

Lapin yliopisto

Oikeustieteiden tiedekunta

PROSESSIOIKEUS (OTM0001E)

Tentti 25.1.2024

Vastaa tehtäviin 1–2. Tentissä saa käyttää lakikirjaa tai tulosteita tiedekunnan ohjeiden mukaisesti koko tentin ajan. Kirjoita kumpikin vastaus erilliselle konseptiarkille. Käytä selkeää käsialaa ja kirjoita vain yksi rivi tekstiä konseptin mukaiselle riville. Onnea tenttiin!

Tapaus 1 (25 p.) (suositeltava vastauksen enimmäispituus 2 sivua)

A-kohta (15 p.)

Analysoi korkeimman oikeuden ratkaisua KKO 2016:47 (liitteenä) väittämistaakkaa silmällä pitäen.

B-kohta (10 p.)

Kerro voivatko kantajat tapauksessa KKO 2016:47 nostaa samassa asiassa uuden kanteen sillä perusteella, että rakennuksen alapohjaan allaskaapin alle tehty täyttömaahan asti ulottuva aukko on väärin porattu?

Kysymys 2 (15 p.) Suositeltava vastauksen enimmäispituus kohtaan yksi (1) sivu.

Mitä tiedät asialegitimaatiosta eli asiavaltuudesta?

KKO:2016:47

Kiinteistön kauppa - Laatuvirhe

Oikeudenkäyntimenettely - Väittämistaakka

Diaarinumero: S2014/450

Antopäivä: 23.6.2016

Taltio: 1434

Kiinteistön kaupan purkamista koskeva kanne oli perustunut siihen, että rakennuksen alapohjassa oli ollut laajoina kosteus- ja homevaurioina ilmennyt laatuvirhe, joka oli aiheutunut siitä, että maakosteus oli päässyt kapillaarisesti nousemaan betonilaatan läpi lattiapinnoitteeseen. Hovioikeus hyväksyi purkuvaatimuksen sillä perusteella, että laatuvirhe oli keittiön lattiaan puhkaistu maaperään ulottuva aukko, josta aiheutui terveyshaittana pidettävää mikrobirasitusta huoneilmaan.

Kysymys siitä, onko hovioikeus voinut kanneperuste ja oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 3 §:n ja 26 luvun 1 §:n säännökset huomioon ottaen hyväksyä kanteen mainitsemallaan perusteella. (Ään.)

OK 24 luku 3 § 2 mom

OK 26 luku 1 §

Asian käsittely alemmissa oikeuksissa

Alempien oikeuksien ratkaisut

Muutoksenhaku Korkeimmassa oikeudessa

Korkeimman oikeuden ratkaisu

Alempien oikeuksien ratkaisut

Kanne ja vastaus sekä Etelä-Karjalan kärjäoikeuden tuomio 30.4.2013 ja Kouvolan hovioikeuden tuomio 20.3.2014 on tarpeellisilta osin selostettu Korkeimman oikeuden ratkaisussa.

Asian on kärjäoikeudessa ratkaissut kärjätuomari Jukka Turunen. Hovioikeudessa asian ovat ratkaisseet hovioikeuden jäsenet Pirjo Yli-Kokkila, Lasse Tamminen ja Jussi-Pekka Jutila (eri mieltä).

Muutoksenhaku Korkeimmassa oikeudessa

A:lle ja B:lle myönnettiin valituslupa oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan nojalla rajoitettuna siitä kysymyksestä, oliko hovioikeus voinut kanneperuste ja oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 3 §:n ja 26 luvun 1 §:n säännökset huomioon ottaen hyväksyä kanteen mainitsemallaan perusteella. Kysymys valitusluvan myöntämisestä muilta osin siirrettiin ratkaistavaksi valituksen käsittelyn yhteydessä.

Valituksessaan A ja B vaativat, että hovioikeuden tuomio kumotaan ja asia ensisijaisesti ratkaistaan A:n ja B:n hovioikeudessa esittämien vaatimusten mukaisesti ja toissijaisesti palautetaan hovioikeuteen uudelleen käsiteltäväksi.

C ja D vastasivat valitukseen ja vaativat, että valitus hylätään.

Korkeimman oikeuden ratkaisu

Ratkaisu valituslupahakemukseen

Valituslupaa ei myönnetä enemmälti. Hovioikeuden tuomio jää siis näiltä osin pysyväksi.

