

TURUN HOVIOIKEUDELLE**VALITUSKIRJELMÄ**

Asia: L 761/2023/[REDACTED], Varsinais-Suomen käräjäoikeus, ratkaisunumero 1038, annettu 24.10.2025

Valittajat ja prosessiosoite

[REDACTED] ja [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] Naantali

Puh. 040 [REDACTED] ([REDACTED]) / 050 [REDACTED] 6706 (Anna)

[REDACTED] / [anna.\[REDACTED\]](#)

Vastaajat

[REDACTED]

Asiamies Hannu [REDACTED], varatuomari
Lakitoimisto Lehtinen, Sarainmaa & [REDACTED] Oy
Humalistonkatu 3 b A 3, 20100 Turku

Puh. 044 724 6561

[hannu.\[REDACTED\]@lsvlegal.fi](#)

Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy

Asiamies [REDACTED], asianajaja
Asianajotoimisto Edelle Oy
Yliopistonkatu 15 B, 20100 Turku

Puh. 010 320 8428

[anna.\[REDACTED\]@edelle.fi](#)

Naantalin kaupunki

Asiamies [REDACTED] [REDACTED], asianajaja
Lexia Asianajotoimisto Oy
[REDACTED]kinkatu 9, 20500 Turku

Puh. +358 400 386 013

[REDACTED].[REDACTED]@lexia.fi

Miltä kohdin valituksenalaiseen tuomioon haetaan muutosta

■■■■■ ja Anne ■■■■■ hakevat muutosta valituksenalaiseen tuomioon siltä osin kuin heidän vaatimuksensa on kärjäoikeudessa hylätty tai jätetty tutkimatta ja siltä osin kuin vastapuolten vaatimukset asiassa on hyväksytty.

Jatkokäsittelylupa

Valittajat pyytävät kunnioittavasti, että hovioikeus myöntää valittajille asiassa jatkokäsittelyluvan. Asiassa on oikeudenkäymiskaaren 25 a luvun 11 §:n säännöksessä mainitut perusteet jatkokäsittelyluvan myöntämiseen. Asiassa on säännöksessä mainitut perusteet epäillä kärjäoikeuden ratkaisun lopputuloksen oikeellisuutta, kun otetaan huomioon tässä valituksessa jäljempänä esitettävät perustelut.

Seuraavat valitusperusteet tulee lukea yhdessä tämän luvun kanssa.

Nämä puutteet muodostavat kokonaisuuden, joka osoittaa, että kärjäoikeuden tuomio on sekä:

- aineellisesti virheellinen,
- prosessi-oikeudellisesti virheellinen,
- että perustuslain vastaisessa menettelyssä syntynyt.

Tämä valitus koskee ensisijaisesti sopimuksen syntymättömyyttä, ei virhettä eikä purkua. Ostotarjouksen voimaantuloehtona oli hyväksytty loppukatselmus, mutta loppukatselmusta ei ole voitu suorittaa laillisesti, koska rakennuslupa oli rauennut ja pakolliset asiakirjat sekä tarkastukset puuttuivat kokonaan (mm. pohjatutkimus, tarkastusasiakirja, sähköjen käyttöönottotarkastus, KVV-/IV-katselmukset). Kun voimaantuloehto ei ole oikeudellisesti voinut täytyä, sopimus ei ole syntynyt (OikTL 1:1 §). Kärjäoikeuden tuomio on sisäisesti ristiriitainen: se tunnustaa ehdon ja sen täyttymisen edellytysten puuttumisen, mutta katsoo ehdon silti täyttyneen. Tämä on oikeudellisesti mahdotonta ja perustelee tuomion kumoamisen. Hovioikeuden tulee todeta, ettei kiinteistökauppaa ole syntynyt, ja määrätä suoritukset palautettaviksi.

Tässä valituksessa ei toisteta kärjäoikeudessa esitettyä teknistä näyttöä, koska hovioikeus saa kaiken aineiston kärjäoikeuden pöytäkirjoista ja liitteistä.

VALITUSKOHTA 0: Kärjäoikeuden 26.9.2025 välipäätöksen virheet – vaatimusten ja todisteiden tutkimatta jättäminen

1. Kantajien täydennettyjen vaatimusten tutkimatta jättäminen oli oikeudellisesti virheellistä

Kärjäoikeus jätti 26.9.2025 antamallaan välipäätöksellä tutkimatta kantajien 24.9.2025 esittämät vaatimusten täydennykset, vaikka ne olivat:

- luonteeltaan selkeyttäviä ja yhtenäistäviä,
- sisällöltään samoja kuin jo aiemmin esitetyt,
- sellaisia, että vastaajille olisi voitu varata mahdollisuus lausua ilman, että asia olisi olennaisesti viivästynyt.

Kantajien oikeudellinen avustaja oli joutunut keskeyttämään toimeksiannon luottamuspuolan vuoksi, eikä kantajilla ollut määräaikaan mennessä uutta avustajaa. He esittivät vaatimukset itse, eikä heidän oikeuttaan täsmentää niitä olisi saanut rajoittaa tavalla, joka johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen.

Käräjäoikeuden olisi tullut tutkia vaatimukset sellaisina kuin ne esitettiin 24.9.2025.

2. Todisteiden K52, K57 ja K59 hylkääminen oli väärin – kyse oli vastatodistelusta

Käräjäoikeus hylkäsi kirjalliset todisteet K52, K57 ja K59, vaikka ne olivat:

- vastatodistelua vastaajien *kesäkuussa 2025* esittämiin todisteisiin (V4, V5 ja Ojalan todistelu),
- toimitettu määräaikaan 27.6.2025 mennessä,
- sisällöltään suoraan vastaajien väitteisiin kohdistuvaa näyttöä.

Lyhyesti:

- **K52:** palotarkastuspöytäkirja 20.12.2007 → osoittaa, että sähköasennusten tarkastusta ei ollut tehty, vaikka samana päivänä myönnettiin osittainen loppukatselmus ja muuttolupa.
- **K57:** Ville Suden sähköposti 2.6.2021 → osoittaa, että katolla oli lukuisia myyjän aikaisia naarmuja ja ruostevaurioita, jotka oli paikkamaalattu.
- **K59:** kantajan sähköpostitiedustelu 28.9.2024 → osoittaa, ettei Sähkökolmio Oy vahvistanut [REDACTED] toimineen heidän luvillaan.

Käräjäoikeuden päätelmä siitä, ettei kyse olisi vastatodistelusta, on sekä tosiasiaväärä että prosessuaalisesti perusteeton.

3. Hyödyllisten kustannusten ja selvittelykulujen hylkääminen oli virhe

Käräjäoikeus on hylännyt perusteettomasti kantajien vaatimukset hyödyllisistä kustannuksista ja selvittelykuluista yksilöimättöminä. Tämä käräjäoikeuden väite on tosiasioiden vastainen ja siten oikeudellisesti virheellinen. Dokumentti yksilöidyistä hyödyllisistä kustannuksista ja selvittelykuluista (K LIITE 2 Kaupanteon jälkeiset investoinnit ja selvittelykulut) on toimitettu KÄT Rankille ja vastaajien asiamiehille 26.3.2025 eli hyvissä ajoin ennen preluusiota.

4. Välipäätös vaaransi kantajien oikeusturvan (PL 21 §, OK 17:1 ja 24:3–4 §)

Välipäätös johti siihen, että:

- keskeinen vastanäyttö jäi kokonaan arvioimatta,
- vaatimusten täsmennykset sivuutettiin, vaikka niiden tarkoitus oli juuri selventää asian ydintä,
- vastaajien virheellisiä väitteitä jäi oikaisematta, mikä vaikutti lopputulokseen.

Kokonaisuutena kärjäoikeuden välipäätös aiheutti sellaisen prosessivirheen, jolla on ollut ratkaiseva vaikutus tuomioon.

5. Vaatimus

Hovioikeuden tulee todeta, että:

- kärjäoikeus on tehnyt oikeudenkäyntivirheen jättäessään tutkimatta vaatimusten täydennykset ja vastatodistelun,
- virhe on vaikuttanut asian lopputulokseen,
- virhe muodostaa itsenäisen kumoamisperusteen.

Tämän vuoksi kärjäoikeuden tuomio on kumottava ja asia ratkaistava hovioikeudessa kantajien eduksi.

VALITUSKOHTA 1: Sopimuksen voimaantuloehdon täyttymättä jääminen ja oikeustoimen mitättömyys

- Kaupan syntyminen ehdollisena oikeustoimena**
Kiinteistökauppa perustui ostotarjoukseen, jossa oli nimenomainen voimaantuloehto: kauppa tulee voimaan vasta, kun rakennukselle on tehty hyväksytty loppukatselmus. Kyseessä on selkeä oikeustoimen ehto, jonka täytyminen oli edellytys sopimuksen syntymiselle.
- Loppukatselmuksen oikeudellinen pätemättömyys**
Loppukatselmus tehtiin ilman voimassa olevaa rakennuslupaa, vastoin pakottavia säännöksiä. Katselmuksen hyväksyminen ilman vaadittuja asiakirjoja, kuten pohjatutkimusta ja tarkastusasiakirjoja, tekee sen oikeudellisesti pätemättömäksi. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan (KHO 9/2017) loppukatselmus ei ole valituskelpoinen eikä purkukelpoinen päätös. Tämä ei kuitenkaan tee siitä pätevää oikeustoimen ehtona.
- Kärjäoikeuden päättelyvirhe ja sisäinen ristiriita**
Kärjäoikeus on itse todennut, että (1) kaupan voimaantuloehto oli olemassa ja että (2) rakennuslupa oli rauennut ennen loppukatselmusta. Näistä lähtökohdista seuraa loogisesti, että ehto ei voinut täytyä.

Tästä huolimatta kärjäoikeus päätyi johtopäätökseen, että kauppa oli pätevä ja ehto täyttyi. Tämä on sisäisesti ristiriitainen ja oikeudellisesti mahdoton päätelmä, sillä ehtoa ei voi pitää täyttyneenä tilanteessa, jossa sen täyttymisen edellytys (voimassa oleva rakennuslupa) puuttuu.

Tämä virhe osoittaa, ettei kärjäoikeus ole soveltanut OikTL 1:1 §:ää eikä edes johdonmukaisesti arvioinut omia toteamuksiaan. Tuomion päättely on siten oikeudellisesti kestävä.

4. Kärjäoikeuden virheellinen toimivaltatulkinta

Kärjäoikeus katsoi, ettei se voi arvioida loppukatselmuksen laillisuutta, koska sitä ei ole hallintotuomioistuimessa kumottu. Tämä on oikeudellisesti virheellinen kanta. Tuomioistuimella on velvollisuus arvioida, onko oikeustoimen ehdon täyttymiselle oikeudelliset edellytykset olemassa. Jos hallintopäätös on ilmeisesti lainvastainen, sen ei tule saada oikeusvaikutuksia yksityisoikeudellisessa suhteessa.

5. Oikeusseuraamus: Mitättömyys

Koska sopimuksen voimaantuloehto ei ole täyttynyt laillisesti, sopimus ei ole syntynyt. Tässä tapauksessa kysymys ei ole sopimuksen purkamisesta tai virhevastuusta, vaan oikeustoimen mitättömyydestä. Oikeustoimilain 1 § ja maakaaren 2 luku tukevat tätä johtopäätöstä.

6. Vaatimus

Hovioikeuden tulee kumota kärjäoikeuden tuomio ja todeta, ettei kauppaa ole syntynyt voimaantuloehdon täyttymättä jäämisen vuoksi. Kiinteistökauppa on näin ollen mitätön ja kauppahinta sekä siihen liittyvät suoritukset on palautettava korkoineen.

VALITUSKOHTA 2: Kärjäoikeus on kyseenalaistanut riidattoman loppukatselmusehdon ilman laillista perustetta

Kärjäoikeus on tuomionsa perusteluissa vihjannut, ettei ostotarjouksessa mainittua loppukatselmusehtoa olisi ollut lainkaan, koska sitä ei mainita kauppakirjassa. Tämä tulkinta on faktisesti virheellinen ja prosessuaalisesti lainvastainen.

1. Ehto oli riidaton asia valmisteluistunnossa

Valmisteluistunnon yhteenvetomuistion L-761-2023-███_Yhteenvedo-27-2-2025 (s. 40) mukaan osapuolet ovat yksimielisesti vahvistaneet, että ostotarjouksessa (K7) oli ehto hyväksytystä loppukatselmuksesta ja että myyjä on sen nimenomaisesti hyväksynyt.

Kärjäoikeus ei voi muuttaa valmistelussa riidattomaksi todettua asiaa riitaiseksi ilman uutta väitettä tai näyttöä. Tuomio ei osoita, että kukaan olisi kiistänyt ehtoa pääkäsittelyssä, eikä tuomiossa yksilöidä, millä perusteella sen olemassaolo kyseenalaistettiin.

2. Ehto ei lakkaa olemasta, vaikka sitä ei ole toistettu kauppakirjassa

Ostotarjous ja sen hyväksyntä muodostavat sopimusoikeudellisen kokonaisuuden. Kiinteistönvälitysliike (██████████ Oy) on omassa vastineessaan kuluttajariitalautakunnalle 15.11.2022 (K54 s.24) nimenomaisesti todennut, että ehto jätettiin pois kauppakirjasta *välittäjän omasta päätöksestä*, koska heidän mukaansa ”loppukatselmus oli hyväksytysti suoritettu ennen kaupantekoa ostotarjouksen ehtojen mukaisesti”. Tämä vahvistaa, että ehto oli olemassa ja tunnettu — sen poisjättäminen ei ollut ostajien tahdonilmaisu.

