

KOSTEUS- JA TALKOOT

Tiedotusvälineille 15.2.2011

Kosteus- ja hometalkoot selvitti asuntokaupan pohjoismaisia käytäntöjä *Vahvin asuntokaupan turva Tanskassa* *Suomi lapsenkengissä piilovirhevakuutuksissa*

Kosteus- ja hometalkoiden tilaamassa ja Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n kokoamassa selvityksessä tarkasteltiin pohjoismaista asunto- ja asuinkiinteistökantaa sekä niihin liittyvää kaupantekoa. Myyjän ja ostajan velvollisuudet ovat pitkälti samankaltaisia eri maissa, mutta kaupan turvan työkaluissa, kuten kuntotarkastuksissa ja vakuutuksissa on selviä eroja. Selvityksen perusteella vahvin asuntokaupan turva löytyy Tanskasta.

Osana Kosteus- ja hometalkoot –ohjelmaa tehdyssä selvityksessä arvioitiin muun muassa asuntokaupan lainsäädäntöä, vastuukysymyksiä sekä kaupanteon yhteydessä tehtäviä kuntotarkastuksia ja osapuolille tarjottavia vakuutuksia Suomessa, Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa*.

”Pientalokaupoissa ostajien ja myyjien asemaa koskeva lainsäädäntö on pääpiirteissään samantyyppistä selvitykseen osallistuneissa maissa. Ostajille on asetettu niin Norjassa, Tanskassa, Ruotsissa kuin Suomessakin ennakkotarkastusvelvollisuus kaupan kohteen kunnosta ja myyjät voivat joutua vastuuseen myös sellaisista kaupan kohteen virheistä, joista he eivät ole olleet tietoisia. Sen sijaan asuntokaupan turvan käytännöissä on selviä eroja”, selvityksestä vastannut toimitusjohtaja **Marko Malmivaara** Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:stä tiivistää.

”Kosteus- ja hometalkoot pyrkii lisäämään asuntokaupan turvaa Suomessa niin ostajan kuin myyjän näkökulmasta. Nyt valmistunut selvitys antaa meille hyvää vertailutietoa ja malleja siitä, millaisin keinoin muissa maissa asiaan on tartuttu. Vaikuttaakin siltä, että myös muualla rakennuksissa on piileviä virheitä ja asuntokauppaan liittyy niiden takia aivan samoja ongelmia kuin meillä”, Kosteus- ja hometalkoiden ohjelmapäällikkö **Juhani Pirinen** kommentoi selvityksen tuloksia.

Kaupanteon turva vaihtelee

Kussakin selvitykseen osallistuneessa maassa on noin 1-1,5 miljoonaa erillistä pientaloa. Suomessa pientalokauppoja tehdään selvästi vähemmän kuin muissa vertailumaissa keskimäärin. Eniten pientaloja myytiin Ruotsissa, missä yli 57 000 asuinkiinteistöä vaihtoi omistajaa vuoden sisällä. Suomessa vastaavasti vain 15 000 asuinpienaloa vaihtoi omistajaa.

”Keskeiset tarjolla olevat asunto- ja kiinteistökaupan turvan työkalut ovat kohteen kuntotarkastus ja vakuutus piilovirheiden varalle. Käytännöt ja yleisyys näissä vaihtelevat eri maiden välillä. Ostajan ja myyjän turvan parantaminen koetaan kuitenkin tärkeäksi kaikissa maissa”, Malmivaara kertoo.

Tanska osoittautui selvityksessä ainoaksi maaksi, jossa kiinteistökaupan yhteydessä suoritettavan kuntotarkastuksen sisältöä, kuntotarkastajien koulutusta ja valvontaa sekä kuntotarkastusraportin sisältöä säännellään asetuksella. Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa vastaavan tasoista sääntelyä ei ole. Asunto- ja kiinteistökaupan vakuutuksilla pyritään puolestaan turvaamaan ostajan tai myyjän asema, mikäli rakennuksessa ilmenee vaurioita, joista ei oltu tietoisia kaupantekohetkellä. Vakuutusten tarjonta, sisällöt ja hinnat poikkeavat toisistaan eri maissa.

”Tällä hetkellä ainoastaan Suomessa ei ole tarjolla niin sanottua piilovirhevakuutusta molemmille kaupan osapuolille, vaan sen voi ottaa ainoastaan myyjä. Tosin käytännössä Suomessakin vakuutuksen turva kohdistuu yhtä lailla ostajan turvaksi”, Malmivaara kertoo.

Muissa selvitykseen osallistuneissa maissa asunto- tai kiinteistökaupan vakuutukset ovat jo arkipäivää. Ruotsissa vakuutuksia on kolmenlaisia, Norjassa myyjä voi ottaa kiinteistönsä myynnin yhteydessä 10-vuotisen omistajanvaihdosvakuutuksen ja toista osapuolta turvaa asunnonostajan vakuutus. Tanskassa myyjää ja ostajaa suojaa omistajanvaihdosvakuutus, joka kattaa asuntokaupan salatut viat ja puutteet ja joka

myönnetään kuntotarkastusraportin perusteella. Vakuutus on määritelty säännöksissä siten, että se kannattaa ottaa kaikissa tilanteissa.

Vakuutuksien suosio vaihtelee maasta riippuen. ”Selvästi eniten vakuutusta käytetään Tanskassa ja Norjassa. Tanskassa kuntotarkastus on pakollinen kiinteistökaupan yhteydessä – ja asetuksen mukaan myyjällä täytyy olla kaupantekotilanteessa tarjous piilovirhevakuutuksesta. Ruotsissa arviolta 35 prosentissa pientalokaupoista otetaan vakuutus, kun taas Suomessa vastaava prosentti on kaksi. Myös meillä vakuutuksen suosio on kuitenkin vahvasti kasvamaan päin”, Marko Malmivaara kertoo.

Piilovirhevakuutusten yleisyys, %

Suomi	2
Ruotsi	35
Tanska	90
Norja	70

Kuntotarkastusten yleisyys, %

Suomi	50-80
Ruotsi	90
Tanska	99
Norja	40

Pientalojen lukumäärä vuonna 2009

Maa	Pientalot (kpl)	Maan pinta-ala (km ²)
Suomi	1 092 363	338 424
Ruotsi	1 657 255	449 964
Norja	1 125 188	385 155
Tanska	1 088 812	43 094

Pientalo- ja lomakiinteistökaupat vuonna 2009

Maa	Pientalot (kpl)	Lomakiinteistöt (kpl)
Suomi	14 723	3 798
Ruotsi	57 360	12 096
Norja	22 248	8 772
Tanska	33 952	5 315

Selvitykseen voi tutustua Kosteus- ja hometalkoiden kotisivuilla www.hometalkoot.fi

**Kosteus- ja hometalkoiden teettämän selvityksen laati syksyllä 2009 Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n työryhmä. Ruotsin osuuden kokosi Per Bergström Anticimex Ab, Norjan Roy Nilsen Anticimex A/S ja Tanskan SabroeMarketing.*

Lisätietoja:

Marko Malmivaara, toimitusjohtaja
Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy
Puh. 0400 464 934, marko.malmivaara@racx.fi

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

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