Pääasiaratkaisun perustelut

1. C ja D ovat 15.6.2010 ostaneet A:ltä ja B:ltä näiden omistaman osuuden 6/10 paritalosta Imatralla 124 000 euron kauppahinnalla. Kanteessaan käräjäoikeudessa C ja D ovat vaatineet ensisijaisesti, että kiinteistön kauppa puretaan kaupan kohteen virheen vuoksi ja A ja B velvoitetaan palauttamaan heille kauppahinta, sekä toissijaisesti, että A ja B velvoitetaan suorittamaan hinnanalennusta. Lisäksi C ja D ovat vaatineet vahingonkorvauksia ylimääräisistä asumiskuluista ja tekstiilien pesukuluista ja työstä sekä korvauksia selvittelykuluista.

2. Kannevaatimukset ovat perustuneet yhtäältä rakennuksen virheisiin ja toisaalta myyjien rakennuksesta antamien tietojen virheellisyyteen. Rakennuksen virheiden osalta C ja D ovat esittäneet, että rakennuksen perustushiekka oli liian hienoa, jolloin maakosteuden kapillaarinen nousu rakenteisiin ei estynyt. Kosteus pääsi alapohjan rakenteisiin ja aiheutti niihin laajoja mikrobi- ja homekasvustoja. Lisäksi antennin tolpan läpiviennin tiivisteestä pääsi valumaan vettä yläpohjan rakenteisiin aiheuttaen niihin mikrobi- ja homekasvustoa. A ja B olivat antaneet kaupan kohteen kunnosta virheellisiä ja harhaanjohtavia tietoja, koska kiinteistö oli myyty hyväkuntoisena. Lisäksi A ja B olivat laiminlyöneet antaa lattiarakenteiden kosteutta koskeneen merkityksellisen tiedon. Joka tapauksessa paljastuneet kosteus- ja homevauriot muodostivat maakaaren 2 luvun 17 §:ssä tarkoitetun salaisen virheen.

3. Lisäksi C ja D ovat kanteessaan tehneet selkoa kiinteistössä havaituista lukuisista kosteus- ja homevauriokohdista ja niitä koskeneista selvityksistä. Eräänä tällaisena havaintona kanteessa on mainittu, että keittiön allaskaapin alle oli piikattu aukko, jossa oli havaittu sienikasvustoa. Vielä kanteessa on tapahtumaselostuksen yhteydessä todettu, että D oli asunnossa ollessaan saanut hengitystieinfektion.

4. Käräjäoikeudelle toimittamassaan lausumassa C ja D ovat toistaneet sen, että varsinainen laatuvirhe kiinteistössä oli se, että lattiarakenteet olivat laajasti kosteus- ja homevaurioituneet johtuen siitä, että rakennuksen alapohjan rakenne oli tehty kanteessa kerrotulla tavalla väärin sekä että yläpohjaan oli valunut vettä.

5. A ja B ovat kiistäneet, että rakennuksessa olisi ollut ostajien väittämät virheet. A ja B olivat myös antaneet kaupan kohteesta oikeat ja riittävät tiedot. Siltä varalta että kauppa purettaisiin, A ja B ovat vaatineet vahingonkorvaukseksi kiinteistön arvon alentumisesta 42 000 euroa korkoineen.

6. Käräjäoikeus on katsonut, etteivät C ja D saaneet vedota rakennuksen yläpohjan virheisiin. Käräjäoikeus on edelleen katsonut jääneen näyttämättä, että kaupan kohteessa olisi ollut kaupan purkamiseen oikeuttavaa kosteus- ja homevauriota, ja on hylännyt kaupan purkamista koskevan vaatimuksen. Käräjäoikeus on katsonut selvitettyksi, että rakennus oli perustettu hyväksytyjen piirustusten mukaisesti ja ajankohdalle tyypillisen rakennustavan mukaan. Erityisesti keittiön allaskaapin alta mitattu erityisen korkea sieni-itiöpitoisuus johtui siitä, että rakennuksen pohja oli siitä kohden ollut auki kaivettuna. Tämä seikka C:n ja D:n olisi kuitenkin ollut mahdollista korjata vähin kustannuksin ja koettaa torjua sieni-itiöiden pääsy sisäilmaan. Lattian betonilaatata löydetyt kosteuserot olivat kuitenkin sellaisia, että C:n ja D:n oli ollut välttämätöntä ryhtyä ainakin parketin uusimiseen. Käräjäoikeus on velvoittanut A:n ja B:n yhteisvastuullisesti suorittamaan C:lle ja D:lle yhteisesti hinnanalennusta 8 500 euroa korkoineen lattian korjauskustannusten perusteella.