3. Tuomio rikkoo perusteluvelvollisuutta ja oikeusturvaa

Kun tuomio kyseenalaistaa riidattoman asian ilman, että kukaan on sitä kiistänyt, se rikkoo oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 4 §:ää ja perustuslain 21 §:n

oikeusturvatakuuta.

Tuomio ei osoita, miksi aiemmin riidattomaksi vahvistettu ehto olisi muuttunut riitaiseksi, eikä se perustu esitettyyn näyttöön.

Tällainen menettely on vakava prosessuaalinen virhe, joka yksinään riittää tuomion kumoamiseen.

4. Oikeudellinen seuraus

Hovioikeuden tulee todeta, että loppukatselmusehto oli riidaton asia ja osa osapuolten yhteistä tahtoa. Käräjäoikeus on ylittänyt toimivaltansa ja loukannut kantajien oikeusturvaa kyseenalaistamalla riidattoman asian ilman perustetta. Tämä virhe on omiaan vääristämään koko oikeustoimen arviointia ja muodostaa itsenäisen kumoamisperusteen.

VALITUSKOHTA 3: Tuomiolauselma sisältää väitteen vaatimuksesta, jota ei ole esitetty – mitättömyyden väärä oikeudellinen käsittely

1. Käräjäoikeus on lausunut vaatimuksesta, jota ei ole esitetty

Tuomion lauselman ensimmäinen virke kuuluu: *"Kantajien vaatimus kaupan julistamisesta mitättömäksi hylätään."* Tällainen vaatimus ei kuitenkaan ilmene kantajien täsmennetyistä vaatimuksista eikä muista prosessiasiakirjoista. Kantajat eivät ole vaatineet, että kauppa "julistetaan mitättömäksi", vaan ovat oikeudellisesti perustellusti esittäneet, että kauppa on mitätön, koska sopimuksen voimaantuloehto ei ole täytynyt.

2. Mitättömyys ei ole tuomioistuimen vahvistettavissa oleva seuraamus

Oikeustoimen mitättömyys tarkoittaa, että oikeustoimi ei ole koskaan ollut pätevä. Se ei edellytä tuomioistuimen vahvistusta eikä voida lausua päätöksenä samaan tapaan kuin purkaminen tai vahingonkorvaus. Lausuma mitättömyyden "julistamisesta" on oikeudellisesti virheellinen eikä vastaa vaatimusta.

3. Osoitus tuomion perustelujen puutteellisuudesta ja oikeudellisen kysymyksen ymmärtämättömyydestä

Kun käräjäoikeus lausuu asiasta tavalla, jota ei ole vaadittu, ja tekee sen vielä väärin oikeudellisella tasolla, kyseessä on perusteluvirhe. Tuomio ei vastaa OK 24:4 §:n mukaista vaatimusta antaa selkeät ja täsmälliset vastaukset vaatimuksiin sellaisina kuin ne on esitetty.

Kyseessä on prosessuaalisesti ultra petita – tilanne, jossa tuomioistuin on ratkaissut asian, jota ei ole vaadittu, ja siten ylittänyt toimivaltansa (OK 24:3 §). Virhe on itsenäinen kumoamisperuste, riippumatta hovioikeuden arviosta muista valitusperusteista.

Lisäksi:

Koska käräjäoikeus on ratkaissut asian vaatimuksesta poiketen ja siten ylittänyt toimivaltansa, tuomio on lainvastainen ja kumottava jo tämän prosessivirheen perusteella.

Hovioikeuden ei tällöin tarvitse arvioida näytöllisiä eikä aineellisia kysymyksiä, sillä tuomio ei ole syntynyt laillisesti käsiteltävänä olevasta vaatimuksesta.

4. Vaatimus

Hovioikeuden tulee arvioida, onko käräjäoikeus ymmärtänyt mitättömyyttä koskevan oikeusvaikutuksen luonteen ja onko tuomio perustunut virheelliseen käsitykseen kantajien vaatimuksesta. Tämä edellyttää, että käräjäoikeuden tuomio kumotaan perustelujen virheellisyyden vuoksi.

VALITUSKOHTA 4: Oikeusturvan vaarantuminen ja järjestelmäaukko viranomaisen toimivallan ylityksessä

1. Tilanne

Naantalin rakennusvalvonta suoritti loppukatselmuksen tilanteessa, jossa rakennuslupa oli rauennut ja lupaehtoja ei ollut täytetty. Kyseessä on selkeä viranomaisen toimivallan ylitys ja pakottavan lainsäädännön rikkominen. Rakennusvalvonta ei voi pätevästi suorittaa katselmusta ilman voimassa olevaa lupaa, eikä tällainen toimi voi synnyttää yksityisoikeudellisia vaikutuksia.

2. Oikeusturvan loukkaus

Korkein hallinto-oikeus totesi ratkaisussaan koskien tätä nimenomaista kiinteistöä ja sen loppukatselmusta (K39, KHO 9 [REDACTED]), ettei loppukatselmus ole valitus- tai purkukelpoinen hallintopäätös. Käräjäoikeus puolestaan katsoi, ettei sillä ole toimivaltaa arvioida loppukatselmuksen laillisuutta.

Näin ollen ilmeisen lainvastainen hallintotoimi on jäänyt täysin ilman oikeudellista kontrollia. Tämä on vastoin perustuslain 21 §:n turvaamaa oikeutta tehokkaaseen oikeussuojaan sekä PL 2.3 §:n mukaista hallinnon lainalaisuuden vaatimusta.

Kun hallintovalituskanava on näin poissuljettu, ainoa oikeussuojareitti voimaantuloehdon laillisuuden arvioimiseksi on yleinen tuomioistuin. Tämän vuoksi hovioikeuden on velvollisuus tutkia, oliko loppukatselmus laillisesti suoritettu ja voiko se tuottaa oikeusvaikutuksia yksityisoikeudellisessa suhteessa.

3. Perustuslaillinen ongelma ja tuomioistuimen vastuu

Tällainen tilanne muodostaa perustuslain vastaisen oikeussuojan aukon: mikään viranomainen tai tuomioistuin ei tutki lainvastaisen hallintotoimen vaikutuksia yksityisten oikeussuhteissa.

Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Tämä velvoittaa myös yleisen tuomioistuimen arvioimaan, onko hallintotoimi ollut lainvastainen, jos sen olemassaoloon vetoamalla perustellaan yksityisoikeudellisen sopimuksen pätevyyttä.

4. Sopimusoikeudellinen näkökulma

Oikeustoimilain 1 luvun 1 §:n mukaan sopimus syntyy vain, jos sen ehdot täyttyvät. Jos sopimuksen voimaantuloehto (hyväksytty loppukatselmus) ei ole täyttynyt laillisesti, sopimus ei ole koskaan syntynyt.

Tämä arviointi kuuluu yleisen tuomioistuimen toimivaltaan, koska kysymys ei ole hallintopäätöksen pätevydestä, vaan sen siviilioikeudellisesta vaikutuksesta. Tuomioistuimen velvollisuus on arvioida ehtojen oikeudellinen täyttyminen siinä määrin kuin ne vaikuttavat oikeustoimen syntymiseen.

5. Tuki korkeimman oikeuden oikeuskäytännöstä

Korkein oikeus on ratkaisussa KKO 2010:23 (kohdat 12–16) todennut, että yleinen tuomioistuin arvioi yksityisoikeudellisen sopimuksen syntymisen ja sen ehdot myös silloin, kun sopimuksen taustalla on julkisoikeudellinen järjestelmä.

Tässä tapauksessa hovioikeuden tulee samalla tavoin arvioida loppukatselmuksen oikeusvaikutukset kiinteistökaupan ehtona – ei hallintotoimena, vaan sopimusoikeudellisena faktana.

6. Vaatimus

Hovioikeuden tulee arvioida loppukatselmuksen oikeudellinen pätevyys siltä osin,

kuin se liittyy kiinteistökaupan voimaantuloehtoon.

Jos katselmus on tehty ilman toimivaltaa ja lainvastaisesti, sen ei tule synnyttää oikeusvaikutuksia.

Tällöin kiinteistökauppaa ei ole syntynyt, eikä käräjäoikeuden tuomiolle ole oikeudellista perustaa.

VALITUSKOHTA 5: Ratkaisulähtöinen todistusharkinta ja vapaan todistusharkinnan loukkaus

1. Käräjäoikeuden oma toteamus menettelytavasta

Käräjäoikeuden tuomiossa todetaan:

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

Tämä ilmaisu osoittaa, että tuomioistuim on arvioinut todistelun merkityksen vasta sen jälkeen, kun ratkaisu on jo tehty. Näin tuomioistuim on kääntänyt oikeudellisen arviointijärjestyksen pälaelleen: se on ensin päättänyt lopputuloksen ja vasta sen jälkeen valikoinut, mikä todistelu on merkityksellistä.

2. Vapaan todistusharkinnan loukkaus

Oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 1 §:n mukaan tuomioistuimen on arvioitava kaikki esitetty näyttö vapaasti ennen ratkaisun tekemistä. Käräjäoikeuden menettely on tämän säännöksen vastainen, koska ratkaisu on tehty ennen näytön arviointia. Kun tuomio perustelee todistelun merkitystä sillä, että ratkaisu on jo tehty, kyse ei ole vapaasta todistusharkinnasta, vaan ratkaisulähtöisestä harkinnasta, jossa todistelu on alistettu ennalta määrätyle lopputulokselle.

3. Perusteluvelvollisuuden rikkominen

Oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 4 §:n mukaan tuomiossa on esitettävä ne perustelut, joiden nojalla ratkaisuun on päädytty, sekä miten esitetty näyttö on arvioitu. Nyt tuomio ei sisällä lainkaan arviointia siitä, miksi osa todistelusta on jätetty huomioimatta tai millä perusteella se on katsottu merkityksettömäksi. Tämä osoittaa, ettei käräjäoikeus ole täyttänyt sille kuuluvaa perusteluvelvollisuutta.

4. Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin loukkaus

Perustuslain 21 § ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen 6 artikla takaavat oikeuden saada asia käsitelyleksi puolueettomasti ja näyttö asianmukaisesti arvioiden. Kun tuomioistuim tekee ratkaisun ennen näytön arviointia, oikeus menettää puolueettomuutensa. Näyttöä ei tällöin ole arvioitu objektiivisesti, vaan ainoastaan ratkaisun vahvistamiseksi. Tämä menettely vaarantaa koko prosessin legitimitetin ja oikeudenmukaisuuden.

5. Menettelyvirheen vaikutus

Menettelyvirhe koskee ratkaisun perustaa, ja se on olennainen. Tuomio on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, koska se ei perustu todistelun asianmukaiseen arviointiin, vaan ennalta päätettyyn lopputulokseen.

Tällainen tuomio ei täytä lain edellyttämiä muotovaatimuksia eikä oikeudellista päättelyä koskevia periaatteita.

6. Vaatimus

Hovioikeuden tulee todeta, että käräjäoikeus on rikkonut vapaan todistusharkinnan ja

perusteluvelvollisuuden periaatteita.

Tuomio on tämän vuoksi kumottava ja asia palautettava käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi tai ratkaistava hovioikeudessa kantajien hyväksi.

VALITUSKOHTA 6: Näytön mielivaltainen arviointi

1. Käräjäoikeus on antanut painoarvon suulliselle todistelulle, joka oli ristiriidassa kirjallisen näytön kanssa.

Käräjäoikeus nojautuu ratkaisussaan vastaajien suulliseen todisteluun huolimatta siitä, että tämä todistelu oli ilmiselvästi ristiriidassa asiakirjanäytön (mm. rakennuslupa-asiakirjojen, viranomaispäätösten ja teknisten selvitysten) kanssa.

2. Perustelujen puute suullisen todistelun painottamiselle

Tuomio ei osoita, millä hyväksyttävillä perusteilla suullinen kertomus on asetettu etusijalle kirjallisen, virallisiasiakirjoihin ja teknisiin selvityksiin perustuvan näytön edelle. Tämä rikkoo OK 24:4:n perusteluvelvollisuutta ja poikkeaa OK 17:1:n edellyttämästä järkiperaisesta todistusharkinnasta.

Korkeimman oikeuden mukaan näytön arviointi on tehtävä kokonaisharkintana, jossa tuomion tulee yksilöidysti selostaa miksi tietyt seikat ja riskit (mm. viranomaisasiakirjojen sisältö, tekniset raportit ja niihin liittyvät epävarmuudet) painavat ratkaisussa (vrt. KKO 2015:58 – olennaisuusarvio ei saa olla mekaaninen, ja tuomion on eksplisiittisesti käsiteltävä kirjallisen näytön osoittamia riskejä ja epävarmuuksia).

Myös PL 21 § edellyttää, että ratkaisusta käy ilmi, miksi viralliset asiakirjat on sivuutettu ja millä perusteella suullinen kertomus on katsottu painavammaksi.

3. Oikeusturvan loukkaus

Ratkaisevan painoarvon antaminen ristiriitaiselle suulliselle todistelulle ilman asianmukaista perustelua loukkaa oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin periaatetta ja valittajien oikeusturvaa. Tuomio perustuu virheelliseen tosiseikastoon, mikä on merkittävä prosessivirhe.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2021:17 korostettiin, että muodollinen muoto ei saa syrjäyttää oikeudellista vaikutusta ja että tuomioistuimen on arvioitava toimenpiteiden todellista oikeudellista merkitystä, ei tyytyä pelkkään nimelliseen muotoon. Tämä periaate soveltuu analogisesti nyt käsillä olevaan asiaan, jossa käräjäoikeus on sivuuttanut asiakirjanäytön ja sen osoittamat merkitykselliset seikat ilman perusteltua syytä. Näytön arvioinnin tulee kohdistua vaikutuksiin ja ristiriitoihin, ei pelkästään todistamisen muotoon.

