
Reklamaatio, kanteenmuutoskielto ja preklusio

Pirkko Heikkinen ja Mikko Vuorenpää

TIIVISTELMÄ

Kiinteistön kaupan laatuvirhettä koskevissa riidoissa ostajan on virheistä ja virheeseen perustuvista vaatimuksista ilmoittamisen osalta huomioitava sekä kiinteistön kaupan reklamaatiovelvollisuutta koskeva aineellisoikeudellinen sääntely että kanteenmuutoskieltoa ja preklusiota koskeva prosessioikeudellinen sääntely. Havaittuaan ostamassaan kiinteistössä kaupan teon jälkeen virheen ostajan on ilmoitettava virheestä sekä virheisiin perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja havaitsi tai hänen olisi pitänyt havaita virheet. Laatuvirheiden selvittäminen vaatii usein ostajalta sekä aikaa vieviä että taloudellisia panostuksia vaativia toimia. Jotta reklamaatio voidaan tehdä kohtuullisessa ajassa, ostajat esittävät usein seuraamustyyppin osalta vaihtoehtoisia vaatimuksia. Aineelliseen oikeuteen kuuluvista kysymyksistä artikkelissa tarkastellaan maakaaren reklamaatiosääntelyä ja sääntelyn tavoitteita.

Edelleen myös prosessuaalinen sääntely saattaa estää uusien vaatimusten tai perusteiden esittämisen oikeudenkäyntivaiheessa. Tältä osin kirjoituksessa nostetaan esiin kanteenmuutoskieltoa koskevat oikeusohjeet ja preklusiosääntely ja mietitään millä edellytyksillä nyt sanottu normeeraus estää vaatimusten tai perusteiden muuttamisen tuomioistuimessa sekä mikä on reklamaatiosääntelyn ja sanottujen prosessinormien välinen suhde.

1 Mistä on kysymys?

Kun ostaja havaitsee kiinteistön kaupan jälkeen kaupan kohteessa vian tai puutteen, ostajan on ilmoitettava virheestä sekä vaatimuksistaan myyjälle eli reklamoitava. Reklamaatio on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja havaitsi tai hänen olisi pitänyt havaita virhe. Kirjoituksen jaksossa 2 käsitellään ensin reklamaation merkitystä sekä neutraalin ja yksilöidyn reklamaation eroja. Jaksossa 3 käsitellään reklamaatioaikaa ja virheiden ilmoittamista sekä sitä, miten reklamaatioaika ja virheiden ilmoittamista koskevaa vaatimus suhteutuvat toisiinsa. Jaksossa 4 käsitellään seuraamusvaatimusten esittämistä. Seuraamusvaatimusten

esittämistä koskevassa jaksossa arvioidaan seuraamustyyppin esittämistä koskevaa vaatimusta suhteessa reklamaatiolle asetettuihin tavoitteisiin.

Jaksoissa 5 ja 6 arvioidaan puolestaan tutkimusteemaan liittyviä prosessuaalisia kysymyksiä eli kanteenmuutoskieltoa ja preklusiosääntelyä, jotka omalta osaltaan vaikuttavat siihen, missä määrin vaatimuksia ja niiden perusteita voidaan muuttaa vielä oikeudenkäyntivaiheessa. Sanottujen prosessuaalisten kysymysten arviointi on tarpeellista jo siitä syystä, että jos ne eivät alettuaan estä vaatimusten tai perusteiden täsmentämistä oikeudenkäyntivaiheessa, ei tätä voi estää maakaaren reklamaatiosääntelykään. Kirjoituksen päättävässä 7 luvussa nyt sanottuun kysymykseen palataan tarkemmin.

2 Reklamaatio kiinteistön kaupassa

2.1 Reklamaation merkitys

Kauppaa koskevissa säännöksissä on useita reklamaatiota koskevia määräyksiä.¹ Reklamaatiolla tarkoitetaan velkojan ilmoitusta velalliselle sopimusrikkomuksesta. Laiminlyömällä reklamaation velkoja voi menettää oikeutensa esittää sopimusrikkomukseen perustuvia vaatimuksia.² Reklamaation on täytettävä sekä reklamaation sisällölle että määräajalle asetetut vaatimukset.

Maakaarassa (540/1995, MK) säädetään sekä relatiivisesta eli joustavasta että absoluuttisesta eli kiinteästä reklamaatiota koskevasta määräajasta. MK 2:25.1:n mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita.³ Jollei ostaja ilmoita laaturvirheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu ostajalle, ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen (MK 2:25.2).⁴

Virhevastuun välttämiseksi myyjät voivat esittää väitteen siitä, että ostajat ovat reklamoineet liian myöhään ja ovat siten menettäneet oikeutensa esittää virheeseen perustuvia vaatimuk-

¹ Ks. kauppalain (355/1987, KL) 32, kuluttajansuojalain (38/1987, KSL) 5:16, 8:16 ja 9:16 sekä asuntokauppalain (843/1994, AsKL) 4:19 ja 6:14. Reklamaatiovelvollisuuden on vakiintuneesti katsottu voivan syntyä myös ilman erityisiä lain säännöksiä sopimus oikeuden yleisten oppien perusteella, *Norros, Olli: Velvoiteoikeus*. Alma Talent 2018, s. 548 ja *Ramberg, Jan – Ramberg, Christina: Allmän avtalsrätt*. Norstedts juridik 2019, s. 246. Ks. myös KKO 2020:6.

² *Ämmälä, Tuula: Kauppaa koskevista reklamaatioista*, s. 261–280 teoksessa *Omistus, sopimus, vaihdanta – Juhlakirja Leena Kartiolle*. Turun yliopisto Oikeustieteellinen tiedekunta 2004, s. 261–264, *Monsen, Erik: Om reklamsjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser*. Jussens Venner 03/2010 vol. 45, s. 147–203, s. 147–148 ja *Norros 2018*, s. 549.

³ Määräaika koskee laaturvirheiden lisäksi myös vallintavirheitä (MK 2:18) ja oikeudellisia virheitä (MK 2:19), myyjän hallinta-aikana tapahtuvaa kiinteistön vahingoittamista ja oikeudetonta käyttöä (MK 2:23) sekä myyjän kanssa sovittujen liitännäisvelvollisuuksien laiminlyöntiä (MK 2:24).

⁴ Kiinteä viiden vuoden määräaika koskee MK 2:23 ja MK 2:24:ssä tarkoitettuja sopimusrikkomuksia ja laaturvirheitä. Oikeudelliseen virheeseen ja vallintavirheeseen voidaan vedota vielä MK 2:25.2:ssä säännellyn määräajan jälkeenkin. Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi HE 120/1994 vp, s. 58–59. Viiden vuoden määräaika koskee virheestä ilmoittamista eikä kyseessä ole kanteen nostamisen määräaika. Viiden vuoden kiinteää määräaika ei sovelleta MK 2:10:ssä säännellyssä kuluttajakaupassa. Kuluttajakaupassakin ostajan on kuitenkin ilmoitettava virheistä ja niihin perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa, HE 120/1994 vp, s. 46.

sia. Jos myyjä vetoaa liian myöhään tehtyyn reklamaatioon, reklamaatiota koskeva esikysymys voidaan ratkaista oikeudenkäymiskaaren (4/1734, OK) 24:6.2:n mukaisesti välituomiolla. Välituomion antamisen jälkeen kanteen käsittelyä jatketaan välituomion pohjalta, jollei kanne ole välituomiolla tullut hylätyksi.⁵ Reklamaatiota koskevien esikysymysten käsittely on omiaan nostamaan kiinteistön kaupan riitoja koskevien oikeudenkäyntikulujen määrää entisestään kuten myös pidentämään kiinteistön kaupan riitojen käsittelyaikoja tuomioistuimessa.⁶ Myyjä voi toki myös hyväksyä myöhässä tehdyn virheilmoituksen esimerkiksi ryhtymällä neuvottelemaan ostajan kanssa.⁷ Reklamaatiovelvollisuudesta voidaan myös sopia laista poikkeavalla tavalla.⁸

Reklamaatiota koskevan sääntelyn noudattamatta jättäminen ei vapauta myyjää vastuusta, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti (MK 2:25.3). Ostaja ei voi myöskään vaatia seuraamuksia virheistä, jotka ostajan olisi tullut havaita kaupan kohteen ennakkotarkastuksessa (MK 2:22).

Reklamoimalla laatuvirheestä ostaja ilmoittaa myyjälle, ettei myyjä ole tehnyt sopimuksen mukaista suoritusta. Samalla ostaja siis varmistaa myös oikeuden vaatia myyjältä seuraamuksia virheen johdosta. Reklamaatiovelvollisuus on säädetty myös myyjän suojaamiseksi. Myyjän on tärkeää saada tieto virheestä tai sopimusrikkomuksesta mahdollisimman pian voidakseen osallistua virheiden ja niiden korjaamisesta aiheutuvien kustannusten selvittämiseen, ottaakseen kantaa ostajan vaatimuksiin, voidakseen mahdollisesti reklamoida aikaisempaa sopimuskumppaniaan tai voidakseen tehdä ostajalle sovintotarjouksen.⁹ Myyjä voi myös tarjoutua korjaamaan virheen.¹⁰

⁵ *Helenius, Dan – Linna, Tuula*: Siviili- ja rikosprosessioikeus. Alma Talent Oy 2021, s. 538.

⁶ Ks. kiinteää omaisuutta koskevien riitojen oikeudenkäyntikäyntikuluvaihtelun kehityksestä *Sarasoja, Laura – Carling, Chris*: Oikeudenkäyntikulut pääkäsitellyssä ratkaistuissa riita-asioissa 2019, Edilex 2020/36, s. 46.

⁷ *Kyllästinen, Esa*: Ostajan jälkitarkastusvelvollisuus ja reklamaatio asuinkiinteistön kaupassa. *Defensor Legis* 3/2013, s. 338–353, s. 346.

⁸ Reklamaatioajasta sovittaessa on kuitenkin huomioitava maakaaren MK 2:9.2:n yksilöintivaatimus sekä riski ehdon sovittelemasta, ks. *Tepora, Jarno*: Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistön kaupassa, s. 393–410 teoksessa *Sopimus, vastuu, velvoite. Juhlajulkaisu Ari Saarnilehto 1947 – 21/11 – 2007*. Turun yliopisto Oikeustieteellinen tiedekunta 2007, s. 408–409, *Niemi, Matti Ilmari*: Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. Talentum Pro 2016, s. 380 ja *Heikkinen, Pirkko*: Vastuun rajat kiinteistön kaupassa. Alma Talent 2018, s. 287–291.

