



## ASUNTOKAUPAN TURVAN KEHITTÄMINEN

### Sisältö

I.	ASUNTOKAUPAN TURVA - NYKYTILANTEEN ONGELMIA .....	2
1.	KIINTEISTÖKAUPPARIIDAT .....	2
2.	ASUNTOKAUPPARIIITOJEN ERITYISPIIRTEET .....	3
3.	KUNTOTARKASTUKSIIN LIITTYVIÄ ONGELMAKOHTIA .....	4
II.	MITEN RIITOJA VOITAIISIIN VÄLTÄÄ ENNAKOLTA? .....	6
III.	TOIMENPIDE-EHDOTUKSET .....	7
1.	VIRHEVASTUUTA KOSKEVAN LAINSÄÄDÄNNÖN KEHITTÄMINEN .....	7
2.	KUNTOTARKASTUSTEN KEHITTÄMINEN .....	8
	Kuntotarkastajan pätevyys .....	8
	Kuntotarkastuksen ajankohta ja tulosten läpikäynti .....	9
	Kuntotarkastuksen sisältö .....	10
	Laki rakennusten kunnon tarkastajista ja tutkijoista .....	13
3.	KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN ROOLIN KEHITTÄMINEN .....	14
	Ilman välittäjää tehtävät kaupat .....	16
4.	KAUPANTEKOTILANTEEN KEHITTÄMINEN .....	16
	Harkinta-aika .....	16
	Kaupan vaiheistaminen .....	16
5.	VASTUUNJAKOLAUSEKKEIDEN KÄYTTÖ KAUPPAKIRJASSA .....	17
6.	RAKENNUKSEN JA TONTIN HINNAN EROTTelu .....	18
7.	YLEISEN INFORMAATION LISÄÄMINEN .....	19
8.	EHDOTUSTEN VAIKUTUKSET ERI TAHOIHIN .....	19

## I. ASUNTOKAUPAN TURVA - NYKYTILANTEEN ONGELMIA

### 1. KIINTEISTÖKAUPPARIIDAT

Kiinteistökauppariitojen lukumäärästä ei ole saatavissa tarkkaa tietoa, mutta lakimiesten kokemuksen perusteella riidat ovat lisääntyneet. Suuri osa riidoista sovitaan ilman oikeudenkäyntiä, joten voidaan sanoa, että riitoja on vuosittain satoja (tai tuhansia?). Monet riidoista liittyvät rakennuksissa kaupan jälkeen ilmeneviin kosteus- ja homevaurioihin tai rakennusvirheisiin.

Tyypillisiä kiinteistökauppariitoihin liittyviä ongelmatilanteita ovat mm.

- Ennen kauppaa kuntotarkastettu (tai tarkastamaton) kiinteistö, jossa ei myyjän eikä ostajan käsityksen mukaan pitänyt olla mitään vikaa, osoittautuikin kaupan jälkeen pahasti vaurioituneeksi.
- Kuntotarkastettu kiinteistö, jossa on kuntotarkastuksessa todettu jokin riskirakenne, mutta jota ei ole tarkemmin tutkittu tai joka on parista kohtaa tutkimalla todettu olevan kunnossa. Kyseinen riskirakenne osoittautuikin myöhemmin kaupan jälkeen vaurioituneeksi ja osapuolilla on eri käsitys siitä, kuka vauriosta vastaa.
- Kuntotarkastuksen tulokset ja tarkastusraportit ovat vaikeaselkoisia/monitulkintaisia. Esim. tietyistä rakenteista on kirjattu kuntotarkastusraporttiin eri suuntaan keskenään olevia havaintoja/oletuksia, joiden perusteella kaupan osapuolilla on eri käsitys siitä, onko aihetta odottaa rakenteen olevan vaurioitunut vai ei.
- Kuntotarkastusraporteissa käytetään ilmaisuja, kuten "riskirakenne", jotka eivät aukene kaupan osapuolille. Raportissa saatetaan myös todeta, että talo on "ikäisekseen hyvässä kunnossa" tai "ikäisekseen kunnossa", jolloin kaupan osapuolilla voi olla erilaisia käsityksiä siitä, mitä tämä tarkoittaa. Vaurion ilmettyä kaupan osapuolille tulee riitaa siitä, mitä ostaja on voinut perustellusti kyseiseltä kiinteistöltä odottaa. Kuntotarkastusraportit voi ymmärtää monin eri tavoin, mikä lisää jälkikäteisiä riitatilanteita.
- Monesti kiinteistön virhe ei suoraan ilmene kuntotarkastusraportista, mutta raportissa on kuitenkin viitteitä erilaisista rakennuksen ongelmista. Kaupan osapuolet eivät tätä kuitenkaan ole ymmärtäneet, koska sitä ei ole todettu riittävän selkeästi. Rakennusalaan tunteva saattaa saada tarkastusraportista käsityksen talon ongelmista, mutta kaupan osapuolena olevat maallikot eivät. Tällainen raportointitapa ei palvele kaupan osapuolia.

Oikeudessa käsiteltävät kiinteistökauppariidat ovat usein monimutkaisia, kestävät pitkään ja vaativat runsaasti rakennusteknistä ym. todistelua, mm. rakenteiden avaamista ja laboratoriossa suoritettavia mikrobi tutkimuksia. Tästä syystä riitojen oikeudenkäyntikulut nousevat hyvin suuriksi, jopa kymmeneen tuhansiin euroihin. Kulut ovat kohtuuttoman suuria. Riidan molemmat osapuolet ovat yleensä yksityishenkilöitä, joiden suurin varallisuuserä on asunto, joten riita vaikuttaa

merkittävästi kummankin riidan osapuolen/tämän perheen talouteen ja toimeentuloon. Riita saattaa päättyä siten, että kumpikin tai ainakin toinen osapuoli joutuu taloudellisesti tappiolle tai huomattaviin taloudellisiin vaikeuksiin. Joissain tapauksissa kummallakaan osapuolella tai toisella osapuolella ei ole kiinteistön hinnan tai tuomittavan hinnanalennuksen verran omaisuutta, vaan heillä on suuri osa/koko kiinteistön hinta lainaa. Tällöin oikeusjutun voittaminenkaan ei auta, jos vastapuolelta ei voi saada mitään perittyä.

Kiinteistö- ja asuntokauppariidoissa todistajina käytetyt rakennusalan asiantuntijat ovat usein erimielisiä rakennuksen virheen olemassaolosta ja laadusta, sen oikeasta korjaustavasta ja korjauskustannuksista. Erityisesti mikrobivaurioiden korjaustarpeesta ja -tavasta on erilaisia näkemyksiä ja selviä koulukuntaeroja. Tuomioistuimet, asianosaiset ja lakimiehet ovat vaikeassa tilanteessa, kun periaatteessa saman koulutustaustan omaavat asiantuntijat voivat olla hyvinkin eri mieltä rakennusteknisistä asioista. Pitkälti rakennusalan asiantuntijoiden erimielisyyden vuoksi jutun lopputulosta ei voi ennakoida. Selkeämmät määräykset/ohjeet kosteus- ja mikrobivaurioiden korjaamisesta voisivat selventää tilannetta.

Oikeuskäytäntö on vakiintumatonta. Samakin alioikeus on antanut identtiseltä vaikuttavissa tapauksissa täysin vastakkaisia tuomioita. Vastaavaa esiintyy myös hovioikeuksissa. Korkein oikeus ei ole antanut ennakkopäätöksiä, joissa käsiteltäisiin esim. vaurioiden korjaustapaa (laajempi/tiivistyskorjaus), terveystaitan arviointia tai erilaisten mikrobitutkimusten merkitystä. Toisaalta samantyyppisissä jutuissa on erityyppistä näyttöä, jolloin tapaukset eivät ole täysin verrattavissa toisiinsa, mikä myös vaikeuttaa päätösten ennakoitavuutta.

Kun tuomioiden sisältö on vaikeasti ennakoitavissa, kaikista mahdollisista asioista pitää esittää näyttöä, mikä vaikuttaa puolestaan siihen, että oikeudenkäyntikustannukset asiantuntijakuluineen ja todistajapalkkioineen kohoavat kohtuuttoman korkeiksi.

Suuressa osassa riitatapauksista on kyse salaisesta virheestä, eli virheestä, josta ostaja ja myyjä eivät ole kumpikaan ennen kauppaa tiedneet. Joissain tapauksissa on kyse myös tiedonantovirheistä eli siitä, että myyjä ei ole kertonut jostakin hänen tiedossaan olleesta virheestä, jota ostaja ei ole voinut havaita ennen kauppaa. Nämä ovat harvinaisempia tapauksia. Usein jää näyttämättä toteen, että myyjä olisi virheestä tiennyt, vaikka ostaja sitä epäilisi, jolloin virhe katsotaan salaiseksi virheeksi. Toisaalta on myös joitakin tapauksia, joissa ostaja yrittää hyötyä myyjän virhevastuusta siten, että ostaa tietoisesti huonokuntoisen kohteen ja sen jälkeen ryhtyy vaatimaan korjauskustannuksia myyjältä vedoten piileviin virheisiin.

Joissain tapauksissa ongelmia aiheuttavat myös kiinteistönvälittäjän käyttämät vakiofraasit. Esim. kiinteistönvälittäjän välittämä kiinteistö, jossa ei ole ollut kaupantekohetkellä mitään vikaa tiedossa, on välittäjän kauppakirjaan ottamalla lauseella myyty ”peruskorjattavaksi”, tarkemmin täsmentämättä, mitä ”peruskorjattavaksi” tarkalleen ottaen tarkoittaa. Jälkeenpäin tulee riitaa siitä, mitä peruskorjattavaksi on tarkoitettu, onko se tarkoittanut esim. vaurioiden mahdollisuutta.

## 2. ASUNTOKAUPPARIITOJEN ERITYISPIIRTEET

Asuntokauppariitoja on useimpien juristiryhmän jäsenten kokemuksen mukaan hieman vähemmän kuin kiinteistökauppariitoja. Yleensä asuntokauppariidoissa on kyse pienemmästä taloudellisesta intressistä kuin kiinteistökauppariidoissa, koska rakenteelliset korjaukset kuuluvat tavallisesti asunto-osakeyhtiön vastuulle.

Jos kunnossapitovastuu kuuluu asunto-osakeyhtiössä yhtiöjärjestyksen perusteella osakkaalle asunto-osakeyhtiön sijaan, tai jos kaupan kohteena ovat asunto-osakkeet, jotka oikeuttavat esim. omakoti- tai paritaloasunnon hallintaan (yleensä oikeudellisesti kiinteistöjä), tilanne rinnastuu käytännössä täysin kiinteistökauppaan. Tällaisessa kaupassa suositellaan noudatettavaksi samoja uusia käytäntöjä kuin mistä jäljempänä puhutaan kiinteistön kohdalla.

