, koska suunnitelmat puuttuvat
- Savuhormikatselmus puuttuu
- Sijaintikatselmus puuttuu
- Vesi- ja viemärlaitteiston katselmus puuttuu
- Ilmanvaihtolaitteiston katselmus puuttuu

Aloituskokouksen määräykset (K25)

- Rakennustyön tarkastusasiakirja puuttuu
- Rakennustuotetietokansio puuttuu
- Jätetty noudattamatta aloituskokouksen nimenomaisia määräyksiä, jotka koskivat työjohtajan velvollisuuksia (lupamääräyksessä määrätty tarkastukset, tarkastusasiakirjan pitäminen) ja rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuutta tehdä kaikki rakennusluvassa määrätty katselmukset.

3. Perusteettomasti aiheutettu oikeudenkäynti (VahL 3:2 §, HL 6 § ja Oikeudenkäymiskaari 21 luku)

Naantalin rakennusvalvonta on itse kirjallisesti vastannut 30.9.2023 päivätyssä selvityksessä (K36), ettei se pysty vastaamaan kysymyksiin, jotka koskevat rakennushankkeen laillisuutta ja rakennusluvan mukaisten tarkastusasiakirjojen olemassaoloa. Tämä asiakirja osoittaa, että kaupungin viranomainen on itse vahvistanut, ettei se ole suorittanut sille laissa määrättyjä valvontatehtäviä, eikä edellytetyjä asiakirjoja ole olemassa tai arkistoitu.

Tästä seuraa, että kantajat ovat joutuneet turvautumaan oikeudellisiin toimenpiteisiin saadakseen oikeutensa toteutumaan, vaikka kaupungilla olisi ollut mahdollisuus itseoikaisuun.

Mikäli kaupunki esittää oikeudenkäynnissä olennaisesti poikkeavan kannan (esim. väittää jälkikäteen, että asiakirjat ovat sittenkin olemassa tai että valvonta olisi tapahtunut), se vahvistaa, että viranomainen on toiminut hallintolain 6 §:n vastaisesti (lainmukaisuuden, palveluperiaatteen ja luottamuksensuojan rikkominen) ja aiheuttanut kantajille tarpeettoman oikeudenkäynnin.

Tämä on itsenäinen vahingonkorvausperuste vahingonkorvauslain 3:2 §:n nojalla. Koska oikeudenkäyntiä ei olisi tarvittu, mikäli kaupungin viranomainen olisi täyttänyt tehtävänsä asianmukaisesti tai ilmoittanut virheensä ajoissa, kaupungin on korvattava kaikki oikeudenkäynnistä aiheutuneet kulut, mukaan lukien kantajien omat kulut.

4. Hallintolain (HL) rikkominen

- HL 6 §: Viranomaisen on toimittava lainmukaisesti ja objektiivisesti.
 - Naantalin kaupunki on toiminut lainvastaisesti ja suosinut myyjää hyväksymällä laittoman loppukatselmuksen.

5. Vahingonkorvauslain (VahL) 3:2 §

- "Julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan viranomaisen virheellisestä päätöksestä aiheutuneen vahingon."
 - Naantalin kaupunki on velvollinen korvaamaan kaikki vahingot, koska sen päätös tehdä loppukatselmus oli tahallinen ja vastoin lakia.
 - Naantalin kaupunki on velvollinen korvaamaan kaikki vahingot, koska sen laiton toiminta rakennushankkeessa on mahdollistanut laittoman kiinteistön myymisen näennäisesti laillisena.

- Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO:2008:62 todetaan, että rakennusvalvonnan toimet ovat julkisen vallan käyttöä ja että julkisyhteisöllä on vahingonkorvausvastuu laiminlyönneistä julkisen vallan käytössä.

6. Vahingonkorvauslain (VahL) 6:2 §

- Yhteisvastuu perustuu vahingonkorvauslain (412/1974) 6:2 §:ään, jonka mukaan useampi taho, jotka ovat vastuussa samasta vahingosta, ovat yhteisvastuussa vahingonkorvauksen maksamisesta.
 - Oikeuskäytännön mukaan (esim. KKO 2008:62 ja KKO 2015:72) kantajalla on oikeus vaatia täysi vahingonkorvaus miltä tahansa yhteisvastuulliselta vastaajalta, eikä hänen tarvitse ottaa riskiä vastaajien välisestä jako-ongelmasta tai maksukyvyttömyydestä.

Syy-yhteys

Naantalın kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennusluvan ja siihen liittyvän loppukatselmuksen ilman laillisia edellytyksiä. Rakennuslupa oli rauennut ennen loppukatselmusta, eikä sitä ollut enää voimassa tarkastushetkellä. Lisäksi osa rakennuksesta on rakennettu kokonaan ilman rakennuslupaa — sille ei ole koskaan haettu eikä myönnetty lupaa. Tämä yksinään olisi tehnyt loppukatselmuksen suorittamisen ja hyväksymisen lainvastaiseksi.

Rakennusvalvontaviranomainen laiminlöi kokonaisuudessaan rakennushankkeen laillisuusvalvonnan. Viranomainen ei varmistanut rakennuksen luvanmukaisuutta eikä valvonut rakentamisen edellytyksiä lain ja rakennusluvan ehtojen mukaisesti. Näin ollen loppukatselmus on lainvastainen eikä se voi pätevästi osoittaa rakennuksen käyttöönnötkelpoisuutta tai luvanmukaisuutta.