4. Vaatimus

Hovioikeuden tulee todeta, että käräjäoikeus on arvioinut näyttöä virheellisesti ja perustelutta jättänyt huomioimatta selkeän asiakirjanäytön. Tämän tulee johtaa käräjäoikeuden ratkaisun kumoamiseen ja asian uudelleenarviointiin asiakirjanäytön pohjalta.

VALITUSKOHTA 7: Rakennustarkastajan toimivallan väärä oikeudellinen tulkinta ja MRL 153 §:n sivuuttaminen

1. Rankin hyväksymä lainvastainen väite

Tuomari on perusteluissaan hyväksynyt rakennustarkastaja Juha Kuokkasen suullisen kertomuksen, jonka mukaan "hänellä ei ollut ollut oikeutta vaatia sähkö tarkastuspöytäkirjaa." Tämä on suoraan ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain (1999/132) 153 §:n kanssa.

2. MRL 153 §:n selkeä säännös

Lain mukaan rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen hyväksyttyä loppukatselmusta, ja kaikki käyttöturvallisuuteen vaikuttavat tarkastukset, kuten sähkö tarkastus, on suoritettava ennen sitä. Tämän säännöksen perusteella rakennustarkastajalla ei ole vain oikeus, vaan velvollisuus vaatia kyseiset asiakirjat.

MRL 153 § yhdessä sähkö turvallisuuslain (410/1996) 16 §:n, 17 §:n, 18 §:n ja 19 §:n kanssa merkitsee, että loppukatselmuksen hyväksyntä edellyttää käyttöönotto tarkastuksen suorittamista ja dokumentointia — muutoin rakennusta ei saa ottaa käyttöön. Näin ollen sähkö asennusten tarkastuspöytäkirja on MRL 153 §:n tarkoittama välttämätön osa loppukatselmuksen edellytyksiä.

3. Tuomarin arviointivirhe

Tuomari on hyväksynyt lainvastaisen käytännön oikeudellisesti hyväksyttävänä toimintana. Tämä on oikeudellinen arviointivirhe. Tuomioistuimen olisi tullut todeta, että loppukatselmus oli lainvastainen ja että Kuokkasen menettely rikkoo MRL 153 §:ää.

4. Seuraus oikeustoimen pätevyYTEEN

Koska loppukatselmus tehtiin ilman, että siihen liittyvät pakolliset tarkastukset oli suoritettu, sen oikeusvaikutuksia ei voida hyväksyä. Tämä vahvistaa aiempien valituskohtien mukaisesti sen, että sopimuksen voimaantuloehto ei ole täyttynyt. Kun voimaantuloehto ei ole täyttynyt, sopimusta ei ole syntynyt.

5. Vaatimus

Hovioikeuden tulee todeta, että käräjäoikeus on sivuuttanut MRL 153 §:n velvoittavuuden ja hyväksynyt sen vastaisen toiminnan, mikä on johtanut virheelliseen lopputulokseen. Tämän tulee johtaa tuomion kumoamiseen.

VALITUSKOHTA 8: Käräjäoikeus on laiminlyönyt ottaa kantaa sähkö asennusten käyttöönotto tarkastuksen puuttumiseen

1. Sähkö asennusten tarkastus on MRL (1999/132) 153 §:n ja sähkö turvallisuuslain mukainen pakollinen tarkastus

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaan rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset on suoritettava ennen käyttöön hyväksymistä. Sähkö asennusten käyttöönotto tarkastus perustuu sähkö turvallisuuslakiin ja on olennainen osa rakennuksen hyväksyntää käyttöön.

2. Tarkastus oli asiassa riidanalainen ja dokumentoidusti puuttui

Asiakirja-aineiston mukaan sähkö asennusten käyttöönotto tarkastusta ei ollut tehty eikä siitä ollut esitetty asianmukaisia asiakirjoja ennen loppukatselmusta. Tämä oli olennainen kysymys sen arvioimiseksi, oliko loppukatselmus lainmukaisesti suoritettu ja oliko sopimuksen voimaantuloehto täyttynyt.

3. **Käräjäoikeus ei käsitellyt asiaa lainkaan**

Käräjäoikeuden tuomiosta puuttuu kokonaan maininta sähkö tarkastuksesta, sähköasennusten käyttöönottotarkastuksesta tai siihen liittyvistä asiakirjoista. Näin ollen tuomioistuin on jättänyt ottamatta kantaa yhteen asian keskeisistä oikeudellisista kysymyksistä.

4. **Perusteluvelvollisuuden ja oikeusturvan loukkaus**

Oikeudenkäymiskaaren 24:3 §:n ja perustuslain 21 §:n mukaan tuomion tulee olla perusteltu ja osoittaa, mihin ratkaisu perustuu. Käräjäoikeuden laiminlyönti täyttää oikeusturvaa loukkaavan prosessivirheen kriteerit.

Näin ollen, koska sopimuksen voimaantuloehto ei ole täyttynyt, sopimusta ei ole syntynyt

5. **Vaatimus**

Hovioikeuden tulee katsoa, että käräjäoikeus on laiminlyönyt perusteluvelvollisuutensa jättäessään käsittelemättä sähköasennusten käyttöönottotarkastuksen puuttumisen. Kyseessä on menettelyvirhe, jonka tulee johtaa tuomion kumoamiseen ja asian uudelleen käsittelyyn.

VALITUSKOHTA 9: Todistajan ristiriitaisen kertomuksen sivuuttaminen ja asiakirjanäytön epäluotettavuuden huomiotta jättäminen

1. **██████████ kertomus sähkö tarkastuspöytäkirjan puuttumisesta on ristiriitainen**

██████████ kertoi käräjäoikeudessa, että hän toimitti uuden sähkö tarkastuspöytäkirjan, koska alkuperäistä ei ollut saatavilla sähköasentaja ██████████ sairastumisen vuoksi. Kuitenkin asiassa on esitetty näyttöä siitä, että ██████████ oli aiemmin ilmoittanut poliisille ██████████ olevan kuollut. Todellisuudessa ██████████ kuoli vasta neljä kuukautta myöhemmin.

2. **Ristiriita on olennainen asiakirjan aitouden ja ajallisen paikkansapitävyyden arvioinnissa**

Kertomuksen ristiriitaisuus koskee suoraan sitä, miksi alkuperäinen tarkastusasiakirja puuttui ja miksi uusi pöytäkirja esitettiin vasta myöhemmin. Tämä vaikuttaa suoraan asiakirjan uskottavuuteen ja sen kelpoisuuteen täyttää MRL 153 §:n edellytyksiä.

3. **Käräjäoikeus ei arvioinut ristiriitaa lainkaan**

Käräjäoikeuden tuomiossa ei ole mainintaa tästä ristiriidasta eikä sen vaikutuksesta ██████████ kertomuksen ja asiakirjanäytön uskottavuuteen. Tämä on vastoin oikeudellisesti vakiintunutta velvollisuutta arvioida näytön luotettavuutta kokonaisuutena.

4. **Oikeusturvan loukkaus**

Ristiriita on ollut olennainen asian kannalta, ja sen huomiotta jättäminen loukkaa valittajien oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin. Näytön arviointi on ollut puutteellista ja harhaanjohtavaa.

5. **Vaatimus**

Hovioikeuden tulee arvioida ██████████ kertomuksen ristiriitaisuus ja sen merkitys asiakirjanäytön uskottavuudelle. Käräjäoikeuden virheellinen näytön arviointi edellyttää ratkaisun kumoamista.

VALITUSKOHTA 10: [REDACTED] ja [REDACTED] ristiriita salaojatiedon antamisesta ja kärkeäoikeuden arviointivelvollisuuden laiminlyönti

1. **[REDACTED] ja [REDACTED] kertomukset salaojista ovat ristiriidassa**
 Todistaja [REDACTED] on kertonut, että hän sai tiedon salaojien sijainnista myyjä [REDACTED] ta ennen kauppaa. [REDACTED] on puolestaan kertonut, ettei ole tällaista tietoa [REDACTED] antanut. Tämä ristiriita koskee olennaista asiakysymystä: mitä ostajille on ilmoitettu kiinteistön teknisestä rakenteesta ennen kaupantekoa.
2. **Asiantuntijan ja myyjän ristiriita osoittaa epäselvyyttä vastuista ja tiedonantopohjasta**
 Jos [REDACTED] on saanut tietonsa myyjältä, hän ei ole toiminut puolueettomasti vaan myyjän tiedonvälittäjänä. Jos taas [REDACTED] ei ole antanut tällaista tietoa, [REDACTED] on antanut lausunnon, jonka perustetta ei ole asianmukaisesti dokumentoitu tai tarkistettu. Molemmissa tapauksissa kyse on olennaisesta epäselvyydestä sen suhteen, miten salaojatietoon on päädytty ja onko ostajia harhautettu. Tällä on merkitystä sekä asiantuntijan vastuun että myyjän tiedonantovelvollisuuden arvioinnissa.
3. **Kärkeäoikeus ei ole arvioinut ristiriitaa lainkaan**
 Tuomiossa ei ole mainintaa kyseisestä ristiriidasta eikä siitä, kuinka tämä olisi vaikuttanut näytön uskottavuuteen tai siihen, voidaanko myyjän menettelyä pitää kunnianvastaisena ja arvottomana. Tämä on olennainen virhe näytön arvioinnissa.
4. **Näytön kokonaisarviointi on ollut puutteellista**
 Kärkeäoikeuden ratkaisu siitä, ettei kunnianvastaista menettelyä ole osoitettu, perustuu puutteellisesti arvioituun näyttöön. Ristiriitaiset kertomukset on sivuutettu eikä asiassa ole tehty asianmukaista uskottavuusarviota.
5. **Vaatus**
 Hovioikeuden tulee arvioida [REDACTED] ja [REDACTED] kertomusten välinen ristiriita ja sen vaikutus tiedonantovelvollisuuteen ja myyjän menettelyn arviointiin. Kärkeäoikeuden virheellinen näytön arviointi edellyttää tuomion kumoamista.

VALITUSKOHTA 11: Kärkeäoikeus ei arvioinut keskeisen todistajan ja kirjallisen lausunnon luotettavuutta

1. **Kärkeäoikeus ei arvioinut todistaja [REDACTED] luotettavuutta**
 [REDACTED] oli keskeinen todistaja, jonka lausuma vaikutti ratkaisevasti kaupan syntymiseen ja myöhempään arvioon ostajien menettelystä. Kärkeäoikeus ei kuitenkaan arvioinut hänen kertomuksensa uskottavuutta, vaikka asiassa esitettiin yksiselitteinen näyttö siitä, että [REDACTED] oli ennen kauppaa antanut ostajille virheellistä tietoa salaojien sijainnista ja mittauksista.
2. **[REDACTED] kuntotarkastusraportin (K3) ja sen täydentävien todisteiden (K32–K34) ristiriidat osoittavat harhautuksen**
 Asiakirjoista ilmenee, että [REDACTED] muutti alkuperäistä lausuntoaan salaojien tasosta myyjän ilmoituksen perusteella. Hän vahvisti 12.11.2020 viestitse (K33), että oli tehnyt tarkistusmittauksen ja salaojat olivat perustamistason alapuolella. Myöhemmin hän kuitenkin myönsi (K34), ettei ollut suorittanut tarkistusmittausta itse, vaan oli käyttänyt myyjän ilmoittamaa tietoa omana lausuntonaan. Tämä on objektiivisesti harhauttava menettely.

3. **Käräjäoikeus laiminlöi näyttöharkintavelvollisuutensa**

Tuomiossa ei ole lainkaan arvioitu [REDACTED] kertomuksen tai raportin uskottavuutta, vaikka niiden ristiriidat ja harhaanjohtavuus olivat dokumentoidusti esillä. Tämä rikkoo oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 1 §:n ja 24 luvun 4 §:n mukaisia perustelu- ja näyttöharkintavelvoitteita sekä perustuslain 21 §:ssä turvattua oikeudenmukaista oikeudenkäyntiä.

4. **Oikeudellinen merkitys**

[REDACTED] kertomus muodosti keskeisen perustan käräjäoikeuden käsitykselle ostajien "tiedollisesta asemasta" ja myyjän menettelyn moitittavuudesta. Kun tuomio perustuu todistajaan, jonka uskottavuutta ei ole lainkaan arvioitu, eikä hänen raporttinsa ristiriitoja ole käsitelty, tuomion näyttöharkinta on puutteellinen ja ratkaisun perusteluvelvollisuus on laiminlyöty.

5. **Vaatus**

Hovioikeuden tulee todeta, että käräjäoikeus on jättänyt arvioimatta keskeisen todistajan ja kirjallisen todisteen luotettavuuden. Tämä menettelyvirhe on omiaan vaikuttamaan tuomion lopputulokseen ja edellyttää ratkaisun kumoamista.

VALITUSKOHTA 12: Myyjän ja kuntotarkastajan ristiriitaiset valaehitoiset kertomukset – asiantuntijavastuun loukkaus ja mahdollinen kunnianvastainen yhteistoiminta

1. [REDACTED] ja [REDACTED] kertomusten ristiriita liittyy vastuukysymykseen

[REDACTED] on toiminut ostajien kuntotarkastajana ja asiantuntijana, jonka tehtävänä on ollut tarjota riippumatonta arviota kiinteistön kunnosta. Hän kertoi saaneensa tiedon salaojien sijainnista myyjältä, kun taas myyjä [REDACTED] kiisti kertomuksessaan antaneensa tällaista tietoa. Molemmat antoivat valaehitoisen kertomuksen. Ristiriita ei koske vain tiedon sisältöä, vaan myös **asiantuntijan riippumattomuutta ja vastuuta**.