Asunto-osakeyhtiön mukanaolo riitatilanteessa voi joko hankaloittaa tai helpottaa asiaa. Tilanne on paras, jos asunto-osakeyhtiön yhtiön johto tuntee asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun ja ryhtyy asianmukaisiin korjaustoimenpiteisiin viivyttämättä. Tilanne voi kuitenkin myös hankaloitua, kun riiteleviä tahoja on useita ja myyjä ja yhtiö saattavat pallotella vastuuta toisilleen. Ostaja voi joutua riitelemään sekä yhtiön kanssa että myyjän kanssa, mikä nostaa kustannuksia ja vie aikaa. Asioita saatetaan käsitellä eri oikeudenkäynneissä, mikä lisää oikeudenkäyntikuluja ja lopputuloksen epävarmuutta muutenkin. Erityisen hankala tilanne on silloin, jos taloyhtiö esittää vaatimuksia lisäksi grynderiä kohtaan. Osapuolten voi olla vaikea ymmärtää asunto-osakeyhtiön roolin merkitystä, ja myös taloyhtiön edustajien on joskus vaikeaa ymmärtää tilanne. Yhtiöt, joissa ei ole ammatti-isännöitsijää, voivat olla hankalia, sillä isännöitsijän asenne esim. kosteusvaurioita kohtaan on tärkeää asian hoidon kannalta. Hankalia voivat olla myös sellaiset yhtiöt, joissa on paljon sellaisia osakkeenomistajia, jotka eivät ymmärrä kosteus- ja homevaurioita eivätkä muutoinkaan ole valmiita korjaamaan tai tutkimaan huoneistoja aiheutuvien kustannusten vuoksi.

Asuntokauppariitojen vähentämiseen käyvät pääpiirteissään samat keinot kuin kiinteistökauppariitojenkin, joskin perusteellisia kuntotarkastuksia tehdään asuntokaupassa yleensä kiinteistökauppaa vähemmän, johtuen asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuusta. Jos asuntokaupan yhteydessä sovitaan riskinjaosta, kuten jäljempänä on esitetty, on ostaja – myyjä - asunto-osakeyhtiö –asetelma huomioitava ehtoja laadittaessa.

### 3. KUNTOTARKASTUKSIIN LIITTYVIÄ ONGELMAKOHTIA

Kuntotarkastuksia on tehty 1990-luvun puolesta välistä lähtien. Tarkastajia on koulutettu 2000-luvun vaihteesta lähtien ja pätevyyden hyväksymislautakunta on toiminut myös saman ajan. Rakennustieto Oy on uusinnut aiheeseen liittyvät KH-ohjetiedostot, suoritus- ja tilaajanhjeet vuonna 2007. Ohjeistojen noudattaminen on vaihtelevaa. Tarkastajien toiminnan seurantajärjestelmää ei ole olemassa ja tämä on johtanut varsin kirjavaan toimintaan.

Nykykäytännön mukaisiin kuntotarkastuksiin liittyy mm. seuraavia ongelmia

- Tarkastajien ja tarkastusten taso vaihtelee liikaa. Kaikilla tarkastajilla ei ole riittävästi ammattitaitoa.
- Tarkastuksista tehdään usein ylimalkaisia raportteja, joissa voimassaolevaa ohjeistusta ei noudateta. Nopeasta aikataulusta johtuen ennakkokyselylomakkeiden lähettämiseen ei yleensä ole mahdollisuutta ja esitiedot tarkastusta varten on saatu puutteellisina vain kiinteistönvälittäjän esitteestä. Kirjallista tilaussopimusta ei useinkaan tehdä. Joissakin tarkastuksissa on mukana vain kiinteistönvälittäjä, jolloin tietojen saaminen ja ymmärtäminen jää välittäjän vastuulle.
- Tarkastukset ovat usein liian pinnallisia. Tarkastaja ei useinkaan avaa rakenteita ja siksi moni asia jää joko kokonaan mainitsematta tai varsin epämääräisen ”lisätutkimustarve” termin alle. Tämä johtaa siihen, että riitatilanteissa raportteja yritetään ikään kuin lukea rivien välistä joko sen osoittamiseksi, että ostajan piti jotain siitä ymmärtää, tai toisin päin.
- Osa tarkastuksista on tehty huonosti, esim. on jätetty tarkastamatta tiloja, joihin pääsisi vähäisellä vaivalla. Riitatapauksissa näkee myös sellaisia kuntotarkastusraportteja, joissa tarkastaja ei ole havainnut sellaista virhettä, jonka huolellinen tarkastaja olisi havainnut ennen kauppaa.
- Tarkastusraportit ovat valitettavan usein tulkinnanvaraisia. Kuntotarkastusten perusongelma on se, miten asiakirjoja luetaan Tarkastusraporteissa on ristiriitaisia toteamuksia ja lausunnot ovat puutteellisia ja ylimalkaisia. Raportit ovat kuluttajille vaikealukuisia, ne eivät ota selkeästi kantaa asioihin. Raporteissa käytetään tavalliselle kuluttajalle epäselviä termejä, kuten ”riski”, ”olennainen riski”, ”ikäisekseen kunnossa”, ”tavanomaista maakosteutta”, ”kuivalahoa”, ”vanha kosteusjälki,

joka on kuiva”, jne. Kuntotarkastajalla, välittäjällä, ostajalla ja myyjällä voi kaikilla olla eri käsitys raportin tulkinnasta. Raporttien tulkinnasta aiheutuu paljon jälkikäteisiä riitoja.

- Riitatilanteessa raportista usein paistaa läpi, että tiettyjä riskitekijöitä on raportissa kyllä mainittu, mutta toisaalla sitten tuotu esille, että riskin toteutumista (vaurioita) ei havaittu. Heti perään todetaan, että käytetyillä menetelmillä mahdollisia vaurioita ei voidakaan havaita, vaan pitäisi tutkia toisin. Tällaiset toteamukset eivät ole maallikolle informatiivisia asioita. Näkyy siis läpi, että raportti on pyritty kirjoittamaan sellaiseen muotoon, että viat, jotka ovat tarkastajan ammattitaidon perusteella havaittavissa / epäiltävissä, eivät nyt ilmene, mutta tarkastaja ei kuitenkaan ole vastuussa, kun ne myöhemmin tulevat ilmi.

- Tarkastukset, jotka eivät ole riittävän perusteellisia, ovat omiaan johtamaan kaupan osapuolia enemmän harhaan kuin auttamaan ostajaa tai myyjää. Kaupan osapuolet uskovat kaupan kohteen olevan kunnossa, kun kuntotarkastus on tehty, ja luottavat siihen. Osapuolet eivät aina ymmärrä, mitä tarkastuksessa on tutkittu, mitä siinä voidaan ylipäätään havaita, miten havaintoja pitäisi tulkita ja mitä havaittujen asioiden kuntoon saattaminen maksaa.

- Ongelmana on myös, että provisiopalkkaiset välittäjät käyttävät sellaista kuntotarkastajaa, jonka tarkastus ei haittaa kaupan syntymistä eikä pienenä provision määrää. Kaupanteko saattaa olla jo sovittuna pian kuntotarkastuksen jälkeen, jolloin osapuolille ei jää aikaa perehtyä raporttiin huolellisesti eikä harkita kauppaa.

- Kuntotarkastettuihin kiinteistöihin liittyviä riitatilanteita on liikaa. Riitojen määrän perusteella nykymuotoinen kuntotarkastus ei palvele sitä tarkoitusta, jonka vuoksi ostaja ja myyjä sen tilaavat. Toisaalta kuntotarkastaja hyvin harvoin, jos koskaan, joutuu vastuuseen huolimattomuudestaan. Tarkastaja voi joutua vahingonkorvausvastuuseen, jos tarkastuksen suorittamisen huolimattomuus voidaan osoittaa ja jos muut vahingonkorvauksen edellytykset täyttyvät.

## II. MITEN RIITOJA VOITAISIN VÄLTÄÄ ENNAKOLTA?

Kaupan kohteen todellinen kunto sekä mahdolliset virheet ja vauriot tulisi saada selvitettyä mahdollisimman hyvin jo ennen kauppaa. Tämän saavuttamiseksi kuntotarkastuksia ja kuntotarkastusraportteja tulee parantaa ja selkeyttää, jotta kaupan kohteen kunto ja kauppaan liittyvät riskit tulevat nykyistä paremmin ennakolta kaupan osapuolten tietoon. Kun nämä seikat huomioidaan jo etukäteen kauppahinnassa ja kaupan ehdoissa, vähenevät kaupanteon jälkeen syntyvät riitatilanteet.

Kuntotarkastusten suorittamisen pitäisi olla luvanvaraista/sertifioitua, jotta kuntotarkastusten laatu olisi nykyistä parempi. Kuntotarkastajille tulee olla pätevyysvaatimukset ja kuntotarkastajia tulee valvoa, jotta väärinkäyttöihin on mahdollista puuttua. Tarkastustoimintaan tulee liittyä myös nykyistä selvemmin korvausvastuu ja siihen liittyen pakollinen vastuuvakuutus.

Tarkastusten sisältöä tulisi yhdenmukaistaa ja tarkastusten tulisi olla perusteellisempia. Kaikkia piileviä vikoja ei ole mahdollista selvittää ennakolta, mutta vauriot ja niiden riskit on mahdollista tuoda esiin nykyistä paremmin. Pelkkä pintapuolinen tarkastus ei yleensä riitä selvittämään mahdollisia vaurioita. Kuntotarkastusraportissa todettujen vaurioiden/puutteiden lisäksi ostajia ja myyjiä pitäisi tarkastuksessa informoida selkeästi rakennuksen tulevista korjaustarpeista ja niistä riskeistä, joita varsinkin vanhan talon rakenteisiin voi sisältyä. Kaikki raportissa käytettävät käsitteet, kuten riskirakenne, on selitettävä raportissa siten, että rakennusalaan tuntematon kuluttaja ymmärtää raportin sisällön. Havaituista riskeistä/tulevista korjaustarpeista tulisi antaa suuntaa-antavia korjauskustannusarvioita, jotta kaupan osapuolten olisi mahdollista arvioida, mitä mahdollisesti edessä olevat korjaukset maksavat. Tällä tavoin kiinteistön korjausvelka ja kaupanteon riskit saadaan konkretisoitumaan paremmin kaupan osapuolille.

Kun kohteen riskit on selvitetty kuntotarkastuksessa, vastuunjaosta todettujen riskien osalta pitäisi sopia selkeästi kauppakirjassa. Riskit pitäisi kirjata kauppakirjaan yksilöidysti, rakenneosaa rakenneosalta, ja määritellä kuka (ostaja/myyjä) vastaa mistäkin. Vastuunjako huomioitaisiin myös kauppahinnassa. Tällaisten yksilöityjen vastuunjakoehdojen laadinta voi olla haastavaa kiinteistönvälittäjälle ja vaatisi lisäkoulutusta. Apuna voidaan käyttää malliehtoja ja tarvittaessa ehtojen muotoilussa voi käyttää välitysliikkeen juristia tai ulkopuolista juristia.

Kuluttajien tietämystä kiinteistökaupasta, kaupan osapuolten velvollisuuksista ja oikeuksista sekä kauppaan liittyvistä riskeistä pitäisi lisätä myös yleisellä tasolla. Yleinen tietämys näistä asioista on vähäistä. Asunto on useimmiten elämän kallein hankinta ja muodostaa yleensä suurimman osan perheen/henkilön varallisuudesta, mihin nähden kaupan riskeihin kiinnitetään aivan liian vähän huomioita. Puolueetonta tietoa tulisi olla saatavilla nykyistä enemmän. Käytännössä välittäjä ja kuntotarkastaja eivät myöskään siirrä kaikkea kauppaan liittyvää tietoa ostajille, jotta kaupan syntyminen ei vaarantuisi tai kauppahinta ei laskisi. Aiheesta tulisi olla lyhyehkö selväsananainen opas, joka välittäjän tulisi antaa kaupan osapuolille. Tietämystä voisi lisätä myös julkisella keskustelulla ja tiedottamisella. Puolueetonta ohjeistusta voisi olla myös internetissä. Peruskouluopetukseen tulisi sisältyä perustietoa asunto- ja kiinteistökaupan tekemisestä ja asuntokaupan riskeistä, kuten home-/kosteusvaurioista, ja ostajan ja myyjän velvollisuuksista ja vastuista.