Myyjä käytti näitä virheellisiä viranomaispäätöksiä — erityisesti loppukatselmusta — todisteena siitä, että rakennus olisi laillinen ja kaupan ehtojen mukainen. Tämän perusteella ostajille muodostui virheellinen käsitys siitä, että rakennus täyttää kaikki lainsäädännön ja luvituksen vaatimukset. Ostajat luottivat viranomais toimiin ja ryhtyivät oikeustoimiin siinä uskossa, että kyseessä oli laillinen ja käyttöönnötkelpoinen kiinteistö.

Ilman kaupungin lainvastaisia päätöksiä – mukaan lukien rakennusluvan virheellinen käsittely, kokonaan luvattoman rakennusosan huomiotta jättäminen ja loppukatselmuksen perusteeton hyväksyminen – ostajat eivät olisi ryhtyneet sopimusneuvotteluihin eivätkä olisi tehneet kiinteistökauppaa. Näin ollen viranomaisen lainvastaaiset toimet ovat välittömässä ja olennaisessa syy-yhteydessä siihen, että ostajat ovat tehneet oikeustoimen, joka perustui harhaanjohtavaan käsitykseen kiinteistön laillisuudesta.

Koska oikeustoimi on tehty virheellisessä käsityksessä rakennuksen luvallisuudesta ja käyttökuntoisuudesta, eikä tosiasiallinen tila vastannut kaupan ehtoja eikä pakottavaa lainsäädäntöä, oikeustoimi on katsottava mitättömäksi.

1.4 Yhteisvastuu

Vahingonkorvauslain 6 luvun 2 §:n mukaan useat vahingon aiheuttajat ovat yhteisvastuussa syntyneestä vahingosta. Tässä tapauksessa myyjä, kiinteistönvälitysliike ja Naantalin kaupunki ovat kaikki myötävaikuttaneet mitättömän kaupan syntymiseen ja sen aiheuttamiin vahinkoihin.

Myyjä hyväksyi ostotarjouksen ja toteutti kaupan tietoisena siitä, ettei kaupan voimaantuloehto voinut täytyä. Rakennuttajana hänen vastuullaan oli varmistaa, että kiinteistö oli lainmukainen, mutta hän jätti tämän velvollisuuden täyttämättä.

Kiinteistönvälitysliike laiminlöi selonottovelvollisuutensa ja välitti ostajille virheellistä tietoa kiinteistön luvituksesta ja laillisuudesta. Se ei varmistanut ja kertonut myyjille, että osa talosta on rakennettu kokonaan ilman lupaa ja että loppukatselmus oli lainmukainen, vaikka sen olisi ollut velvollisuus tehdä niin. Ostajat eivät olisi tehneet kauppaa luvattomasta talosta.

Naantalin kaupunki hyväksyi loppukatselmuksen ilman voimassa olevaa rakennuslupaa ja ilman rakennuslupaa kellarikerrokseen. Tämä päätös oli vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 125 ja 153 §:iä ja mahdollisti kaupan ehtojen täyttymisen näennäisesti, vaikka ehto ei ollut todellisuudessa täytynyt.

Naantalin kaupunki hyväksyi rakennushankkeen loppukatselmuksen ilman mitään laillisuusvalvontaa. Mitään eri rakennusvaiheiden lakisääteisiä tarkastusdokumentteja ei ole olemassa.

Kaikki vastaajat ovat toiminnallaan myötävaikuttaneet siihen, että ostajat erehdyttiin tekemään olematon kauppa, joka ei ollut oikeudellisesti pätevä missään vaiheessa. Koska kaupalla ei ole oikeusvaikutuksia, kaikki siihen liittyvät suoritukset ovat perusteettomia ja ne on palautettava.

Koska kaikki vastaajat ovat myötävaikuttaneet mitättömän (olemattoman) kaupan syntymiseen, he ovat vahingonkorvauslain 6:2 §:n nojalla yhteisvastuussa kantajille aiheutuneista vahingoista. Kaupan mitättömyyden seurauksena kaikki maksetut summat muodostavat vahingonkorvausveloitteen, joka kuuluu vastaajien yhteisvastuullisesti korvattavaksi.

2. Kaupan purku tai hinnanalennus

Esitetyt vaatimukset perustuvat asiakirjoista löytyviin faktoihin, oikeudellisiin perusteisiin ja syy-yhteyteen vastaajien toiminnan ja aiheutuneen vahingon välillä. Mikäli kiinteistökaupan mitättömyyttä ei hyväksytä, ensisijaisena vaatimuksena on kaupan purkaminen olennaisten rakennusvirheiden vuoksi. Purkuvaatimus tukee ensisijaista mitättömyysargumenttia osoittaen, ettei kyse ole mistään muodollisesta teknisestä argumentista, vaan aidosti moraalisesti ja oikeudellisesti kestävästä tilanteesta. Toisin sanoen mitättömyysvaatimuksen lisäksi esitetty purkuvaatimus alleviivaa kantajien moraalista ja oikeudellista asemaa. Toissijaisesti, jos kauppa jää voimaan, ostajilla on oikeus hinnanalennukseen vastaamaan virheiden korjauskustannuksia.

