

# Valesokkeli oikeudessa

Tiina Koskinen-Tammi, AA, OTT, VT ja Leena Laurila, AA, VT  
Asianajotoimisto Alfa Oy

Pekka Väisälä, lehtori, DI, RA  
Tampereen Ammattikorkeakoulu

# Esityksen sisältö

- Valesokkeli
- Valesokkeli oikeudessa
- Johtopäätökset



# Valesokkeli

- Sokkelin ulkopinta nousee kuorena lattiapinnan yläpuolelle. Seinärakenne lämmöneristyskerroksineen jää tämän muodostuvan ulkokuoren taakse. Ulkoseinän alaosan puuosat lähellä maanpintaa. Ei portaita sisään.
- Valesokkeli on tunnetuimpia pientalojen riskirakenteita.
- Usein kiinteistö- ja asuntokauppariidat (erityisesti 1970-1980-lukujen omakoti- ja rivitalot) koskevat valesokkelitaloja.
- Valesokkelirakennuksissa on usein myös muita saman aikakauden riskirakenteita.

# Valesokkeli oikeudessa

- Onko valesokkeli juridisesti virhe omakotitalon kaupassa? Voiko sen vaurioitumisen perusteella saada kiinteistökaupan purettua?
- Juridisesti asiassa tarkastellaan laatuvirheperusteiden täyttymistä, ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta ja virheen seuraamuksia.
- Tarkasteltiin neljää hovioikeuksien ratkaisua v. 2017-2019

# Valesokkeli oikeudessa

- Pelkkä riskirakenteen olemassaolo ei ole virhe. Siitä pitää aiheutua jotakin haittaa, jotta kyse olisi juridisesti virheestä kaupassa. Haitta on yleensä todettu mikrobivaurio sisäilmayhteyksineen.
- Yhdessä tapauksessa valesokkeli katsottiin rakennusvirheeksi vedoten siihen, että rakennus on pitänyt rakennusaikanakin toteuttaa siten, että kosteuden pääsy rakenteisiin estetään. Useimmissa tapauksissa tuomioistuin ei kuitenkaan ole pitänyt valesokkelirakennetta rakennusvirheenä.

# Valesokkeli oikeudessa

- Laatuvirheperusteista valesokkelitapauksissa on useimmiten kyseessä salainen virhe eli maakaaren 2:17.5 §:n mukaisesti kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.
- Myyjäkään ei ole tiennyt vaurioista ennen kauppaa (vrt. tiedonantovirhe).
- Valesokkelin kosteus- ja mikrobivauriot oli kaikissa tarkastelluissa tapauksissa katsottu kiinteistön laatuvirheeksi.

# Valesokkeli oikeudessa

- Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus: Maakaaren 2:22 §:n mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä.
- Jos ostaja on saanut tiedon valesokkelin vaurioista tai vaurioepäilystä ennen kauppaa, hän ei voi kaupanteon jälkeen vedota niihin virheenä.
- Usein kyse on siitä, että valesokkelirakennetta on käsitelty ennen kauppaa tehdyssä kuntotarkastuksessa ja tehty siitä kirjauksia kuntotarkastusraporttiin.



# Valesokkeli oikeudessa

- Kolmessa tapauksessa kiinteistöllä oli tehty asuntokaupan kuntotarkastus. Kahdessa kuntotarkastuksessa ei ollut todettu valesokkelirakennetta!
- Kun kuntotarkastusraportissa ei suoranaisesti suositeltu lisätutkimuksia, vaan todettiin, että *”ulkoseinärakenteen kuntoa ei voi ilman rakenteen purkamista luotettavasti tarkastaa”*, ostajalle ei katsottu syntyneen erityistä selonottovelvollisuutta rakenteen kunnosta.

# Valesokkeli oikeudessa

- Jos valesokkelia ei ole edes käsitelty kuntotarkastuksessa tai sellainen on todettu rakennuksessa olevan, mutta ei todettu siitä muuta, ostajalla on oikeus vedota kaupan jälkeen valesokkelin vaurioihin virheenä.
- Jos valesokkeli on todettu riskirakenteeksi, mutta mitään epäilyttävää siihen liittyen ei ole todettu eikä kehotettu lisätutkimuksiin, ostaja saa vedota virheeseen (riskirakenteen tietäminen vaikuttaa virheen seuraamuksen määrään)
- Jos valesokkelissa on todettu jo ennen kauppaa jotain epäilyttävää, vaurio, kosteutta tai hajua, ostajalla ei ole oikeutta vedota virheeseen kaupan jälkeen.

# Valesokkeli oikeudessa

- Ostajalla on laatuvirheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai jos virhe on olennainen, kaupan purkuun.
- Vaurioiden korjauskustannuksista esitetään hyvin vaihtelevia arvioita, mikä vaikuttaa lopputulokseen.
- Kolme tapausta päättyi kiinteistökaupan purkuun ja yksi hinnanalennukseen.
- Käsitellyissä tapauksissa oli muitakin vaurioituneita rakenteita kuin valesokkeli. Esim. kaupan purkuun päätyminen on perustunut kunkin tapauksen kokonaisharkintaan kaikkien esillä olleiden vaurioiden perusteella.

# Johtopäätökset

- Kuntotarkastus tulisi suorittaa AKK-suoritusohjeen mukaisesti!
- Jos kuntotarkastuksessa todetaan riskirakenne, sen kunto tulisi tutkia/lisätutkimuksia tulisi suositella mahdollisimman selkeästi.
- Riskirakenteet tulisi ottaa vakavasti ja mieltää niihin hyvin mahdollisesti liittyvä korjaustarve jo ennen kaupantekoa.
- Kiinteistön kauppakirjassa tulisi sopia selkeästi riskirakennetta koskevasta vastuunjaosta.

# KIITOS!

- [alfalaw.com](http://alfalaw.com)
- blogi: [talojuristit.fi](http://talojuristit.fi)