7. C ja D ovat valituksessaan hovioikeudessa uudistaneet vaatimuksensa kiinteistön kaupan purkamisesta ja toissijaisen vaatimuksensa hinnanalennuksesta. He ovat esittäneet, että kiinteistössä oli perustavanlaatuinen rakennusvirhe, koska maakosteus oli noussut kapillaarisesti betonilaattaan ja sen läpi lattiapinnoitteeseen aiheuttaen puiseen lattiapinnoitteeseen laajoja, koko lattiapinta-alan käsittäneitä kosteus- ja homevaurioita. Kiinteistö ei sen vuoksi ollut ollut sellainen kuin oli sovittu, ostajille oli ennen kauppaa annettu virheellinen tieto rakennuksen kunnosta ja rakenteista ja A:n ja B:n olisi tullut ilmoittaa ostajille siitä, että alapohjassa voi olla kosteusvaurioita. Joka tapauksessa kiinteistö poikkesi salaisen virheen vuoksi laadultaan merkittävästi siitä, mitä ostajat olivat voineet perustellusti olettaa. Vahingonkorvausvaatimuksia on valituksessa perusteltu sillä, että D ei ollut voinut asua asunnossa homeesta aiheutuneiden hengitystieinfektioiden vuoksi.

8. A ja B ovat valituksessaan hovioikeudessa vaatineet, että heidät vapautetaan velvollisuudesta suorittaa ostajille hinnanalennusta.

9. Hovioikeus on kiinteistön yläpohjan osalta hyväksynyt käräjäoikeuden ratkaisun. Kiinteistön alapohjan osalta hovioikeus on lausunut, ettei asiassa ollut näytetty, että parketin vauriot olisivat aiheutuneet siitä, että rakennuksen alapohjassa ei ollut asianmukaista veden kapillaarinousun estävää katkoa.

10. Tämän jälkeen hovioikeus on arvioinut sitä, voitiinko alapohjaan allaskaapin alle täyttömaahan asti ulottuvan aukon merkitys tutkia kanteen perusteena ja mahdollisen mikrobivaurion syynä. Hovioikeus on katsonut todistelun osoittavan, että rakennuksessa oli huoneilman asumisterveyteen vaikuttava mikrobilähde. Asiassa ei ollut edes väitetty, ettei asumisterveyteen liittynyt todistelu kuuluisi asiaan. Alapohjaan allaskaapin alle tehty täyttömaahan asti ulottuva aukko oli riidaton ja siitä otetut mikrobinäytteet olivat olleet osa todistelua. Nämä seikat huomioon ottaen hovioikeus on äänestyksen jälkeen katsonut, että aukko oli niin läheisesti yhteydessä kanteen muuhun perusteeseen, että hovioikeus voi tutkia myös aukon merkityksen väitetyn mikrobivaurion aiheuttajana ilman nimenomaista siihen vetoamista.

11. Hovioikeus on katsonut, että alapohjan puhkaisu muutoin kuin tilapäisesti oli terveyshaittaa aiheuttava rakennuksen virhe ottaen huomioon sen, että alapohjan puhkaisun johdosta runsaasti mikrobeja sisältävä maa-aines oli välittömässä kosketuksessa huoneilmaan. Kiinteistö poikkesi siten alapohjassa olleen puutteellisuuden vuoksi laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voitiin kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Koska A:n ja B:n oli katsottava olleen tietämättömiä virheestä, kysymyksessä ollut virhe oli salainen. Hovioikeus on katsonut virheen sen laatu huomioon ottaen olleen myös olennainen.

12. Hovioikeus on purkanut kiinteistön kaupan ja velvoittanut A:n ja B:n palauttamaan C:lle ja D:lle kauppahinnan korkoineen sekä velvoittanut C:n ja D:n yhteisvastuullisesti suorittamaan A:lle ja B:lle yhteisesti korvaukseksi kiinteistön arvon alentumisesta 4 500 euroa korkoineen. Hovioikeus on hylännyt C:n ja D:n vahingonkorvausvaatimukset.