2. [REDACTED] ei olisi saanut vastaanottaa teknistä tietoa myyjältä ilman **varmistettavissa olevaa lähdettä**

Puolueettoman asiantuntijan on varmistettava, että hänen arvionsa perustuu itsenäisesti tehtyihin havaintoihin ja dokumentoituun tietoon. Mikäli [REDACTED] lausunto perustuu myyjän suulliseen ja dokumentoimattomaan ilmoitukseen, kyseessä on asiantuntijavastuun vakava laiminlyönti.

3. **Kyse on mahdollisesti yhteistoiminnasta ostajan harhaanjohtamiseksi**

[REDACTED] ja [REDACTED] kertomusten ristiriita viittaa siihen, että ostajalle on annettu virheellistä tietoa salaojista. Jos kuntotarkastaja on tahallaan jättänyt tarkastamatta tai varmistamatta tiedot ja myyjä on tätä tukenut, kyse voi olla kunnianvastaaisesta ja arvottomasta menettelystä oikeustoimilain 33 §:n tarkoittamalla tavalla.

4. **Käräjäoikeus ei ole arvioinut ristiriidan vakavuutta**

Tuomiossa ei ole käsitelty asiantuntijavastuun kysymystä, ei arvioitu valaehitoisten kertomusten ristiriitaa eikä pohdittu mahdollisen yhteistoiminnan vaikutusta ostajien oikeusturvaan.

5. **Vaatus**

Hovioikeuden tulee arvioida, onko [REDACTED] toiminta ollut asiantuntijalle asetettavien vaatimusten mukaista, ja onko [REDACTED] ja [REDACTED] yhteistoiminta ollut oikeustoimilain 33 §:n tarkoittamalla tavalla kunnianvastaista ja arvotonta. Käräjäoikeuden puutteellinen arviointi edellyttää tuomion kumoamista.

VALITUSKOHTA 13: Rakennusvalvonnan tarkastuskoosteen virheellinen tulkinta ja työnohtajahakemuksen puuttuminen

1. Käräjäoikeus on tulkinnut rakennusvalvonnan tarkastuskoosteen (K30) sisällön virheellisesti

Rakennusvalvonta on käyttänyt dokumenttia sen todellista merkitystä vastaan. Tarkastuskoosteessa [REDACTED] nimi on merkitty punaisella vastaavan työnohtajan kohdalle, minkä käräjäoikeus on virheellisesti tulkinnut osoittavan, että asiakirja olisi epäluotettava. Todellisuudessa punainen merkintä osoittaa nimenomaan sen, että vastaavaa työnohtajaa ei ole hyväksytty, koska rakennushankkeelta puuttuu lain edellyttämä kirjallinen hakemus työnohtajan hyväksymiseksi.

2. Työnohtajahakemuksen puuttuminen osoitettu asiakirjoin

Rakennusvalvonta on toimittanut kantajille kaiken [REDACTED] kohteisiin liittyvän dokumentaation. Näistä ilmenee yksiselitteisesti, että tälle nimenomaiselle rakennusluvalle ([REDACTED]) ei ole koskaan tehty kirjallista työnohtajahakemusta, kuten maankäyttö- ja rakennuslain 122 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70 § edellyttävät. Sama viranomainen on toimittanut kirjallisen hakemuksen muista [REDACTED] kohteista, kuten [REDACTED] 6:sta, jossa [REDACTED] on erikseen hakenut ja saanut hyväksynnän työnohtajaksi. Näin ollen Naantalin kaupungin väite siitä, että työnohtaja olisi hyväksytty tai että merkintä olisi merkityksetön, on faktisesti ja asiakirjallisesti virheellinen.

3. Tarkastuskoosteen punaiset merkinnät vahvistavat lainvastaisuuden

Punainen merkintä tarkastuskoosteessa ei siis tee dokumentista epäluotettavaa – se vahvistaa lainvastaisuuden olemassaolon, koska se ilmaisee viranomaisjärjestelmän havaitseman pakollisen asiakirjan puuttumisen. Kaikki muutkin punaisella merkityt asiakirjat (pohjatutkimus, tarkastusasiakirja, KVV-katselmus jne.) on myöhemmin todettu puuttuviksi, eikä yhtään niistä ole myöhemminkään löytynyt.

4. Rakennusvalvonta on pyrkinyt selittämään puuttuvat asiakirjat väittämällä, että ne ovat ”arkistoitu virheellisesti” tai ”hävinneet”. Tämä väite on ns. automaattivastaus, jolla ei ole todistusvoimaa:

- Arkistolain 6 §:n mukaan viranomainen vastaa siitä, että vastaanotetut asiakirjat säilytetään asianmukaisesti.
- Jos asiakirjaa ei ole järjestelmässä vastaanotettuna eikä siitä ole tehty vastaanottokuittausta, sitä ei ole koskaan toimitettu eikä sitä ole voitu ”kadottaa”.

5. Asiakirjojen ”häviämistä” on oikeudellisesti kestävä

Rakennusvalvonnan oma järjestelmä ja sen punaiset merkinnät osoittavat näin ollen lain edellyttämien asiakirjojen täydellisen puuttumisen. Tämä on myös myöhempien riippumattomien asiantuntijoiden (tavarantarkastajat ja Tukesin valtuuttama tarkastaja) raporteissa vahvistettu: rakennuksessa on useita hyvän rakentamistavan ja määräysten vastaisia rakenteita. Nämä virheet ovat suoraa seurausta siitä, että rakennusvalvonnan laillisuusvalvonta ja tekninen valvonta ovat molemmat jääneet tekemättä.

6. Käräjäoikeus sivuutti viranomaisnäytön (K30)

Kyseessä on siten olennainen näyttövirhe: Käräjäoikeus on jättänyt huomioimatta, että K30-asiakirja on viranomaisen oma tuotos, joka osoittaa juuri ne puutteet, jotka tekevät loppukatselmuksesta lainvastaisen. Sen merkitys on päinvastainen kuin käräjäoikeus on päätellyt.

7. Vaatimus

Hovioikeuden tulee todeta, että käräjäoikeus on arvioinut rakennusvalvonnan tarkastuskoosteen sisällön ja merkityksen virheellisesti, ja että asiakirja osoittaa työnjohtajahakemuksen ja muiden lakisääteisten dokumenttien puuttumisen. Koska laillista työnjohtajaa ei ole koskaan hyväksytty eikä rakennushankkeen valvontaketju ole täyttynyt, loppukatselmusta ei ole voitu lainkaan suorittaa lain edellyttämällä

VALITUSKOHTA 14: Asiakirjanäytön puuttumisen vaikutuksen laiminlyönti ja näyttötaakan väärä soveltaminen

1. Kantajat ovat yksilöineet puuttuvat asiakirjat täsmällisesti

Kantajat ovat täsmennettyjen vaatimustensa yhteydessä erikseen yksilöineet lukuisia rakennus- ja käyttöönottoprosessiin liittyviä asiakirjoja, joita ei ole toimitettu: mm. sähkö tarkastuspöytäkirja, rakennesuunnitelmat, KVV-katselmus ja vastaavan työnjohtajan hyväksyntä, rakennustyön tarkastusasiakirja. Näiden asiakirjojen puuttuminen on suoraan sidoksissa kiinteistökaupan voimaantuloehdon täyttymiseen ja rakennuksen lailliseen käyttöönottokelpoisuuteen.

2. Vastaajat eivät ole toimittaneet yhtään puuttuvista asiakirjoista

Prosessin aikana yksikään vastaajista ei ole kyennyt esittämään puuttuvia asiakirjoja, eikä ole kiistänyt niiden puuttumista tosiseikkana. Vastaajat ovat pyrkineet perustelemaan tilannetta suullisilla lausumilla, joilla ei ole kirjallisen viranomaisasiakirjan todistusvoimaa.

3. Käräjäoikeus ei ole arvioinut asiakirjanäytön puuttumisen oikeudellista merkitystä

Tuomiossa ei ole lainkaan käsitelty sitä, mikä merkitys on sillä, että vaadittavat asiakirjat puuttuvat ja että näyttö niiden olemassaolosta on kokonaan laiminlyöty. Tämä on vastoin oikeudenkäymiskaaren 24:4 §:ää ja näyttötaakkaa koskevia periaatteita.

4. Ratkaisu perustuu puutteelliseen näytön arviointiin

Käräjäoikeuden ratkaisu perustuu osin pelkkiin suullisiin lausumiin ilman kirjallista tukea, ja tuomio on annettu tilanteessa, jossa vastaajat eivät ole täyttäneet näyttötaakkaansa. Tämä on prosessuaalinen virhe, joka on omiaan vaikuttamaan tuomion lopputulokseen.

Koska sopimuksen voimaantuloehto ei ole täyttynyt, sopimusta ei ole syntynyt.

5. Vaatimus

Hovioikeuden tulee arvioida asiakirjanäytön puuttumisen merkitys suhteessa voimaantuloehdon täyttymiseen, oikeustoimen pätevyyteen ja vastaajien näyttövelvollisuuteen sekä kumota käräjäoikeuden tuomio.

VALITUSKOHTA 15: Rakennuttaja-aseman virheellinen arviointi (MRL 119 §)

1. Käräjäoikeuden johtopäätös

Käräjäoikeus katsoo, ettei [REDACTED] [REDACTED] ole ollut rakennuttaja, ja että myyntiesitteessä oleva maininta "itselle rakennettu" ei ole harhaanjohtava.

2. Asiakirjanäyttö osoittaa rakennuttaja-aseman

Myyntiesitteessä (K2) ilmoitetaan "itselle rakennettu". Kuntotarkastusraportissa (K3) [REDACTED] on itse myöntänyt rakennuttaja-aseman. Lisäksi [REDACTED] osti

rakennuspaikan (K63) ja **myi valmiin kohteen** kantajille—tyypillinen rakennushankkeeseen ryhtyvän toimintaketju. Se, että rakennuslupa on myönnetty hakijoille X/Y (K4) eikä lupapäätöksessä mainita [REDACTED] yksin, ei kumoa hänen rakennushankkeeseen ryhtyvän (MRL 119 §) asemaansa; rakennuttaja-asema määräytyy tosiasiallisen hankkeen käynnistämisen ja toteutuksen perusteella, ei pelkän lupapäätöksen nimiluettelon.

3. **Looginen mahdollisuus tuomion päättelyssä**

Jos [REDACTED] ei olisi ollut rakennuttaja, hänen tulisi tuomion logiikan mukaan olla ostanut valmiin talon kokonaisuudessaan puolisoltaan. Tällaista kauppaa ei ole koskaan tapahtunut. Vuonna 2016 [REDACTED] [REDACTED] on kyllä ostanut puolikkaan kiinteistöstä, jonka jälkeen hänestä tuli kiinteistön ainoa omistaja. Tämä todistaa kiistatta [REDACTED] [REDACTED] olleen kohteen rakennuttaja. [REDACTED] hankki tontin, rakennutti ja myi valmiin kohteen kantajille.

4. **Oikeudellinen merkitys (MRL 119 §; tiedonantovelvollisuus)**

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että rakentaminen täyttää säännökset ja määräykset (MRL 119 §). Myyntiesitteen väite ”itselle rakennettu” on olennainen laatu- ja vastuutieto, jolla on vaikutusta ostajan riskinarvioon; se luo perustellun luottamuksen, että myyjä on valvonut hanketta ja tuntee kohteen virheet. Kun tuomio katsoo tiedon merkityksettömäksi, se sivuuttaa sekä myyjän tiedonantovelvollisuuden että sen, että rakennuttaja-asema ankkuroidaan tosiseikkoihin, ei pelkkään lupapäätöksen nimilistaan.

5. **Perusteluvelvollisuuden ja näytön arvioinnin puute**

Tuomio sivuuttaa K2, K3 ja K63 sisällöllisesti ja nojautuu spekulatiiviseen lauseeseen ”ilmeisesti jokin muutos hakemuksessa on tapahtunut”, ilman näyttöä muutoksen laadusta tai vaikutuksesta. Tämä rikkoo OK 24:4 §:n perusteluvelvollisuutta ja osoittaa ratkaisulähtöistä näytön valikointia (vrt. Valituskohta 5).

6. **Vaatus**

Hovioikeuden tulee todeta, että käräjäoikeus on arvioinut rakennuttaja-aseman virheellisesti ja vastoin asiakirjanäyttöä. [REDACTED] [REDACTED] on toiminut rakennushankkeeseen ryhtyvänä (MRL 119 §), jolloin myyntiesitteen ”itselle rakennettu” on myyjän oma, oikeustoimirelevantti ilmoitus. Tuomion johtopäätökset on tältä osin kumottava ja arvioitava uudelleen myyjän vastuun ja tiedonantovirheen kannalta kantajien hyväksi.