⁹ Reklamaatiovelvollisuuden täyttämisen ja myyjän tiedonsaantimahdollisuuden sekä virheiden selvittämiseen osallistumisen turvaaminen käy hyvin ilmi korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 2008:8, jossa oli muun muassa kysymys rakennuksen purkamisen merkityksestä reklamaatiovelvollisuuden täyttämisessä.

¹⁰ Kiinteistön kaupassa, toisin kuin irtaimen kaupassa, ostajalla ei ole MK:ssa säädettyä oikeutta vaatia myyjää korjaamaan virhettä. Myöskään myyjällä ei ole lakiin perustuvaa oikeutta eikä myöskään velvollisuutta virheen korjaamiseen. Osapuolet voivat kuitenkin sopia, että myyjä korjaa virheen, HE 120/1994, vp s. 51, *Kyllästinen, Esa*: Riskinjako maakaareissa. Varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjakosta asuinkiinteistön kaupan liittyvissä virhetapauksissa. Edita Publishing Oy 2010, s. 214–218 ja *Niemi* 2016, s. 329–330. Ks. myös Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (Avhl) § 4–10 (1) sekä *Anderssen, Harald Benestad*: Utgangspunktet for selgers rettingsfrist etter avhendingsloven § 4-10, *Tidsskrift for eiendomsrett* 02/2015 (Volum 11), s. 117–149 Avhl:n mukaisesta myyjän oikeudesta virheen korjaamiseen.

Reklamaatiosääntelyn tavoitteena on virhetilanteiden nopea selvittäminen.¹¹ Selvää on, että ajan kuluminen vaikeuttaa virheiden ja vastuukysymysten selvittelyä ja todistelua. Ajan kuluminen voi myös perustaa myyjälle oikeutetun luottamuksen siihen, että kaupan kohde on ollut sopimuksen mukainen tai että havaitut virheet ovat olleet ostajalle merkityksettömiä.¹²

Virheperusteen (virheen) ilmoittaminen, virheeseen perustuvien vaatimusten sekä kohtuullisen ajan pituus liittyvät kiinteästi toisiinsa. Mitä tarkempaa selvitystä virheestä ja vaatimuksista edellytetään, sitä pidemmäksi voi kohtuullinen aika muodostua. Ostajan ja myyjän kannalta keskeinen kysymys on, kuinka pitkälle virheiden ja vaatimusten selvittämisessä on mentävä, jotta reklamaatio täyttää MK:ssa säädetyt vaatimukset. Vaikka laatuvirhevastuuta koskevan ajan rajoittaminen, seuraamusvaatimuksiin liittyvät virhekynnykset sekä kohtuullinen reklamaatioaika liitetään erityisesti myyjän suojaamiseen virhetilanteissa, reklamaatiosääntelyssä tulee arvioida sekä ostajan että myyjän intressejä eli suojataanko ja missä määrin sopimusrikkomuksen aiheuttajaa vai sopimusrikkomuksesta kärsijää.¹³ Sääntelyn tulkinnassa lienee pyrittävä hakemaan molempien etua palvelevaa ratkaisua.¹⁴

2.2 Reklamaatiotyypit

2.2.1 Neutraali reklamaatio

Reklamaatiot jaetaan neutraaliin ja yksilöityyn reklamaatioon.¹⁵ Irtaimen kauppaa koskevassa sääntelyssä riittää pääsääntöisesti ilmoitus siitä, millaisesta virheestä on kysymys tai millä tavalla virhe ilmenee.¹⁶ Neutraalin reklamaation jälkeen ostajan on ilmoitettava myyjälle virheeseen perustuvat vaatimuksensa. Yksityiskohtaisten vaatimusten esittämiseen voi liittyä seuraamustyyppikohtaisia aikarajoja. Reklamaation merkitys nimenomaan myyjän suojaamistarkoituksessa huomioidaan ostajan velvollisuutena esittää kaupan purkamista tai virheen korjaamista koskeva vaatimus jo neutraalin reklamaation yhteydessä. Kaupan kohteen korjaamiseen tai kaupan purun toteuttamiseen liittyy esimerkiksi suoritusten pa-

¹¹ HE 120/1994 vp, s. 58, *Hultmark, Christina*: Reklamation vid kontraktsbrott. Stockholm 1996, s. 50, *Wilhelmsson, Thomas – Sevón, Leif – Koskelo, Pauliine*: Kauppalain pääkohdat. Talentum 2006, s. 118–119, *Kylläs-tinen* 2010, s. 362, *Anderssen*, s. 123–124 ja *Niemi* 2016, s. 383.

¹² Ks. KKO 2008:8.

¹³ Ks. *Ramberg*, joka tiivistää intressipunninnan seuraavasti: ”Advokaten/revisorerna har begärt ett avtalsbrott. Uppdragsgivaren har en reklamationsplikt. Men vilket är allvarligast – avtalsbrott eller försummad reklamation?”, *Ramberg, Christina*: Reklamation mot advokater och revisorer. Svensk Juristtidning 2010, s. 142–156, s. 144.

¹⁴ *Heikkinen* 2018, s. 229. Esimerkiksi Andersenin mukaan Avhl:n sääntelyä oli ainakin virheen olennaisuusvaatimusta koskevan kynnyksen sekä kohtuullisen reklamaatioajan arvioinnin osalta ennen vuonna 2010 annettua Norjan korkeimman oikeuden ratkaisua Rt. 2010 s. 103 venytetty ostajan hyväksi eikä sääntelyn tulkinnassa ollut huomioitu ostajien ja myyjien intressien tasapainoa, *Anderssen, Harald Benestad*: En ny Tidsregning i avhendingsretten. Lov og Rett 3/2010 (Volum 49), s. 113–14.

¹⁵ Oikeuskirjallisuudessa käytettyjä termejä ovat neutraalin ja yksilöidyn lisäksi myös suppea ja laaja reklamaatio, ks. esim. *Niemi* 2016, s. 381.

¹⁶ Ks. KL 32, KSL 5:16, 8:16 ja 9:16. Pohjoismaisessa sääntelyssä myös kiinteistön kaupassa ostajalta edellytetään pääsääntöisesti neutraalia reklamaatiota, ks. *Jordabalken* (17.12.1970, JB) 4:19a ja Avhl 4:19 sekä *Edlund, Hans Henrik – Mehl, Rasmus* (red.): Ejendomme I Retspraksis og juridisk teori – Formueret mv. Karnov Group 2018, s. 368.

lauttaminen. Tällaisten seuraamusten toteuttaminen usein vaikeutuu ajan kulumisen myötä, minkä johdosta vaatimusten ilmoittaminen virheestä ilmoittamisen yhteydessä on katsottu perustelluksi.¹⁷

Neutraalista reklamaatiosta alkaa neuvotteluvaihe virheiden ja vaatimusten selvittämiseksi.¹⁸ Jos neutraalia reklamaatiota tarkastellaan edellä esitetyistä myyjän suojaamista koskevista lähtökohdista, neutraali reklamaatio mahdollistaa myyjän osallistumisen jo aikaisessa vaiheessa virheiden selvittämiseen ja mahdollistaa siten myös mahdollisimman aikaisessa vaiheessa osapuolten yhteydenpidon virheiden ja seuraamusten selvittämiseksi. *Saarnilehdon* mukaan myyjän oikeussuojan tarve tulee tyydytetyksi, kun myyjä saa tietää virheestä. Saatuaan reklamaation myyjä voi ryhtyä tarpeellisiksi katsomiinsa toimenpiteisiin eikä oikeussuojan tarve vielä tässä vaiheessa edellytä vaatimusten esittämistä.¹⁹

2.2.2 Yksilöity reklamaatio

Kiinteistön kaupan virhetilanteessa ostajalta edellytetään yksilöityä reklamaatiota. Samoin kuin neutraalissa reklamaatiossa, yksilöidyssä reklamaatiossa tulee ilmoittaa, mitä virheellisyys koskee ja kuinka se ilmenee. Virheilmoitus kattaa myös myöhemmin ilmenevät samaan virheperusteeseen liittyvät virheet.²⁰ Lisäksi ostajan on ilmoitettava virheeseen perustuvat vaatimuksensa. Ilmoitusvelvollisuus voidaan täyttää vaiheittain eli virheistä ja vaatimuksista ei tarvitse ilmoittaa samanaikaisesti. Kuitenkin sekä virheet että vaatimukset on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja havaitsi virheet tai hänen olisi ne pitänyt havaita.²¹ Vaatimuksen yksilöidystä reklamaatiosta on oikeuskirjallisuudessa katsottu jouduttavan virheen selvittelyä, koska myyjän ei tarvitse odottaa erillistä seuraamusta koskevaa ilmoitusta tai vaatimusta neutraalin reklamaation jälkeen.

3 Kohtuullinen reklamaatioaika

Ostajan tulee täyttää reklamaatiovelvollisuutensa kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Kohtuullisen reklamaatioajan määrittelyssä on kysymys joustavasta aikamääreestä. Lähtökohtana kohtuullisen ajan arvioinnissa pidetään kokonaisharkintaa, jolloin arvioinnissa huomioidaan sopimusrikkomuksen laatu, kunkin tapauksen olosuhteet, kaupan osapuolten mahdollinen erityinen asiantunte-

¹⁷ Norroksen mukaan hinnanalennus- tai vahingonkorvausvaatimuksen esittämiselle ei neutraalin reklamaation tekemisen jälkeen ole muuta määräaika kuin mitä velan vanhentumista koskevista säännöistä seuraa, ellei erillisestä vaatimusmääräajasta ole laissa nimenomaisesti säädetty tai sopimuksessa sovittu. Ks. aikarajoista yksityiskohtaisten vaatimusten esittämiselle *Norros* 2018, s. 554–559. Myös esimerkiksi Avhl:n sääntelyssä lähtökohtana olevasta neutraalista reklamaatiosta huolimatta ostajalta edellytetään kiinteistön kaupan virheen johdosta yksilöityä reklamaatiota, jos ostaja vaatii myyjältä virheen korjausta (Avhl § 4–11) tai kaupan purkua (Avhl § 4–13).

¹⁸ *Monsen* 2010, s. 169. Reklamaation voidaan toisaalta katsoa myös aloittavan riidan myyjän ja ostajan välillä, ks. *Niemi* 2016, s. 384.

¹⁹ *Saarnilehto, Ari*: Velvollisuudesta reklamoida. *Defensor Legis* 1/2010, s. 3–18, s. 4.

²⁰ *Niemi* 2016, s. 383.