13. A:lle ja B:lle myönnetty valituslupa on rajoitettu oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan nojalla koskemaan sitä kysymystä, onko hovioikeus voinut kanneperuste ja oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 3 §:n ja 26 luvun 1 §:n säännökset huomioon ottaen hyväksyä kanteen mainitsemallaan perusteella.

Sovellettavat säännökset

14. Maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin mukaan kiinteistössä on laatuvirhe muun ohella, jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu (1 kohta) tai jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan (2 kohta). Kiinteistössä on laatuvirhe myös, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja tällaisen laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan (momentin 3 kohta). Niin ikään kiinteistössä on laatuvirhe, jos se salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää (momentin 5 kohta).

15. Oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan asiassa, jossa sovinto on sallittu, tuomiota ei saa perustaa seikkaan, johon asianosainen ei ole vaatimuksensa tai vastustamisensa tueksi vedonnut. Oikeudenkäymiskaaren 26 luvun 1 §:n mukaan oikeudenkäynti hovioikeudessa koskee käräjäoikeuden ratkaisun kohteena ollutta asiaa valituksessa ja mahdollisessa vastauksessa vedotulta osalta. Tutkittavana on, onko ja miten käräjäoikeuden ratkaisua muutettava.

16. Niin kuin esimerkiksi ratkaisuisissa KKO 2006:54 (kohta 2) ja KKO 2012:86 (kohta 3) on lausuttu, oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 3 §:ssä tarkoitetaan seikalla oikeusseuraamuksen kannalta välittömästi ratkaisuun vaikuttavaa tosiasiaa eli niin sanottua oikeustosisiä. Seikkaan vetoamisella tarkoitetaan puolestaan sitä, että asianosainen tuo seikan esiin nimenomaan tarkoituksin saada se ratkaisun perusteeksi. Jos tällaiseen seikkaan ei vedota, tuomioistuimien ei voi perustaa tuomiotaan siihen siinäkin tapauksessa, että seikka muutoin tulisi asiassa esille tai olisi tuomioistuimen tiedossa.

17. Edellä kuvattu väittämistäakka ei kohdistu niin sanottuihin todistusosiseikkoihin tai aputosisiäkköihin, jotka ovat vaaditun seuraamuksen kannalta ainoastaan välillisesti relevantteja tosiseikkoja. Oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 3 §:ää koskevissa perusteluissa (HE 154/1990 vp s. 29) on todettu, että

todistustositseikkojen huomioon ottaminen ei edellytä, että asianosainen olisi vedonnut tällaisen seikan olemassaoloon. Todistelua arvioidessaan tuomioistuimen on viran puolesta otettava huomioon kaikki asiassa esitetty selvitys riippumatta siitä, kumpi asianosainen sen on esittänyt. Väittämistaakka ei myöskään koske oikeustositseikkojen oikeudellista arviointia (KKO 1997:90).

Asianosaisten kannanotot

18. A ja B ovat Korkeimmassa oikeudessa katsoneet, että C ja D eivät olleet vedonneet allaskaapin alla lattiassa olleeseen aukkoon tai sen merkitykseen mikrobivaurioiden aiheuttajana kanteensa perusteena eli oikeustositseikkana. Hovioikeus oli siten ratkaissut asian perusteella, johon ei ollut asianmukaisesti vedottu.

19. C ja D ovat puolestaan katsoneet, ettei heidän ollut tarvinnut erikseen vedota allaskaapin alla olleeseen aukkoon. Aukon olemassaolo oli ilmennyt asiassa esitetystä todistelusta, eivätkä A ja B olleet tätä seikkaa kiistäneet. Oikeustositseikkana asiassa oli ollut kosteus- ja homevaurioiden olemassaolo. Syy kosteus- ja homevaurioon oli todistustositseikka vaurion olemassaolosta, ja hovioikeus oli siten voinut ottaa sen huomioon ratkaisussaan.