Seuraavassa jaksossa on toimenpide-esityksiä asuntokauppariitojen vähentämiseksi.

### III. TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

#### 1. VIRHEVASTUUTA KOSKEVAN LAINSÄÄDÄNNÖN KEHITTÄMINEN

Asuntokauppaa ja kiinteistökauppaa koskevaa nykyistä lainsäädäntöä (asuntokauppalaki ja maakaari) pidetään pääosin oikeana ja riittävänä. Ongelmatilanteiden ja riitojen vähentäminen onnistunee paremmin nykyisiä käytäntöjä muuttamalla kuin virhevastuuta koskevaa lainsäädäntöä muuttamalla. Lainsäädännössä on kuitenkin joitain epäselvyyksiä mm. siltä osin kuin kiinteistö- ja asuntokaupan säännökset poikkeavat toisistaan.

Lainsäädännössä ei määritellä hinnanalennuksen määrän määrittämistä selkeästi, eikä asiaa ole käsitelty myöskään lain perusteluissa kunnolla esim. käyttöiän pidennyksen huomioimisen osalta. Hinnanalennuksen määrää koskevien säännösten selkeyttäminen saattaisi vähentää hinnanalennuksen määrää koskevia riitoja.

Asuntokauppalain ja maakaaren hieman erilaiset sanamuodot ovat toisinaan johtaneet keskusteluun siitä, poikkeako säännösten sisältö toisistaan esimerkiksi hinnanalennuksen muodostumisen, ennakkotarkastusvelvollisuuden jne. osalta. Myös esimerkiksi kysymys tuottokoron palauttamisesta on säännelty eri tavalla näissä laeissa, mikä on johtanut epäselviin tulkintoihin. Lakien määritelmät esimerkiksi virhevastuusta, koron laskemisesta jne. olisi syytä yhdenmukaistaa, koska ilmiönä kauppa on samanlainen riippumatta siitä, mikä hallintamuoto on. Maakaaresta puuttuu AsKL 6:19 §:ää vastaava säännös, joka koskee vastuunjakoa tilanteessa, jossa sekä ostaja että myyjä on ollut huolimaton. Säännösten eroaminen ei ole perusteltua. Maakaareen voitaisiin lisätä vastaavan sisältöinen säännös tilanteen selkiyttämiseksi.

Asunto- ja kiinteistökaupan reklamaatioaikojen ero (2 ja 5 vuotta) ei ole perusteltu, koska on asunto-osakeyhtiöitä, joissa kunnossapitovastuu esim. erillistalosta on kokonaan osakkaalla. Hän on tällöin kiinteistönomistajan asemassa, mutta myyjän vastuu-aika on vain 2 vuotta. Toisaalta 5 vuoden vastuu-aika on kaiken kaikkiaan aika pitkä aika, koska on tapauksia, joissa sitten arvotaan sitä, onko virhe ollut olemassa jo kaupantekohetkellä vai syntynyt seuraavien viiden vuoden aikana –siinä ajassa ehtii tapahtua aika paljon.

Tulevaisuudessa kiinteistökauppaa on mahdollisuus tehdä sähköisesti. Kauppakirjan muoto ei sinänsä vaikuta virhevastuuseen eikä muuta sen periaatteita. Riskinä kuitenkin on, että ongelmat voivat lisääntyä, jos kaikkia asiakirjoja ei saada siirrettyä ostajan tietoon ja jos asioita ei käydä kunnolla läpi. Riskinä on myös, että kauppaa tehdään entistä vähemmän harkiten tai vakioehdoilla, mikä on huono kehityssuunta.

Tuomioistuimet eivät nykyään hyödynnä käytännössä lainkaan oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 44 §:n mahdollisuutta nimetä riita-asiaan ulkopuolinen rakennusalan asiantuntija antamaan lausunto tietyistä teknisistä kysymyksistä. Yleensä riidassa kuullaan todistajina osapuolten itsensä hankkimia asiantuntijoita. Asuntokauppariitaprosessi ei kuulu tämän hankkeen piiriin, mutta oikeusministeriö ja tuomioistuimet voisivat edistää tällaista tuomioistuinaloitteista asiantuntijoiden käyttöä monimutkaisissa riita-asioissa. Myös riitojen osapuolet voisivat nykyistä enemmän esittää tuomioistuimelle ulkopuolisen asiantuntijan nimeämistä.

Kuntotarkastukseen ja kiinteistönvälitykseen liittyviä lainsäädäntötarpeita on käsitelty jäljempänä.



**Oikeusministeriön** tulisi ryhtyä selvittämään asuntokauppalain ja maakaaren virhevastuuseen liittyvien säännösten yhdenmukaistamista ja tarkentamista em. seikkojen osalta.

## 2. KUNTOTARKASTUSTEN KEHITTÄMINEN

Kuntotarkastuksen teettämisen tulisi säilyä vapaaehtoisena, sillä pakollinen kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä sopisi huonosti Suomen oikeusjärjestelmään. Kuntotarkastusjärjestelmän on kuitenkin oltava sellainen, että tilatessaan järjestelmän mukaisen (esim. auktorisoidun) kuntotarkastuksen, tilaaja voi luottaa tarkastuksen suorittajan pätevyyteen, tarkastuksen laatuun ja tarkastuksen kautta saatuun tietoon. Kun järjestelmä on luotettava, kuntotarkastusten teettäminen on ostajan ja myyjän edun mukaista. Kuntotarkastusjärjestelmän laadun parantamiseksi rakennusten tarkastamistoiminnasta tulisi säätää laissa.

Lisäksi tulisi pyrkiä siihen, että omakotitalot tarkastettaisiin joka tapauksessa tasaisin väliajoin korjaus- ja kunnossapitotarpeen selvittämiseksi, jolloin kuntotarkastuksen kytkös kaupan edistämiseen poistuisi. Omakotikiinteistöjen osalta voitaisiin pyrkiä samankaltaiseen käytäntöön kuin asunto-osakeyhtiöissä, joissa laaditaan 5 vuoden PTS. Kiinteistönomistajia voitaisiin kannustaa säännöllisiin tarkastuksiin esim. kotitalousvähennyksen kaltaisella verovähennysoikeudella tai alennuksella vakuutusmaksuista. Hometalkoissa on meneillään erillinen hanke, joka selvittää kiinteistöjen säännöllisiä tarkastuksia.

### Kuntotarkastajan pätevyys

Nykyään kuntotarkastajien ammattitasoa ei ole määritelty missään. Tarkastusten suorittaminen on ollut vapaata yritystoimintaa. Kuntotarkastajille tulee luoda pakolliset pätevyysvaatimukset. Tarkastuksen suorittajalla tulee olla asianmukainen pätevyys, esim. tietty rakennusalan vähimmäiskoulutus ja sen lisäksi hyväksyntä. Pätevöityneen tarkastajan tulee ylläpitää pätevyyttään säännöllisellä koulutuksella. Kuntotarkastajien koulutuksen ja kokemuksen laajuus tulisi määritellä Suomen rakentamismääräyskokoelman A2-osassa. Määrittelyn jälkeen voidaan jokaiselta tarkastajalta edellyttää pakollista pätevyyttä.

Kuntotarkastajien pätevyysvaatimusten tulee muodostua peruskoulutuksesta (vähintään rakennusteknikko tai –insinööri), tarvittavasta alaan liittyvästä työkokemuksesta, perustutkinnosta (AKK) ja pätevyyden syventämiseen kuuluvista erillisistä opintomoduuleista. Kaikki lisäkoulutusten kestot tulee määritellä opintopisteiksi ja jokaiseen osioon sisältyä loppupentti. Jatkokoulutusten tarjoajien taso tulee määritellä ja toimijoina voisivat olla esimerkiksi ammattikorkeakoulut. Koulutukseen liittyvät kysymykset kuuluvat tarkemmin FT, RI Helmi Kokotin johtamaan talkoohankkeeseen.

Pätevöityneistä ja hyväksytyistä tarkastajista tulee laatia julkinen rekisteri, josta kuka tahansa saa tiedon pätevyyden omaavista tarkastajista paikkakunnittain/toiminta-alueittain. Rekisteriä voisi ylläpitää esim. FISE Oy, joka nykyisin myöntää AKK-pätevyyksiä. Pätevyyksien ylläpitoa ja toiminnan laatua tulee seurata säännöllisesti. Pätevyys olisi uusittava muutaman vuoden välein, jolloin esim. raporttien laatua ja koulutusvelvoitteen täyttämistä voitaisiin valvoa. Lisäksi voitaisiin järjestää pistokoeluontoista valvontaa pätevyyden uusimisten välillä. Hyväksynnän voisi menettää laissa säädetyillä perusteilla.

Välittäjä ei saisi suositella tiettyä kuntotarkastajaa, vaan hänen tulisi ilmoittaa kaikki alueella olevat pätevöityneet/hyväksytyt toimijat. Tarkastajan tulisi olla täysin riippumaton kaupan osapuolista ja kiinteistönvälittäjästä. Välittäjien ja kuntotarkastajien yhteistyö pitäisi jopa mahdollisuuksien mukaan kieltää.



Kaikki pätevyityneiden tarkastajien kuntotarkastuslausunnot tulee taltioida yhteiseen sähköiseen rekisteriin kiinteistö-/asuntokohtaisesti. Tällä tavoin voidaan jatkossa selvittää yhdestä paikasta, onko kohde tarkastettu aiemmin ja mitä aiemmissa tarkastuksissa on todettu. Rekisterin yksityisyyden suojaan liittyviä näkökohtia tulee selvittää tarkemmin. Rekisteri ei olisi julkinen, vaan tarkastuksen tiedot voitaisiin luovuttaa vain kiinteistön tai asunnon kulloisellekin omistajalle tai tämän valtuuttamalle henkilölle. Tiedot tehdyistä tarkastuksista (päivämäärä ja tarkastuksen tekijä) voisivat olla julkisia tietoja. Nykytilanteessa aiemmista tarkastuksista on lähes mahdotonta saada tietoa, varsinkin jos kohteen omistaja on vaihtunut useita kertoja. Rekisteriä voisi ylläpitää esim. FISE Oy rekisteröintimaksua vastaan. Käytännössä rekisteröimiskustannukset sisältyisivät kuntotarkastusten hintaan.

Kuntotarkastamiseen, -arvioimiseen ja -tutkimiseen liittyvät osaamisvaatimukset, osaamisen koulutusjärjestelmät ja pätevyyden toteamiseen liittyvä organisoituminen on tämän hankkeen kanssa samanaikaisesti rakenteilla Helmi Kokotin johtamassa Kosteus- ja homevaurioiden ja muiden sisäilmaongelmien tutkijoiden koulutuksen ja pätevöitymisen synkronointia tavoittelevassa hankekokonaisuudessa.

### **Kuntotarkastuksen ajankohta ja tulosten läpikäynti**

Kuntotarkastuksia tehdään nykyään sekä ennen kaupan kohteen myyntiin laittamista että vasta ostajaehdokkaan löydyttyä, usein ostajan jo tehtyä kiinteistöstä (sitovan) tarjouksen. Kummassakin käytännössä on omat etunsa.