VALITUSKOHTA 16: Käräjäoikeuden puutteellinen arvio vastaajien esittämän todistelun riippumattomuudesta ja painoarvosta

1. **Todistajien sidonnaisuudet ja epäluotettavuus**

Käräjäoikeus on jättänyt arvioimatta vastaajien esittämien todistajien sidonnaisuudet ja niistä johtuvat uskottavuusongelmat, vaikka useat todistajat olivat osapuolia tai asianosaisia. Tämä koskee erityisesti seuraavia tahoja:

- **Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy:n todistajat**, [REDACTED] ja [REDACTED], olivat itse kiinteistönvälittäjän edustajia. Heillä ei ollut riippumatonta suhdetta oikeudenkäyntiin, vaan he puolustivat omia ja työnantajansa toimia. Näin ollen heidän todistuksensa ei voi olla puolueetonta.
- **Naantalın kaupungin todistajista** lähes kaikki olivat kaupungin nykyisiä tai entisiä viranhaltijoita, jotka puolustivat omaa tai työyksikkönsä toimintaa.

Ainoa ulkopuolinen todistaja, Mika Lähteenmäki, ei ollut asiantuntijatodistaja, koska hänellä ei ollut asiakirjanäyttöä eikä hän ollut käynyt tarkastettavalla kohteella. Lisäksi hänen todistuksensa ei kohdistunut asiakokonaisuuteen, josta hänen tuli lausua, eli korjauskustannuksiin. Sen sijaan hän antoi oikeudettomasti arvioita rakentamisen laadusta ja laillisuudesta.

- **Myyjän todistajana kuultiin hänen aviomiestään, [REDACTED],** joka oli osallistunut aktiivisesti rakennushankkeeseen. Hän ei ollut ulkopuolinen eikä riippumaton, vaan osa kaupankäynnin ja rakentamisen tapahtumakulkua. Tästä huolimatta käräjäoikeus käytti hänen kertomustaan osin suoraan tuomion perusteluna.

2. **Todistajien riippumattomuuden arviointi on tuomioistuimen velvollisuus**

Oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 1 § edellyttää, että tuomioistuin ei arvioi pelkästään todistelun sisältöä, vaan myös sen puolueettomuutta ja riippumattomuutta.

Käräjäoikeus ei ole perustellut, miksi näin sidoksissa olevien henkilöiden todistuksia on pidetty uskottavina, eikä se ole tehnyt mitään erittelyä todistelun laadusta tai painoarvosta suhteessa esitettyyn dokumentaationa näyttöön.

3. **Epäsuhta dokumentoidun ja suullisen näytön välillä**

Käräjäoikeus on hyväksynyt sidonnaisten ja asianosaisasemassa olevien todistajien suullisen kertomuksen ilman dokumentaation tukea. Tämä on vastoin näyttötaakkaa ja oikeudellista näyttöperiaatetta, jossa kirjallinen näyttö ja viralliset asiakirjat ovat ensisijaisia erityisesti tilanteessa, jossa vastapuoli ei ole kyennyt esittämään puuttuvia asiakirjoja.

4. **Johtopäätös ja vaatimus**

Käräjäoikeuden laiminlyönti arvioida todistajien puolueettomuutta ja asiantuntemusta on oikeudenkäyntivirhe, joka on vaikuttanut tuomion sisältöön. Tämä virhe edellyttää tuomion kumoamista ja asian uutta käsittelyä hovioikeudessa, jossa näytön riippumattomuus tulee arvioida erikseen ja perustellusti suhteessa esitettyyn dokumentaationa näyttöön ja oikeudellisiin vaatimuksiin.

VALITUSKOHTA 17: Käräjäoikeus on jättänyt arvioimatta valvontaviranomaisen antaman varoituksen oikeudellisen merkityksen ja näytöllisen painoarvon

1. **Aluehallintoviraston varoitus liittyy suoraan oikeudenkäynnin kohteeseen**

Kantajat ovat esittäneet oikeudenkäyntiaineistossa (K21) Aluehallintoviraston 31.8.2023 antaman kirjallisen varoituksen, jonka kohteena oli Kiinteistönvälitys [REDACTED] Oy. Varoitus koski juuri nyt kyseessä olevaa kiinteistönvälitystä, ja siinä todetaan virheellisiksi ne menettelytavat, joihin kantajat ovat vedonneet myös tässä oikeudenkäynnissä: välitysliikkeen tiedonantovelvollisuuden ja huolellisuusvelvoitteen laiminlyönti.

2. **Käräjäoikeus ei mainitse viranomaispäätöstä lainkaan**

Tuomiossa ei ole mitään mainintaa Aluehallintoviraston päätöksestä, vaikka kyseessä on viranomaisen lainvoimainen valvontaratkaisu. AVI:n päätöksellä on julkisoikeudellinen näyttöarvo, ja se tukee kantajien esittämää väitettä siitä, että välitysliike on toiminut laiminlyönnillä tavalla, joka on ollut omiaan vaikuttamaan kiinteistökauppaan.

3. **Käräjäoikeus perusteli hylkäystä puutteellisesti mitättömyyden puuttumisella**

Tuomiossa todetaan, että [REDACTED] Oy:tä koskeva vaatimus hylätään, koska "kauppa ei ole mitätön". Tämä perustelutapa on oikeudellisesti virheellinen ja

puutteellinen. Vaikka varsinainen vahingonkorvausvaatimus olisi sidottu mitättömyyteen, kantajien esittämä näyttö välitysliikkeen virheellisestä toiminnasta on itsenäinen ja relevantti. Vaatimuksen hylkääminen ei oikeuta ohittamaan todisteena esitettyä viranomaispääöstä.

4. **Oikeudenkäyntivirhe ja perusteluvelvollisuuden laiminlyönti**

Oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 4 §:n mukaisesti tuomion perusteluissa on ilmoitettava ne tosiseikat ja oikeudelliset näkökohdat, joihin ratkaisu perustuu. Tässä tapauksessa kärjäoikeus on laiminlyönyt tämän velvollisuuden, kun se ei ole lainkaan arvioinut viranomaispääöksen merkitystä tai edes maininnut sen olemassaoloa.

5. **Johtopäätös ja vaatimus**

Kärjäoikeuden menettely osoittaa vakavaa puutteellisuutta näytön arvioinnissa ja perusteluissa. Kun julkisen viranomaisen antama, käsillä olevaa asiakokonaisuutta koskeva päätös sivuutetaan ilman mainintaa tai arviointia, oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin periaatteet eivät täyty. Tuomio tulee tältä osin kumota, ja hovioikeuden tulee arvioida uudelleen [REDACTED] Oy:n vastuu ottaen huomioon myös Aluehallintoviraston varoitus.

VALITUSKOHTA 18: Kärjäoikeus on jättänyt huomioimatta asiantuntijatodistuksen keskeisen sisällön sähköasennusten käyttöönottotarkastuksen puuttumisesta

1. **Asiantuntijan valaehtoinen todistus tarkastuksen puuttumisesta**

Tukesin valtuuttama tarkastaja [REDACTED] antoi oikeudessa asiantuntijatodistuksen, jossa hän totesi täydellä varmuudella, ettei kyseisessä kiinteistössä ole koskaan suoritettu sähköasennusten käyttöönottotarkastusta. Tämä lausuma on annettu valan velvoittamana ja sillä on merkittävä todistusvoima erityisesti arvioitaessa rakennushankkeen lainmukaisuutta ja valvontaviranomaisten toimintaa.

2. **Tuomiossa todistusta käsitellään valikoiden ja puutteellisesti**

Kärjäoikeus on kuitenkin tuomion perusteluissa viitannut Kallion lausuntoon vain siltä osin, jossa hän on kertonut, ettei ollut havainnut akuuttia vaaraa sähköasennuksissa. Sen sijaan hänen keskeinen johtopäätöksensä – että tarkastusta ei ole koskaan tehty – on jätetty kokonaan mainitsematta. Tuomiossa ei myöskään käsitellä tämän puutteen vaikutusta rakennusvalvonnan toimintaan tai rakennuksen hyväksyttävyyteen käyttöön.

3. **Kyseessä on pakottavaan lainsäädäntöön liittyvä asiantuntijalausunto**

Sähköturvallisuuslainsäädäntö ja maankäyttö- ja rakennuslain 153 § edellyttävät, että käyttöönottotarkastus on tehtävä ennen rakennuksen hyväksymistä käyttöön. Kallion lausuma koskee suoraan tätä velvoitetta. Kärjäoikeuden jättäessä tämän lausuman huomioimatta se on laiminlyönyt arvioida lainvastaisuuden osoittavan näytön merkityksen.

4. **Näytön arviointi ei täytä oikeudenkäymiskaaren vaatimuksia**

Oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 4 § velvoittaa tuomioistuinta perustelemaan ratkaisunsa asianmukaisesti, mikä sisältää keskeisen suullisen ja kirjallisen näytön huomioon ottamisen. Kärjäoikeus on jättänyt tämän asiantuntijan keskeisen todistuksen kokonaan sivuun, mikä on oikeudenkäyntivirhe.

5. **Johtopäätös ja vaatimus**

Kärjäoikeuden virhe todistuksen puutteellisessa arvioinnissa on vaikuttanut olennaisesti lopputulokseen. Kun asiantuntija on osoittanut, että pakollinen

käyttöönottotarkastus on jäänyt tekemättä, tällä on suoraa merkitystä rakennuttajan vastuuseen, rakennusvalvonnan menettelyyn ja rakennuksen käyttöönottokelpoisuuteen. Tuomio on tältä osin kumottava ja asia käsiteltävä hovioikeudessa uudelleen.

VALITUSKOHTA 19: Reklamaation ajankohdan virheellinen arviointi ja salaojaselvityksen ohittaminen

1. Tuomion virheellinen väite myöhästyneestä reklamaatiosta

Käräjäoikeus on perusteluissaan virheellisesti väittänyt, että kantajien reklamaatio salaojien virheellisestä korkeustasosta on tehty liian myöhään. Tämä on tosiseikkojen vastainen toteamus.

Kantajat ovat dokumentoidusti ryhtyneet selvittämään salaojien sijaintia jo **ennen kaupantekoa**. Kuntotarkastaja [REDACTED] on 12.11.2020 viestitse vahvistanut suorittaneensa tarkistusmittauksen ja ilmoittanut, että salaojat ovat perustamistason alapuolella (K33). Tämä tieto osoittautui myöhemmin virheelliseksi ja perustui myyjän antamaan väärään lausumaan.

2. Selvitystoimet ennen kauppaa – ratkaiseva vaikutus ostopäätökseen

Kantajat olisivat vetäytyneet kaupasta, jos olisivat saaneet oikean tiedon salaojien sijainnista. He eivät tehneet reklamaatiota myöhässä, vaan pyrkivät ennen kaupantekoa varmistamaan tiedon, joka osoittautui myöhemmin vääräksi.

Reklamaation ajankohta on siten ollut oikea-aikainen ja perusteltu, koska virhe paljastui vasta, kun kuntotarkastajan virheellinen lausuma paljastui jälkikäteen (K34, K16).

3. Oikeudellinen merkitys

Käräjäoikeuden tulkinta on oikeudellisesti virheellinen, sillä reklamaation ajankohtaa on arvioitava siitä hetkestä, kun virhe on tullut todellisesti ostajan tietoon, ei siitä, milloin virhettä on epäilty mutta asiantuntija on antanut harhaanjohtavan rauhoittavan tiedon.

Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2004:78 todennut, että ostajalla ei ole velvollisuutta ryhtyä rakennukseen kajoaviin tutkimuksiin (MK 2:22.1), jos myyjän tai asiantuntijan antama selvitys ei [REDACTED] siihen erityistä syytä. Rakenteelliset virheet, kuten salaojien ja perustusten virheellinen sijainti, ovat sellaisia, joita ei voida havaita ilman teknisiä toimenpiteitä.

Tämän oikeusperiaatteen mukaisesti reklamaation kohtuullinen aika alkaa vasta, kun virhe tulee tosiasiallisesti ilmi — ei silloin, kun ostaja on saanut asiantuntijalta virheellistä tietoa. Näin ollen kantajien menettely täyttää maakaaren 2:25 §:n mukaisen kohtuullisen ajan vaatimuksen, ja reklamaatio on ollut oikea-aikainen ja perusteltu.

4. Tuomion perusteluvirhe

Käräjäoikeus ei ole lainkaan käsitellyt sitä, että ostajat yrittivät selvittää virhettä ennen kauppaa ja että selvitys perustui virheelliseen asiantuntijalausumaan. Tämä tekee tuomion perusteluista virheellisiä sekä tosiseikkojen että oikeusperiaatteiden osalta (OK 24:4 §).

5. Vaatimus

Hovioikeuden tulee todeta, että reklamaatio salaojien osalta on tehty oikea-aikaisesti ja että kantajat ovat ryhtyneet asian selvittämiseen jo ennen kauppaa.

Käräjäoikeuden virheellinen johtopäätös reklamaation myöhästymisestä on kumottava ja asian tosiseikat on arvioitava uudelleen esitetyn asiakirjanäytön perusteella.

VALITUSKOHTA 20: Todistajalausuntojen epätasapuolinen käsittely ja perusteluvelvollisuuden laiminlyönti

1. Käräjäoikeus on arvioinut todistusaineistoa puolueellisesti ja syrjivästi.

Tuomiossa todetaan, että kantajien todistaja, LVI-tavarantarkastaja Martti Pennanen, ei ollut kuultavana oikeudessa, ja tämän vuoksi hänen lausuntonsa ei saanut painoarvoa.

Käräjäoikeus jätti kuitenkin mainitsematta, että Pennasen poissaolon syy oli hänen vakava sairautensa (ALS), jonka vuoksi hänen puhekykynsä oli heikentynyt.

Poissaolo ei johtunut haluttomuudesta todistaa, vaan terveydellisestä esteestä, josta käräjäoikeus oli tietoinen.

Lausunto (K15) oli allekirjoitettu riippumattoman asiantuntijan lausunto, jonka todistusvoima perustuu ammattipätevyyteen ja kirjalliseen dokumentaatioon – ei suulliseen kuulemiseen.