²¹ HE 120/1994 vp, s. 58, *Kyllästinen* 2010, s. 352–354, *Kyllästinen* 2013, s. 341–342 ja *Niemi* 2016, s. 382–384.

mus, myyjän tietoisuus sekä se, millaisia tietoja myyjä on antanut ostajalle ennen kauppaa.²² Oikeuskirjallisuudessa on katsottu kohtuullisen ajan olevan noin 3–7 kuukautta.²³ Kohtuulliseen aikaan katsotaan sisältyväksi aika, jonka ostaja tarvitsee ehtiäkseen tutkia havaitsemaansa vikaa tai puutetta ja neuvotellakseen asiantuntijoiden kanssa siitä, oikeuttaako puute vaatimuksiin. Kohtuullinen aika voi pidentyä ostajan ja myyjän välisten virhettä koskevien neuvottelujen, tarkastusten ja muiden selvittelytoimien johdosta.²⁴ Jos myyjä saa havaittuja virheitä koskevasta ilmoituksesta tiedon virhevastuun mahdollisesta ajankohtaistumisesta, tällainen ilmoitus voi jonkin verran pidentää sitä aikaa, jonka kuluessa vaatimukset on viimeistään esitettävä.²⁵

Virhetilanteiden selvittäminen ja reklamaatiovelvollisuuden täyttäminen vaatii usein erilaisten asiantuntijaselvitysten hankkimista. Asiantuntijoiden laatimien selvitysten/arvioiden hankkiminen edellyttää ostajilta taloudellisia panostuksia. Se, että ostajilla ei ole aikaa tai taloudellisia edellytyksiä ryhtyä selvittämään havaittuja virheitä ja hankkimaan tarvittavaa asiantuntija-apua, ei pidennä reklamaatioaikaa, ellei myyjä ole antanut siihen suostumusta. Myöskään asiantuntijalausuntojen viivästyminen asiantuntijasta johtuvasta syystä ei välttämättä ole peruste kohtuullisen ajan pidentymiselle.²⁶

Kohtuullisen reklamaatioajan pituuden arvioinnissa, olipa kyse neutraalista tai yksilöidystä reklamaatiosta, reklamaation ja reklamaatioajan merkitys perustuu osapuolten väliseen lojaliteettivelvollisuuteen ottaa huomioon vastapuolen edut sekä myyjän tarpeeseen saada ilmoitus kaupan kohteen virheestä.²⁷ Kohtuullisen reklamaatioajan pituuden arvioinnissa osapuolten kannalta merkityksellistä on se, painotetaanko aikaa, jonka ostaja tarvitsee varmistuakseen virheen laadusta ja sen perusteesta, vai myyjän tarvetta saada tieto virheestä mahdollisimman nopeasti.²⁸ Norjan oikeuskäytännössä reklamaation merkityksen arvioinnissa korostuu myyjän tarve saada mahdollisimman pian ilmoitus häneen mahdollisesti kohdistettavista vaatimuksista²⁹, kun taas MK:n sääntelyssä näyttäytyy selkeämpänä ostajan oikeus selvittää ennen reklamaation tekemistä virheiden laatu sekä vaadittava seuraamustyyppi.

Reklamaatiovelvollisuutta ei tarvitse, kuten edellä on todettu, täyttää virheiden ilmoittamisen ja vaatimusten esittämisen osalta samanaikaisesti. Virheilmoitus voidaan täyttää vaiheittain ja sitä voidaan myös täydentää. Reklamaatioajan pituutta arvioitaessa on huomattava, että reklamaatiovelvollisuuden täyttäminen ei edellytä, että ostaja selvittää perusteellisesti virheen laadun sekä lopulliset virheeseen perustuvat vaatimukset.³⁰

Kohtuullinen reklamaatioaika alkaa kulua, kun ostaja on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita virhe. MK:ssa tai sen esitöissä ei ole määritetty kohtuullisen reklamaatioajan alkamishetkeä eli sitä, milloin ostajan katsotaan havainneen virheen tai milloin hänen olisi pitänyt se havaita. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu reklamaatioajan alkavan kulua vasta, kun virheen

²² KKO 2008:8.

²³ Ks. *Kyllästinen* 2013, s. 347 av. 46 ja *Heikkinen* 2018, s. 242 av. 681.

²⁴ HE 120/1994 vp, s. 58 ja *Niemi* 2016, s. 384–385. Ks. myös KKO 2016:69.

²⁵ Ks. KKO 2016:69.

²⁶ Ks. KKO 2016:69 ja esim. Itä-Suomen hovioikeus 25.3.2020 S 19/976.

²⁷ *Monsen* 2010, s. 177.

²⁸ *Peltonen, Anja – Määttä, Kalle*: Kuluttajansuojaoikeus. Talentum Pro 2015, s. 320 ja *Heikkinen* 2018, s. 248.

²⁹ Ks. myös NJA 2008 s. 1158.

³⁰ HE 120/1994 vp, s. 58, *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 136 ja *Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi*: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Talentum 2010, s. 297.

koko laajuus ja merkitys sekä mahdollisuudet esittää vaatimuksia ovat selvinneet ostajalle. Ratkaisevaa kohtuullisen ajan alkamiselle ei ole siis pelkästään vian havaitseminen vaan se, että ostajan tulee ymmärtää kyseessä olevan virhe, joka oikeuttaa ostajan esittämään vaatimuksia.³¹ ”Olisi pitänyt havaita” -kriteerin on myös katsottu viittaavan objektiiviseen arviointiin eli siihen, mitä ostajalta yleensä voidaan edellyttää.³² Reklamaation alkamisajankohta on siten sidoksissa ostajien tietoon tai käsitykseen viasta tai puutteesta ja sen merkityksestä. Keskeinen kysymys on, kuinka tarkkaa tietoa ostajan objektiivisesti arvioiden voidaan edellyttää viasta tai puutteesta tarvitsevan ennen kuin reklamaatioajan katsotaan alkavan. Katsotaanko reklamaatioajan alkavan siitä hetkestä, kun ostajan käsityksen mukaan on todennäköistä, että kaupan kohteessa on virhe tai vasta siitä hetkestä, kun ostajalla on jokseenkin täsmällinen käsitys viasta, sen aiheuttajasta ja mahdollisista korjauskustannuksista?

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa 25.8.2014 S 13/2099 on arvioitu ”olisi pitänyt havaita” -kriteeriä. Tapauksessa ostaja oli ostanut kohteen kesällä 2007 ja havainnut 1,5–2 vuotta kaupanteon jälkeen kohteen lämmityksessä ongelmia. Havaitsemistaan ongelmista ostaja oli reklamoinut myyjää vasta keväällä 2011. Ostaja oli perusteena vasta 2011 suoritettulle reklamaatiolle vedonnut siihen, ettei hän ollut voinut havaita virhettä ennen 2011 suoritettuja lämpökuvauksia. Hovioikeus katsoi kuitenkin ostajan jo viimeistään kesällä 2009, jolloin ostaja oli asennuttanut uudet lämmityspatterit, havainneen virheen ja reklamaatioajan alkaneen kulua siten jo kesällä 2009. Reklamaatioajan alkamiselta ei tapauksessa edellytetty, että ostajalle on selvinnyt virheen koko laajuus vaan riitti, että ostajalla oli ollut riittävä yleiskäsitys tai -kuva siitä, että kyseessä oli virhe, joka voi oikeuttaa esittämään myyjälle virheeseen perustuvia vaatimuksia.

MK:n taustalla olevina arvoina ja tavoitteina on aktiivisen ja huolellisen vaihdannan edistäminen, mikä ilmenee myös reklamaatiosääntelyssä. Tällaista menettelyä on edellytetty Vaasan hovioikeuden ratkaisussa 12.9.2018 S 17/412. Tapauksessa ostajat olivat vuonna 2014 tekemässään remontissa asentaneet vuonna 2012 ostamaansa kohteeseen ilmalämpöpumpun sekä avanneet seinärakenteita. Kesällä 2015 ostajat olivat teettäneet homekoiraturtkimuksen, jossa oli havaittu home- ja mikrobiperäisiä hajuja. Ostajat olivat reklamoineet havainnoistaan pian tutkimuksen tekemisen jälkeen. Hovioikeus katsoi, että vedotessaan seinärakenteiden ja alapohjan virheisiin vasta kesällä 2015, ostajat olivat vedonneet virheisiin liian myöhään siitä, kun heidän olisi pitänyt virheet havaita. Ottaen huomioon kaupan teon yhteydessä saamansa kaupan kohdetta koskevat tiedot sekä omat havaintonsa kaupan kohteeseen tutustuessaan ostajien olisi tullut varmistaa vuonna 2014 tekemässään remontissa seinä- ja alapohjarakenteiden kunto.³³

³¹ Niemi 2016, s. 229.

³² Hoffrén, Mia: Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Alma Talent Oy 2013, s. 184–185.

³³ Kauppaa vuonna 2012 tehtäessä kaupan kohteen kunto oli ollut tyydyttävä ja kaupan kohteen kuntoon liittyi lukuisia epävarmuustekijöitä, joiden perusteella kauppaa tehtäessä oli jo ollut varsin todennäköistä, että rakennuksessa saattoi olla piiloon jääneitä virheitä. Liian myöhään tehdyllä reklamaatiolla ei tapauksessa kuitenkaan ollut sinänsä merkitystä, koska ostajien hinnanalennusvaatimus oli perusteeton osapuolten sopiman vastuunrajoitusehdon johdosta.

4 Seuraamusvaatimusten esittäminen

Ostajan on edellä todetuin tavoin esitettävä reklamaatiossa havaitsemaansa virheeseen perustuvat vaatimuksensa. Ajoissa tehty ilmoitus virheestä ei riitä täyttämään reklamaation vaatimusta, ellei ostaja ole ilmoittanut myös virheeseen perustuvia vaatimuksiaan. Korkeimman oikeuden mukaan myyjä voi vasta ostajan kaupanpurkuvaatimuksen tai rahamääräisen hyvitysvaatimuksen saatuaan arvioida niiden aiheellisuutta ja ottaa niihin kantaa.³⁴

Ostajalla on MK 2:17.2:n mukaan oikeus hinnanalennukseen, jos kaupan kohteessa on laatuvirhe. Virhe on kuitenkin oikeudellisesti merkityksellinen vasta, kun se ylittää vaikutuksellisuuskynnyksen.³⁵ Siihen, milloin vaikutuksellisuuskynnys ylittyy, voi vaikuttaa esimerkiksi virheen laatu, kaupan kohteen ikä ja käyttötarkoitus tai ostajien kaupan kohteesta saamat tiedot.³⁶ Vaikutuksellisuuskynnys voi ylittyä, vaikka virheen korjauskustannukset olisivat vähäiset suhteessa kauppahintaan, jos virheet heikentävät asumiskelpoisuutta tai vaikuttavat ainakin asumisviihtyvyyteen.³⁷ Vaikutuksellisuuskynnys tarkoittaa, että ostajalla on laatuvirhetilanteissa ns. sietämiskynnys.³⁸

Oikeus kaupan purkuun edellyttää virheen olennaisuutta. Ostajalla on MK 2:17.2:n mukaan oikeus purkaa kauppa, jos virhe on olennainen. Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2015:58 arvioinut virheen olennaisuutta purkuoikeuden edellytyksenä. Ratkaisun perustelujen mukaan virhettä voidaan pitää olennaisena, jos kauppaa ei olisi lainkaan syntynyt edes alennettuun hintaan, jos virhe olisi ollut ostajan tiedossa. Virheen olennaisuuden arviointiin vaikuttaa myös riski korjauskustannusten määrästä, korjaustöiden onnistumisesta ja ostajan mahdollisuudesta käyttää kiinteistöä asuntonaan. Vaikka kaupan purun edellytykset täyttyisivätkin, ostajalla on tietenkin myös oikeus valita, haluaako hän purkaa kaupan vai tyytykö hän kaupanpurkumahdollisuudesta huolimatta esimerkiksi hinnanalennukseen.³⁹

³⁴ KKO 2016:69 perustelukohta 9.