Tarkastus olisi joka tapauksessa hyvä suorittaa mahdollisimman lähellä kauppaa, jolloin tiedot ovat tuoreita. Tarkastuksesta voi olla enemmän hyötyä, kun myyjä ja ostaja(ehdokas) ovat molemmat itse paikalla tarkastuksessa. Tämä voi edistää kuntotarkastusraportin ymmärtämistä ja tällöin on mahdollisuus esim. kysyä lisätietoja tarkastajalta. Toisaalta kaupan ehdoista, kuten kauppahinnasta, ja kaupan solmimisesta tulisi olla mahdollisuus neuvotella vielä tarkastuksen jälkeen, kun tarkastuksen havainnot ovat tiedossa. Kohteen oikea hinnanmääritys ja ostajaehdokkaille jo taloa esiteltäessä annettava tieto puolestaan puoltavat kuntotarkastuksen teettämistä jo ennen kohteen myyntiin laittoa. Tällöin tarkastuksen teettäjänä on myyjä eikä ostajaehdokas voi olla läsnä tarkastuksessa.

Joka tapauksessa tarkastus tulisi suorittaa ennen kauppaa eikä vasta sen jälkeen, kuten nykyisin joskus tehdään. Ei ole tarkoituksenmukaista määrätä, onko kuntotarkastus tehtävä aina ennen kohteen myyntiin laittoa vai vasta ostajaehdokkaan jo löydyttyä, koska molemmilla toimintatavoilla on omat hyvät puolensa.

Kuntotarkastukseen tulisi sisällyttää itse tarkastuksen ja kirjallisen tarkastuskertomuksen laatimisen lisäksi pakollisena erillinen tilaisuus, jossa tarkastaja selostaa kiinteistön omistajalle ja mahdolliselle ostajaehdokkaalle suullisesti tarkastuksen päähavainnot ja eri kohdissa esille tulleet seikat. Tilaisuudessa tarkastajalle olisi myös mahdollista esittää lisäkysymyksiä. Tämä olisi erityisen tärkeää silloin, kun tarkastus on tehty ennen kiinteistön myyntiin laittoa eikä ostajaehdokas ole ollut paikalla tarkastuksessa. Tilaisuus tulisi pitää kuitenkin myös silloin, kun ostajaehdokas on ollut tarkastuksessa läsnä, koska kirjallisessa tarkastusraportissa saattaa usein olla sellaisia johtopäätöksiä tai toteamuksia, joita ei tarkastustilaisuudessa ole todettu. Tarkastajan olisi pakollisesti varattava tilaisuus tällaisen tapaamiseen. Jos ostajaehdokas luopuu kiinteistön ostamisesta kuntotarkastuksen tiedot saatuaan, tilaisuus olisi mahdollista uusia uuden ostajaehdokkaan kanssa.

Välillä on esitetty, että kiinteistöstä voitaisiin teettää kaksi eri kuntotarkastusta, sekä ostajan että myyjän toimesta. Kahta kuntotarkastusta emme näe tarpeellisena vaihtoehtona, vaan sen sijaan tulisi olla yksi asianmukainen ja luotettava kuntotarkastus. Kaksi tarkastusta nostaisi

transaktiokustannuksia. Jos tarkastustoiminta on puolueetonta ja edellyttää tarkastajalta pätevyyttä, kahteen tarkastukseen ei pitäisi olla tarvetta.

### **Kuntotarkastuksen sisältö**

Kuntotarkastuksesta tulee, kuten nykyisinkin, laatia aina kirjallinen tarkastuskertomus, jonka sisältö/malli olisi määritelty ensisijaisesti asetuksessa tai muutoin viranomais määräystasolla. Jos tämä ei ole mahdollista, sisällöstä tulisi olla vähintäänkin ohje, jota hyväksytty kuntotarkastaja olisi velvollinen noudattamaan. Tarkastuskertomuksista tulisi näin keskenään yhteismitallisia. Tarkastuskertomuksen sisältöä ei liene mahdollista säätää kovin yksityiskohtaisesti, mutta tarkastuskertomuksen tulisi täyttää sille asetetut vaatimukset ja siitä olisi löydyttävä ns. pakolliset osiot.

Tärkeää on, että tarkastuskertomukset ovat selkokieleisiä ja avautuvat kuluttajille. Epämääräisistä termeistä ja ilmaisuista on päästävä eroon. Raportit pitää kirjoittaa niin, että rakennusalaan tuntematon maallikko voi ne ymmärtää. Jotta maallikko ymmärtäisi kuntotarkastuksen tulokset, tulee tarkastusraportin tekstin olla selkeää ja yksiselitteistä (ei esim. toisensa kumoavia peräkkäisiä lauseita eikä maallikolle avautumattomia termejä). Esim. onko jokin vaurio olemassa vai ei, onko se korjattava vai ei.

Kuntotarkastukseen kuuluisi pakollisena esivaiheena esitietolomakkeen täyttö kiinteistön omistajan toimesta ennen kuntotarkastusta. Tarkastaja ei saisi lähtökohtaisesti suorittaa tarkastusta ennen kuin on saanut omistajalta täytetyn esitietolomakkeen. Tällä vältetään liiallisessa kiireessä teetetyn tarkastukset.

Vaikka kuntotarkastus on alun perinkin ollut "asuntokaupan kuntotarkastus", sitä ei ole luotu eikä sen sisältöä kehitetty aiemmin sen mukaan, mitä juridisia vaikutuksia sillä on ostajan ja myyjän asemaan. Kuntotarkastus on kehitetty lähinnä rakennuksen tutkimisen ja tarkastamisen "teknisen" puolen näkökulmasta, vaikka se tehdään juuri asuntokauppaa ja sen onnistumista (=tulevien ongelmien välttämistä) varten. Kaupan osapuolten kannalta on kuitenkin tärkeää, että kuntotarkastuksessa on molempien kaupan osapuolten edun mukaisesti riittävällä tavalla ja riittävässä laajuudessa tuotu esille rakennuksen kuntoon liittyvät seikat ja riskit. Kuntotarkastuksen tarkoitus ei ole kiinteistön kaupan edistäminen tai estäminen vaan sen kunnan selvittäminen riippumatta siitä, tehdäänkö kauppaa vai ei.

Kuntotarkastukseen/tarkastuskertomukseen tulee sisältyä seuraavat kuntotarkastuksen juridiseen merkitykseen liittyvät seikat:

- Tarkastuksessa/raportissa tulisi nykyistä tarkemmin ja selkeämmin tulisi tuoda esille eri tilat/rakenteet ja niiden (perus)korjaustarve aikatauluineen, jotta se tulisi selkeästi kaupan osapuolten tietoon ja esim. vanhan kiinteistön omistaja/ostaja ymmärtäisi paremmin, mitä korjaus- ja kunnostustarpeita rakennuksessa on. Vauriohavaintojen/riskiarvioiden lisäksi raportissa olisi myös arvio rakennuksen tavanomaisesta peruskorjaustarpeesta esim. seuraavan 5 vuoden aikana. Tarkastukseen sisältyisi siis samantapainen PTS kuin taloyhtiöissä on asunto-osakeyhtiölain perusteella.

- Kuntotarkastuksessa tulisi tuoda esille rakennuksessa olevat riskit ja riskirakenteet. Suoritusohjeeseen voitaisiin liittää (tyhjentävä) luettelo riskirakenteista. Se, että kuntotarkastuksessa on todettu riskirakenne, mutta ko. rakenne ei ole ollut tarkastusaikaan vaurioitunut, ei ole siirtänyt vastuuta ko. rakenteesta ostajalle, vaan myyjän vastuu mahdollisista piilevistä vaurioista on oikeuskäytännön mukaan säilynyt. Koska myyjät ja ostajat ovat tästä epä tietoisia, tulisi aina riskirakennehavainnon yhteydessä tutkia ko. rakenteen kunto mahdollisimman hyvin ja vaurioille otollisimmasta kohdasta, jotta mahdollinen vaurio ilmenisi ennen

kauppaa. Jos rakennetta ei tutkita samassa tarkastuksessa, kertomuksessa olisi lausuttava ”tämä rakenne on tutkittava”, eikä saa käyttää sanamuotoa ”suositellaan rakenteen tutkimista”.

- Kuntotarkastuksessa tulee kiinnittää huomiota erilaisiin vaurio- ja valumajälkiin sekä konkreettisiin vaurioepäilyihin. Tarkastuksessa/raportissa tehdyt virhe- ja vauriohavainnot samoin kuin konkreettiset vaurioepäilyt luovat ostajalle laajentuneen eli erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden. Tämä tarkoittaa sitä, että ostaja ei voi kaupanteon jälkeen vedota virheeseen sellaiseen vaurioon, joka/josta kertova jälki/konkreettinen virhe-epäily on tuotu esille kuntotarkastuksessa/tarkastusraportissa. Se, että jokin vauriojälki on kuiva, ei poista tätä ostajan velvollisuutta, minkä vuoksi on tärkeää, että osapuolten huomio kiinnitetään tarkastuksessa ja raportissa tällaisiin vaurio- ja valumajälkiin, jotta kaupan osapuolet voivat tutkituttaa jäljen yläpuolen/taustan tarkemmin ja/tai sopia kaupan yhteydessä erikseen siitä, kumman vastuulle ko. kohdassa mahdollisesti oleva vaurio kuuluu. Kertomuksessa olisi tällaistenkin kohtien osalta mainittava ”tämä rakenne on tutkittava” eikä tutkimista saa vain suositella.

- Jos kuntotarkastuksessa ei päästä johonkin tilaan (esim. ei kulkuaukkoa) ja tila jää tutkimatta, myyjä pysyy vastuussa ko. tilassa myöhemmin havaittavista virheistä. Tämän vuoksi kuntotarkastuksen yhteydessä tulisikin esittää, että suljetut tilat joka tapauksessa avataan ja tutkitaan. Tällöin mahdolliset vauriot tulevat esiin ennen kauppaa ja jälkikäteiset riidat vähenevät.

Kuntotarkastusraporttiin olisi hyvä sisältyä riskirakenteiden ja todettujen vaurioiden sekä tulevan peruskorjaustarpeen osalta ainakin karkea arvio niiden tyypillisistä korjauskustannuksista, jos sen laatiminen on mahdollista. Esim. rakennuksen vesikatto on uusittava. ”Vanhan vesikaton uusimiskustannukset voivat olla keskimäärin noin X - Y euroa” tai ”vesikaton uusiminen maksaa yleensä vähintään X euroa”, taikka ”Rakennuksessa olevan valesokkelirakenteen muuttaminen kengittämällä maksaa keskimäärin noin X – Y euroa”. Tällaisia kustannuksia on käytännössä vaikea arvioida, joten hinta-arviot eivät voi olla tarkkoja eivätkä sitovia. Raportissa voitaisiin todeta, että korjaustarpeen laajuus riippuu rakenteiden kunnosta ja todelliset kustannukset vaihtelevat tapauskohtaisesti eikä arvio ole sitova. Vaikka hinta-arviot olisivat karkeita ja vain suuntaa-antavia, niiden avulla rakennuksen korjausvelka ja kaupan riskit konkretisoituisivat kaupan osapuolille ja ne voitaisiin ottaa nykyistä paremmin huomioon jo etukäteen kohteen kauppahinnassa. Tavallisimpien korjaustöiden kustannuksista voisi olla jonkun tahon laatima ja ylläpitämä kokemukseen/tilastoihin perustuva taulukko, jonka avulla kuntotarkastajat pystyisivät antamaan suuntaa-antavia korjauskustannusarvioita.

Rakenteiden tekniset käyttöiät (esim. märkätilat, vesikatto) ja niihin liittyvä mahdollinen uusimistarve tulisi myös tuoda nykyistä paremmin esille kuntotarkastuksessa. Selkeintä olisi, että tekniset käyttöiät ilmoitettaisiin rakenneosittain raportin tekstin yhteydessä, eikä erillisenä yleisenä taulukkona raportin lopussa. Raportista tulisi ilmetä, millaista uusimista teknisen käyttöiän päättyminen kyseisessä tapauksessa tarkoittaa, sekä se, että tekninen käyttöikä on vain keskimääräinen arvio.