2. Tuomioistuimen olisi tullut arvioida kirjallisen lausunnon todistusvoimaa

sisällön, asiantuntijastatuksen ja muiden kirjallisten todisteiden perusteella.

Kun tuomioistuimen perusteluista käy ilmi, että lausunto jätettiin huomiotta yksinomaan siksi, ettei Pennasta kuultu henkilökohtaisesti, kyseessä on lainvastainen näytön arviointi (OK 17:1, 24:4 §) ja oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin loukkaus (PL 21 §, EIS 6 art.).

3. Samaan aikaan käräjäoikeus ei mainitse lainkaan vastaajan todistajien poisjääntiä.

Vastaajan nimeämistä todistajista Jyri Lähde (Sähkökolmio Oy) ja Timo Aho (salaojat) eivät koskaan saapuneet kuultaviksi.

Vastaajan asiamies ilmoitti, että Lähdettä ei ole tavoitettu “kuukauden yrityksistä huolimatta”, vaikka hänen todistusteemansa (sähkötöiden luvallisuus) oli ratkaiseva. Nämä poisjäännit eivät ole tuomiossa mainittuja, eivätkä ne ole vaikuttaneet tuomioistuimen näyttöharkintaan lainkaan.

4. Käräjäoikeuden menettely rikkoo yhdenvertaisuuden ja puolueettomuuden periaatteita

Kun tuomioistuin antaa toisen osapuolen todistajan poissaololle ratkaisevan merkityksen mutta jättää vastapuolen poissaolot mainitsematta, kyse on epätasapuolisesta todistusharkinnasta ja perusteluvelvollisuuden laiminlyönnistä.

Tämä osoittaa, että tuomio ei täytä OK 24:4 §:n eikä PL 21 §:n vaatimusta perustellusta ja puolueettomasta ratkaisusta.

5. Vaatimus

Hovioikeuden tulee todeta, että käräjäoikeus on menetellyt virheellisesti jättäessään arvioimatta todistajan sairauden vuoksi annettua asiantuntijalausuntoa sekä sivuuttaessaan vastaajan todistajien poisjäännit kokonaan.

Tuomion perusteluvirhe on olennainen ja edellyttää tuomion kumoamista.

VALITUSKOHTA 21: Käräjäoikeuden virheellinen arvio käsittelyn viivästymisestä ja yhdenvertaisuusperiaatteen loukkaus

1. Virheellinen väite kantajien viivyttelystä

Käräjäoikeus on tuomionsa perusteluissa viitannut kantajien menettelyn viivästyttäneen asian käsittelyä. Tämä väite on tosiasiavastainen ja perusteeton. Asian asiakirjavirroista ilmenee, että vastaajat ovat toistuvasti hakeneet lisääaikaa vastauksiensa ja lausumiensa toimittamiseen vuosien 2023–2025 aikana, eivätkä ole pystyneet toimittamaan oikeudellisesti kestävää vastinetta määräajassa.

Kantajat ovat puolestaan toimittaneet kaikki asiakirjat määräajoissa, ja heidän lausumansa ovat olleet sisällöltään valmiita ja täsmällisiä.

Kantajien tammikuussa 2025 tekemä muutos ensisijaiseksi vaatimukseksi kaupan mitättömyyden toteaminen ei viivästyttänyt käsittelyä, vaan korjasi aiemman oikeudellisen virheen. Kiinteistökauppaa ei voida purkaa, jos ostotarjouksen voimaantuloehto ei ole täytynyt, sillä silloin kauppaa ei ole lainkaan syntynyt.

Kyse oli välttämättömästä ja oikeudellisesti loogisesta täsmennyksestä, ei asian pitkittämisestä.

2. Oikeuden virheellinen menettely lisäaikojen käsittelyssä

Käräjäoikeus on myöntänyt vastaajille useita lisäaikoja ilmoittamatta niistä kantajille eikä varannut kantajille tilaisuutta lausua, vaikka lisäajat vaikuttivat asian etenemiseen ja valmistelun kestoon.

Tämä rikkoo oikeudenkäymiskaaren 11:1 §:ää ja perustuslain 21 §:ää, joiden mukaan asianosaisille on turvattava tasapuolinen mahdollisuus osallistua prosessiin. Menettely loukkaa myös HL 6 §:n ja EIS 6 artiklan mukaista yhdenvertaisuutta ja oikeutta oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin.

3. Seuraus ja merkitys

Käräjäoikeuden viittaus ”kantajien viivyttelyyn” on paitsi tosiasiavirhe myös perusteettomasti kantajien uskottavuutta heikentävä lausuma, joka on vaikuttanut tuomion sävyyn ja johtopäätöksiin.

Lisäksi se on osoitus siitä, ettei käräjäoikeus ole pitänyt prosessijohtoa puolueettomasti tasapuolisena.

Tämä menettely muodostaa prosessivirheen, joka yksinäänkin edellyttää tuomion kumoamista tai vähintään sen perustelujen korjaamista hovioikeudessa.

4. Vaatimus

Hovioikeuden tulee todeta, että käräjäoikeus on virheellisesti katsonut kantajien viiväyttäneen asian käsittelyä, vaikka viivästyminen on johtunut vastaajien toistuvista lisäaikapyynnöistä ja käräjäoikeuden passiivisuudesta niiden tiedottamisessa.

Menettely on loukannut oikeudenmukaista oikeudenkäyntiä (PL 21 §, EIS 6 artikla), minkä vuoksi tuomio on tältä osin kumottava.

VALITUSKOHTA 22: Tuomion kokoonpanon yksimielisyys ja eriävän mielipiteen puuttuminen

1. Eriävän mielipiteen puuttuminen ja tuomion epäselvyys

Käräjäoikeuden tuomiossa ei ole mainintaa eriävästä mielipiteestä, vaikka ratkaisu

sisältää useita ilmeisiä ja perustavanlaatuisia virheitä lain soveltamisessa ja näytön arvioinnissa. Tässä tapauksessa tuomion poikkeuksellinen sisältö ja siinä esiintyvät oikeudelliset virheet herättävät perustellun epäilyn siitä, että asiassa on voinut olla erimielisyyttä, jota ei ole kirjattu tuomioon.

2. **Epäily yksimielisyyden todellisuudesta**

Ratkaisussa on otettu kantaa useisiin perus- ja järjestelmätason oikeudellisiin kysymyksiin, joissa kahden riippumattoman tuomarin täydellinen yksimielisyys on epätodennäköistä. Näitä ovat muun muassa:

- Oikeustoimen mitättömyyden käsitteen sivuuttaminen ja OikTL 1:1 §:n soveltamatta jättäminen (VK 1 ja 3)
- Riidattoman asian muuttaminen riitaiseksi ilman prosessuaalista perustetta (VK 2)
- Pakottavan lainsäädännön (MRL 153 §) ja sähköturvallisuutta koskevien säännösten sivuuttaminen (VK 6 ja 7)
- Todistajien ja todistelun systemaattisesti epätasapuolinen kohtelu (VK 20)
- Viranomaispäätöksen (K30) oikeudellisen merkityksen virheellinen ja päinvastainen tulkinta (VK 12)

3. Nämä kysymykset eivät ole tulkinnanvaraisia rajatapauksia, vaan selkeitä oikeudellisia peruskysymyksiä, joissa tuomion ratkaisu poikkeaa sekä lain sanamuodosta että korkeimman oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden vakiintuneesta oikeuskäytännöstä.

4. **Johtopäätös ja merkitys**

Jos eri mieltä ollut tuomari ei ole saanut tai halunnut kirjauttaa mielipidettään, tuomio on muodollisesti yksimielinen mutta sisällöllisesti epäselvä. Tämä korostaa ratkaisun perustelujen puutteellisuutta ja herättää oikeudellisesti perustellun epäilyn siitä, että tuomio ei ole syntynyt avoimessa ja tasapuolisessa harkintaprosessissa.

Tällainen menettely heikentää tuomion uskottavuutta ja vaarantaa perustuslain 21 §:n ja EIS 6 artiklan mukaisen oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin toteutumisen.

5. **Vaatimus**

Hovioikeuden tulee arvioida käräjäoikeuden ratkaisun syntyprosessia osana kokonaisarviota tuomion pätevydestä ja perusteltavuudesta. Mikäli ratkaisun yksimielisyys jää epäselväksi, se on katsottava menettelyvirheeksi, joka vahvistaa perustelujen puutteellisuutta ja tukee tuomion kumoamista hovioikeudessa.

VALITUSKOHTA 23: Tuomioistuimen menettely itsessään oikeudenloukkauksena (PL 21 §, EIS 6 art.)

1. **Käräjäoikeuden ratkaisu ilman toimivaltaista arviointia**

Käräjäoikeus on tuomiossaan todennut, että *”loppukatselmus on hallinnollinen toimenpide eikä käräjäoikeudella ole toimivaltaa tutkia sitä, onko rakennusvalvonta ylittänyt toimivaltansa hyväksyessään loppukatselmuksen.”*

Samassa tuomiossa se kuitenkin on perustanut ratkaisunsa siihen, että loppukatselmus on hyväksytty ja että ehto näin ollen on täyttynyt. Tuomioistuin on siis kieltäytynyt tutkimasta oikeudellisen edellytyksen laillisuutta, mutta käyttänyt sen olemassaoloa ratkaisunsa perustana. Tämä on loogisesti ja oikeudellisesti mahdoton asetelma, joka osoittaa, ettei asiaa ole käsitelty lain mukaan.

2. Perustuslain 21 §:n loukkaus

Perustuslain 21 § takaa oikeuden saada asiansa käsitellyksi tuomioistuimessa lain mukaisesti ja saada perusteltu päätös. Kun kärjäoikeus kieltäytyi tutkimasta laillisuuskysymystä, joka oli ratkaiseva sopimuksen pätevyyden kannalta, se on jättänyt täyttämättä perustuslain mukaisen velvollisuutensa antaa lainmukainen ja perusteltu ratkaisu.

Oikeussuojan toteutuminen on estetty.

3. EIS 6 artiklan loukkaus – oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin puute

Euroopan ihmisoikeussopimuksen 6 artiklan mukaan jokaisella on oikeus puolueettomaan ja riippumattomaan tuomioistuimeen, joka arvioi esitetyn näytön.

Tuomio, jossa ratkaisu perustuu seikkaan, jota ei ole tutkittu, ja jossa keskeinen näyttö on jätetty huomioimatta, ei täytä oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin vaatimuksia. Tuomioistuin ei ole ollut puolueeton eikä riippumaton, koska sen ratkaisu on suojellut viranomaisen toimintaa lain soveltamisen kustannuksella.

4. Vapaan todistusharkinnan ja perusteluvollisuuden rikkominen

Kärjäoikeus on lisäksi ilmoittanut, että *"osa todistelusta on jäänyt merkityksettömäksi sen johdosta, mihin ratkaisuun kärjäoikeus on päätenyt."*

Tämä kääntää vapaan todistusharkinnan pääläelle: tuomio on tehty ensin ja todistelua on arvioitu vasta sen jälkeen. Näin tuomioistuin on menetellyt vastoin oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 1 §:n ja 24 luvun 4 §:n säännöksiä.

Todistusharkinta on ollut näennäinen, ei todellinen.

5. Oikeussuojan aukko ja hallinnon lainalaisuuden loukkaus

Kun sekä hallintotuomioistuin että kärjäoikeus kieltäytyvät tutkimasta samaa kysymystä, syntyy oikeussuojan aukko. Perustuslain 22 § velvoittaa julkisen vallan turvaamaan perus- ja ihmisoikeudet.

Kärjäoikeuden päätös olla tutkimatta laillisuutta on jättänyt tämän velvoitteen täyttämättä ja jättänyt kansalaisen ilman lainmukaista oikeussuojaa. Tämä muodostaa rakenteellisen oikeudenloukkauksen.

6. Vaatimus

Hovioikeuden tulee todeta, että kärjäoikeuden menettely on ollut perustuslain ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen vastainen ja siten itsessään oikeudenloukkaus. Tuomio on kumottava menettelyvirheen ja perusoikeusloukkauksen perusteella ja asia on palautettava kärjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi tai ratkaistava hovioikeudessa kantajien hyväksi.

Johtopäätös ja yhteenveto

Valitus osoittaa, että kärjäoikeuden tuomio on kumottava sekä aineellisesti että prosessuaalisesti virheellisenä:

1. Voimaantuloehto ei täytynyt → sopimus ei syntynyt (mitättömyys). Loppukatselmusta ei ole suoritettu lain edellyttämällä tavalla eikä se voi tuottaa oikeusvaikutuksia sopimusehtona. Oikeustoimen mitättömyys seuraa jo tästä.
2. Ultra petita ja perusteluvollisuuden laiminlyönti. Kärjäoikeus ratkaisi vaatimuksesta poiketen ja lausui asiasta, jota ei ollut vaadittu

(mitättömyyden "julistaminen"), sekä laiminlöi yksilöidyt perustelut ristiriitaisen näytön punnitsemisesta.

3. Oikeussuojan aukko on täytettävä siviilioikeudellisessa arvioinnissa.
Hovioikeuden on arvioitava loppukatselmuksen yksityisoikeudellinen vaikutus ehtona — ei hallintovalituksena — ja tehtävä siitä johtuvat seuraamukset.
4. Pakottavan sääntelyn sivuuttaminen (mm. MRL 153 §, sähköturvallisuus) ja asiakirjanäytön puuttuminen on jätetty huomiotta, vaikka ne ovat ratkaisevia voimaantuloehdon täyttymisen kannalta.
5. Keskeisen todistelun virheellinen arviointi.
Asiantuntijalausunto sähköasennusten käyttöönottotarkastuksen puuttumisesta, AVI:n varoitus sekä todistajien selkeät ristiriidat on sivuutettu tai arvioitu puutteellisesti.