³⁵ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 177 ja Niemi 2016 s. 306. Ks. hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen laskemisesta Hoffrén, Mia – Vuorenpää, Mikko: Vahingonkorvaus, hinnanalennus ja vaatimistaakka. Lakimies 5/2009, s. 779–798, s. 783–785. Ks. myös hinnanalennuksen määräytymisestä Hoffrén, Mia: Hinnanalennuksen määräytyminen asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Oikeustiede – Jurisprudentia 2009, s. 1–47 ja Niemi 2016, s. 333–334.

³⁶ Niemi 2016, s. 423–424.

³⁷ Ks. KKO 2009:39. Tapauksessa virheen korjauskustannukset vastasivat noin yhtä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Kuitenkin asuinrakennuksen käyttöön liittyvien, asumiskelpoisuutta tai ainakin asumisviihtyvyyttä heikentävien puutteiden arvioitiin olevan hinnanalennukseen oikeuttavia vaikutuksellisia virheitä. Ks. hinnanalennuksen virhekynnyksestä myös Edlund – Mehl 2018, s. 360–363.

³⁸ Sietämiskynnyksellä ei viitata perinteisellä tavalla ymmärrettävään omavastuusuuteen, joka vähennettäisiin myyjän maksettavaksi tulevista seuraamuksista, Niemi 2016, s. 422. Tällaiseen omavastuusuusjärjestelyyn on päädytty Norjassa, jossa 1.1.2022 voimaan tulleella Avhl:n muutoksella, Lov om endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel), LOV-2019-06-07-20, säädetään ostajille tulevasta 10 000 kruunun omavastuusuudesta. Sääntelyllä pyritään vähentämään ostajien halukkuutta vaatia seuraamuksia vähäisistä virheistä ja siten vähentämään virheitä koskevien riitaisuuksien määrää, ks. Prop. 44 L (2018–2019) Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak) endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel), s. 61–62.

³⁹ HE 120/1994 vp, s. 51 ja Kyllästinen 2010, s. 220.

Vaikutuksellisuus- ja olennaisuuskynnyksen lisäksi seuraamusarvioinnissa on huomioitava myös salaiseen laatuvirheeseen liittyvä merkittävyyskynnys. Salaisessa virheessä virhekynnyksen ylittyminen edellyttää virheen merkittävyyttä.⁴⁰

Ostajalla on myös mahdollisuus esittää vahingonkorvausvaatimus hinnanalennusvaatimuksen tai kaupanpurkuvaatimuksen lisäseuraamuksena tai itsenäisenä vaatimuksena. Reklamaatiovaiheessa sillä, nimittääkö ostaja vaatimaansa hyvitystä hinnanalennukseksi vai vahingonkorvaukseksi, ei ole merkitystä arvioitaessa, onko hän säilyttänyt oikeutensa virheeseen.⁴¹

Ostaja ei usein vielä reklamaatiota tehdessään tiedä laatuvirheen korjaamisesta aiheutuvia lopullisia kustannuksia, koska korjauskustannusten ja mahdollisten vahinkojen määrät selviävät vasta korjaustöiden valmistuttua.⁴² Tästä syystä ostajat esittävät usein oikeudenmenetysten välttämiseksi reklamaatiossaan vaihtoehtoisia vaatimuksia siltä varalta, että ensisijainen vaatimus, kuten esimerkiksi kaupanpurkuvaatimus, hylätään tuomioistuimessa. Sen lisäksi, että virheiden lopulliset korjauskustannukset selviävät usein vasta reklamaation tekemisen jälkeen, vaihtoehtoisten vaatimusten esittämiseen liittyy virhekynnyksen ylittymisen arviointi. Virhekynnyksen arviointiin ei ole asetettu eikä ole syytäkään asettaa kiinteitä prosentti rajoja, vaikka kiinteää kaupanpurkukynnystä on oikeuskäytännössäkin sovellettu.⁴³

Korkein oikeus on arvioinut virheeseen perustuvien vaatimusten ilmoittamista seuraavassa ratkaisussaan:

KKO 2016:69

Myydyssä kiinteistössä oli havaittu laatuvirheitä. Ostajat olivat pian virheiden havaitsemisen jälkeen ilmoittaneet niistä myyjille ja varanneet tilaisuuden esittää myöhemmin tarkemmin yksilöityjä vaatimuksia niiden perusteella. He olivat ilmoittaneet vaatimustensa sisällöstä myyjille vasta noin vuoden kuluttua virheiden havaitsemisesta. Tuomiosta ilmenevillä perusteilla Korkein oikeus katsoi, että ostajat olivat menettäneet oikeutensa vedota virheisiin.

Vaatimusten esittämisen merkityksestä korkeimman oikeuden perusteluissa todetaan, että myyjän kannalta on olennaista ensinnäkin saada tieto ennen muuta siitä, vaatiiko ostaja kaupan purkamista vai rahamääräistä hyvitystä. Myyjän on tärkeää saada tieto rahamääräisen vaatimuksen määrästä tai ainakin sen suuruusluokasta. Tapauksessa ostajien mukaan vaatimusten esittämistä oli viivästyttänyt se, että virheiden ja niistä aiheutuvien korjauskustannusten selvittäminen oli vaatinut paljon aikaa eikä kustannusarviota tarvittavista korjauksista ollut saatu aikaisemmin. Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan tieto virheiden korjauskustannuksista on ollut tarpeen sekä sen arvioimiseksi, onko asiassa edellytyksiä kaupan purkamiselle, että sen arvioimiseksi, minkä suuruista rahamääräistä hyvitystä ostajat ovat

⁴⁰ Niemi 2016, s. 425. Ks. myös merkittävyyskynnyksen arvioinnista KKO 2015:58.

⁴¹ Ks. KKO 2016:69.

⁴² HE 120/1994, vp s. 58.

⁴³ 40 prosentin kaupanpurkukynnykseen on viitattu teoksessa *Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena*: Asun- tokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan kustannus 2002, s. 290. Korkein oikeus katsoi ennakkoratkaisussaan KKO 2015:58, ettei kaupan purkamisen edellytysten täyttymistä voida arvioida yksinomaan tarkastelemalla korjauskustannusten suhdetta kiinteistön kauppahintaan. Hovioikeus oli arvioinut olennaisuusvaatimuksen täyttyvän, kun virheen korjauskustannukset ovat vähintään 40 prosenttia kauppahinnasta. Ks. ”prosenttlære” Norjan oikeuskäytännössä Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak) endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel), s. 18.

voineet vaatia. Ostajat olisivat sinänsä voineet jo varsin varhaisessa vaiheessa ilmoittaa, että he tulevat korjauskustannusten määrästä tehtävien selvitysten perusteella vaatimaan joko kaupan purkua, hinnanalennusta tai vahingonkorvausta. Tällaisella ilmoituksella ei olisi kuitenkaan ollut sanottavaa merkitystä reklamaation tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Siksi korkein oikeus katsoi, että seuraamuksen tyyppin ilmoittamista tai vaatimuksen määrän täsmentämistä ei ole voitu edellyttää ennen kuin ostajilla on ollut aikaa hankkia ainakin alustava arvio korjauskustannuksista ja sen saatuaan harkita vaatimuksiaan.

Vaatimusten esittämisen kannalta alustava arvio korjauskustannuksista voi tarkoittaa, että ostajan on reklamoidessaan esitettävä vaihtoehtoisia vaatimuksia, koska lopulliset kustannukset selviävät vasta reklamaation tekemisen jälkeen. Samoin on huomioitava, että reklamaatiossa ilmoitettu rahamäärä ei rajoita lopullisia vaatimuksia. Vaikka yksilöidyn reklamaation tarkoituksena on, että myyjä saa nopeasti tiedon virheistä sekä vaadituista seuraamuksista, myyjä ei välttämättä edellä todetuin tavoin reklamaation saatuaankaan tiedä täsmällistä seuraamustyyppiä täsmällisistä rahamääräisistä vaatimuksista puhumattakaan. Vaihtoehtoisten vaatimusten ja vaatimusten täydentämisen tai lisävaatimusten esittämisen mahdollisuus käytännössä vesittää yksilöidyn reklamaation edut.⁴⁴

Ostaja voi reklamaatiossa esittää kaikki mahdolliset vaatimukset. Seuraamusvaatimusten ilmoittamista koskeva vaatimus, joka käytännössä voi kuitenkin tarkoittaa vaihtoehtoisten vaatimusten esittämistä ja alustaviin laskelmiin perustuvia rahamääräisiä vaatimuksia, näytetään reklamaation tavoitteet huomioiden jokseenkin ongelmallisena.⁴⁵ Voidaan myös kysyä, onko MK:n reklamaatiota koskeva sääntely siten yksiselitteinen, että maallikko-ostaja ymmärtää, miten reklamaatio tulee MK:n sääntelyn mukaisesti tehdä.⁴⁶ Jo yksilöity reklamaatio -terminä voi itsessään olla myös harhaanjohtava.⁴⁷

⁴⁴ Niemi 2016, s. 382–383 ja Heikkinen 2018, s. 249–250.

⁴⁵ Bärlund, Johan: Reklamation i konsumentavtal. Kauppakaari 2002, s. 244.