Korkeimman oikeuden arviointi

20. Väittämistaakkaa koskeva oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 3 §:n 2 momentin säännös on ilmaus riita-asian oikeudenkäynnissä noudatettavasta niin sanotusta määräämisperiaatteesta. Se merkitsee muun muassa sitä, että oikeudenkäynnin asianosaiset määrittävät oikeudenkäynnin kohteen. Väittämistaakkaa koskeva säännös merkitsee tämän mukaisesti sitä, että kantajan asiana on riita-asiassa esittää ne kanteensa välittöminä perusteina olevat tosiseikat, joista kantaja katsoo vaativansa oikeusseuraamuksen suoraan seuraavan. Väittämistaakkaa koskevasta säännöksestä myös seuraa, että tuomioistuin voi perustaa ratkaisunsa ainoastaan näihin seikkoihin, ei sen sijaan asiassa mahdollisesti ilmitulleisiin muihin seikkoihin, kuten todistustositseikkoihin, joihin kantaja on vedonnut ainoastaan osoittaakseen varsinaisen kanneperusteen olemassaolon.

21. Kiinteistön laatuvirhettä koskevassa riita-asiassa kanneperusteen kannalta välittömästi merkityksellisiä seikkoja ovat ne, joiden johdosta kiinteistön väitetään poikenneen siitä, mistä oli sovittu tai mitä ostaja oli voinut perustellusti edellyttää. Kantaja määrittelee kanteessaan lähtökohtaisesti tuomioistuinta sitovasti, mitkä seikat ovat tällaisia.

22. Tässä asiassa C ja D ovat kanteensa perusteena käräjäoikeudessa ja hovioikeudessa vedonneet siihen, että rakennuksen lattiarakenteessa oli laaja-alaiset kosteus- ja homevauriot. Kanteen mukaan niiden syynä oli alapohjan rakennevirhe eli se, että rakennuksen perustushiekka oli liian hienoa, ja se, että hiekan ja betonilaatan välissä ei ollut määräysten edellyttämää kapillaarikatkoa. Tällöin maakosteuden kapillaarinen nousu rakenteisiin ei estynyt ja kosteus pääsi alapohjan rakenteisiin. Lisäksi kanteessa on kuvattu sitä selvitystä, jota C ja D olivat alapohjan vaurioitumisesta hankkineet. Yhtenä selvityksenä on kanteessa viitattu allaskaapin alla olleesta aukosta tehtyihin havaintoihin ja siinä todettuun sienikasvustoon, mutta sen ei ole väitetty olleen kanneperusteena olevien kosteus- ja homevaurioiden syynä tai sellaisenaan merkinneen laatuvirhettä. Lisäksi kanteessa on viitattu D:lle asunnossa oleskelun yhteydessä ilmenneeseen terveyshaittaan lähinnä esitettyjen korvausvaatimusten perusteena.

23. Hovioikeus on katsonut jääneen näyttämättä, että parketin vauriot olisivat aiheutuneet siitä, että rakennuksen alapohjassa ei ollut asianmukaista veden kapillaarinousun estävää katkoa. Sen sijaan hovioikeus on katsonut kaupan purkamiseen oikeuttavaksi laatuvirheeksi keittiön lattiaan puhkaistun maaperään ulottuvan aukon, josta aiheutui terveyshaittana pidettävää mikrobirasitusta huoneilmaan.

24. Korkein oikeus toteaa, että viimeistään C:n ja D:n lausumasta käräjäoikeudelle ja muutoksenhakemuksesta hovioikeudelle on yksiselitteisesti ilmennyt, että he ovat vedonneet kiinteistön kaupan virheenä alapohjan väitetystä virheellisestä rakentamisesta johtuneisiin laaja-alaisiin kosteus- ja homevaurioihin lattiarakenteessa. Valituksen perusteella myös kanteessa mainitut kaupan kohteesta annetut virheelliset tiedot ja laiminlyönti antaa merkityksellinen tieto ovat alapohjan osalta koskeneet nimenomaan kosteus- ja homevaurioita. Alapohjan virheelliseen rakentamiseen ja siitä johtuneisiin vaurioihin lattiarakenteessa on siten vedottu kannevaatimusten välittöminä perusteina.

25. Kanteen välittömänä perusteena ei sen sijaan ole vedottu keittiön allaskaapin alla olleeseen aukkoon sellaisenaan eikä myöskään siitä mahdollisesti aiheutuneeseen terveyshaittaan sisäilmassa. Kanteessa ei siis ole väitetty, että alapohjan aukko ja siinä todettu homekasvusto olisivat laaja-alaisten kosteus- ja homevaurioiden syy tai että aukko sellaisenaan olisi muodostanut terveyshaittaa aiheuttaneen rakennuksen virheen. Niin kuin C ja D ovat itsekin Korkeimmassa oikeudessa todenneet, näihin seikkoihin on kanteessa viitattu niin sanottuina todistustuseikkeina eli osoituksena kanneperusteeksi esitetyistä laaja-alaisista kosteus- ja homevaurioista. Lisäksi D:n saamaan hengitystieinfektioon on viitattu väitettyjen virheiden perusteella vaadittujen vahingonkorvausten perusteena.