Vaikka nykyinenkin kuntotarkastuksia koskeva yhteinen toimintamalli kehottaa tutkimaan ja avaamaan riskirakenteet, nykyään pääsääntö on rakenteita rikkomaton tarkastus, jolloin useat riskit jäävät piiloon. Tästä on päästävä eroon ja riskirakenteiden tarkastamisen tulisi kuulua nykyistä useammin tavanomaiseen kuntotarkastukseen. Kuntotarkastuksen tulisi olla nykyistä pidemmälle menevä tarkastus, jossa rikotaan tarvittaessa myös rakenteita, jotta tarkastuksessa saadaan nykyistä enemmän selville. Rakenneavausten määrä ei saisi olla määrätty kategorisesti (esim. että kuntotarkastukseen kuuluu aina kaksi avauskohtaa), vaan kussakin tapauksessa (riski)rakenteista riippuen avauksia tulisi tehdä tarvittava määrä. Mikäli kuntotarkastajalla itsellään

ei ole pätevyyttä rakenteiden kuntotutkimusten suorittamiseen, hänen pitäisi kehottaa selväsanaisesti teettämään kuntotutkimus muualla. Tarkastuskertomukseen on kirjattava, jos jokin rakenne "on tutkittava" tarkemmin sen kunnan selvittämiseksi. Lisätutkimuksia ei saa sanamuodoltaan vain suositella, koska tämä on omiaan aiheuttamaan epäselvyyksiä. Perusteellisen tarkastuksen kustannusten ei pitäisi olla kohtuuttomia, kun sitä vertaa kohteen kauppahintaan ja siihen hyötyyn, joka kohteen kunnan ja riskien etukäteisestä selvittämisestä syntyy.

Jos myyjä kieltää rakenteiden avaamisen, tämä on kirjattava tarkastuskertomukseen. Jos myyjä kieltää rakenteiden tutkimisen, ostajaehdokas voi luonnollisesti jättää kaupan tekemättä. Jos ostaja haluaa kaikesta huolimatta ostaa kiinteistön mahdollisista riskeistä huolimatta, vastuunjaosta vaurioiden varalta voidaan tältä osin sopia kauppakirjassa.

Kuntotarkastajan ei pidä ottaa tarkastuksessa kantaa juridisiin kysymyksiin, kuten myyjän tai ostajan vastuihin tai velvollisuuksiin tai vastuuseen esim. salaisista virheistä tai todetuista riskeistä. Tarkastajilla ei ole tällaiseen arvioon pätevyyttä ja usein neuvot saattavat olla virheellisiä. Kuntotarkastuksen tulee olla objektiivinen. Tarkastajan tehtävänä ei ole myöskään sanoa, ettei tiettyä taloa kannata ostaa lainkaan tai ostaa avaamatta rakenteita, sillä ihmisillä on oikeus tehdä huonojakin kauppia tai esim. ostaa kohde korjattavaksi. Oleellista on, että raportista saa halutessaan sellaiset tiedot, että ostaja ja myyjä tietävät, millaisesta kohteesta kauppaa tehdään. Kaupasta päättäminen ja hinnan määrittäminen on kaupan osapuolten tehtävä, ei kuntotarkastajan tehtävä.

Tarkastusraportissa tulisi mainita tarkastajan pätevyys/sertifikaattinumero sekä tiedot tarkastajan vastuuvakuutuksesta (esim. yhtiö, vakuutusnumero/-tunnus).

Tarkastusraporttiin tulisi maininta, että tarkastaja on varannut kiinteistönomistajalle mahdollisuuden edellä mainittuun tilaisuuteen, jossa tarkastuskertomus käydään yhdessä läpi omistajan ja mahdollisen ostajaehdokkaan kanssa. Kiinteistönomistajan tulisi allekirjoittaa tämä sivu. Tilaisuudessa allekirjoitettaisiin tarkastusraportin lisäsivu, jossa olisi kaikkien paikallaolijoiden allekirjoitukset vahvistamassa sen, että tarkastuskertomus on käyty läpi.

Mikäli kuntotarkastusta uudistetaan em. tavalla, siitä saisi aiempaa tarkemman ja paremman tiedon kiinteistön kunnosta. Tällä perusteella mahdolliset vauriot ja kaupan riskit olisivat paremmin kaupan osapuolten tiedossa jo ennen kauppaa ja ne voitaisiin huomioida nykyistä paremmin myös kauppahinnassa. Jälkikäteiset yllätykset ja riidat vähenisivät. Asianmukainen kuntotarkastus olisi omiaan johtamaan pidemmällä aikavälillä myös parempaan ja ennakoivaan rakennusten kunnossapitoon. Pankit voisivat terävöittää luotonantoon vaatimalla uudenlaisen kuntotarkastuksen teettämistä ostettavan kiinteistön vakuusarvon määrittämiseksi ja hyväksymiseksi asuntolainan vakuudeksi. Myös vakuutusyhtiöt voisivat edistää uudenlaisen kuntotarkastuksen teettämistä ja sitä kautta kiinteistöjen kunnossapitoa kytkemällä sen esim. vakuutusmaksun suuruuteen.

**Oikeusministeriön** tulee selvittää, voidaanko kuntotarkastuksen suoritusohje säätää asetuksella tai miten muuten kuntotarkastuksen sisältöä voidaan säädellä määräystasoisesti.

Koska mahdollinen lainsäädännön/viranomaismääräysten kehittäminen vie aikaa, **Rakennustiedon** tulee joka tapauksessa päivittää kuntotarkastuksen suoritusohje siten, että edellä mainitut seikat on otettu ohjeissa nykyistä paremmin huomioon. Työryhmien kokemusten perusteella nykyistä ohjetta ei kuntotarkastuksissa juurikaan noudateta, joten ohje vaatii siittäkin syystä täsmentämistä. Tarkastuskäytännön kehittäminen ja tarkastusten sisällön parantaminen vaatii kiireellisiä toimenpiteitä.

**Kuntotarkastajien** tulee jo ennen uusien ohjeiden tai määräysten voimaantuloa kehittää tarkastuskäytäntöään viipymättä edellä mainittu huomioon ottaen. On tärkeää, että tarkastukset

tehdään siten, että niiden tulokset ovat selkeitä ja ymmärrettäviä ja niissä pyritään selvittämään kiinteistön todellinen kunto ja sen riskit huolellisesti ja puolueettomasti. Tarkastusraporteissa tulisi tuoda esiin, että tarkastajalta voi kysyä lisätietoja raportissa todetuista asioista.

**Pankkien** tulee harkita perusteellisen kuntotarkastuksen edellyttämistä lainanannon yhteydessä, etenkin kun on kysymys vanhoista omakotitaloista. Käytäntö vähentäisi luottotappioriskiä ja edistäisi perusteellisten kuntotarkastusten toteuttamista.

**Vakuutusyhtiöiden** tulee harkita kuntotarkastusten edistämistä kytkemällä vakuutusten hinta tarkastuksen suorittamiseen. Kuntotarkastus edistää kiinteistön kunnossapitoa ja esim. mahdollisten vuotovaurioiden havaitsemista varhaisessa vaiheessa ja on siten omiaan pienentämään vakuutuskorvauksia myöhemmässä vaiheessa.

### **Laki rakennusten kunnan tarkastajista ja tutkijoista**

Nykyisin kuntotarkastajan vastuu tilaajana olevaa kuluttajaa kohtaan perustuu kuluttajansuojalain kuluttajapalveluksia koskevaan 8 lukuun. Kuntotarkastajan saaminen todelliseen vastuuseen huonosti tehdystä tarkastuksesta on ollut vaikeaa ja käytännössä harvinaista, koska kuntotarkastaja ei vastaa itse kiinteistön vaurioista vaan huolimattoman menettelynsä aiheuttamasta vahingosta. Kuntotarkastajan vastuuta tulisi tarkentaa ja lisätä huomattavasti nykyisestä, jotta epäasialliset toimijat saadaan pois alalta. Kuntotarkastajilla pitäisi olla myös pakollinen vastuuvakuutus. Tämä lisäisi järjestelmän luotettavuutta.

Kuntotarkastajista ja muista rakennusten kunnan tutkijoista tulisi säätää laki, johon koottaisiin säännökset mm. tarkastajien pätevyyden toteamisesta (viittaus rakentamismääräyskokoelmaan), tarkastajien ja tutkijoiden tehtävistä, tarkastusten suoritustavasta, tarkastajien vastuusta ja pakollisesta vastuuvakuutuksesta. Laki voisi koskea kaikenlaisia rakennusten kuntotarkastuksia ja -tutkimuksia, sekä asuntokaupan yhteydessä että muussa tilanteessa tehtäviä.

Lakiin tulisi säännös siitä, että tarkastajan tulee selvittää kiinteistön omistajalle ja mahdolliselle muulle tarkastuksen osapuolelle (ostajaehdokkaalle), mitä tarkastuksella voi saada selville ja mitä ei sekä ohjata heidät tilaamaan tarvittaessa pidemmälle menevä tutkimus (esim. rakenteita avaava kuntotutkimus). Lakiin tulisi säännös myös siitä, että tarkastajan tehtävä on selvittää puolueettomasti kiinteistön todellista kuntoa eikä edistää/estää kauppaa. Tarkastajan ei tule ottaa kantaa kaupan tekemiseen eikä edistääkseen sitä jättää jotain tehtäviinsä kuuluvaa tekemättä tai laiminlyödä jotakin tarkastukseen kuuluvaa.

Lakiin tulisi säännös siitä, että tarkastuksesta on aina laadittava kirjallinen, rakentamismääräyskokoelman tai suoritusohjeen mallin mukainen tarkastuskertomus (viittaussäännös). Tarkastajalla olisi velvollisuus toimia huolellisesti ja ammattitaitoisesti tässä tehtävässään.

Tarkastaja olisi vahingonkorvausvastuussa suorittamansa tarkastuksen huolellisuudesta ja ammattitaitoisuudesta. Lisäksi tarkastaja joutuisi vastuuseen suoraan, jos

- hän ei tekisi tarkastusta ja tarkastuskertomusta määräysten/suoritusohjeen mukaisesti ja kirjallisesti
- jättäisi jotakin siihen kuuluvaa tekemättä tai
- ei varaisi tilaajalle tilaisuutta tarkastuskertomuksen läpikäymistä varten.

Vastuuta korostaisi myös säännös siitä, että tarkastaja menettäisi kuntotarkastajan pätevyyden/hyväksynnän, jos vahinkoa aiheuttava menettely on toistuvaa tai törkeän huolimaton/tahallista. Tämä edellyttää, että on olemassa valvontalautakunta tai vastaava toimielin, jolle voi tehdä kantelun määräysten vastaisesta menettelystä. Hyväksynnän voisi saada uudelleen määrääjän jälkeen, jos osoittaa täyttävänsä pätevyysvaatimukset.

Lakiin tulisi säännös siitä, että tarkastajalla tulee olla pakollinen vastuuvakuutus. Vakuutusyhtiön olisi ilmoitettava tarkastajarekisterin ylläpitäjälle tarkastajan / tarkastuksia suorittavan yhtiön vastuuvakuutuksen olemassaolosta ja vakuutusnumerosta. Vakuutuksen tiedot olisi ilmoitettava tarkastusraporteissa.