⁴⁶ Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 136. Ks. myös Lisiecka, Maria M.: Forstår borgeren lovtekst? – en studie av forbrukerens forståelse av §§ 15 og 16 i forbrukerkjøpsloven. Lov og Rett Vol. 58,8 2019, s. 463–479, s. 464. Lisieckan mukaan voidaan puhua lain selkokieliyydestä, jos kansalainen löytää oikean säännöksen, ymmärtää ja osaa käyttää sitä toivotulla tavalla. Esimerkkinä lainsäädännön selkokieliyydestä voidaan arvioida MK:n ja Avhl:n sääntelyä ostajan tiedon merkityksestä oikeuteen vedota kaupan kohteen virheeseen. MK 2:22:n mukaan ostaja ei saa laaturvirheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kaupaa tehtäessä. MK:ssa ei säädetä kuntotarkastuksen vaikutuksesta ostajan tietoon. Oikeuskirjallisuudessa ja myös oikeuskäytännössä todetaan ostajan velvollisuus tutustua ja tietää kaupan kohteessa ennen kaupantekoa suoritettun kuntotarkastuksen sisältö, ks. Hoffrén 2013, s. 115–116 ja 177–178, Heikkinen 2018, s. 159 ja esim. KKO 2019:16. Avhl:ssa selkokieliisyys näkyy mm. 1.1.2022 voimaan tulleesta ostajan ennakkotarkastusta koskevan sääntelyn muutoksessa. Avhl § 3-10 (1):n mukaan ”Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. Kjøparen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gje føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygningssakkunnige og innhaldet i rapportane”, ks. Prop. 44 L Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak) endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel), s. 6–7.

⁴⁷ Bärlund 2002, s. 242–244.

5 Tutkimuskysymykseen liittyvä kanteenmuutosproblematiikka

Kanteenmuutoskiellosta säädetään OK 14:2:ssä. Mainitun lainkohdan mukaisena lähtökohdana on se, että kanteen muuttaminen on riita-asiassa kiellettyä. Tähän kieltoon on kuitenkin säädetty eräitä poikkeuksia, joista tässä artikkelissa merkitystä on OK 14:2.1:n 3-kohdan (jatkossa 3-kohta) sekä 14:2.3:n (jatkossa 3 momentti) mukaisilla poikkeuksilla. Yleensä kirjallisuudessa kirjoitetaan näistä poikkeuksista neljästä seuraavasta kappaleesta ilmenevällä tavalla. Itsekin olen näin kirjoittanut.⁴⁸

----3-kohdan mukaan kantajalla on kanteenmuutoskiellosta huolimatta muun muassa oikeus vaatia korkoa tai tehdä muu sivuvaatimus taikka uusikin vaatimus, mikäli se johtuu olennaisesti samasta perusteesta. Mainitun säännöksen nojalla oikeudenkäynnissä voidaankin sekä esittää lisävaatimuksia että vaihtaa alkuperäinen vaatimus kokonaan uuteen vaatimukseen, kunhan nämä vain johtuvat olennaisesti samasta perusteesta kuin alkuperäinen vaatimus. Uuden vaatimuksen on siis perustuttava keskeisiltä – mutta ei kaikilta – osin samoihin oikeustositseikkoihin kuin haastehakemuksessa esitetty vaatimus. 3-kohdan sanamuoto mahdollistaa näin ollen sen, että uuden vaatimuksen tueksi vedotaan myös sellaisiin oikeustositseikkoihin, joihin ei haastehakemuksessa ole lainkaan vedottu.

Mainituissa 3 momentissa säädetään puolestaan siitä, että uusien (oikeustosi)seikkojen esittäminen kanteen tueksi ei ole kanteen muuttamista, ellei asia seikkoihin vetoamisen johdosta muutu toiseksi. Oikeuskirjallisuudessa on tältä osin käsitelty varsin runsaasti kysymystä siitä, milloin uuteen seikkaan vetoaminen muuttaa asian toiseksi. Nykytulkinnan mukaan kysymys ratkeaa sillä perusteella, vaikuttavatko uudet vedotut seikat kanteessa vaadittavan oikeusseuraamuksen sisältöön. Mikäli uudet kanneperusteet (oikeustositseikat) eivät muuta kanteessa vaadittavaa oikeusseuraamusta alkuperäiseen haastehakemukseen verrattuna, uusien seikkojen esittämistä ei pidetä kanteen muuttamisena. Kiellettyinä kanteen muuttamisena voitaisiin 3 momentin mukaan pitää esimerkiksi kiinteistön kauppaan liittyvän hinnanalennusvaatimuksen muuttamista vahingonkorvausvaatimukseksi tuottamukseen vetoamalla.⁴⁹

Esimerkkinä 3 momentin nykytulkinnan mukaisesta kanteenmuutoskiellon sallimasta vetoamisesta uuteen oikeustositseikkaan voidaan puolestaan mainita ratkaisu KKO 1990:83. A vaati B:ltä kiinteistönkaupan ehdon nojalla osuuttaan veronpalautuksesta, joka oli maksettu A:n ja B:n kuolinpesän osakkaina harjoittaman maatalouden tulosta suoritetun ennakkoveron johdosta. Kiellettyinä kanteen muuttamisena ei pidetty, että A oikeudenkäynnin aikana vaati osuuttaan myös lain nojalla kuolinpesän osakkaana.

Tapauksessa oli siis kyse siitä, että uudesta kanneperusteesta huolimatta A:n vaatima oikeusseuraamus (osuus veronpalautuksesta) pysyi muuttumattomana koko oikeudenkäynnin ajan.

⁴⁸ Ks. *Vuorenpää, Mikko*: Prosessioikeuden perusteet. Prosessioikeuden yleisiä lähtökohtia sekä menettelykäräjäoikeuden tuomioon asti. Hämeenlinna 2009, s. 112–113.

⁴⁹ Ks. vahingonkorvauksen ja hinnanalennuksen välisistä eroista *Hoffrén – Vuorenpää* 2009, s. 783–786.

Tarkemmassa vertailussa voidaan kuitenkin huomata, että 3-kohta ja 3 momentista omak-suttu tulkinta vaativat hieman yhteensovittamista. Jos 3-kohdan mukaan kiellettynä kanteen-muutoksena ei pidetä olennaisesti samasta perusteesta (eli samasta oikeustosisaikastosta) johtuvaa uutta vaatimusta, miten 3 momentin mukaan voitaisiin pitää kiellettynä kanteen-muutoksena sitä, että uuteen oikeustosisaikkaan vetoaminen tarkoittaisi uuden oikeus-seuraamisen vaatimista. Ongelma on siis siinä, että 3-kohta ei estä uuden vaatimuksen perus-tamista uuteen oikeustosisaikkaan, kun 3 momentin ”voimassa oleva” tulkinta puolestaan pitää kanteen muuttamisena vetoamista sellaiseen uuteen oikeustosisaikkaan, jonka johdosta vaadittava oikeusseuraamus muuttuu toiseksi.

Korkein oikeus on ratkaisussaan **KKO 2020:18** ratkaissut yllä kuvatun 3-kohdan ja 3 mo-mentin välisen, ainakin näennäisen, ristiriidan siten, että se on asettanut 3 momentin esiky-symyksen luonteiseksi 3-kohtaan verrattuna.⁵⁰ Tarkoiton tällä sitä, että uudesta kanneperus-teesta johtuvan kanteenmuutoskiellon ajankohtaistumista arvioitaessa on ensin ratkaistava, onko uuteen oikeustosisaikkaan vetoaminen 3 momentin mukaan kanteen muuttamista. Ja jos on, seuraavaksi pitää kysyä, onko tällainen kanteen muuttaminen 3-kohdan perusteel-la kuitenkin sallittua. Sanottu tulkinta ilmenee ratkaisun perustelukohdasta 13, joka kuuluu seuraavasti:

Korkein oikeus katsoo olevan johdonmukaista, että ensin arvioidaan, onko kysymyksessä ylipäätään oikeudenkäymiskaaren 14 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitettu kanteen muuttaminen. Vasta siinä ta-pauksessa, että näin on, asiassa on tarpeen arvioida sitä, onko kanteen muuttaminen ollut sallittua jollakin 1 momentin 1–3 kohtien perusteista.

Tämä perusteltu tulkinta tarkoittaa näin ollen muun muassa sitä, että alun perin hinna-lennusta koskevassa oikeudenkäynnissä voidaan kanteenmuutoskiellon estämättä ilman muuta vedota tuottamukseen vielä oikeudenkäynnin aikana, vaikka esitetty vaatimus tä-män johdosta muuttuisikin vahingonkorvausvaatimukseksi. Näin on siksi, että vaikka sa-nottu uusi vetoaminen OK 14:2.3:n mukaan tarkoittaisikin kanteen muuttamista, se ei olisi kiellettyä kanteen muuttamista, koska uusikin vaatimus (vahingonkorvaus) perustuisi OK 14:2.1:n 3-kohdassa tarkoitettuun tavoin olennaisesti samoihin oikeustosisaikoihin kuin al-kuperäinen hinnanalennusvaatimuskin.

6 Mikä on preklusio?

6.1 Lähtökohta

Preklusio on prosessuaalinen sanktio, jolla tarkoitetaan sitä, että myöhästyneeksi katsottua prosessitointia ei oteta huomioon. Preklusio voi kohdistua sekä kanne- tai vastustamisperus-teisiin eli niin sanottuihin oikeustosisaikoihin sekä todisteisiin. Todistepreklusion osalta oikeuskirjallisuudessa kuten myös ainakin alioikeuskäytännössä on ollut tiettyä tulkinnan-varaisuutta sen suhteen, kohdistuuko preklusio todistusteemoihin. Sen sijaan sitä pidetään

⁵⁰ Samoin kysymystä tulkitsee *Helenius, Dan – Linna, Tuula*: Siviili- ja rikosprosessioikeus. Liettä 2021 s. 180–181.

täysin riidattomana, että preklusio estää uusien *todistuskeinojen* ilmoittamisen preklusiovaikutuksen alkamisen jälkeen.⁵¹

Oikeudenkäymiskaassa on neljä varsinaista⁵² preklusiosäännöstä. Ensinnäkin ns. valmistelun sisäistä preklusiota koskee OK 5:22:

Asiassa, jossa sovinto on sallittu, tuomioistuimien voi tarvittaessa kehottaa asianosaista täyttämään määräajassa 20 §:n 1 momentissa tarkoitettua velvollisuutensa uhalla, ettei hän määräajan jälkeen saa vedota uuteen vaatimukseen tai seikkaan taikka ilmoittaa uutta todistetta, ellei hän saata todennäköiseksi, että hänen menettelynsä johtuu pätevistä syistä.

Toinen oikeudenkäymiskaaren preklusiosäännös koskee puolestaan valmistelun ja pääkäsittelyn välistä preklusiota. Siitä säädetään OK 6:9:ssä seuraavasti:

Asianosainen ei saa asiassa, jossa sovinto on sallittu, pääkäsittelyssä vedota sellaiseen seikkaan, johon hän ei ole vedonnut valmistelussa, ellei asianosainen saata todennäköiseksi, että hänen menettelynsä johtuu pätevistä syistä.

Asianosainen ei saa asiassa, jossa sovinto on sallittu, pääkäsittelyssä vedota sellaiseen todisteeseen, johon hän ei ole vedonnut valmistelussa, ellei voida olettaa, että hänen menettelynsä johtuu pätevistä syistä. Uusi todiste voidaan kuitenkin ottaa vastaan, jos asianosaiset siihen suostuvat.

