

KOSTEUS- JA TALKOOT

Tiedotusvälineille
14.1.2011

Satojen oikeusriitojen taustalla kosteus- ja homevauriot

Kosteus- ja hometalkoot käy asuntokaupan sudenkuoppien kimppuun

Suomessa on jatkuvasti vireillä satoja asunto- ja kiinteistökauppariitoja, joissa taustalla on kosteus- tai homevaurio. Taloudellisten menetysten lisäksi riidat aiheuttavat osapuolille usein suurta inhimillistä kärsimystä. Kosteus- ja hometalkoiden tavoitteena on parantaa niin ostajien kuin myyjien mahdollisuutta arvioida asuntoon, kiinteistöön tai talopakettiin liittyviä kosteusvaurioriskejä ja varautua niihin.

Suomessa on yli miljoona omakotitaloa. Eri arvioiden mukaan niistä joka neljännessä on kosteus- ja homevauriosta johtuva välitön pienempi tai isompi korjaustarve. Vastaava suhdeluku koskee myös maamme 75 000 rivi- ja ketjutaloa.

”Liian monen asuntokaupan yhteydessä korjaustarve tulee esiin ikävänä yllätyksenä ostajaosapuolen sairastuessa tai oireillessa uudessa kodissaan. Oireilujen taustalta mahdollisesti löytyvä home- ja kosteusvaurio johtaa yleensä myös siihen, että rakennus menettää suuren osan arvostaan. Näissä tilanteissa asuntokaupan turvan puutteet koskettavat suorimmin ja kipeimmin tavallista kuluttajaa ja siksi asialla on erityinen painoarvo Kosteus ja hometalkoissa”, ohjelmapäällikkö **Juhani Pirinen** sanoo.

Kosteus- ja hometalkoot pyrkii lisäämään asuntokaupan turvaa niin ostajan kuin myyjän näkökulmasta. Talkoiden tehtävänä on edistää kuluttajien mahdollisuutta arvioida myynnissä olevaan asuntoon, kiinteistöön tai talopakettiin liittyviä kosteusvaurioriskejä ja varautua niihin sekä löytää keinoja turvata kauppa mahdollisten piilevien virheiden varalta.

”Talokauppoihin liittyvät riidat johtuvat osittain epätarkoista kuntotarkastuksista kaupanteon yhteydessä. Myös ostajien odotukset vanhojen rakennusten suhteen saattavat olla epärealistisia. Tilannetta hankaloittaa entisestään se, että usein myyjäkin on syytön virheeseen, josta riidassa on kysymys. Virhe on voinut syntyä jo rakennusaikana jopa vuosikymmeniä sitten ja sen arviointi on vaikeaa. Usein osapuolet ajautuvatkin riitaan ja pahimmillaan pitkään ja raskaaseen oikeusprosessiin”, Pirinen huokaa.

Kiinteistö- ja asuntokaupan riskit selville

Kosteus- ja hometalkoissa käynnistyy laaja selvitys- ja kehityshanke, joka pureutuu asunto- ja kiinteistökaupan ongelmiin Suomessa. Hankkeessa selvitetään miten riitatilanteeseen ajaudutaan; mitä ongelmia on kaupan osapuolten oikeussuojassa, kuntotarkastuksen huomioimisessa sekä virhevastuun jakautumisessa. Tämän jälkeen pyritään ennaltaehkäisemään riitoja tuomalla kiinteistö- ja asuntokauppaan uusia työkaluja sekä kaupanteon riskit nykyistä selvemmin esiin.

”Tyypillisin tilanne on kaupanteon jälkeen kiinteistössä esiin tuleva vika tai vaurio, josta osapuolet eivät ole ennen kaupantekoa tiedäneet. Usein on kyse ennen kaupantekoa kuntotarkastetusta kiinteistöstä, jolloin osapuolet ovat olettaneet kiinteistön olevan tietyssä kunnossa. Joskus kyse on myös siitä, että kaupan osapuolet ovat ymmärtäneet kuntotarkastusraportissa mainitut asiat ja niiden merkityksen myyjän ja ostajan väliselle vastuunjaolle eri tavoin”, hankkeen lainopillisesta selvitystyöstä vastaava asianajaja, oikeustieteen tohtori ja varatuomari **Tiina Koskinen-Tammi** Asianajotoimisto Alfa Oy:stä kertoo.

Hankkeessa selvitetään, millaisia ongelmia oikeuskäytännössä on tullut esille ja miten kuntotarkastuksiin ja kiinteistökauppaan liittyviä käytäntöjä tulisi muuttaa tai parantaa. Lisäksi tutkitaan, onko nykyinen tarkastustoiminta tasoltaan sellaista, että siitä on todellista turvaa kuluttajille ja miten sitä tulisi parantaa.

”Myyjä ei aina tiedosta, että tarkastuksen tekeminen perusteellisesti on myös hänen etunsa tulevien riitojen välttämiseksi. Usein myyjän toive on vain, että tarkastuksessa ei löydetä hintaa alentavia vaurioita. On tullut myös esille, että perusteellisten tarkastusten tekijöitä ns. vaurioiden löytäjiä, ei suositella tarkastajiksi. Lisäksi tarkastajien koulutustausta on varsin kirjavaa ja laadittujen lausuntojen taso vaihtelee suuresti”, hankkeen toisesta osasta vastaava rakennusinsinööri **Antero Pentikäinen** Muoto Oy:stä kertoo.

"Todennäköisesti ainakin kuntotarkastusten tasoa pitää nostaa ja tarkastusraportit saada selkokieliseksi. Paljon on esitetty toiveita myös tarkastamisen tekemisestä luvanvaraiseksi. Näitä ja monia muita seikkoja arvioidaan hankkeen aikana."

Tämäkin Kosteus- ja hometalkoiden hanke on avoin myös suurelle yleisölle ja alan asiantuntijoille. "Tarkoitus on koota kattava tieto niistä syistä ja tilanteista, joissa asunto- ja kiinteistökauppa menee pieleen kosteus- tai homevaurion vuoksi. Toivommekin aktiivista palautetta aiheesta hankkeen työryhmälle, mielellään sähköpostitse tai talkoiden kotisivujen kautta www.hometalkoot.fi", Juhani Pirinen kannustaa.

Monipuolisin työkaluin turvallisempaan asuntokauppaan

Asuntokauppaan liittyvien ongelmien taustoittamiseksi on talkoissa jo aloitettu muun muassa perusteellinen selvitys ja tilastointi asuntokaupan riitojen määrästä sekä syistä. Lähiaikoina valmistuu myös taustaselvitys, jossa on kartoitettu asuntokaupan käytännöt Pohjoismaissa. Suunnitteilla on vastaavaa kartoitusta myös Eurooppa-tasolla. Jatkossa tavoitteena on yhteistyössä järjestöjen kanssa lisätä kuluttajien tietämystä asunto- ja kiinteistökaupassa.

Lisätietoja:

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

Asuntokaupan turvan parantamisen hankekokonaisuus:

Tiina Koskinen-Tammi
Asianajotoimisto Alfa Oy
Puh. 050 593 5545
tiina.koskinen-tammi@alfalaw.com

Antero Pentikäinen
Muoto Oy
Puh. 0400 625 711
antero.pentikainen@gmail.com

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