26. Hovioikeus ei siten olisi saanut perustaa ratkaisuaan mainitsemiinsa seikkoihin, vaan sen olisi tullut arvioida näiden seikkojen merkitystä asiassa vedottujen kanneperusteiden kannalta. Merkitystä ei tässä suhteessa ole niillä hovioikeuden mainitsemilla seikoilla, että allaskaapin alla oleva täyttömaahan asti ulottuva aukko on ollut riidaton tai että siitä otetut mikrobinäytteet ovat olleet osa todistelua.

27. Hovioikeus on näytönarvioinnissaan päätenyt siihen, että kiinteistössä ei ole ollut C:n ja D:n väittämää virhettä, jonka perusteella he olivat vaatineet kaupan purkamista ja toissijaisesti hinnanalennusta. Hovioikeuden olisi sen vuoksi tullut hylätä kanne.

28. Hovioikeus on velvoittanut C:n ja D:n suorittamaan A:lle ja B:lle korvaukseksi kiinteistön arvon alentumisesta 4 500 euroa korkoineen. A ja B ovat esittäneet tämän vaatimuksensa siltä varalta, että kiinteistön kauppa puretaan. Hovioikeuden ratkaisu on siten tältä osin ollut seurausta sen omaksumasta virheellisestä kannasta C:n ja D:n purkuvaatimukseen. Sen vuoksi hovioikeuden ratkaisu on myös tältä osin poistettava.

29. Edellä mainituilla perusteilla Korkein oikeus on ratkaissut asian tuomiolauselmasta ilmenevällä tavalla.

Tuomiolauselma

Hovioikeuden ja käräjäoikeuden tuomiot kumotaan.

Kanne hylätään.

A ja B vapautetaan käräjäoikeuden määräämästä velvollisuudesta suorittaa hinnanalennusta ja hovioikeuden määräämästä velvollisuudesta palauttaa kauppahinta C:lle ja D:lle.

C ja D vapautetaan hovioikeuden määräämästä vahingonkorvausvelvollisuudesta.

Asian ovat ratkaisseet oikeusneuvokset Kari Kitunen (eri mieltä), Ilkka Rautio, Jukka Sippo, Pekka Koponen ja Jarmo Littunen. Esittelijä Pertti Lenkkeri.

Eri mieltä olevan jäsenen lausunto

Oikeusneuvos Kitunen: Olen tuomion perustelujen kohtien 1 - 26 osalta samaa mieltä kuin enemmistö. Hovioikeus ei siten olisi saanut purkaa kiinteistön kauppaa lausumallaan perusteella. Olen eri mieltä siitä, mitä tästä kannanotosta tässä tapauksessa seuraa. Lähtökohtana arvioinnissani on yhtäältä se, etteivät C ja D ole luopuneet mistään kanteessaan esittämistään vaatimuksista ja toisaalta se, miten valitusluvan myöntäminen asiassa on rajattu. Totean, että käräjäoikeus on tuominnut A:n ja B:n suorittamaan hinnanalennusta. Kun hovioikeus on katsonut, että edellytykset kaupan purkamiselle ovat olleet olemassa, sen ei ole tarvinnut lausua toissijaisesti esitetystä hinnanalennusvaatimuksesta. Tämän vuoksi kumoan hovioikeuden tuomion ja palautan asian hovioikeuteen.

[Finlex](#) > [Oikeuskäytäntö](#) > [Korkein oikeus](#) > [Ennakkopäätökset](#) > [2016](#) > [KKO:2016:47](#)

Finlex ® on oikeusministeriön omistama oikeudellisen aineiston julkinen ja maksuton Internet-palvelu.

Finlexin sisällön tuottaa ja sitä ylläpitää Edita Lakitieto Oy. Oikeusministeriö tai Edita eivät vastaa tietokantojen sisällössä mahdollisesti esiintyvistä virheistä, niiden käytöstä käyttäjällä aiheutuvista välittömistä tai välillisistä vahingoista tai Internet-tietoverkossa esiintyvistä käyttökatkoista tai muista häiriöistä.