Edelleen preklusiosäännöksiin piiriin pitää laskea muutoksenhakua hovioikeuteen säätelevä OK 25:17.1:

Valittaja ei saa hovioikeudessa riita-asiassa vedota muihin seikkoihin tai todisteisiin kuin niihin, jotka on esitetty käräjäoikeudessa, paitsi jos hän saattaa todennäköiseksi, ettei hän ole voinut vedota seikkaan tai todisteeseen käräjäoikeudessa tai että hänellä on ollut pätevä aihe olla tekemättä niin.

sekä muutoksenhakua korkeimpaan oikeuteen koskeva OK 30:7:

Muutoksenhakija ei saa vedota muihin seikkoihin ja todisteisiin kuin niihin, jotka on esitetty alioikeudessa tai hovioikeudessa, paitsi milloin hakija saattaa todennäköiseksi, ettei hän ole voinut vedota seikkaan tai todisteeseen alemmassa tuomioistuimessa tai että hänellä muuten on ollut pätevä aihe olla tekemättä niin.

Jos hakija haluaa esittää muutoksenhakemuksensa tueksi uusia todisteita, hänen on ne ilmoitettava ja lisäksi mainittava, mitkä seikat hän tahtoo näyttää toteen ja mistä syistä todistetta ei ole aikaisemmin esitetty.

Ja edelleen tässä on syytä huomata, että siteerattujen oikeusohjeiden lisäksi myös tuomion oikeusvoimalla katsotaan olevan preklusiivisia vaikutuksia. Tämä ilmenee hyvin ratkaisusta **KKO 2013:23**⁵³

Kiinteistön ostajan myyjä vastaan ajama kanne, jossa ostaja oli vaatinut kiinteistön laaturvirheen perusteella kaupan purkua, oli hylätty lainvoimaisella tuomiolla. Mainittu tuomio esti tutkimasta ostajan myyjä vastaan myöhemmin nostaman kanteen, jossa ostaja vaati myyjältä samojen virheiden perusteella hinnanalennusta. (Ään.)

⁵¹ Ks. *Leppänen, Tatu*: Riita-asian valmistelu todistusaineiston osalta. Prosessioikeudellinen tutkimus. Vammala 1998, s. 325–336.

⁵² Varsinaisten preklusiosäännösten ohella myös esim. tuomionpurkua koskeva OK 31:7 pitää sisällään preklusiivisia piirteitä.

⁵³ Vastaavia ratkaisuja ovat myös KKO 2001:136 ja KKO 2008:43.

Ratkaisun perustelukohdissa 9–11 lausutaan seuraavasti:

9. Arto T on perustanut aikaisemman kaupan purkamista ja myöhemmän hinnanalennusta koskevan kanteensa samoihin väitteisiin kaupan kohteen virheistä. Molemmat kanteet ovat siten perustuneet samoihin oikeustositseikkoihin. *Hinnanalennusvaatimus olisi voitu esittää purkamiselle vaihtoehtoisena vaatimuksena ja siten kanteenmuutoskiellon estämättä vielä oikeudenkäynnin aikainakin* (kurs. M.V.). Oikeudenkäytön tehokkuuden ja tarkoituksenmukaisuuden kannalta on jo lähtökohtaisesti perusteltua, että kanteenmuutoksina sallitut uudet vaatimukset esitetään vireillä olevassa asiassa ja mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

10. Korkeimman oikeuden uudemmassa oikeuskäytännössä on katsottu, että lainvoimainen tuomio estää samaa tai asiallisesti samaa suoritusta koskevan uuden kanteen tutkimisen silloinkin, kun se nojautuu uuteen perusteeseen, mutta samaan tapahtumainkulkuun (KKO 2001:136 ja 2008:43). Tätä on ratkaisuissa perusteltu lainkäytön taloudellisuuden ja tehokkuuden ohella asianosaisten yhdenmukaisella oikeussuojalla. Koska vastaaja ei voi menestyksellä riitauttaa lainvoimaista kanteen hyväksyntää tuomiota uusillakaan vastaseikoilla, ei kantajallakaan tule olla oikeutta saada hylättyä vaatimustaan uuteen perusteeseen vetoamalla uudessa oikeudenkäynnissä tutkittavaksi.

11. Mainituissa Korkeimman oikeuden ratkaisuissa on todettu, että kanteiden tueksi esitetyistä oikeudellisesti erilaisista perusteista huolimatta ne olivat kuitenkin perustuneet samaan tapahtumainkulkuun ja tosiseikastoon. Tällöin oikeusvoima on estänyt uuden kanteen tutkimisen.

Yllä olevan ratkaisun oikeusohje on siis tiivistettävissä siten, että tuomion *oikeusvoima prekludoi sellaiset vaatimukset ja kanneperusteet, jotka olisi kanteenmuutoskiellon estämättä ollut mahdollista esittää ensiprosessissa*. Vastaajan oikeusturvan kannalta tällainen tulkinta on erittäin perusteltu, sillä se estää tosiasiasaamaa historiallista tapahtumainkulkua koskevien useiden kanteiden nostamisen esimerkiksi siten, että myöhemmän kanteen tueksi vedottaisiin sellaiseen jo ensiprosessin aikaan tiedossa olleeseen oikeustositseikkaan, johon ensiprosessissa ei kuitenkaan vedottu. Myös prosessiekonomiia ajatellen voidaan pitää perusteltuna, että kaikki samaan historialliseen tapahtumainkulkuun liittyvät vaatimukset ja perusteet esitetään yhdessä oikeudenkäynnissä

Ehdottomasti keskeisin perustelu preklusiosääntelylle on pyrkimys turvata keskityspäätteen toteutuminen jutun pääkäsittelyssä.⁵⁴ Kysymys on siis siitä, että preklusiosääntelyn avulla pyritään siihen, että asianosaiset esittäisivät oikeudenkäyntiaineistonsa yhdessä oikeudenkäynnissä ja sen mahdollisimmin aikaisessa vaiheessa.

Keskeisenä preklusiosääntelyn haittapuolena voidaan puolestaan pitää sitä, että preklusio johdosta tuomio ei välttämättä aina perustu kattavimpaan mahdolliseen oikeudenkäyntiaineistoon, jonka johdosta tuomioistuimen ratkaisusta saattaa tulla aineellisesti virheelinen. Tästä syystä *preklusioseuraamukset eivät olekaan siinä mielessä ehdottomia, etteikö niistä voitaisi pätevästä syystä poiketa*.

⁵⁴ Ks. esim. *Violainen, Jyrki*: Uusi alioikeusprosessi riita-asioissa – ongelmakohtia käytännön valossa. *Defensor Legis* 1995, s. 342–343.

6.2 Milloin on olemassa pätevä syy vedota uuteen seikkaan tai todisteeseen preklusiovaikutuksen alkamisen jälkeen?

Oikeuskirjallisuudessa preklusiosääntelyssä tarkoitettua pätevän syyn –kriteeriä on Suomessa käsitellyt yksityiskohtaisesti muun muassa *Tatu Leppänen*.⁵⁵ Sanotussa tarkastelussa Leppänen jakaa pätevän syyn tyyppitilanteet kolmeen luokkaan:

1. Puuttuva tieto → asianosainen ei vielä jutun valmistelussa ole tiennyt, eikä hänen ole pitänytään tietää seikan tai todisteen olemassaolosta tai merkityksestä;
2. Prosessuaalinen tilanne → asianosaisella on prosessuaalisen tilanteen perusteella ollut hyväksyttävä syy olla vetoamatta seikkaan tai todisteeseen; ja
3. Este → seikkaan tai todisteeseen vetoamiselle on ollut este, joka on poistunut vasta pääkäsitelyssä.⁵⁶

Käytännössä (ja myös tämän kirjoituksen teeman kannalta) yllä sanotuista tyyppitapauskista merkityksellisin on kohta 1 eli puuttuva tieto, mistä syystä vain siihen perehdytään tässä artikkelissa tarkemmin.

Todistepreklusioon kohdalla tyypillisimmät prosessuaalisten tilanteiden ryhmään kuuluvat pätevät syyt lienevät *tunnustuksen peruuttamisia*. Eli näissä tilanteissa voidaan katsoa, että tunnustuksen peruuttaneen vastapuolella on pätevä syy esittää uutta näyttöä pääkäsitelyssä. Samaten *uusi todistusteema* saattaa merkitä pätevää syytä uuden todisteen esittämiselle.⁵⁷ Oikeustosisekkojen osalta pätevä syy voisi esimerkiksi olla sallittu *kanteenmuutos*, jonka seurauksena vastapuolelle voi olla tarpeen antaa vielä preklusioon alkamisen jälkeen mahdollisuus vedota uusiin tosiseikkoihin vaatimuksensa tueksi. Esteet on oikeuskirjallisuudessa puolestaan jaettu absoluuttisiin ja relatiivisiin. Näistä absoluuttiset esteet muodostavat aina pätevän syyn vedota todisteeseen tai seikkaan vasta pääkäsitelyssä. Esimerkkinä absoluuttisista esteistä voidaan mainita OK 12:28 tarkoitetut lailliset esteet. Relatiivisissa esteissä on taas kysymys siitä, että jotkin intressit (esim. liikesalaisuudet) puhuvat todisteeseen/seikkaan vetoamista vastaan. Tällöin pätevän syyn pohdinnassa otetaan huomioon se, miten tärkeistä intresseistä on ollut kysymys.⁵⁸

Puuttuvan tiedon kriteerissä on yllä viitattua Leppäsen väitöskirjaa lainaten kysymys siis siitä, että asianosaisella on pätevä syy vedota uuteen oikeustosisikkaan ja/tai esittää uutta todistelua vielä preklusioon alkamisen jälkeen, mikäli asianosainen ei tiennyt, *eikä hänen pitänytään tietää seikan* tai todisteen olemassaolosta ennen preklusiovaikutuksen alkamista. Erityisen keskeistä puuttuvaa tietoa koskevan kriteerin arvioinnissa on siis se, että tarkoituksellista tietämättömyyden pysymistä ei suojata, vaan ainoastaan ”perusteltua” tietämättömyyttä ”ei pitänytään tietää”.⁵⁹ Keskeistä tässä suhteessa on siten *selonottovelvollisuus*, mikä tarkoittaa sitä, että asianosainen ei voi pätevästi vedota puuttuvaan tietoon, jos hän ei ennen

⁵⁵ Ks. *Leppänen* 1998, s. 351–376. Vastaavasti preklusioyksityisyyksiin on suomalaisessa oikeustieteessä perusteellisesti pureutunut Jari Vaitoja väitöskirjassaan ”Väittämistaakka, tuomarin kyselyvelvollisuus ja pakotettava yksityisoikeudellinen sääntelyyn perustuvien vaatimusten tutkiminen siviiliprosessissa”. Helsinki 2014, s. 151–251.