**Oikeusministeriön** tulisi ryhtyä valmistelemaan lakia rakennuksen kunnan tarkastajista ja tutkijoista.

### 3. KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN ROOLIN KEHITTÄMINEN

Kiinteistövälittäjän intressissä on saada asunto- tai kiinteistökauppa syntymään. Välittäjän oma palkkio riippuu yleensä kohteen myyntihinnasta. Välittäjän intressissä ei näin ollen tällä hetkellä ole kovinkaan perusteellinen kohteen riskien ja kunnan selvittäminen, koska se voi laskea kauppahintaa ja vaikeuttaa myyntiä. Jälkikäteen syntyvät riitatilanteet eivät vaikuta välittäjän palkkioon eivätkä yleensä ole välittäjän ongelma. Näin ollen voi olla haasteellista saada välittäjät muuttamaan käytäntöjään siten, että kaupan riskit selvitetään ja huomioidaan nykyistä paremmin ennen kauppaa.

Kaupan osapuolten informointia on lisättävä ja välittäjällä on tässä keskeinen rooli. Välittäjät eivät nykyisin juurikaan informoi kaupan osapuolia näiden velvollisuuksista ja vastuista tai kaupan virhevastuusta, vaan keskittyvät enemmän kohteen markkinointiin. Osittain tämä voi johtua siitäkin, ettei välittäjillä ole kovin paljoa tietämystä juridisista seikoista. Erityisesti ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ja myyjän tiedonantovelvollisuus tulisi selvittää nykyistä paremmin kaupan osapuolille ennen kauppaa, jotta jälkikäteiset riitatilanteet vähenisivät.

Nykyisellään ostajat ja myyjät tapaavat usein ensimmäisen ja ainoan kerran kaupantekotilaisuudessa ja mahdollisesti sitä ennen kuntotarkastustilaisuudessa. Välittäjien käytäntönä on, ettei ostajan/ostajaehdokkaan ja myyjän edes haluta tapaavan ennen kaupantekoa. Tällainen käytäntö estää tiedon siirtymistä myyjältä ostajalle. Tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden kannalta olisi parempi, että ostaja ja myyjä tapaisivat ennen kaupantekoa, jotta kaikki tiedossa olevat viat, puutteet, vaurioepäilyt ym. tulisivat ostajan tietoon

Kaupan osapuolten tietoisuutta voitaisiin lisätä lyhyellä, selkokielisellä oppaalla, jossa olisi selvitetty pääkohdittain osapuolten velvollisuudet ja oikeudet sekä virhevastuu kaupan jälkeen. Välittäjän tulisi antaa tällainen ”pakollinen tietopaketti” myyjälle toimeksiannon tekemisen yhteydessä ja ostajalle ennen tarjouksen tekemistä. Tämä edellyttää tahoa, joka laatii tietopaketin ja pitää sen ajan tasalla. Tietopaketin saisi myös netistä (ilman välittäjää tehtävät kaupat). Välitysliikelakiin kirjattaisiin, että välittäjän velvollisuuksiin kuuluu kyseisen tietopaketin antaminen toimeksiantajalleen ja tämän vastapuolelle/ostajaehdokkaalle. Tietopaketin antamatta jättämisestä voisi seurata jonkinlainen korvausvastuu tai sanktio, tai säännös voisi olla sanktion, ohjaava säännös. Välittäjän tulisi kirjata kauppakirjaan, että osapuolet kuittaavat allekirjoituksillaan tietopaketin saaduksi.

Kohteen kunnan selvittäminen ei kuulu välittäjän tehtäviin, koska välittäjällä ei ole siihen tarvittavaa ammattitaitoa. Välittäjän tehtävänä voisi kuitenkin olla suositella kohteen kunnan selvittämistä/kuntotarkastuksen tekemistä, jotta kohteen kunto ja kaupan riskit saadaan selville ennen kauppaa. Tärkeää tämä olisi etenkin silloin, kun kaupan kohteena on vanha omakotitalokiinteistö. Kaupan osapuolia ei voida pakottaa kuntotarkastuksen teettämiseen, mutta mahdollisuus ja siihen liittyvät edut olisi tuotava heidän tietoonsa. Kun riskit selvitetäisiin, ne voitaisiin huomioida kauppakirjassa ja kauppahinnassa nykyistä paremmin jo ennakkoon. Välitysliikelakiin olisi kirjattava, että välittäjän velvollisuuksiin kuuluu suositella toimeksiantajalleen ja tämän vastapuolelle/ostajaehdokkaalle kaupan kohteen kunnan selvittämistä

tarkoituksenmukaisin keinoin esimerkiksi kuntotarkastuksella. Tämänkin asian välittäjä olisi velvollinen kirjaamaan kauppakirjaan (välittäjä suositellut kohteen kunnan tarkastamista), etenkin jos osapuolet eivät ole suosituksesta huolimatta halunneet teettää kuntotarkastusta.

Välittäjällä on erittäin tärkeä rooli siinä, että kuntotarkastuksessa tehtyjen havaintojen pohjalta kauppakirjassa sovitaan riskeistä ja vastuunjaosta myöhempien riitatilanteiden välttämiseksi. Kauppakirjaan tulisi ottaa vastuunjakoa koskevat, riittävän yksityiskohtaiset ehdot riitojen välttämiseksi (ks. jäljempänä kohta 5). Välitysliikelakiin olisi kirjattava, että välittäjän tehtävänä olisi tiedustella osapuolilta, haluavatko he rakennuksen kunnosta ja siihen liittyvästä vastuunjaosta sovittavan erikseen kauppakirjassa. Tämä asia tulisi kirjata kauppakirjaan, etenkin jos osapuolet eivät ole tiedustelusta huolimatta halunneet sopia kuntotarkastuksen perusteella mitään rakennuksen kunnan vastuunjaosta. Välittäjän tehtäväksi kirjattaisiin välitysliikelakiin myös kauppaneuvotteluiden johtaminen, osapuolten neuvominen siitä, millaisia vastuunjakoehdot voisivat olla, sekä osapuolten sopimuksen mukaisten vastuunjakoehtojen laatiminen kauppakirjaan.

Vastuunjakoehtojen laatiminen vaatii välittäjiltä huomattavaa ammattitaitoa, riittävää pohjakoulutusta (esim. KiAT tai LKV -tutkinto) ja todennäköisesti säännöllistä lisäkoulutusta. Ehtoja pitää osata soveltaa tapauskohtaisesti. Lisäksi kuntotarkastuksessa esille tulleet vauriot ja riskit tulisi huomioida kauppahinnassa, jotta ehdot eivät ole kohtuuttomia. Monimutkaisemmat kauppakirjat voisi laadituttaa tai tarkastuttaa juristeilla. Saattaa olla haasteellista saada välittäjät laatimaan tällaisia ehtoja, joista aiheutuu lisätyötä ja joiden johdosta kauppahinta, ja sitä kautta välityspalkkio, saattaa jopa alentua. Ammattitaitoinen välittäjä kuitenkin ymmärtää, että kauppakirjan ehdoilla on tärkeä merkitys kaupan osapuolten kannalta tulevien riitojen välttämiseksi.

**Välitysliikkeiden** tulisi pohtia, voisivatko ne muuttaa palkkionmuodostustaan siten, ettei välityspalkkio riippuisi yksinomaan toteutuneesta kauppahinnasta vaan siitä, onko välittäjä on ottanut vastuunjakokysymykset esille ja johtanut niitä koskevia sopimusneuvotteluja osapuolia neuvoen ja saaden kaupan aikaiseksi. Kiinteistönvälitysliikkeet voisivat käyttää vastuunjakolausekkeiden käytön osaamista ja sitä kautta kaupan jälkeisiltä riidoilta välttymistä sekä vastuullisuuttaan myyntivalttinaan. Kiinteistön myyjän voi olla järkevää maksaa välittäjälle vähän suurempi palkkio, jos vastineena välttää riidan kaupanteon jälkeen.

**Hometalkoiden Asuntokaupan turvan parantaminen –hanke** valmistelee lyhyttä opasta myyjille ja ostajille. Talkoot selvittää, miten opas julkaistaan, ylläpidetään internetissä ja pidetään ajan tasalla.

**Oikeusministeriön** tulee ryhtyä valmistelemaan em. muutoksia välitysliikelakiin.

**Kiinteistönvälitysliikkeiden ja niiden keskusliittojen** tulee muuttaa asuntokaupan nykyisiä toimintakäytäntöjä edellä kuvatun suuntaiseksi ja ryhtyä valmistelemaan ohjeistusta välittäjille em. välittäjän velvollisuuksien toteuttamiseksi. Välitysliikkeet voisivat markkinoida kuluttajille nykyistä enemmän jälkikäteisten riitojen välttämiseen tähtäviä palveluita, kuten täsmällisten vastuunjakoehtojen laadintaa.

**Välittäjiä kouluttavien tahojen** tulisi suunnitella välittäjille uudistukseen liittyvää lisä-/täydennyskoulutusta. Uudistuksen toteuttaminen edellyttää mm. vastuunjakoehtoja koskevaa koulutusta välittäjille.

**Lakimiehet** voisivat tarjota ja markkinoida nykyistä enemmän asuntojen kauppakirjojen laadintaan tai tarkastamiseen liittyviä palveluita. Vastuunjakoehtojen laatiminen riitojen välttämiseksi saattaa olla monimutkaista ja edellyttää lakimiehen käyttöä. Ennakollinen sopiminen riskeistä ja vastuunjaosta lakimiehen avulla on halvempaa kuin oikeusriita kaupan jälkeen.



## **Ilman välittäjää tehtävät kaupat**

Asunto- ja kiinteistökaupassa ei ole pakko käyttää välittäjää. Edellä mainittu ostajille ja myyjille tarkoitettu tietopaketti on saatettavissa yleisesti saataville Internetiin. Tällaisten kauppajen osapuolet voivat laatia kauppakirjaan sopimuksensa mukaiset vastuunjakolausekkeet itse tai esim. lakimiehen avustuksella.

## **4. KAUPANTEKOTILANTEEN KEHITTÄMINEN**

### **Harkinta-aika**

Nykyisin asunto- ja kiinteistökauppoja tehdään usein kiireellä ja ostaja saattaa saada joitakin kohdetta koskevia asiakirjoja tietoonsa vasta kaupantekotilaisuudesta. Käytäntö on epäasianmukainen. Esimerkiksi kuntotarkastusraportti saattaa valmistua vain päivää ennen kauppaa tai jopa vasta kaupanteon jälkeen, jolloin osapuolilla ei tosiasiallisesti ole mahdollisuutta tutustua tarkastusraporttiin perusteellisesti, eikä tarkastushavaintoja myöskään huomioida kaupan ehdoissa taikka kauppahinnassa. Asiakirjat tulisi toimittaa kaupan osapuolille hyvissä ajoin.

Suosittelua olisi, että kuntotarkastusraporttiin olisi aikaa perehtyä ainakin muutama päivä. Välityslakilakiin olisi mahdollista säätää jopa pakollinen harkinta-aika, jonka mukaan ostajan on täytynyt saada kaikki kauppaan liittyvät asiakirjat vähintään esim. 3 päivää ennen kauppaa ja ostaja vakuuttaisi kauppakirjassa näin tapahtuneen. Pakollinen harkinta-aika sopii kuitenkin huonosti sopimusvapauteen, joka on keskeinen oikeusperiaate. Lievempi keino olisi muuttaa käytäntöjä siten, että asiakirjat käytännössä toimitettaisiin nykyistä aiemmin osapuolille ja kauppakirjassa voitaisiin todeta, koska ostaja on saanut asiakirjat. Välittäjällä on tässä tärkeä rooli. Toinen keino on osapuolten informoiminen. Jos kaupan osapuolet ymmärtävät paremmin esim. kuntotarkastuksen merkityksen, he vaativat aikaa raporttiin perehtymiseen eivätkä tee kauppaa tutustumatta raporttiin kunnolla.