Purku- ja hinnanalennusvaihtoehdossa ei vedota loppukatselmuksen laittomuuteen, vaan siihen, että vakavat rakennusvirheet ovat syntyneet ja jääneet korjaamatta rakennusvalvonnan tarkastusvelvollisuuden laiminlyöntien vuoksi. Oikeudellisesti purkuvaatimus perustuu MK 2:17 §:n mukaiseen olennaiseen laatuvirheeseen.

Kun myyjänä on kohteen rakennuttaja, ostajalla on täysi oikeus odottaa ja vaatia, että hänen ostamansa kiinteistö on rakennettu rakennusmääräysten mukaisesti. Tässä tapauksessa myyjä on ammattimainen toimija, jonka tulee tietää ja noudattaa rakentamista koskevia säännöksiä.

Samalla ostajilla on täysi oikeus vaatia, että kaupunki hoitaa sille määrätty rakennusvalvontatehtävät, erityisesti pohjakatselmuksen ja rakennekatselmuksen. Näitä keskeisiä tarkastuksia ei ole suoritettu, vaikka määräykset niin vaativat, minkä seurauksena kiinteistöön on jäänyt vakavia rakennusvirheitä. Rakennusvalvonnan laiminlyönnin vuoksi kiinteistö on myyty ostajille virheellisenä, ja valvontatehtävien asianmukainen suorittaminen olisi voinut estää virheiden syntyminen ja kaupan toteutumisen.

Kaupan purun ja hinnanalennuksen osalta ei esitetä erillisiä vaatimuksia kiinteistönvälitysliikettä vastaan paitsi oikeudenkäyntikulut, koska tällöin oikeus olisi jo katsonut kaupan päteväksi ja rakennuslupaan liittyvät oikeudelliset väitteet arvioiduksi riittämättömiksi mitättömyyden perustaksi. Samoista tosiseikoista ei voida vaatia korvausta eri oikeusperustein, mikä estää päällekkäisen vallintavirheväitteen välittäjää kohtaan.

Kiinteistö ei täytä rakentamista koskevia säädöksiä, ja siinä on laatuvirheitä, jotka tekevät siitä määräystenvastaisen. Korjauskustannukset ovat laajuudeltaan merkittäviä ja voivat ylittää purkukynnyksen, jolloin kaupan purku on ainoa mahdollinen ratkaisu. Korjauskustannusten laajuus perustuu rakentamisen virheisiin ja siihen, että pohjakatselmus, rakennekatselmus, KVV-katselmus ja sähköasennusten käyttöönottotarkastus puuttuvat ja kantaja vaatii, että nämä puuttuvat katselmuksot on tehtävä eikä niitä voida tehdä ilman kaikkien virheiden korjaamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset pohjakatselmus, rakennekatselmus, KVV-katselmus ja sähköasennusten käyttöönottotarkastus ovat pakollisia ennen rakennuksen käyttöönottoa. Näitä tarkastuksia ei ole suoritettu lain edellyttämällä tavalla, eikä niitä voida jälkikäteen suorittaa ilman määräysten vastaisuuksien korjaamista.

Erityisesti sähköturvallisuuslain 17 pykälän mukaan sähköasennusten käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen kuin laitteisto voidaan ottaa käyttöön. Koska tätä tarkastusta ei ole suoritettu asianmukaisesti, sähköjärjestelmä ei täytä lain vaatimuksia eikä sitä voida hyväksyä ilman täydellistä uusimista ja tarkastusta.

Rakentamismääräyskokoelman A1 kohdan 10.5 mukaan loppukatselmuksessa on varmistettava, että rakennusluvassa ja aloituskokouksessa määrätty velvoitteet on täytetty, tarkastusasiakirja on asianmukaisesti pidetty ja eri rakennusvaiheiden toteutuksen kelpoisuutta osoittavat asiakirjat ovat riittäviä. Lisäksi kaikkien muiden lakien edellyttämät tarkastukset on suoritettava ennen loppukatselmusta.

1. **Ensisijaisesti:** Käräjäoikeuden tulee määrätä kiinteistökaupan purkamisesta, jos virheiden korjauskustannukset ylittävät purkukynnyksen, ja velvoittaa myyjä palauttamaan kantajille koko kauppahinnan (445 000,00 euroa) viivästyskorkoineen 20.2.2022 alkaen.
2. **Toissijaisesti:** Mikäli kauppaa ei pureta, myyjä veloitetaan suorittamaan hinnanalennuksena virheiden korjauskustannusten määrän (491 154,00 euroa) viivästyskorkoineen 20.2.2022 alkaen.
3. Kauppa purettaessa myyjä veloitetaan korvaamaan kantajille hyödylliset kustannukset (46.043,87 euroa) ja muuttokustannukset (3 000,00 euroa) viivästyskorkoineen.
4. Hinnanalennuksessa myyjä veloitetaan korvaamaan sijaisasumiskustannukset (10 000,00 euroa) viivästyskorkoineen.
5. Molemmissa vaihtoehdoissa myyjä veloitetaan korvaamaan ulkopuoliset selvitys- ja tarkastuskulut (13.721,63 euroa) viivästyskorkoineen.
6. Molemmissa vaihtoehdoissa myyjä veloitetaan korvaamaan vahingonkorvauksena kantajille kaikki kaupasta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen.
7. Kaupan purussa kiinteistö palautuu myyjälle vasta sen jälkeen, kun kaikki kantajien suoritukset ja vahingot on palautettu täysimääräisesti

Mikäli kauppa puretaan, kantajat eivät ole velvollisia maksamaan vastaajalle asumishyötyyn liittyviä korvauksia, koska kiinteistö on ollut virheellinen, määräystenvastainen ja osin vaarallinen. Tällaista asumista ei voida pitää hyötynä, vaan se on ollut virheelliseen käsitykseen perustunutta väliaikaista käyttöä, josta on aiheutunut kantajille vahinkoa.