⁵⁶ Ks. tyyppittelystä tarkemmin *Leppänen* 1998, s. 364–374, sekä laajemmin *Vaitoja* 2014, s. 173–220.

⁵⁷ Ks. myös *Leppänen* 1998, s. 370–373.

⁵⁸ Ks. tarkemmin *Leppänen* 1998 s. 373–374.

⁵⁹ Ks. myös *Leppänen* 1998, s. 365 ja *Vaitoja* 2014, s. 202.

preklusion alkamista ole riittävällä tavalla pyrkinyt selvittämään asiaan liittyviä oikeustosi-seikkoja ja todisteita.⁶⁰

Selonottovelvollisuuden ja pätevän syyn välistä suhdetta koskee ratkaisu **KKO 2012:93**. Korkein oikeus oli ulosottovelvollisen valituksesta kumonnut ulosmittauksen katsottuaan, että perintätoimintaa ammattimaisesti harjoittaneen ulosottovelkojan saatava päävelallista vastaan oli vanhentunut ja siten myös takaajana ollut ulosottovelallinen oli vapautunut takausvastuustaan. Ratkaisu oli keskeisiltä osiltaan perustunut siihen, että päävelkaa koskeva asia oli ollut vireillä ulosotossa vanhentumislain tullessa voimaan.

Ulosottovelkoja vaati Korkeimman oikeuden päätöksen purkamista, koska myöhemmin oli käynyt ilmi, että ulosottoviranomaiselta saatu tieto päävelkaa koskevan asian vireille tulon ajankohdasta ulosotossa oli ollut virheellinen.

Kysymys siitä, oliko ulosottovelkoja saattanut todennäköiseksi, ettei se ollut aikaisemmin voinut vedota oikeaan ulosottoasian vireille tulon ajankohtaan.

Ratkaisussaan korkein oikeus päätyi katsomaan, että ulosottovelkojalla ei ollut ollut pätevää syytä olla vetoamatta ulosottoasian oikeaan vireilletuloajankohtaan jo purkumennettelyä edeltävässä oikeudenkäynnissä. Ratkaisun perustelukohdassa 10 lausutaan tältä osin seuraavasti:

”Edellä mainituilla perusteilla, kun erityisesti otetaan huomioon asiassa merkityksellisiä tosiseikkoja koskenut Lindorff Oy:n selonottovelvollisuus ja siihen liittynyt huolellisuusvelvollisuus, Korkein oikeus katsoo, ettei Lindorff Oy ole saattanut todennäköiseksi, ettei se ole voinut vedota hakemuksensa perusteena olevaan seikkaan Korkeimman oikeuden tuomioon johtaneessa oikeudenkäynnissä tai että se muutoin on pätevästä syytä ollut siihen vetoamatta. Sen vuoksi Korkein oikeus hylkää hakemuksen.”

Kuten siteeratusta perustelukohdasta voidaan havaita, korkein oikeus asetti ratkaisussa asianosaisella olevan selonottovelvollisuuden huomattavan korkealle. Eli selonottovelvollisuuden kannalta ei nyt ollut riittävää edes se, että ulosottovelkoja oli tiedustellut ulosoton vireilletulopäivää viranomaiselta eli ulosottomieheltä ja luottanut tämän antamaan, myöhemmin virheelliseksi osoittautuneeseen, tietoon.⁶¹

Vielä tähän pätevää syytä koskevan tarkastelun loppuun lienee syytä ottaa esiin kysymys siitä, voisiko pelkästään seikan tai todisteen merkitys muodostaa preklusiosääntelyssä tarkoitettuna pätevän syyn vedota seikkaan tai todisteeseen vielä preklusion alkamisen jälkeen.⁶² Hallituksen esityksessä todetaan tältä osin seuraavasti: ”--erityisesti silloin, kun seikka tai todiste on asian ratkaisemisen kannalta merkittävä, aineelliseen totuuteen pyrkiminen edellyttää, että seikka tai todistelu vain painavin perustein jätetään ottamatta huomioon.”⁶³

Oikeuskäytännössä tai -kirjallisuudessa nyt siteerattuun perustelulausemaan on kuitenkin suhtauduttu kriittisesti. Oikeuskäytännön osalta voidaan mainita etenkin ratkaisu KKO 2006:54 ja sen perustelukohta 7.

⁶⁰ Ks. myös *Vaitoja* 2014, s. 189.

⁶¹ Tässä on kuitenkin syytä korostaa, että ratkaisun perustelukohdasta 9 ilmenee, että perimistoimintaa amatikseen harjoittavalla Lindorff Oy:llä oli preklusiosääntelyä arvioitaessa korostettu selvittämisvelvollisuus tavallisiin velkoihin verrattuna. Esim. ratkaisussa KKO 2003:55 selonottovelvollisuutta on tulkittu lievemmin kuin tekstissä arvioidussa ratkaisussa KKO 2012:93.

⁶² Myös lausuntoasiassa tämä on tärkeä kysymys, sillä Miina Vuorelan entisen aviopuolison vasta lausuntoasiassa esittämät lausuntokysymyksestä ilmenevät seikat ja todisteet lienevät erittäin merkityksellisiä nyt vireillä olevassa oikeudenkäynnissä.

⁶³ Ks. HE 15/1990 (siviiliprosessiuudistus) vp, s. 83.

KKO 2006:54 Pankki oli käräjäoikeudessa vaatinut luoton takaajilta perusteettoman edun palauttamista katsoen näiden hyötynneen perusteettomasti pankin kustannuksella, kun pankin sanottuun luottoon kohdistama suoritus päävelilliseltä oli osaksi peruuntunut lainvoimaisen tuomion johdosta. Koska pankin kanne ei ollut perustunut vastaajien antamien takausten voimassaoloon vaan takausvastuun lakkaamisesta aiheutuvan edun perusteettomuuteen, käräjäoikeus ei olisi saanut perustaa ratkaisuaan siihen, että vastaajat olivat velvollisia kanteessa vaadittuun suoritukseen antamiensa takausten perusteella. Korkeimman oikeuden tuomiosta ilmenevin perustein katsottiin, ettei pankilla ollut oikeutta vedota takausvastuuseen enää hovioikeudessa.

Perustelut kohta 7: Pankki on Korkeimmassa oikeudessa katsonut voineensa vedota takausvastuuseen vasta hovioikeudessa sen vuoksi, että A ja hänen myötäpuolensa olivat siihen käräjäoikeudessa vedonneet ja että se täten oli ollut jo käräjäoikeuden tutkittavana. Kuten edellä on todettu, ei käräjäoikeus sen perusteella, että A ja hänen myötäpuolensa olivat kiistämisensä tueksi vedonneet takauksen vanhentumiseen, ole voinut tutkia, olivatko he takausten perusteella maksuvelvollisia pankille. Kysymys ei ole myöskään sellaisesta seikasta, joka vasta vastapuolen siihen vetoamisen johdosta olisi tullut pankin tietoon niin, ettei siihen vetoaminen aikaisemmin olisi ollut mahdollista, vaan pankki olisi voinut jo käräjäoikeudessa vedota takausvastuusiin vaihtoehtoisina kanneperusteina. Pankki on nimenomaisesti ilmoittanut käräjäoikeudessa, ettei se vedonnut takausvastuuseen kanteen perusteena, vaikka käräjäoikeus on tähän kysymykseen erikseen kiinnittänyt pankin huomiota. **Tämän vuoksi ei ole perusteita sallia vetoamista takausvastuuseen hovioikeudessa pelkästään siitä syystä, että sanotulla vetoamisella saattaisi olla vaikutusta asian lopputulokseen.** Näin ollen Korkein oikeus katsoo, ettei pankki ole saattanut todennäköiseksi, että sillä olisi ollut pätevä aihe olla vetoamatta takausvastuusiin jo käräjäoikeudessa. Siten myöskään hovioikeus ei ole voinut perustaa ratkaisuaan A:n ja hänen myötäpuoltensa takausvastuusiin.

Siteeratun ratkaisun perusteella onkin epäilemättä katsottavissa, että pelkkä seikan tai todisteen merkittävyys ei voi yksinään merkitä pätevää syytä, ellei asianosaisella ole *mitään perusteltua ja hyväksyttävää* syytä laiminlyönnilleen vedota seikkaan/todisteeseen valmistelussa.⁶⁴ Päinvastoin voidaan sanoa, että asianosaisella pitää olla erittäin pätevä syy menettelylleen, mikäli hän ei ole ilmoittanut tärkeää oikeustosisekkää tai todistetta ennen preklusiiovaikutuksen alkamista.⁶⁵ Nyt sanottua voidaan perustella vielä sillä, että mikäli pelkkä seikan tai todisteen merkitys muodostaisi preklusiiosääntelyssä tarkoitettun pätevän syyn seurauksena olisi tosiasiaa se, että meillä ei olisi ollenkaan preklusiota.⁶⁶

6.3 Preklusion alkaminen ja voimassaolo

Kuten tämän jakson ensimmäisessä luvussa esitettiin, Suomessa tunnetaan neljä varsinaista preklusiiosäännöstä: valmistelun sisäinen preklusio (OK 5:22), valmistelun ja pääkäsittelyn välinen preklusio (OK 6:9), käräjäoikeus- ja hovioikeuskäsittelyn välinen preklusio (OK 25:17) sekä muutoksenhakua korkeimpaan oikeuteen säätelevä OK 30:7. Näin ollen preklusio voi riita-asiassa aikaisimmillaan alkaa jo valmistelun kuluessa, mikäli puheenjohtaja antaa OK 5:22:ssä tarkoitettun preklusiouhkaisen kehotuksen ilmoittaa oikeustosisekat tai

⁶⁴ Ks. myös Leppänen 1998, s. 362.

⁶⁵ Samaa korostaa myös Virolainen 1995, s. 349.

⁶⁶ Ks. myös Leppänen 1998, s. 362.

todisteet puheenjohtajan antamaan määräpäivään mennessä. Ja mikäli tällaista määräystä ei anneta, preklusiovaikutus alkaa OK 6:9:n mukaisesti valmistelun päättyessä.

Tässä yhteydessä on merkittävää huomata, että kerran alkanut prekluusio ei pääty asian käsittelyn edetessä, vaan päinvastoin se kiristyy. Esimerkiksi Vaitoja lausuu väitöskirjassaan tältä osin seuraavasti:⁶⁷

”Preklusiouhan keskeisenä piirteenä pidetään uhan ankaroitumista sen mukaan kuinka pitkälle menettelyssä on ehditty edetä. Tämä koskee erityisesti instanssien välistä vertailua, toisin sanoen tilannetta jossa siirrytään alemmasta instanssista ylempään. Käräjäoikeuden pääkäsittelyssä uhka on lievämpi kuin hovioikeudessa. Säännösten soveltamiskynnys puolestaan on alimmillaan korkeimmassa oikeudessa.”