**Välityslakien** tulee muuttaa käytäntöjään siten, että asiakirjat toimitetaan ostajalle hyvissä ajoin ja kauppakirjaan lisätään vakiintuneesti maininta siitä, milloin asiakirjat on toimitettu ostajalle.

**Oikeusministeriön** tulee harkita, pitäisikö välityslakilakiin säätää edellä mainittu pakollinen harkinta-aika.

### **Kauppan vaiheistaminen**

Yksi vaihtoehto kohteen riskien selvittämiseksi ja riitojen vähentämiseksi on kaupanteon vaiheistaminen:

1. Esisopimus, jossa kaupan edellytykset ja vastuunjako (riskienhallinta) sovitaan mahdollisesti alustavasti. Esisopimuksessa on tuotava esille se, että vasta kuntotarkastuksen tulosten perusteella sovitaan hinta ja muut kaupan ehdot uudelleen ja että ostajalla on oikeus perua kauppa seuraamuksitta, jos kuntotarkastuksen tulokset antavat siihen aiheen.

Kiinteistökaupan esisopimus ei ole sitova, jos sitä ei ole tehty maakaaren edellyttämässä muodossa (kirjallisesti ja kaupanvahvistajan vahvistamana). Sitomatonta kiinteistökaupan esisopimusta /tarjousta voidaan käyttää myös, mutta osapuolille on siinäkin tapauksessa tehtävä selväksi, että kauppahinta, vastuunjako ja muut kaupan ehdot pitää olla neuvoteltavissa kuntotarkastuksen tulosten perusteella uudelleen.

2. Yhteinen kuntotarkastus, jossa saadaan kuntotarkastajan näkemys kiinteistön kunnosta ja sen vastaavuudesta em. edellytyksiin. Lisäksi pidetään tilaisuus, jossa kuntotarkastuksen tulokset käydään yhdessä läpi.

3. Lopullinen kauppakirja tai esisopimuksen peruminen. Kauppakirjassa on yksilöidysti otettava kantaa kuntotarkastuksen virheiden korjausvastuusta ja siitä miten riskienhallinta jakautuu silloin, kun kaupankohteeseen jää riittämättömästi selvittämättömiä riskirakenteita yms.

4. Kauppakirjan olisi täytettävä mallipohjan minimilausekkeet: tiedonantovastuun, tarkastusvastuun ja virhevastuun toteuttamisesta.

## 5. VASTUUNJAKOLAUSEKKEIDEN KÄYTTÖ KAUPPAKIRJASSA

Kuntotarkastuksessa tehtyjä havaintoja voidaan hyödyntää sopimalla tulevasta virhevastuunjaosta etukäteen kauppakirjassa. Tällä tavoin voidaan vähentää riitoja kaupanteon jälkeen, kun vastuut ovat kaupan osapuolille selvillä. Kauppakirjassa voitaisiin myös nykyistä selvemmin kirjoittaa auki ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden ja myyjän tiedonantovelvollisuuden sisältö, jotta kaupan osapuolet ymmärtäisivät paremmin velvollisuutensa.

Jotta vastuunrajoituslausekkeilla voitaisiin rajata myyjän vastuuta, niiden on oltava hyvin yksityiskohtaisia ja yksilöityjä. Jotta vastuunjakoehdoista olisi hyötyä, kuntotarkastus täytyy olla suoritettu hyvin ja tarkastusraportin on oltava selkeä. Vastuunjaosta riskien osalta tulisi sopia rakenneosien osalta. Ehdoissa voisi sopia myös vastuun rahamääristä. Käytännön tarpeet ja sopimusvapaus ohjaavat sitä, millaisiksi vastuunjakolausekkeet käytännössä muodostuvat (miten paljon siirtävät vastuuta ostajalle tai pitävät sen myyjällä). Ennalta ei ole mahdollista määrätä tarkasti, millaisia vastuunjakoehdot tulisi yksityiskohtineen olla esim. riskirakenteiden, havaittujen vaurioiden tai tutkimattomien tilojen osalta. Se, vastaako tällaisista seikoista myyjä vai ostaja, johtaako havainto rakenteen korjaamiseen jonkun kustannuksella heti tai myöhemmin vai hyvitetäänkö jokin em. seikka kauppahinnassa, jää kaupan osapuolten sovittavaksi heille tarkoituksenmukaisimmalla tavalla.

Vastuunjakoehdon ei välttämättä tarvitse poiketa maakaaren mukaisesta vastuunjaosta. Ehtoa voidaan käyttää myös selventämään ostajan ja myyjän vastuuta, jolloin kumpikin tietää jo etukäteen, kumpi esim. mahdollisesta piilevästä virheestä vastaa. Esimerkki: ”Yläpohjaan tilaan ei ole käyntiluukkua eikä tilaa ole voitu tarkastaa. Mikäli tilassa ilmenee kaupanteon jälkeen merkittäviä vaurioita (merkittävä salainen virhe), myyjä vastaa virheestä/korjauskustannuksista.” Toisaalta tällainen tilanne voisi hyvinkin johtaa käytännössä (myyjän) päätökseen tutkia ko. tila, jottei tilanne jäisi epäselväksi/vaikuttaisi kauppahintaan/estäisi kauppaa. Jos kyse on koko rakennuksen tai sen joidenkin osien peruskorjaustarpeesta, lienee todennäköistä, että sitä koskeva lauseke siirtää peruskorjauksen ostajan vastuulle. Tällöin lausekkeella on enemmän selventävä ja peruskorjaustarvetta aukikirjoittava merkitys.

Esimerkkejä mahdollisista vastuunjakolausekkeista

- Rakennuksessa on todettu riskirakenne X, jonka kunnosta ja mahdollisista korjauskustannuksista vastaa ostaja/myyjä.
- Rakennuksessa on todettu riskirakenne X, jonka korjauskustannukset ovat vähintään luokkaa x euroa. Jos rakenne osoittautuu vaurioituneeksi, korjauskustannuksista vastaa ostaja/myyjä.
- Rakennuksessa on todettu riskirakenne X, jonka korjauskustannukset ovat vähintään luokkaa x euroa. Jos rakenne osoittautuu vaurioituneeksi, välttämättömistä korjauskustannuksista vastaa ostaja X euroon asti ja ylimenevältä osalta myyjä.
- Rakennuksessa on todettu peruskorjaustarve, josta ostaja on tietoinen, ja jonka korjauskustannukset vähintään luokkaa x euroa. (Toisaalta jos peruskorjaustarve on selvästi todettu kuntotarkastusraportissa, sitä ei ole tarpeen toistaa kauppakirjassa.)

Ongelmana on, että virheen korjauskustannusten laskentatavan määrittely ei ole yksiselitteistä. Tällöin voi tulla riitaa esim. siitä, olisiko korjaus ollut teettävissä halvemmalla tai olisiko pienempikin korjaus riittävä. Jos on sovittu, että ostaja vastaa jonkin rakenteen korjauskuluista esim. 20.000 euroon asti ja myyjä ylimenevältä osalta, ostajalle voi tulla kiusaus nostaa kustannuksia. Riitaa voi tulla siitäkin, miten korjauksesta aiheutuva tasonparannus huomioidaan hinnanalennuksen/korvauksen määrässä. Siksi jonkin rakenteen vastuun osoittaminen kokonaisuudessaan toiselle osapuolelle ilman eurorajoja lienee selkeämpää.

Tulee kuitenkin huomata, että kaikkia riitoja ei voida välttää vastuunjakoehdoillakaan.

Ehtojen merkitys on kirjoitettava auki kauppakirjaan selkeästi, väännettävä rautalangasta, että kaupan osapuolet ymmärtävät ehtojen merkityksen. Kauppakirja ei saa kuitenkaan venyä monikymmensivuisiksi dokumentiksi, jotta se on ymmärrettävä. Tärkeintä on ottaa vastuunjakolausekkeissa kantaa havaittuihin vaurioihin, vauriojälkiin, riskirakenteisiin ja tutkimattomiin tiloihin. Vastuunjako voidaan käydä kauppakirjassa läpi rakenne rakenteelta.

Vastuunjakoehdot vaikuttavat kohteen kauppahintaan, joten ne tulisi voida ottaa huomioon jo ostotarjousvaiheessa. Jos esim. ostaja ottaa vastuulleen jonkin selvittämättömän riskirakenteen, se todennäköisesti alentaisi kohteen kauppahintaa. Tällaisen ehdon ei pitäisi tulla kauppakirjaan jollekin osapuolelle yllätyksenä sen jälkeen, kun ostaja on jo tehnyt (sitovan) ostotarjouksen.

Kauppakirjan ehtojen laadinta ja käyttö vaatii ammattitaitoa. Kaikilla kiinteistönvälittäjillä ei ole tarvittavaa tietämystä tähän ja lisäkoulutusta varmasti tarvitaan tulevaisuudessa, kun vastuunjakolausekkeisiin liittyvät käytännön tilanteet tuovat ratkaistavia kysymyksiä eteen. Isot toimistot voivat käyttää omia lakimiehiään apuna, muut voivat käyttää tarvittaessa ulkopuolista lakimestä/asianajajaa. Lisäksi välittäjän pitäisi osata selittää kaupan molemmille osapuolille ehtojen merkitys ja se, miten ehto poikkeaa (jos poikkeaa) lainmukaisesta vastuunjaosta. Ehdoista sopiminen voi olla vaikeaa.

Ainakin jos vain toinen osapuolista on kuluttaja, vastuunjako voi johtaa kohtuuttomuuteen, jolloin ehto on pätemätön. Jos vastuunjakoehdojen käyttö lisääntyy, se voi lisätä ehtojen pätevyyttä koskevia riitoja. Toisaalta oikein käytettynä ehtojen pitäisi vähentää riitoja, kun kaupan osapuolet tiedostavat paremmin kiinteistön riskit.

**Kiinteistönvälitysliikkeiden ja niiden keskusliittojen** tulee ryhtyä valmistelemaan malliehtoja vastuunjaosta sekä välittäjille ohjeistusta em. toimintatavoista (harkinta-aika, kaupan vaiheistaminen, vastuunjakoehdojen käyttäminen). Välittäjille on järjestettävä asiasta myös huomattavasti lisäkoulutusta (ks. edellä kohta 3)

**Lakimiehet** voisivat tarjota aiempaa enemmän kauppakirjojen laadintaan tai niiden ehtojen tarkastamiseen liittyviä palveluja, joissa erityisesti vastuunjakoehdot otetaan huomioon. Palveluja voisi tarjota sekä kuluttajille että välitysliikkeille.

## 6. RAKENNUKSEN JA TONTIN HINNAN EROTTELU

Eryteisesti pääkaupunkiseudulla kiinteistöjen hinnat ovat korkeita niiden sijainnista johtuen. Ostajalle korkea (kokonais)hinta voi antaa mielikuvan siitä, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus on arvokas, vaikka se ei olisikaan erityisen hyväkuntoinen. Jotta ostaja ja myyjä ymmärtäisivät paremmin sen, mistä kaupan kohteen hinta muodostuu ja kuinka arvokas rakennus on, voitaisiin kauppahinta jakaa ilmoittelussa ja kauppakirjassa a. rakennukseen ja b. maapohjaan (myös liittymät erikseen). Jos tällaista jaottelua käytetään, jaottelu pitäisi ilmetä jo hintapyynnöstä, jotta

ostaja on jaottelusta tietoinen ostotarjouksen tehdessään. Ostaja ja myyjä voisivat myös neuvotella hinnan jaottelusta.