Laatuvirheen oikeudellinen perustelu ja rakennuttajan vastuu

1. Rakennusvirheet ja niiden vaikutus

- Kiinteistöllä on useita merkittäviä rakentamisen virheitä:
 - 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 jatkuva 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 → kondenssiriski ja rakenteellinen kosteus
 9. Kattotuoleissa tummumia (lahon alku), kosteuden pitkäaikainen vaikutus
 - Sähköasennukset (K8, K10)
 1. Maadoitusjohtoa käytetty vaihejohtimena → aiheuttaa sähköiskun, oikosulun ja palon riskin

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 pöytäkirja: ei vastuuasennuksia – tarkastus ei sido ketään
14. Sähköasennukset on tehty ilman pätevää sähköurakoitsijaa → rikkoo sähköalan ammattipätevyysvaatimuksia (StL 410/1996)
15. Sähköasennuksissa havaittu virhe, joka johti pääsulakkeen ylikuumenemiseen ja rikkoutumiseen → kontakti virheellinen, aiheutti käytännön vauriotapauksen ([REDACTED] Sähkö Oy 13.4.2021)

■ LVI-asennukset (K14, K15)

1. LVI-järjestelmien käyttöönottotarkastuksia ei ole tehty.
2. ~~Viemäriin kannakointi on puutteellinen useissa kohdissa.~~ Tämä on huomioitu kuntotarkastuksessa ennen kauppaa.
3. ~~Viemäreissä on havaittu takakaatoja, jotka estävät veden oikean virtauksen.~~ Tämä on huomioitu kuntotarkastuksessa ennen kauppaa.
4. Viemärit ovat eristämättä, mikä altistaa ne jäätymiselle.
5. Viemäreissä on padotusjälkiä eli merkkejä veden kertymisestä ja väärästä kaltevuudesta.
6. Viemäriin kurasyöppö on jätetty asentamatta kodinhoitohuoneeseen.
7. Käyttövesiputket on asennettu kylmään tilaan ilman eristystä.
8. Käyttövesiputket ovat kannakoimatta tai kannakkeet ovat löysällä.
9. Jakotukkien vuotovedet eivät johdu näkyville eivätkä rakenteet ole vesitiiviitä.
10. Paineenalennusventtiili puuttuu, mikä aiheuttaa liiallista painetta putkistossa.
11. Käyttövesiverkoston painekoepöytäkirja puuttuu.
12. Lämmitysjärjestelmän käyttöönotosta ei ole tehty pöytäkirjaa.
13. Lämmityksessä ei ole automaattista ohjausta – säätö toimii vain käsin.

14. Ilmanvaihtokanavien eristys ullakolla on puutteellinen tai kokonaan tekemättä.
15. Ilmanvaihtokoneen kondenssiveden poistoputki on asennettu virheellisesti.
16. Ilmanvaihtojärjestelmä poikkeaa suunnitelmista eikä vastaa toteutusta.
17. Saunan korvausilmaventtiili puuttuu kokonaan.
18. Ilmanvaihtokanavan paloluokituksen edellyttämät rakenteet eivät täyty (E30).
19. Radonputket ja viemärin ilmausputket on jätetty eristämättä.
20. Käyttöveden varoventtiili vuotaa ja järjestelmä ei ole tiivis.
21. WC-istuimen vesiliitos vuotaa.
22. Keittiön allaskaapista puuttuu vuotovedet esiin tuova kaukalo tai järjestelmä.

- Rakentaminen ei ole tapahtunut myönnetyn rakennusluvan mukaisesti, ja useita rakennusmääräyksiä on rikottu (K20).
- Rakenteiden, sähköasennusten, salaojien ja LVI-järjestelmien korjaaminen on välttämätöntä kiinteistön turvallisuuden ja lainmukaisuuden takaamiseksi.

2. Rakennuttajan vastuu

- Myyjä on toiminut rakennuttajana ja hänen vastuullaan oli varmistaa, että rakennus rakennetaan määräysten mukaisesti.
- Myyjä on laiminlyönyt rakennusmääräykset ja rakennuttajana hän on vastuussa rakennusmääräysten noudattamisesta.
- Maakaaren 2:17 §:n mukaisesti myyjä vastaa olennaisista laatuvirheistä ja myyjän antamista virheellisistä tiedoista.

Virheen vaikutukset ja seuraamukset

- Kiinteistön virheet ja puutteet ovat suoraan seurausta rakentamisen määräystenvastaisuudesta.
- Virheet voidaan korjata vain perusteellisilla toimenpiteillä, joiden kustannukset ovat arviolta 491 154,00 euroa eli yli kauppahinnan
- Jos korjauskustannukset ylittävät purkukynnyksen, mikä tässä tapauksessa näyttää ilmeiseltä, kauppa on purettava.
- Koska ostajat ovat joutuneet selvittämään rakennusvirheitä ja puuttuvaa dokumentaatiota, heille aiheutuneet lisäkustannukset (ulkopuoliset selvityskulut) on korvattava.