Eryityisesti kerran alkaneen preklusiovaikutuksen pysyminen voimassa ilmenee siinä, että prekluusio ei lähtökohtaisesti poistu edes silloin, kun ylempi tuomioistuin palauttaa jutun takaisin käräjäoikeuteen, jossa jutun käsittelyä jatketaan uudestaan valmisteluvaiheessa eli vaiheessa, jossa edes OK 6:9:ssä tarkoitettu prekluusio ei ole vielä tullut voimaan. Esimerkiksi Leppänen on katsonut olevan vaikeata nähdä, miksi palauttaminen johtaisi siihen, että jo kerran päätetystä käräjäoikeuden valmistelusta huolimatta asianosaiset saisivat jälleen vapaasti ilmoittaa uutta näyttöä. Siitä Leppänen tosin perustellusti huomauttaa, että nyt sanottu pääsääntö ei ole ehdoton, vaan riippuu palauttamisen syystä. Jos juttu on esimerkiksi palautettu sen vuoksi, että valmistelu on huonosti suoritettu, eikä siinä ole riittävällä tavalla selvitetty OK 5:19:ssa säädettyjä seikkoja, olisi tietenkin hyvin erikoista, jos kerran alkanut preklusiovaikutus ei palauttamisen johdosta poistuisi.⁶⁸

Ja vielä lienee syytä mainita, että kerran alkanut prekluusio ei poistu edes oikeudenkäynnin päättymisen jälkeen, mikä ilmenee OK 12:17.1:sta. Sen mukaan takaisinsaantia koskevaa hakemusta tutkittaessa ei voida ottaa huomioon sellaista, mitä 5 luvun 22 §:n ja 6 luvun 9 §:n nojalla ei olisi voitu ottaa huomioon siinä käsittelytilaisuudessa, missä yksipuolinen tuomio annettiin. Eikä kerran alkanut prekluusio toki menetä merkitystään tuomion lainvoimaiseksi tulon jälkeenkään, kuten tuomionpurkua riita-asioissa säätelevästä OK 31:7.2:sta ilmenee.⁶⁹

7 Reklamaation, kanteenmuutoskiellon ja preklusion välinen suhde

MK:n reklamaatiosääntelyssä on nähtävissä reklamaatioajan ja vaatimusten esittämisen kannalta vastakkaisiin suuntiin johtavia tavoitteita. Myyjän kannalta on tärkeää, että myyjä saa mahdollisimman pian tiedon virheestä ja voi siten osallistua virheiden selvittämiseen. Tämä tavoite saavutettaisiin tulkitsemalla kohtuullisen ajan pituus lyhyeksi. Toisaalta laatuvirheiden selvittäminen vaatii usein aikaa, mikä puolestaan tarkoittaisi kohtuullisen ajan pidentämistä. MK:n mukaan ostajan on ilmoitettava reklamaatiossaan myös seuraamustyyppi. Seuraamustyyppin ilmoittamista koskeva vaatimus perustuu siihen, että myyjän on tärkeää saada tieto ennen muuta siitä, vaatiiko ostaja kaupan purkamista vai rahamääräistä hyvitystä.

⁶⁷ Ks. *Vaitoja* 2014, s. 184.

⁶⁸ Ks. tarkemmin *Leppänen* 1998, s. 341–342.

⁶⁹ Tekstissä viitatussa lainkohdassa säädetään seuraavasti: Tuomiota alköön purettako 1 momentin 3 kohdassa mainitusta syytä, ellei asianosainen saata todennäköiseksi, ettei hän ole voinut vedota puheena olevaan seikkaan tai todisteeseen siinä oikeudessa, joka tuomion on antanut, tai hakemalla muutosta tuomioon taikka että hän muutoin on pätevästä syystä ollut siihen vetoamatta.

Koska reklamaatiota tehdessään ostajalla on usein vasta alustava tieto vaatimustensa määristä, ostajat esittävät usein reklamaatioissa vaihtoehtoisia vaatimuksia. Tällöin seuraamustyyppin ilmoittamista koskeva vaatimus näyttäytyy myyjän kannalta jokseenkin merkityksettömältä, koska vaihtoehtoisia vaatimuksia sisältävän reklamaation saatuaan myyjä ei tiedä täsmällistä seuraamustyyppiä eikä usein myöskään täsmällisiä euromääräisiä vaatimuksia. Riittäväähän vaatimusten ilmoittamisen osalta on, että ostaja esittää seuraamustyyppin sekä alustavan arvi-on vaatimusten määristä, jotta myyjä voi osallistua virheiden selvittämiseen.

Kuten aiemmista luvuista ilmenee, MK 2:25 rajoittaa vetoamasta oikeudenkäynnissä sel-laisiin virheisiin tai esittämästä sellaisia vaatimuksia, joista ostaja ei ole kohtuullisessa ajassa reklamoinut myyjää. Ja vastaavasti preklusiota ja kanteenmuutoskieltoa koskevat oikeusoh-jeet estävät tietyissä tapauksissa muuttamasta vaatimuksia sekä vaatimusten perusteita oikeu-denkäynnin aikana. Sanotuista syistä johtuen meillä onkin täysi ymmärrys sen suhteen, että ostajalla saattaa usein olla tarve heti ensimmäisessä reklamaatioissa siinä mielessä ”tyhjentää pajatso”, että ilmoittaa kaikki mahdolliset vaatimukset, vaikka reklamaatiohetkellä olisikin ilmeistä, että esimerkiksi purkuedellytykset eivät täyty. Voidaan kuitenkin pitää ilmeisenä, että tällainen ”kovin mahdollinen” reklamointi ei välttämättä ole paras mahdollinen aloitus esimerkiksi sovintoneuvotteluja ajatellen. Tässä luvussa pyrkimyksenämme onkin osoittaa, että MK 2:25 tai oikeudenkäyntilain preklusiota ja kanteenmuutoskieltoa koskeva sääntely eivät kummatkaan edellytä, että reklamaatioissa pitäisi heti ilmoittaa kovimmat mahdolliset vaatimukset, vaan vaatimuksia ja niiden tueksi esitetyjä perusteita on mahdollista muuttaa aina oikeudenkäyntiin asti ja vielä sen alettuaikin.

Kohtuullisessa ajassa tehty virheilmoitus kattaa myös myöhemmin ilmenevät mutta aiem-min ilmoitettuun virheperusteeseen liittyvät virheperusteet, kuten edellä on todettu. Uutta reklamaatiota ei tällöin tarvita. Ostajan on kuitenkin tehtävä uusi reklamaatio, jos kaupan kohteessa ilmenee uusia virheperusteita. Reklamaatio voi sisältyä myös haastehakemukseen, jos haastehakemus jätetään reklamaatioajan puitteissa.⁷⁰

Ostajan on reklamaatioissaan ilmoitettava mitä virheellisyys koskee ja kuinka virheet il-menevät. Reklamaatiovaiheessa ei edellytetä virheiden (virheperusteiden) perusteellista selvittämistä eikä virheilmoitukselta edellytetä siten yhtä tarkkaa virheiden yksilöintiä kuin väittämistaakkaa koskevassa OK 24:3.2:ssa edellytetään.⁷¹ Virheiden ilmoittaminen rekla-maatiovaiheessa eikä myöskään väittämistaakka edellytä informointia virheiden/tosiseik-kojen oikeudellisesta merkityksestä. Riittävää ei kuitenkaan ole, että esitetään vaatimuksen perustuvan kaupan kohteessa olevaan virheeseen. Keskeinen peruste sekä virheiden ilmoit-tamista koskevalle vaatimukselle että väittämistaakalle on asianosaisten puolustusmahdolli-suuksien varmistaminen.

Eikä oikeudenkäyntilakikaan aina estä uusien vaatimusten tai perusteiden esittämistä vielä oikeudenkäynnin alettua. Mitä ensin tulee kanteenmuutoskieltoon, OK 14:2 ei edellä jaksos-sa 5 esitetyn tavoin estä uudenkaan vaatimuksen esittämistä oikeudenkäynnin aikana, mikä-li vaatimus johtuu olennaisesti samasta perusteesta kuin alkuperäinen vaatimus. Käytännössä tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että kantaja (eli kiinteistön ostaja) saa kanteenmuutoskiel-

⁷⁰ Niemi 2016, s. 383. Reklamaation esittämisessä vasta haastehakemuksessa on huomioitava kuitenkin Hy-vää asianajajatapaa koskevat ohjeet. Suomen Asianajajaliitto, Helsinki 2013, s. 1–16, s. 12.

⁷¹ Ks. väittämistaakasta tarkemmin Vuorenpää, Mikko: Några observationer om åberopsbördan. JFT 2017, s. 189–199.

lon estämättä vielä oikeudenkäynnin aikana vaatia aiemmin esittämänsä vahingonkorvaus- ja/tai hinnanalennusvaatimuksen lisäksi myös kaupan purkua vetoamalla vasta oikeudenkäynnissä sellaiseen oikeustositseikkaan, jonka seurauksena kauppa on mahdollista purkaa. Tämä johtuu siitä, että sanottu purkuvaatimus ilman muuta johtuu OK 14:2.1:n 3-kohdassa tarkoitettuihin tavoin olennaisesti samasta perusteesta kuin alkuperäinen vaatimus. Kokoajahan on kysymys yhdestä ja samasta kiinteistökaupasta.

Samaten preklusiosääntely mahdollistaa useassakin tapauksessa uusien kanneperusteiden esittämisen oikeudenkäynnin aikana. Ensinnäkään jutun valmisteluvaiheessa preklusiota ei ole ollenkaan, ellei tuomioistuimien OK 5:22:n nojalla ole erikseen antanut valmistelun sisäistä preklusiomääräystä.⁷² Ja jutun pääkäsittelyssäkin uusiin oikeustositseikkoihin vetoaminen on mahdollista, jos asianosaisella on ollut OK 6:9:ssä tarkoitettu pätevä syy olla vetoamatta kanneperusteeseen valmistelun aikana.⁷³ Ja mikäli asianosaisella tällainen pätevä syy on, voidaan pitää täysin ilmeisenä, ettei myöskään reklamaatiosääntely voi estää sanotun uuden kanneperusteen huomioon ottamista tuomiossa. Tämä johtuu luonnollisesti siitä, että preklusiossa tarkoitettujen pätevän syyn täyttymiskriteerit ovat huomattavasti reklamaation täydentämiskriteerejä tiukemmat.

⁷² Ks. tarkemmin edellä jakso 6.1.

⁷³ Ks. tarkemmin edellä jakso 6.2.