Hinnan erottelussa ongelmana voi olla tontin hinnan arviointi joillain alueilla, joissa kauppaa tehdään vähän. Hintojen jaottelu edellyttäisi, että hintatiedot ovat julkisia. Myyjän intressissä voi olla korostaa maapohjan arvoa, jotta rakennuksen arvo vaikuttaisi alhaiselta, jolloin se saattaisi rajoittaa myyjän mahdollisen virhevastuun määrää. On kuitenkin epäselvää, vaikuttaisiko hinnan jaottelu kiinteistön virheen tai sen seuraamusten määrittelyyn.

Kauppahinnan jaottelu voi olla ongelmallista myös siksi, että kiinteistö myydään kokonaisuutena, eikä sen hinta välttämättä muodostu laskennallisesti eri osien eli maapohjan ja liittymien sekä rakennuksen (teknisestä) arvosta.

## 7. YLEISEN INFORMAATION LISÄÄMINEN

Kuluttajien yleistä tietoisuutta asunto- ja kiinteistökauppaan liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista, kauppoihin liittyvistä riskeistä sekä kosteus- ja homevaurioista tulisi lisätä. Tiedon lisääminen on mahdollista mm. julkisella keskustelulla, tiedotuskampanjoilla televisiossa, internetissä ja muissa tiedotusvälineissä ja asian sisällyttämällä peruskouluopetukseen.

Kun kuntotarkastusta uudistetaan, on tärkeää, että uudesta järjestelmästä tiedotetaan yleisölle laajasti, että kuntotarkastuksen edut tulevat kuluttajien tietoon ja kuluttajat osaavat vaatia pätevän/hyväksytyä tarkastajan suorittamaa kuntotarkastusta.

**Hometalkoiden tiedotushanke** tiedottaa kosteus- ja homevaurioihin liittyvistä ongelmista sekä keinoista ehkäistä/välttää asunto- ja kiinteistökauppoihin liittyviä riitoja.

**Opetusministeriön** tulee selvittää, voidaanko asunto- ja kiinteistökauppaan liittyvää opetusta sisällyttää peruskoulun opetusohjelmaan esim. yläkoulun viimeiselle luokalle.

## 8. EHDOTUSTEN VAIKUTUKSET ERI TAHOIHIN

**Kiinteistö- ja asuntokauppojen tekijät eli myyjät ja ostajat:** Koska samat henkilöt ovat eri tilanteissa sekä asunnon/kiinteistön ostajia että myyjä, ei yhtä henkilöä voida roolittaa kategorisesti vain ostajaksi tai myyjäksi. Toimenpide-ehdotusten vaikutukset koskevat siis ostajina ja myyjinä tilanteesta riippuen samoja henkilöitä.

Asuntokaupan pakollinen tietopaketti ja tiedon lisääminen muulla tavoin myyjille ja ostajille lisää osapuolten tietämystä kiinteistöjen kuntoon ja kaupantekoon liittyvistä asioista, ohjaa nykyistä järkevämpiin kauppoihin ja kiinteistönpitoon sekä kiinteistön kuntoon liittyvien riskien tiedostamiseen. Koska ehdotusten toteuttaminen on omiaan tuomaan kiinteistön vaurioita paremmin ja nykyistä aiemmin esille, vähentää se riitojen lisäksi myös vaurioituneissa rakennuksissa kärsittyjä terveyshaittoja seuraamuksineen.

Riskien aukikirjoittaminen kauppakirjaan saattaa estää/vähentää kauppvoja lyhyellä tähtäimellä, koska riskien myötä esille tuotava mahdollinen korjaustarve voi karkottaa ostajaehdokkaista. Pidemmällä tähtäimellä se voisi kuitenkin johtaa kiinteistön parempaan kunnossapitoon ja korjaustarpeiden ennakointiin, koska jos korjaustarpeessa oleva kiinteistö ei mene kaupaksi, omistajan kannattaa korjata/remontoida kiinteistö, jos haluaa myydä sen. Kiinteistön kunnan nykyistä tarkempi selvittäminen ja vastuunjakoehdojen käyttö voi laskea huonokuntoisten

kiinteistöjen hintoja. Toisaalta huonokuntoisten kiinteistöjen hinta vastanee tällöin paremmin niiden todellista arvoa verrattuna hyväkuntoisiin kiinteistöihin.

Perusteellisempi kohteen kunnan selvittäminen ja vastuunjaosta sopiminen yksilöidysti kauppakirjassa saattaisi nostaa jonkin verran transaktiokustannuksia. Toisaalta kohonneet kustannukset eivät ole kohtuuttomia verrattuna kiinteistön kauppahintaan. Kiinteistön ja asunnon kunnan esille tuominen ja siitä sopiminen ennen kauppaa vähentäisi riitoja kaupanteon jälkeen, jolloin kumpikin osapuoli välttyisi oikeusprosesseilta ja riitelyn kustannuksilta, jotka usein romahduttavat ainakin toisen riidan osapuolen talouden hyvin pitkäksi aikaa. Taloudellisten vaikutusten lisäksi riidat ovat usein pitkäkestoisia ja henkisesti raskaita kaupan osapuolille.

**Kuntotarkastajat:** Ehdotusten toteuttaminen edellyttää tarkastajan töitä haluavilta lisäkoulutusta ja pätevyyden säännöllistä ylläpitoa. Uudistus lisäisi kuntotarkastusten luotettavuutta ja toisi töitä kuntotarkastajan pätevyyden hankkiville henkilöille ja vähentäisi huomattavasti pätevyyden hankkimatta jättävien, ns. sekalaisten tarkastusten tekijöiden töitä. Jälkimmäiset eivät voisi enää kutsua itseään kuntotarkastajiksi. Uudistuksesta aiheutuisi tarkastajille todennäköisesti lisäkustannuksia (koulutus, auktorisointi ym.), mutta toisaalta perusteellisen kuntotarkastuksen hinta saattaisi olla pintapuolista tarkastusta korkeampi, mikä voi lisätä kuntotarkastajien tuloja. Riskinä on, että harvaan asutuilla alueilla ei ole ainakaan alkuvaiheessa saatavissa pätevyyden omaavia kuntotarkastajia tai tarkastajia on hyvin vähän.

**Kiinteistönvälittäjät:** Uudistukset lisäisivät välittäjän tehtäviä ja korostaisivat välittäjän merkitystä tiedon välittäjänä kaupan osapuolille. Välittäjän välityksellä tehtävät kaupat saattavat entisestään lisääntyä ehdotusten toteuttamisen myötä, koska maallikot voivat kokea vastuunjakolausekkeiden laatimisen ja kiinteistön kunnosta sopimisen ilman välittäjää liian vaikeaksi. Ehdotusten toteuttaminen lisäisi kiinteistönvälittäjän velvollisuuksia kaupan kohteen kunnan selvittämisen ja siitä sopimisen kautta, sekä korostaisi välittäjän velvollisuutta neuvoa kaupan osapuolia. Ehdotusten toteuttaminen edellyttäisi kiinteistönvälittäjiltä lisäkoulutusta. Vastuunjakokysymykset esille ottavat ja käytännön osaavat välittäjät voivat käyttää osaamistaan myyntivalttinaan, kun taas niitä osaamattomien välittäjien käyttö todennäköisesti vähentyisi.

**Kuntotarkastus- ja kiinteistönvälityskoulutuksen järjestäjät:** Ehdotusten toteuttaminen lisäisi sekä kuntotarkastajien että kiinteistönvälittäjien koulutuksen tarvetta.

**Tuomioistuimet:** Ehdotusten toteuttaminen vähentäisi salaisiin virheisiin perustuvia kiinteistö- ja asuntokauppariitoja ja vähentäisi näin tuomioistuinten työmäärää. Selvää kuitenkin on, ettei uudistuksella voida ehkäistä kaikkia salaisia virheitä koskevia riitoja. Jos vastuunjakoehdojen käyttö lisääntyy, se voi toisaalta synnyttää jonkin verran ehtojen pätevyyttä koskevia riitoja.

**Lakimiehet:** Ehdotusten toteuttaminen vähentäisi salaisiin virheisiin liittyviä riitoja ja vähentäisi näin niitä hoitavien lakimiesten töitä. Edellä todetulla tavalla on mahdollista, että vastuunrajoituslausekkeisiin liittyvät riidat lisääntyisivät. Kiinteistökauppa-asioissa lakimiehen käyttö painottuisi nykyistä enemmän kaupantekovaiheeseen vastuunjakolausekkeiden laatimiseen ja tarkastamiseen.

**Pankit:** Jos rakennuksessa havaitaan kaupanteon jälkeen piileviä kosteus- ja homevaurioita, kohteen (vakuus)arvo saattaa romahtaa kymmeniä tuhansia euroja. Näin ollen myös luotonantajien intressissä on selvittää kohteen todellinen kunto ja arvo ennen kauppaa. Jos pankit alkavat edellyttää uudenlaisen kuntotarkastuksen tekemistä kaupan kohteen vakuusarvoa määriteltäessä,

voisivat ne kiinnittää nykyistä enemmän huomiota erityisesti vanhojen kiinteistöjen todelliseen arvoon. Näin toimiminen vähentäisi pankkien luottotappioita.

**Vakuutusyhtiöt:** Jos vakuutusyhtiöt alkavat kannustaa uudenlaisen kuntotarkastuksen tekemiseen kytkemällä sen esim. kiinteistön vakuutusmaksuihin, johtaa se pidemmällä tähtäimellä parempaan kiinteistönpitoon ja mahdollisten vahinkojen havaitsemiseen jo varhaisemmassa vaiheessa. Tämä pienentää myöhemmin maksettavien vakuutuskorvausten määrää.

## **Asuntokaupan turvan parantaminen**

### **Hankkeeseen osallistuneet asiantuntijaryhmät**

#### Juristiryhmä

Kirsi Alppi-Takkinen, Lakiasiantomisto Palo, Tolvanen & Alppi-Takkinen Oy, Helsinki  
Petteri Kuhanen, Asianajotoimisto Kanerva Asikainen Kuhanen Oy, Helsinki  
Esa Kyllästinen, Kuopion oikeusaputoimisto  
Jussi Laaka, Asianajotoimisto Jussi Laaka Oy, Oulu  
Markku Leskinen, kärjätuomari, eläkkeellä, Tampere  
Henna Luomaranta, Oulun kärjäoikeus  
Petteri Palomäki, Pirkanmaan kärjäoikeus, Tampere  
Heidi Savia, Asianajotoimisto Juridia Oy, Helsinki  
Pekka Suojanen, Asianajotoimisto Suojanen & Alanen Oy, Tampere

Tiina Koskinen-Tammi, Asianajotoimisto Alfa Oy, Tampere  
Leena Laurila, Asianajotoimisto Alfa Oy, Tampere

#### Tekninen ryhmä

Matti Eklund, Matti Eklund Oy, Kerava  
Erkki Helimo, Insinööritoimisto E. Helimo, Turku  
Matti Kaijomaa, Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy, Helsinki  
Tapio Kemoff, InspectorHouse Oy, Tuusula  
Juha Kärkimaa, Insinööritoimisto Kärkimaa Oy, Tampere  
Marit Laurinkoski, Matti Eklund Oy, Kerava  
Jouni Leivo, Peruskorjauskeskus Oy, Hämeenlinna  
Esko Lindblad, Suomen Sisäilmakeskus Oy, Espoo  
Arto Mörönen, Tmi Arto Mörönen, Helsinki  
Hannele Rämö, Asumisterveysliitto ry, Heinola  
Harri Silkosuo, Lahden Projektiimi Oy, Lahti

Antero Pentikäinen, Muoto Oy, Tampere