2.2 Kiinteistönvälitysliike () Oy)

Vaatimukset

Välitysliike veloitetaan maksamaan omat oikeudenkäyntikulunsa ja korvaamaan vahingonkorvauksena yhteisvastuussa muiden vastaajien kanssa kantajille kaikki kaupasta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen.

Perusteet vahingonkorvaukselle

1. Oikeudenkäyntiin ryhtyminen on ollut objektiivisesti perusteltua, koska välitysliikkeen selonottovelvollisuuden laiminlyönti on todettu viranomaisessa (K21, AVI:n päätös LSAVI/9427/2022). Välitysliikkeen menettely on ollut moitittavaa ja se on ollut keskeinen syy siihen, että oikeustoimi on syntynyt virheellisesti ja koko oikeudenkäynti on ollut tarpeen.
2. Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 3 §:n mukaan oikeudenkäyntikulut voidaan määrätä vastapuolen vahingoksi, vaikka osa vaatimuksista hylättäisiin, jos hylätty osa on vähämerkityksinen kokonaisuuteen nähden. Välitysliikkeen vastuuta ei ole esitetty purku- tai hinnanalennusvaihtoehdossa, mikä osoittaa, että kantaja on esittänyt vaatimuksensa täsmällisesti ja perustellusti.
3. 21 luvun 8a §:n mukaan tuomioistuin voi jättää kulut vahingoksi, jos asia on ollut oikeudellisesti epäselvä. Tässä tapauksessa välitysliikkeen vastuun toteutuminen mitättömyystilanteessa on ollut arvioitava seikka, joten oikeudenkäyntiin osallistuminen ei ole ollut perusteeton.

Näillä perusteilla on kohtuullista ja lainmukaista, että välitysliike vastaa omista oikeudenkäyntikuluistaan ja korvaa kantajille niistä aiheutuneet kulut siltä osin kuin vaatimukset ovat liittyneet sen menettelyyn.

Syy-yhteys

Kauppaa eikä oikeudenkäyntiä olisi syntynyt lainkaan, jos välitysliike olisi noudattanut lakia.

2.3 Naantalin kaupunki

Vaatimukset

1. **Ensisijaisesti:** Käräjäoikeuden tulee määrätä, että Naantalin kaupunki on yhteisvastuussa myyjän kanssa siltä osin kuin sen valvontavastuulla olleet virheet ovat osaltaan johtaneet kiinteistökaupan purkamiseen.
 - Kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti myyjän kanssa palauttamaan kantajille kauppahinnasta sen osuuden, joka on aiheutunut kaupungin valvontavelvollisuuden laiminlyönneistä (281 154,00 euroa) viivästyskorkoineen 24.1.2022 alkaen.
 - Kaupunki veloitetaan korvaamaan ulkopuoliset selvitys- ja tarkastuskulut (5 415,68 euroa) viivästyskorkoineen 24.1.2022 alkaen.

- Kaupunki veloitetaan korvaamaan vahingonkorvauksena kantajille muuttokulut (3000,00 euroa) viivästyskorkoineen.
- 2. **Toissijaisesti:** Mikäli kauppaa ei pureta, kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti myyjän kanssa suorittamaan hinnanalennuksen niiltä osin kuin kaupungin vastuulla olleet valvonnan laiminlyönnit ovat aiheuttaneet korjauskustannuksia:
 - Salaojajärjestelmän korjaaminen (85 854,00 euroa) viivästyskorkoineen 24.1.2022 alkaen
 - Rakenteiden höyrynsulkujen korjaaminen (160 000,00 euroa) viivästyskorkoineen 24.1.2022 alkaen
 - Kattorakenteen korjaaminen (35 300,00 euroa) viivästyskorkoineen 24.1.2022 alkaen
 - Ulkopuoliset selvitys- ja tarkastuskulut (5 415,68 euroa) viivästyskorkoineen 24.1.2022 alkaen
 - Sijaisasumiskulut (10 000,00) euroa viivästyskorkoineen

Perusteet vahingonkorvaukselle

Rakennusvalvonnan laiminlyönti ja kaupungin vastuu rakennusmääräysten vastaisuuksista

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. Nämä ovat konkreettisia, viranomaisen suoritettavaksi määrättyjä tehtäviä. Niiden laiminlyönti on teknisen valvontavastuun rikkomista, josta seuraa julkisyhteisön korvausvastuu VahL 3:2 § mukaan.

Rakennusluvassa määrätty pohjakatselmus ja rakennekatselmus eivät ole toteutuneet lain ja määräysten edellyttämällä tavalla, eikä Naantalin kaupunki ole valvonut rakennusmääräysten noudattamista. **Suomen rakentamismääräyskokoelmassa sanotaan seuraavasti:**

“9.2 Työnaikaiset katselmusvaiheet 9.2.1 Määräys

Pohjakatselmus toimitetaan, kun perustamiseen liittyvät kaivu-, louhinta-, paalutus- tai maapohjan täyttö- ja vahvistustyöt on tehty.

Rakennekatselmus toimitetaan, kun kantavat rakenteet sekä niihin liittyvät veden-, kosteuden-, äänen- ja lämmöneristystyöt sekä paloturvallisuuteen liittyvät työt on tehty.”

Pohjakatselmusta ei ole suoritettu asianmukaisesti, vaan se on väitetysti tehty rakennekatselmuksen yhteydessä, mikä on **määräysten vastaista** (K37).

