

KOSTEUS- JA TALKOOT

Tiedotusvälineille 13.2.2013

Kosteus- ja homeiridoista turvallisempaan talokauppaan

Suomessa on jatkuvasti vireillä satoja asunto- ja kiinteistökauppariitoja, joiden taustalla on kosteus- tai homevaurio. Rakennuksen korjaustarve ilmenee usein kaupan jälkeen ikävänä yllätyksenä niin ostajalle kuin myyjälle. Kosteus- ja hometalkoiden laajassa kaksivuotisessa hankkeessa on syntynyt tukeva nippu ehdotuksia tilanteen parantamiseksi. Keskeistä on lisätä kaupan osapuolten halua, kykyä ja mahdollisuuksia arvioida kaupan kohteena olevan rakennuksen todellinen kunto sekä varautua mahdollisiin ongelmiin ennakolta. Tärkeää on myös kuntotarkastustoiminnan kehittäminen.

Eri arvioiden mukaan joka neljännessä Suomen yli miljoonasta omakotitalosta on kosteus- ja homevauriosta tai sellaisen ennaltaehkäisemisestä johtuva välitön korjaustarve. Talokaupan jälkeen yllättäen havaittu korjaustarve voi johtaa riitaan ja oikeudelliseen selvittelyyn vastuista. Asunto- ja kiinteistökauppariidat ovat yleensä monimutkaisia, kalliita ja kestävätkä pitkään. Suomessa tehdään vuosittain noin 16 000 pientalokauppaa*.

”Tavalliselle ihmiselle kiinteistön kunnan arviointi on vaikeaa ja päätöksentekoon liittyvät aina järkiperusteiden ohella myös tunteet. Sekä halua, kykyä että mahdollisuuksia selvittää kaupanteon kohteena olevan rakennuksen kunto pitää lisätä. Ikävät yllätykset ja riitatilanteet vähenevät, kun rakennuksen todellinen kunto tiedetään, kosteusvaurioriskit tunnistetaan, vastuunjako mietitään ja siitä mahdollisuuksien mukaan sovitaan jo kaupan yhteydessä”, talkoohanketta johtanut asianajaja, oikeustieteen tohtori ja varatuomari **Tiina Koskinen-Tammi** Asianajotoimisto Alfa Oy:stä sanoo.

Talokaupan turvan parantamiseen tähtäävään laajaan kaksivuotiseen hankkeeseen on osallistunut kymmeniä kuntotarkastamisen ja juridiikan ammattilaisia sekä keskeiset alan toimijat. Tänäkin julkaistussa loppuraportissa esitetään parannuksia mm. kaupantekokäytäntöihin, kuntotarkastustoimintaan ja tarkastajien pätevyysvaatimuksiin. Rakennuksen kuntoarviota ei esitetä pakolliseksi, mutta kohteen todellisen kunnan selvittäminen ennen kauppaa nähdään keskeiseksi keinoksi ehkäistä riitoja.

”Ennen kiinteistökauppaa suoritetaan useimmiten jonkinlainen kuntotarkastus, mutta piilevät vauriot eivät välttämättä tule siinä esille. Ostaja ja myyjä saattavat saada virheellisen käsityksen rakennuksen kunnosta, jos tarkastusta ei suoriteta riittävän perusteellisesti tai jos osapuolille ei selvitetä, mitä tarkastuksella voidaan havaita ja mitä tehdyt havainnot tarkoittavat. Tarkastajien ammattitaito, kuntotarkastusten laatu ja laajuus sekä suoritustapa vaihtelevat huomattavasti. Tällä hetkellä kuntotarkastuksia voidaan Suomessa suorittaa ilman koulutusta tai pätevyysvaatimuksia”, Koskinen-Tammi kertoo.

”Hankkeessa on löydetty lukuisia konkreettisia keinoja lisätä sekä myyjän että ostajan turvaa näiden tehdessä tavallisen ihmisen elämässä yleensä arvokkainta kauppaa. Hankkeen johtopäätökset vahvistavat tarvetta luoda Suomeen yhtenäiset pätevyudet omaava, tunnistettava ammattikunta kuntoarvioalalle. Talkoohanke osoitti myös, että alan asiantuntijoilta ja toimijoilta löytyy yhteinen halu kehittää toimintatapoja”, Kosteus- ja hometalkoiden ohjelmapäällikkö **Juhani Pirinen** kiittää.

Keskeiset ehdotukset talokaupan turvan lisäämiseksi:

Asuinkiinteistön kuntotarkastustoiminta kuntoon

- Kuntotarkastusalalle on luotava yhtenäiset pätevyysvaatimukset, koulutusjärjestelmä sekä rekisterit pätevistä toimijoista että kullekin kiinteistölle suoritetuista kuntoarvioista.
- Kuntotarkastusten sisältö, menetelmät ja raportointi on yhdenmukaistettava uuden malliseksi *kuntoarvioksi*. Kuntoarvio sisältää rakennuksen aistinvaraisen tarkastelun lisäksi syvällisemmät kuntotutkimukset.

- Kuntoarvioon pitää sisältyä pakollisena osana tilaisuus, jossa arvion havainnot käydään suullisesti läpi kiinteistön omistajan ja mahdollisen ostajaehdokkaan kanssa.
- Kuntoarvioijien pätevyydestä, tehtävistä ja vastuusta kaupan osapuolille on säädettävä laissa.

Kaupantekokäytännöt kohdalleen

- Kiinteistönvälittäjän tulee kannustaa kaupan kohteen kunnon selvittämiseen siten, että asuinrakennuksen kunto sekä riskit ovat selvillä ennen kauppaa. Välittäjän tulee perehtyä kuntoarvioraporttiin ja huolehtia siitä, että osapuolet ovat tutustuneet siihen.
- Kaupan osapuolille on varattava riittävästi aikaa perehtyä raporttiin ja harkita kaupantekoa ja kaupan ehtoja, erityisesti kiinteistön hintaa, kiinteistön selvitetyn kunnon perusteella.
- Kuntoarvioraportin keskeiset havainnot ja niistä mahdollisesti sovittu vastuunjako tulee kirjata kauppakirjaan.

Tarvittavat muutokset säädöksiin

- Laki kuntoarvioijista (OM ja TEM)
- Kosteusvaurioiden ja muiden sisäilmaongelmien tutkijoiden pätevyysvaatimukset lisätään rakentamismääräyskokoelmaan (YM)
- Muutokset maakaareen (OM), joilla helpotetaan kaupan osapuolten vastuunjaosta sopimista kiinteistönkaupassa ja edellytetään myyjän selvittävän asuinrakennuksen kuntoa ennen kauppaa.

Hankkeen loppuraportti siihen kuuluvine liitteineen on luettavissa talkoiden uutissivustolla osoitteessa:

<http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/talkoissa-nikkaroitua.html>

Lisätietoja:

Asuntokaupan turvan parantamisen hankekokonaisuus:
Tiina Koskinen-Tammi, Asianajotoimisto Alfa Oy
Puh. 050 593 5545, tiina.koskinen-tammi@alfalaw.com

Kosteus- ja hometalkoot
Juhani Pirinen, ohjelmapäällikkö
Puh. 050 572 6351, juhani.pirinen@ymparisto.fi

**Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2011, Maanmittauslaitos*

Valtakunnalliset kosteus- ja hometalkoot on vuonna 2009 valtioneuvoston päätöksellä käynnistetty viisivuotinen ohjelma. Ympäristöministeriön vetämän laajan hankekokonaisuuden tavoitteena on kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamien terveyshaittojen ja kansantaloudellisten menetysten systemaattinen vähentäminen. www.hometalkoot.fi