Vaatimukset hovioikeudessa

■■■■■ ja ■■■■■ vaativat, että hovioikeus kumoaa valituksenalaisen käräjäoikeuden tuomion ja muuttaa tuomiota seuraavasti:

1. Ensisijaisesti, että kauppa todetaan mitättömäksi. Kiinteistö palautuu myyjälle vasta sen jälkeen, kun kaikki alla mainitut suoritukset on suoritettu.

1.1. ■■■■■ ■■■■■ veloitetaan palauttamaan kantajille perusteettomana etuna maksettu 445.000 euroa, ja Kiinteistövälitys ■■■■■ Oy sekä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti myyjän kanssa korvaamaan kantajille myyjälle perusteettomana etuna maksettu vastaava määrä 445.000 euroa viivästyskorkoineen mitättömän kauppakirjan allekirjoituspäivästä 11.1.2021 lukien.

1.2. ■■■■■ ■■■■■ ja Kiinteistövälitys ■■■■■ Oy sekä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan kantajille ns. hyödylliset kustannukset 46.043,87 euroa, ■■■■■ osalta määrälle vaaditaan viivästyskorkoa hovioikeuden ratkaisupäivästä lukien.

1.3. ■■■■■ ■■■■■ ja Kiinteistövälitys ■■■■■ Oy sekä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan kantajille lisäksi ulkopuoliset selvitys- ja kuntotarkastuskulut 13.721,63 euroa viivästyskorkoineen hovioikeuden ratkaisupäivästä lukien.

1.4. ■■■■■ ■■■■■ ja Kiinteistövälitys ■■■■■ Oy sekä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan kantajille kiinteistökaupan johdosta aiheutuneet todelliset lainanhoitokustannukset 48.881,45 euroa viivästyskorkoineen 24.9.2025 lukien.

1.5. ■■■■■ ■■■■■ ja Kiinteistövälitys ■■■■■ Oy sekä Naantalin kaupunki veloitetaan yhteisvastuullisesti suorittamaan kantajille muuttokuluista 3.000 euroa, ■■■■■ osalta määrälle vaaditaan viivästyskorkoa hovioikeuden ratkaisupäivästä lukien.

1.6. [REDACTED] ja Kiinteistöväilytys [REDACTED] Oy sekä Naantalin kaupunki velvoitetaan yhteisvastuullisesti korvaamaan kantajille kiinteistöverot vuosilta 2021–2025 4.828,20 euroa viivästyskorkoineen hovioikeuden ratkaisupäivästä lukien.

1.7. Hovioikeuden tulee vahvistaa, että Naantalin kaupunki on ylittänyt toimivaltansa hyväksyessään loppukatselmuksen ilman rakennuslupaa, ilman pohjatutkimusta, ilman eri rakennusvaiheiden tarkastusdokumentteja (pohjakatselmus, sijainnin ja korkeusaseman merkintä, sähköasennusten käyttöönottotarkastus, KVV- ja IV-katselmus, rakennekatselmus) ja ilman rakennussuunnitelmia.

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

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

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

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

2.4. [REDACTED] veloitetaan korvaamaan kantajille lisäksi ulkopuoliset selvitys- ja kuntotarkastuskulut 13.721,63 euroa viivästyskorkoineen hovioikeuden 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 velvoitetaan 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 24.1.2022 lukien.

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

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

Hovioikeuden tulee:

- Kumota Varsinais-Suomen kärjäoikeuden tuomio.
- Todeta, ettei kiinteistökauppaa ole syntynyt voimaantuloehdon täyttymättä jäämisen vuoksi (mitättömyys).
- Määrätä kauppahinta ja kaikki suoritukset palautettaviksi korkoineen.
- Velvoittaa vastapuolet korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut laillisine viivästyskorkoineen (yhteisvastuullisesti, siltä osin kuin vastuu kohdistuu useaan vastaajaan).

Kulut vaaditaan korvattaviksi oikeudenkäymiskaaren 21 luvun nojalla, ja viivästyskorko korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisena siitä lukien, kun maksun on katsottava erääntyneen.

Koska virheet ovat oikeudellisia eivätkä edellytä uutta näyttökäsittelyä, hovioikeuden tulee ratkaista asia itse ilman palauttamista kärjäoikeuteen. Kaikki asian ratkaisemiseksi tarpeellinen aineisto on jo esitetty.

Toissijaisesti:

Mikäli hovioikeus katsoo, ettei se voi suoraan todeta oikeustoimea mitättömäksi, sen tulee vähintään todeta, ettei voimaantuloehto ole täyttynyt, ja siten kumota kärjäoikeuden tuomio.

Tässä tilanteessa hovioikeus voi ratkaista asian itse sopimuksen syntymättömyyden seuraamusten osalta tai tarvittaessa palauttaa asian kärjäoikeuteen vain seuraamusten laajuuden ja määrän arvioimiseksi, ei kuitenkaan oikeuskysymyksen uudelleen käsittelyä varten.

Mikäli hovioikeus katsoo, että kärjäoikeuden menettelyvirheet edellyttävät uutta pääkäsittelyä, palautus tulee rajata ainoastaan seuraamusten ja niiden määrän arviointiin; oikeuskysymykset ratkaistaan hovioikeudessa tässä yhteydessä.

Kunnioittavasti pyydämme hovioikeutta palauttamaan oikeuden ja oikeusturvan tämän asian ytimeen.

VAATIMUSTEN PERUSTELUT

Kantajat täydentävät valitusta seuraavilla kokonaisuuksilla, jotka ovat välttämättömiä asian oikeellista ratkaisemista varten. Kärjäoikeus on sivuuttanut nämä kokonaisuudet joko osittain tai kokonaan. Ne muodostavat itsenäisiä kumoamisperusteita sekä oikeudenkäymiskaaren 25 a luvun 11 §:n mukaisen jatkokäsittelyluvan perusteita.

I. Vastaajien myöntämät seikat (OK 24:4 §) – 11 kohtaa, joita käräjäoikeus ei ole arvioinut lainkaan

Seuraavat väitteet ovat jääneet vastaajilta kiistämättä koko prosessin ajan, ja ne on siten katsottava myönnetyiksi (OK 24:4 §):

1. KVV-katselmus puuttui.
2. Ilmanvaihtolaitteiston tarkastus puuttui.
3. Rakennustyön tarkastusasiakirja puuttui.
4. Pohjatutkimus puuttui.
5. Rakennesuunnitelmat puuttuivat (Swecon lausunto).
6. Vastaavan työnjohtajan hyväksyntä puuttui.
7. Sähköjen alkuperäinen käyttöönottotarkastus (2007) puuttui.
8. IV-järjestelmän tarkastus ja dokumentaatio puuttuivat.
9. Rakennuslupa ei ollut voimassa loppukatselmuksen aikaan.
10. Rakennusvalvonnan oma myöntö suosivasta käytännöstä (tallenne).
11. Kellarikerroksen luvattomuus.

Nämä myöntämiset romuttavat kokonaan väitteen laillisesta loppukatselmuksesta ja johtavat suoraan siihen, että voimaantuloehto ei ole täyttynyt.

Käräjäoikeus ei käsittele näitä lainkaan, mikä on perusteellinen oikeudellinen ja prosessuaalinen virhe.

II. Käräjäoikeuden tuomion sisäiset ristiriidat

Kantajat tuovat esiin yhdeksän (9) keskeistä ristiriitaa, joita käräjäoikeus ei ole ratkaissut ja jotka tekevät tuomiosta kumottavan:

1. KO toteaa rakennusluvan rauenneen, mutta silti katsoo loppukatselmuksen voivan täyttää ehdon.
2. KO ilmoittaa, ettei voi arvioida loppukatselmusten laillisuutta, mutta perustaa ratkaisunsa siihen, että loppukatselmus on "hyväksytty".
3. KO sekoittaa keskenään loppukatselmuksen pätevyyden ja valituskelpoisuuden.
4. KO sivuuttaa kokonaan teknisen näytön (höyrynsulut, sähkö, LVI, salaojat, rakennevirheet).
5. KO toteaa suoraan, että näytöllä ei ole merkitystä, koska ratkaisu on jo tehty.
6. KO muuttaa valmistelussa riidattoman ehtokohdan riitaiseksi esittämättä perustetta.
7. KO lausutaan vaatimuksesta, jota ei ole esitetty ("kaupan julistaminen mitättömäksi").
8. KO jättää vastaamatta useisiin kantajien yksilöityihin vaatimuksiin.
9. KO sivuuttaa virkamiesten oman myönnön (rakennusvalvonnan lainvastaiset käytännöt).

III. Teknisen todistusaineiston kokonaisuus (K8–K82), jota käräjäoikeus ei arvioinut

Kantajien tekninen todistusaineisto osoittaa, ettei loppukatselmuksen ehtoja voinut täyttää *teknisesti eikä oikeudellisesti*. Käräjäoikeus ei ole käsitellyt aineistoa lainkaan kokonaisuutena, vaikka ne muodostavat kiinteän todistuskokonaisuuden:

1. Höyrynsulut ja ilmatiiviys (Itkonen, K19, K41, K81)

– rakenteet eivät täytä määräyksiä → rakennusvalvonta ei ole voinut hyväksyä tarkastuksia.

2. Salaojat (Maanpää, K16, K80)

– perustamistason yläpuolella → virhe voi aiheuttaa kosteusvaurioita.

3. Sähköasennukset (Kallio, K10, K78)

– *ei käyttöönottotarkastusta koskaan tehty* → MRL 153 §:n vastainen.

4. Kattorakenteet (Mustikkamaa, K27, K82)

– rakenteissa useita määräystenvastaisuuksia.

5. Rakenne- ja suunnitteludokumenttien puute (K31)

– Swecon lausunto (K31) vahvistaa puutteet.

Käräjäoikeus olisi ollut velvollinen arvioimaan nämä, koska ne kiinteästi vaikuttavat voimaantuloehdon täyttymiseen.

IV. Viranomaisketjun (Rakennusvalvonta – Tarkastajat – Kaupunki – AVI) toiminnan oikeudellinen arviointi puuttuu

1. Käräjäoikeus on jättänyt arvioimatta seuraavat, jotka ovat olennaisia oikeusturvan kannalta:
2. Rakennusvalvonnan toimivallan ylitys (loppukatselmus ilman lupaa).
3. Rakennusvalvonnan dokumenttien täydellinen puuttuminen (K30:n punaiset merkinnät).
4. Aluehallintoviraston varoitus välityslikkeelle (julkisoikeudellinen näyttö).
5. Kaupungin oma myöntö ”vakiintuneesta käytännöstä”, joka rikkoo lakia.
6. Korkeimman hallinto-oikeuden KHO 9 [REDACTED] soveltaminen väärin.

Nämä muodostavat vakavan oikeussuojan loukkauksen (PL 21 §, PL 22 §).

V. Käräjäoikeuden todistusharkinnan rakenteellinen virhe

Käräjäoikeus on tuomiossaan todennut:

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

Tämä osoittaa, että:

- ratkaisu tehtiin ensin,
- näyttöä arvioitiin vasta sen jälkeen.

Tämä menettely kääntää vapaan todistusharkinnan päälaelleen ja itsessään muodostaa kumoamisperusteen.

VI. Suullisen todistelun ylipainotus — kirjallisen aineiston syrjäyttäminen

Käräjäoikeus on hyväksynyt vastaajien sidonnaisten todistajien kertomukset ilman:

- asiantuntijapohjaa
- dokumenttivahvistusta
- intressisidonnaisuusarviota.

Samaan aikaan:

- puolueettamat asiantuntijat (Itkonen, Mustikkamaa, Maanpää, Kallio) on sivuutettu,
- kuntotarkastajan () ristiriitaiset lausumat jätetty arvioimatta,
- myyjän ja aviomiehen todistuksia kohdeltu virheettöminä.

Tämä rikkoo OK 17:1, OK 24:4 ja PL 21 §:ää.

VII. Asiakirjanäytön puuttumisen vaikutuksen täydellinen laiminlyönti

Vastaajat eivät ole toimittaneet:

- työjohtajahakemusta
- KVV-katselmusta
- IV-katselmusta
- pohjatutkimusta
- rakennustyön tarkastusasiakirjaa
- sähkö tarkastusdokumentteja
- rakennesuunnitelmia.

Tuomio ei käsittele asiakirjojen puuttumisen todistusvaihetta eikä sen oikeudellisia seurauksia.

Tämä on näyttötaakan vastainen (OK 17 luku) ja muodostaa itsenäisen virheen.

VIII. Yhteenveto lisättävien valitusperusteiden merkityksestä

Edellä esitetyt puutteet osoittavat:

1. Käräjäoikeus on sivuuttanut olennaisen näytön.
2. Tuomio perustuu virheelliseen oikeudelliseen päättelyyn.
3. Menettely on ollut vastoin perustuslain 21 §:ää.

4. Kaikki nämä seikat ovat itsenäisiä kumoamisperusteita.
5. Voimaantuloehto ei ole voinut täyttyä → **kauppa ei ole syntynyt**.

TODISTELU

Valittajat vetoavat asiassa samaan todisteluun kuin käräjäoikeudessa samoin todistusteemoin.