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 124 § ja 149 § velvoittavat kaupungin rakennusvalvonnan varmistamaan, että rakentaminen noudattaa voimassa olevia

määräyksiä. Tässä tapauksessa rakennusvalvonta on laiminlyönyt velvollisuutensa. Kaupunki hyväksyi kiinteistön rakennushankkeen, vaikka sen olisi tullut havaita vakavat rakenteelliset puutteet ja määräysten vastaisuudet. Kyse ei ole pelkästään rakentamisen huonosta laadusta, vaan selkeästä rakennusmääräysten rikkomisesta, jonka rakennusvalvonnan olisi pitänyt estää.

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.

Rakennusvirheet ja niiden vaikutus

Rakennusvalvonnan laiminlyönnin seurauksena kiinteistössä on vakavia rakennusvirheitä, jotka ovat suoraan seurausta siitä, että kaupungin vastuulla olevat tekniset katselmukset on jätetty tekemättä tai tehty puutteellisesti.

- **Salaojajärjestelmä on rakennettu määräysten vastaisesti.** Pohjakatselmuksessa olisi tullut varmistaa, että salaojat on asennettu oikealle korkeudelle ja toimivuudeltaan hyväksyttävällä tavalla. Tämä jäi kuitenkin tarkastamatta, minkä seurauksena vesi ei poistu hallitusti perustuksista ja aiheuttaa kosteusvaurioiden riskin. Kaupunkia koskevat samat virheet, jotka on listattu myyjälle edellä.
- **Rakenteiden höyrynsulut ovat virheelliset,** mikä vaikuttaa kiinteistön kosteustekniseen kestävyYTEEN. Tämä olisi pitänyt havaita rakennekatselmuksessa, jonka tarkoitus on varmistaa kosteudenhallintaan liittyvien rakenteiden oikea toteutus. Kaupunkia koskevat samat virheet, jotka on listattu myyjälle edellä.
- **Kattorakenteet ovat rakennusmääräysten vastaisia,** mutta rakennusvalvonta ei ole puuttanut niihin, vaikka rakennekatselmuksen tehtävänä olisi ollut havaita nämä puutteet. Kaupunkia koskevat samat virheet, jotka on listattu myyjälle edellä.
- **Rakennuksen loppukatselmus on tehty lainvastaisesti,** koska sitä edeltäneitä pakollisia teknisiä tarkastuksia ei ole tehty säädösten mukaisesti.

Näiden virheiden korjaaminen on välttämätöntä kiinteistön turvallisuuden, asumiskelpoisuuden ja lakisääteisten vaatimusten täyttämiseksi.

Syy-yhteys

Naantalin kaupunki oli vastuussa rakennusvalvonnasta ja rakennusluvassa määrätyistä teknisistä katselmuksista, mutta laiminlöi tehtävänsä.

- Koska rakennusvalvonta ei suorittanut pohjakatselmusta, vaikka määräykset sen vaativat tehtäväksi, rakennus eteni ilman, että salaojien oikea asennus ja perustusten kuivatus varmistettiin.
- Koska rakennekatselmus ei kattanut määräysten mukaisesti kantavia rakenteita ja kosteudenhallintaa, höyrynsulkujen ja vesikaton vakavat puutteet jäivät huomaamatta.
- Koska rakennusvalvonta ei puuttanut määräystenvastaisuuksiin ajoissa, myyjä sai myytyä kiinteistön ostajille ilman, että heille oli mahdollista saada tietoa rakennuksen vakavista puutteista.

Mikäli Naantalin kaupungin rakennusvalvonta olisi suorittanut sille määrättyt tekniset katselmukset lain ja määräysten mukaisesti, nämä virheet olisi havaittu ajoissa, ja rakennus olisi voitu vaatia korjaamaan ennen myyntiä. Näin ostajat eivät olisi joutuneet tilanteeseen, jossa heidän täytyy kantaa vastuu virheistä, jotka olisi tullut havaita ja estää jo rakennusvaiheessa.

Koska rakennusvalvonta on hyväksynyt määräystenvastaisesti rakennetun kiinteistön ilman teknisiä tarkastuksia, kaupunki on yhteisvastuussa myyjän kanssa niiden rakennusvirheiden osalta, jotka olisivat olleet estettävissä asianmukaisella valvonnalla.

Naantalissa huhtikuun 11. päivänä,

■■■■ ■■■■ ■■■■■■■■■■

LIITTEET

K LIITE 1 Korjauskustannukset

K LIITE 2 Kaupanteon jälkeiset investoinnit ja selvittelykulut

TODISTELU Kirjalliset todisteet

Kantaja

K1. (=V1) Kauppakirja 13.11.2020

Teema: kaupan ehdot

K2. Myyntiesite

Teema: annetut tiedot

K3. (=V2) Kuntotarkastus 5.11.2020

Teema: ennen kauppaa saadut tiedot

K4. Rakennuslupa 24.8.2006

Teema: rakennustyölle asetetut vaatimukset ja tarkastukset

K5. (=V3) Osittainen loppukatselmus 20.12.2007

Teema: rakentamisen sen hetken puutteet

K6. (=V4) Loppukatselmus 9.10.2020

Teema: miten loppukatselmus on pidetty

K7. (=N4) Ostotarjous 11.10.2020

Teema: loppukatselmus asetettu kaupan ehdoksi

K8. Sähkötarkastus Sähkö[REDACTED] 5.10.2021

Teema: sähkövirheet

~~K9. Sähköt korjauskulut Sähkö[REDACTED] 8.12.2021~~

~~Teema: sähkövirheet~~

K10. Sähkötarkastuspöytäkirja LK-Sähkö Oy 8.12.2021

Teema: sähkövirheet

K11. Kattoraportti 23.06.2021

Teema: katon virheet

K12. Kattolausunto Jari Pohja 10.1.2022

Teema: katon virheet

K13. Kattokorjaus 23.6.2021

Teema: katon virheiden korjauksen virheitä

K14. LVI tarkastus 27.5.2022

Teema: lvi-virheet

K15. LVI tarkastus Pennanen 15.3.2023 Teema:

lvi-virheet

K16. Salaojien tarkemittaus RI Mauri Maanpää 24.4.2023

Teema: salaojavirheet

K17. Salaoja ja viemärikuvaus Rantala 4.5.2023

Teema: salaojavirheet

K18. Ilmatiiviysmittaus raportti 17.5.2023

Teema: höyrynsulkuvirheet

K19. Ilmatiiviysmittaus raportti ptk 17.5.2023

Teema: höyrynsulkuvirheet

K20. Asiantuntijalausunto TKT Vesa Virtanen 19.1.2023

Teema: rakentamisen virheet

K21. (=N1) Valvontapäätös AVI LKV [REDACTED] Oy
31.8.2023

Teema: välittäjän virheet

K22. Salaojatarjous 27.4.2023

Teema: salaojavirheet

K23. Salaojatarjous 2023

Teema: salaojavirheet

K24. Sähkökorjaus ja LVI korjaus arvio 2022

Teema: salaoja- ja lvi-virheet

K25. Aloituskokouspöytäkirja

Teema: dokumentaatiopuutteet ja laiminlyönnit

K26. Kuparinen rakentamisen prosessi ja rakenteet 12.12.2022

Teema: rakentamisen virheet ja luvat

K27. Kattorakenteet 13.12.2023 Mustikkamaa

Teema: katon virheet

K28. Katon naarmut yhteenveto

K29. Rakennuslupahakemus 24.8.2006, rakennusluvan hakijat

Teema: kunnianvastainen ja arvoton menettely annetuista
tiedoista

K30. Tarkastuskooste

Teema: kunnianvastainen ja arvoton menettely annetuista
tiedoista

K31. Tiedustelu rakennekuvista

Teema: rakennekuvia ei ole

K32. [REDACTED] viesti salaojista

Teema: salaojista virheellistä Tietoa

K33. Tekstiviestit salaojista ennen kauppaa

Teema: kunnianvastainen ja arvoton menettely annetuista tiedoista

K34. Suoraa Oy:n vastaus reklamaatioon 5.6.2023

Teema: kunnianvastainen ja arvoton menettely annetuista tiedoista

K35. Täydennysreklamaatio 29.5.2023 ja kuittaus 2.6.2023

Teema: reklamaatio ajoissa

K36. Rakennusvalvonnan vastaukset selvityspyyntöihin

K37. Litterointi keskustelusta teknisen johtajan ja rakennusvalvonnan päällikön kanssa

K38 Litterointi keskustelusta rakennusvalvonnan päällikön Markku Aron kanssa. Aro myöntää rakennusvalvonnan tahallisen lainvastaisen toiminnan.

K39: KHO:n päätös.

Teema: Loppukatselmus ei ole valituskelpoinen hallintopäätös

K40: Helsingin hovioikeuden päätös.

Teema: Välitysliike määrätty myyjän kanssa yhteisvastuuseen kiinteistökaupan purussa

K41: Lausunto tiiviysmittauksista 11.5.2023

K42: Täydennysreklamaatio 27.5.2023.

Teema: Tuotu esille kaupan pätemättömyys perustuen yleisiin

oikeustoimen pätemättömyyttä koskeviin OikTL 3 luvun alun
säännöksiin

K43: [REDACTED] ja Jarno Teporan väliset sähköpostiviestit

8. ja 9.1.2025

K44 Tarjous höyrynsulkujen korjauksesta

K45 Avaukset - Höyrynsulku

Teema: Osoitettu ilmavuotojen syyt avaamalla rakenteita

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 salaojien väärästä sijainnista

K51 Tiivistelmä mitättömyyden perusteista

(Käytetty samaa numerointi kuin kantajien

haastehakemuksessa, mutta merkitty tunnuksella B)

K60 (~~K36B~~) Korvausvaatimus Naantalille 24.1.202237.

K61 (~~K37B~~) Korvausvaatimus rakennustarkastaja Tuomas

Ellilälle 23.1.2023.

K62 (~~K38B~~) Välitysliikkeen ohje ehdollisen ostotarjouksen tekoon

K54 (~~K39B~~) Välitysliikkeen vastaus Kuluttajariitalautakunnalle

K63 (~~K40B~~) Kauppakirja kohteen rakentamattomasta tontista, ostajina

[REDACTED] ja [REDACTED]

K64 (~~K41B~~) Sähköpostit 25.10.2021 [REDACTED] ja Raimo

Siitarin välillä

Vastaaja [REDACTED]

V1. (=K1) Kauppakirja 13.11.2020

V2. (=K3) Kuntotarkastus 5.11.2020

Todistusteema: ennen kauppaa kohteesta tehdyt havainnot ja huomiot

V3. (=K5) Osittainen loppukatselmus 20.12.2007 Todistusteema:

rakennuksessa olevat puutteet; ei muita puutteita

rakennusvalvonnan suuntaan

V4. (=K6) Loppukatselmus 9.10.2020

Todistusteema: rakennusvalvonnan puolelta ei vaatimuksia tai puutteita

V5. Rakennekuvat 4 kpl

Todistusteema: rakennuksen rakennekuvat; rakennustapa; rakennekuvat olemassa.