Pyyntö hovioikeudelle perehtyä kommentoituihin todistajankuulemisiin (K66–K83)

Kantajat ovat laatineet käräjäoikeuden todistajankuulemisista täydelliset litteroinnit ja yksityiskohtaiset kommentit (K66–K83), jotka toimitetaan osana valituksen liiteaineistoa. Nämä asiakirjat eivät ole pelkästään teknisiä liitteitä, vaan ne muodostavat kokonaisen todistusaineiston, jonka perusteella voidaan arvioida:

1. todistajien lausumien täsmällinen sisältö,
2. todistajien väliset ristiriidat,
3. todistajien omat myöntämät menettelyvirheet,
4. intressisidonnaisuus ja asiantuntijapätevyys,
5. tekninen ja oikeudellinen merkitys asian ratkaisemiselle.

Kantajat kunnioittavasti pyytävät hovioikeutta perehtymään näihin dokumentteihin osana todistusharkintaa. Kommentoidut litteroinnit ovat olennainen osa asian kokonaiskuvaa ja täydentävät merkittäväällä tavalla suullisen todistelun arviointia.

1. Miksi kommentoidut litteroinnit (K66–K83) ovat välttämättömiä asian ymmärtämiselle.

K66–K83 sisältävät:

1. sanasta sanaan kirjatut todistajanlausumat,
2. niiden tarkat ajalliset ja sisällölliset yhteydet,
3. kohdat, joissa todistajat myöntävät lainvastaisen menettelyn,
4. kohdat, joissa todistajat antavat toisilleen ristiriitaisia kertomuksia,
5. kohdat, joissa todistajien lausumat eivät vastaa asiakirjanäyttöä,
6. sekä asiantuntijoiden tekniset analyysit, jotka käräjäoikeus sivuutti.

Kantajat katsovat, että todistusharkinta ei voi olla oikeudellisesti tai tosiseikallisesti perusteltua ilman näiden asiakirjojen tarkkaa huomioimista.

2. Käräjäoikeuden ratkaisu ei sisällä analyysia näistä asiakirjoista

Käräjäoikeuden perusteluista ei käy ilmi:

- että todistajien ristiriitaisuuksia olisi analysoitu,
- että todistajien myöntämät lainvastaiset käytännöt olisi huomioitu,
- että asiantuntijoiden tekninen näyttö olisi arvioitu kokonaisuutena,
- eikä että todistuksia olisi punnittu intressisidonnaisuuden perusteella.

Koska K66–K83 selventävät todistusten todellisen sisällön, niiden laiminlyönti aiheutti merkittävän puutteen käräjäoikeuden todistusharkintaan.

3. Pyyntö hovioikeudelle

Kantajat kunnioittavasti pyytävät hovioikeutta:

1. perehtymään liitteisiin K66–K83 kokonaisuudessaan,
2. huomioimaan niissä esille tulevat seikat todistusharkinnassa,
3. käyttämään niitä apuna arvioitaessa todistajien kertomusten johdonmukaisuutta, uskottavuutta ja asiantuntevuutta.

Komentoidut litteroinnit muodostavat olennaisen ja erottamattoman osan tästä valituksesta, ja ne ovat välttämättömiä, jotta hovioikeudella on täydellinen ja kattava kuva siitä, mitä käräjäoikeudessa todella lausuttiin ja mikä merkitys näillä lausumilla on asian ratkaisemiselle.

4. Tiivis periaatteellinen loppulausuma

Kantajat eivät vaadi hovioikeutta ratkaisemaan asiaa tietyn aineiston perusteella, vaan pyytävät, että hovioikeus saa käyttöönsä ja arvioi kaikki tosiasiat.

Liitteet K66–K83 tarjoavat tähän selkeän ja kattavan perustan.

Asia voidaan ratkaista ilman suullista käsittelyä, koska kaikki oikeudellisesti merkityksellinen aineisto on kirjallista.

Naantalissa 23.11.2025,

[REDACTED] [REDACTED]

LIITTEET

Käräjäoikeuden kuulemiset litteroituna ja kommentoituna

K66 — Kuulemisen kommentit – Ellilä – 2025-10-08

Rakennustarkastaja, Naantalin kaupunki

Todistusteema: Tämä asiakirja sisältää rakennustarkastaja Tuomas Ellilän oikeudessa antaman kertomuksen sekä siihen liittyvät yksityiskohtaiset kommentit. Ellilän kuulemisessa kävi ilmi, että loppukatselmus on suoritettu tilanteessa, jossa rakennuslupa oli jo rauennut ja useat lain edellyttämät asiakirjat – kuten tarkastusasiakirja, KVV- ja IV-tarkastukset sekä pohjatutkimus – puuttuivat. Ellilä myöntää myös, että rakennusvalvonnan oma tarkastuskooste (K30) osoittaa puuttuvat asiakirjat. Tämä liite osoittaa, että loppukatselmusta ei olisi voitu hyväksyä lain edellyttämällä tavalla.

K67 — Kuulemisen kommentit – Aro – 2025-10-08

Rakennustarkastaja

Todistusteema: Tässä liitteessä on esitetty rakennustarkastaja Markku Aron kuuleminen, jossa hän vahvistaa tarkastusasiakirjan puuttumisen sekä sen, ettei rakennusvalvonta edellyttänyt pohjatutkimusta tai muita pakollisia dokumentteja ennen loppukatselmustilaisuutta. Aron kertomus osoittaa, että valvontavelvollisuus (MRL 124 ja 125 § sekä valvontaa koskevat määräykset) on jätetty toteuttamatta, eikä loppukatselmukselle ole ollut laillisia edellytyksiä.

K68 — Kuulemisen kommentit – Ojala – 2025-10-03

Tekninen johtaja, Naantalin kaupunki

Todistusteema: Liitteessä kuvataan tekninen johtaja Reima Ojalan kuuleminen, jossa Ojala myöntää Naantalin rakennusvalvonnalla olleen ”vakiintuneen käytännön” hyväksyä loppukatselmuksia rauenneelle rakennusluvalle. Ojala tunnustaa myös, että rakennusvalvonnan järjestelmään merkityt punaiset kohdat kuvaavat asiakirjojen puuttumista. Asiakirja osoittaa, että kaupungin valvontatoiminta on ollut järjestelmällisesti lainvastaista.

K69 — Kuulemisen kommentit – Kuokkanen – 2025-10-03

Rakennustarkastaja

Todistusteema: Rakennustarkastaja Juha Kuokkasen kuulemisessa käy ilmi, ettei sähköasennusten käyttöönottotarkastusta ole tehty eikä sen puuttumista ole valvottu. Kuokkanen esittää, että hänellä ”ei ollut ollut oikeutta vaatia” kyseisiä asiakirjoja, mikä on selvästi ristiriidassa MRL 153 §:n sekä sähköturvallisuuslain pakottavien säännösten kanssa. Kuokkasen kertomus paljastaa keskeisen oikeudellisen virheen, joka liittyy loppukatselmuksen hyväksymisen edellytyksiin.

K70 — Kuulemisen kommentit – Lähteenmäki – 2025-10-08

Naantalin kaupungin todistaja (ei asiantuntija)

Todistusteema:

K71 — Kuulemisen kommentit – von Weissenberg – 2025-10-06

Vastaajan sähköasennusten todistaja

Todistusteema: Liitteessä esitetään vastaajan sähköalan todistajan, von Weissenbergin, kuuleminen. Hän ei pysty esittämään sähköasennusten alkuperäistä käyttöönottotarkastusta

eikä vahvistamaan, että tarkastus olisi tehty lain edellyttämällä tavalla. Hänen lausumansa vahvistaa dokumentaation puuttumisen ja sähköjärjestelmän tarkastusketjun rikkoutumisen.

K72 — Kuulemisen kommentit – Aaltonen – 2025-10-06

Vastaajan sähköasennusten todistaja

Todistusteema: Naapuritalon sähkökorjaukset, korjaukset ovat pinnallisia.

Käyttöönottotarkastusta ei ole tehty eikä voida tehdä, koska rakenteita ei ole avattu.

K73 — Kuulemisen kommentit – [REDACTED] [REDACTED] – 2025-10-02

Myyjä ja rakennuttaja

Todistusteema: Liitteessä on myyjän, [REDACTED] [REDACTED], kuulemiset. [REDACTED] kertomus on keskeinen, koska se sisältää ristiriitoja salaojatiedon antamisesta kuntotarkastajalle, rakennuttaja-aseman kiistämisen vastoin asiakirjoja sekä myöntämisen siitä, ettei hänellä ollut esittää rakennusvaiheen asiakirjoja. [REDACTED] lausumat osoittavat tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin ja hänen todellisen rakennuttaja-asemansa (MRL 119 §).

K74 — Kuulemisen kommentit – [REDACTED] [REDACTED] – 2025-10-03

Myyjän aviomies

Todistusteema: Myyjän avioimiehen suullinen kertomus ilman dokumentaatiota.

K75 — Kuulemisen kommentit – [REDACTED] – 2025-10-06

Kuntotarkastaja

Todistusteema: Liite sisältää kuntotarkastaja [REDACTED] [REDACTED] kuulemiset ja niihin tehdyt kommentit. [REDACTED] myöntää, ettei ollut suorittanut tarkistusmittausta, vaikka oli väittänyt tehneensä sen. Hän perustaa lausumansa myyjän antamaan virheelliseen tietoon. Tämä liite osoittaa [REDACTED] lausuntojen epäluotettavuuden ja hänen antamansa virheellisen tiedon vaikutuksen ostajien päätöksentekoon.

K76 — Kuulemisen kommentit – [REDACTED] – 2025-10-06

Kiinteistönvälittäjä ([REDACTED] Oy)

Todistusteema: Liitteessä on esitetty välittäjä [REDACTED] kuulemiset. [REDACTED] vahvistaa, ettei loppukatselmuksesta ollut esittää asiakirjoja, ja että myyjän ja välitysliikkeen antama informaatio perustui luuloon eikä dokumentaatioon. Hänen lausumansa tukee näkemystä, että loppukatselmus oli todellisuudessa tarkastamatta.

K77 — Kuulemisen kommentit – [REDACTED] – 2025-10-06

Kiinteistönvälittäjä ([REDACTED] Oy)

Todistusteema: Liitteessä on esitetty välittäjä [REDACTED]n kuulemiset. [REDACTED] vahvistaa, ettei loppukatselmuksesta ollut esittää asiakirjoja, ja että myyjän ja välitysliikkeen antama informaatio perustui luuloon eikä dokumentaatioon. Hänen lausumansa tukee näkemystä, että loppukatselmus oli todellisuudessa tarkastamatta.

K78 — Kuulemisen kommentit – Kallio – 2025-10-02

Tukesin valtuuttama varmennustarkastaja (sähkö)

Todistusteema: Tämä liite sisältää Tukesin valtuuttaman varmennustarkastajan [REDACTED]n kuulemiset. Kallio toteaa, ettei sähköasennuksille ole koskaan tehty käyttöönottotarkastusta.

Hän osoittaa, että sähköasennukset eivät täytä SFS 6000 -standardia eikä rakennusvalvonnan olisi tullut hyväksyä rakennusta käyttöön. Hänen lausuntonsa on teknisesti ja juridisesti ratkaiseva osoitus loppukatselmuksen lainvastaisuudesta.

K79 — Kuulemisen kommentit – TkT Virtanen – 2025-10-02

Rakentamisen prosessien asiantuntija

Todistusteema: Liitteessä esitetään rakentamisprosessin asiantuntijan, TkT Virtasen, kuulemiset. Virtanen käy läpi rakennusvalvonnan asiakirjaketjun ja osoittaa, ettei valvonta ole täyttänyt MRL:n tarkoitusta eikä rakennushankkeen prosessia voi pitää määräysten mukaisena. Hänen asiantuntija-arvionsa osoittaa valvonnan systemaattisen epäonnistumisen.

K80 — Kuulemisen kommentit – RI Mauri Maanpää – 2025-10-02

Salaojien asiantuntija

Todistusteema: Tässä liitteessä salaoja-asiantuntija Mauri Maanpää osoittaa salaojien olevan perustamistason yläpuolelle asennettuja. Ne ovat rakenteellisesti virheelliset ja aiheuttavat sokkelin rapautumista. Hänen lausuntonsa vahvistaa, ettei valvontaa ole tehty asianmukaisesti ja että kuntotarkastaja [REDACTED] sekä myyjä ovat antaneet virheellistä tietoa salaojista.

K81 — Kuulemisen kommentit – RI [REDACTED] Itkonen – 2025-10-03

Ilmatiiveyden asiantuntija

Todistusteema: Liite sisältää RI [REDACTED] Itkosen kuulemiset, joissa hän osoittaa lämpö- ja kosteusteknisen toimivuuden puutteita, rikkonaisia höyrynsulkuja ja ilmavuotoja. Itkosen lausunto osoittaa, ettei rakenteita olisi tullut hyväksyä missään vaiheessa ilman korjaustoimenpiteitä, eikä loppukatselmuksen hyväksyminen ole ollut teknisesti mahdollista.

K82 — Kuulemisen kommentit – Mustikkamaa – 2025-10-02

Tavarantarkastaja (kattorakenteet)

Todistusteema: Tämä liite esittää kattorakenteiden asiantuntijan, tavarantarkastaja Mustikkamaan, havainnot. Mustikkamaa toteaa kattorakenteissa olevan useita määräystenvastaisuuksia ja rakenteellisia turvallisuuspuutteita. Hänen lausuntonsa osoittaa, että hyväksytty loppukatselmuksen ei ole voinut perustua todelliseen tarkastukseen.

K83 - Kantajan kuulemisen litterointi – 2025-10-02

Todistusteema: Sopimusriidan synty / Tapahtumien kulku