V6. Gigasähkö Oy lasku

Todistusteema: sähkötöiden korjauskustannukset

V7. Salamasähkö Oy:n tarjous sähköasennuksista

Todistusteema: Korjauskustannukset

Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy

N1. (=K21) Aluehallintoviraston päätös 31.8.2023

todistusteema: välitysliike ei ole laiminlyönyt myyjän maksukykyyn liittyvää selonottovelvollisuuttaan

N2. (=K3) Ostajien reklamaatio välitysliikkeelle 25.2.2022

todistusteema: ostajien reklamaatio on tehty 25.2.2022

N3. Asuntokaupan kuntotarkastusraportti 3.11.2020

todistusteema: ostajalla on ennen kaupantekoa ollut käytössään
pääpiirustukset, rakennepiirustuksia, vesi- ja viemäripiirustuksia,
ilmanvaihtopiirustuksia sekä sähköpiirustuksia

N4. Ostotarjous 11.10.2020

todistusteema: ostajien tarjouksen ehtona on ollut
lopputarkastuksen tekeminen; ostajien tiedossa on ollut, että
tarkastus on ollut suorittamatta

N5. Kaupunginhallituksen päätös 28.3.2022

todistusteema: rakennuksen lopputarkastus on suoritettu
hyväksytysti rakennusvalvontaviranomaisessa; rakennuksella on
olemassa rakennuslupa, eikä viranomaisvirheitä ole tehty

N6. Valokuvat 16 kpl

Todistusteema: Kuntotarkastuksessa ennen kauppaa vähintään
käytössä olleet piirustukset; ostajien tiedossa olleet seikat.

N7. Loppukatselmuspöytäkirja 9.10.2020

Todistusteema: Allekirjoitettu ja leimattu
loppukatselmuspöytäkirja; rakennusvalvonta ei ole todennut
huomautettavaa

Henkilötodistelu

Kantaja

1. ■■■■■ ■■■■■ asianosaisena

~~2. Kaupungin rakennusvalvonta Tuomas Ellilä~~

~~Teema: rakentamisen virheet ja lopputarkastus~~

3. TkT Vesa Virtanen

Teema: rakentamisen virheet

4. Tukesin tarkastaja [REDACTED]

Teema: Sähköasennukset ja mittarointi

5. LVI tavarantarkastaja Martti Pennanen

Teema: virheelliset ja laittomat LVI-asennukset

6. Mauri Maanpää

Teema: virheelliset salaojat

7. Tavarantarkastaja Jari Mustikkamaa

Teema: virheelliset kattorakenteet

8. [REDACTED] Itkonen

Teema: tiiviysmittaus, ilmavuodot

Vastaaja [REDACTED]

1) [REDACTED] [REDACTED]

Todistusteema: tiedot kohteesta ennen kauppaa;

2) [REDACTED] [REDACTED]

Todistusteema: tiedot kohteesta ennen kauppaa; kohteen rakennusprosessi

3) [REDACTED] [REDACTED]

Todistusteema: kohteen kuntotarkastuksen havainnot; kohteen puutteet

4) Joni Aaltonen Gigasähkö Oy

Todistusteema: sähkötöiden korjauskustannukset; naapurikiinteistön toteutuneet korjauskustannukset.

5) Jyri Lähde Sähkökolmio Oy

Todistusteema: kohteen sähkötöiden toteuttaminen Sähkökolmio Oy:n luvilla

6. rakennustarkastaja Juha Kuokkanen

Todistusteema: rakennusprojektin toteuttaminen ja tehdyille muutoksille kaupungin hyväksyntä

7. Miikka von Waisenberg

Todistusteema: sähköasennusten korjaaminen ja aiheutuneet kustannukset

8. Timo Aho

Todistusteema: havainnot salaojien kunnosta ja salaojien toimivuudesta

Kiinteistövälitys [REDACTED] Oy

1. Jasmin [REDACTED], välittäjä, Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy

Todistusteema: [REDACTED] ja [REDACTED] [REDACTED]ta kohteesta saadut tiedot; ostajille annettu tieto loppukatselmuspöytäkirjasta

2. Jarkko [REDACTED], välittäjä, Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy

Todistusteema: [REDACTED] ja [REDACTED] [REDACTED]ta kohteesta saadut tiedot; ostajille annettu tieto loppukatselmuspöytäkirjasta

3. [REDACTED] [REDACTED], RI, Suomen Rakennusasiantuntijat Oy Turku

Todistusteema: tarkastuksessa ennen kauppaa vähintään käytössä olleet piirustukset ja asiakirjat; kohteen kuntotarkastuksen havainnot

4. Tuomas Ellilä, tarkastusinsinööri, kaupungin rakennusvalvonta

Todistusteema: lopputarkastuksen hyväksyminen, rakennusvalvonta ei ole todennut huomautettava.

Naantalin kaupunki

Ei vielä nimettyä omaa todistelua