

Kimmo Rautio

**ONNISTUNUT ASUNTOKAUPPA**

## **ONNISTUNUT ASUNTOKAUPPA**

Kimmo Rautio  
Opinnäytetyö  
Lukukausi Kevät 2016  
Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma  
Oulun ammattikorkeakoulu

# TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu  
Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma

---

Tekijä: Kimmo Rautio

Opinnäytetyön nimi: Onnistunut asuntokauppa

Työn ohjaaja: Martti Hekkanen

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2016

Sivumäärä: 50

---

Vuosittain kilpailu- ja kuluttajavirasto käsittelee yli 8 000 asuntokauppaan liittyvää riitatapausta, joista osan olisi ehkä voinut välttää tutustumalla etukäteen kohdetta koskevaan lainsäädännökseen. Yleensä puhuttaessa asuntokaupasta tarkoitetaan haja-asutusalueella kuitenkin kiinteistökauppaa, koska molemmissa mielletään pääsääntöiseksi kaupankohteeksi rakennus tai sen osa.

Opinnäytetyössä tarkasteltiin asunto - ja kiinteistökaupan vaiheita ostajan ja myyjän näkökulmasta. Opinnäytetyön tavoitteena oli kerätä sekä asunnon ostajille sekä myyjille mahdollisimman kattava tietopaketti asunto- ja kiinteistökaupan lainsäädännöstä, tarvittavista asiakirjoista ja niihin liittyvien eri toimijoiden pätevyys- ja koulutusvaatimuksista.

Opinnäytetyössä verrattiin asunto- ja kiinteistökauppojen lainsäädännöllisiä eroavaisuuksia, virhevastuita sekä kaupankäynnissä tarvittavien erilaisten asiakirjojen määrää ja tarvetta. Lisäksi työssä tutkittiin asuntokauppaan liittyvien kiinteistövälittäjien, kuntotarkastajien ja isännöitsijöiden pätevyysvaatimuksia sekä niiden myöntäjiä.

Opinnäytetyötä tehdessä ilmeni, että ammattitaitoisten kiinteistövälittäjien ja kuntotarkastajien käyttö asuntokaupassa vähentäisi tuntuvasti myyjän ja ostajan välisiä riitoja. Pätevyysvaatimusten puutteet varsinkin kuntotarkastuksen osalta vaikeuttavat asuntojen puolueetonta kuntotarkastusta. Lainsäädäntöelimet vaativat asuntojen energiatodistusten tekijältä ARA:n myöntämää pätevyyttä, mutta kuntotarkastajilla pätevyysvaatimuksia ei ole. Työssä kävi ilmi, että Suomen lainsäädäntö pitää energiatodistusta todella tärkeänä, kun taas asunnonostajat arvostavat enemmän ammattitaitoisesti tehtyä kuntotarkastusta.

---

Asiasanat: asuntokauppa, kiinteistökauppa, kuntotarkastus

## **ALKULAUSE**

Punainen tupa ja perunamaa mielletään Suomessa jokaisen asunnon ostajan suurimmaksi haaveeksi, näinhän ei nykyään välttämättä ole. Loma-asunnoista puhuttaessa ”punainen tupa ja perunamaa” -ajattelu on paljon yleisempää.

Asunnot ja työpaikat ovat keskittyneet palveluiden perässä kaupunkeihin sekä niiden lähikuntiin ja niissäkin kerros- ja rivitaloasuntoihin. Oman kodin ostamisen lainsäädäntö on varsinkin monelle ensiasunnon ostajalle tuntematonta. Toivottavasti tästä opinnäytetyöstä olisi jollekin apua asuntokauppaa tehdessä.

Haluan kiittää työnohjaaja Martti Hekkasta kärsivällisyydestä työn viivästymistä kohtaan ja asiantuntevista neuvoista työhön liittyen.

Kimmo Rautio 3.3.2016

# SISÄLLYS

## TIIVISTELMÄ

1 JOHDANTO	5
2 ONNISTUNUT ASUNTOKAUPPA	6
3 ASUNTOKAUPAN LAINSÄÄDÄNTÖ	7
3.1 Asuntokauppalaki	8
3.2 Kiinteistökauppa	8
3.3 Asunto ja kiinteistökaupan asiakirjat	9
3.3.1 Asuntokaupan asiakirjat	9
3.3.2 Kiinteistökaupan asiakirjat	10
4 ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPAN VIRHEET	12
4.1 Asuntokaupan muut virheet	12
4.2 Kiinteistökaupan virhe	13
4.3 Valitus virheestä	14
5 ASUNTOKAUPAN VASTUUNJAKO	16
Hyvä välitystapa	16
5.1 Myyjän velvollisuudet	16
5.2 Ostajan velvollisuudet	17
5.3 Vastuun rajoitukset	17
5.4 Vastuuongelmien vähentäminen	18
6 PIILEVÄT VIAT JA PIILOVIRHEVAKUUTUS	20
6.1 Piilovirhevakuutus	21
6.2 Piilovirhevakuutuksen korvaavuus	21
7 KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄN VASTUU	23
7.1 Kiinteistön välittäjän pätevyys	23
7.2 Virhe kiinteistön välityksessä	24
8 KUNTOTARKASTUS	25
Kuntotarkastuksen tavoite	25
8.1 Kuntotarkastajan pätevyys	25
8.2 Vastuunjakautuminen kuntotarkastuksessa	26
8.2.1 Tekijän vastuu	26

8.2.2 Tilaajan vastuu	27
8.2.3 Kuntotarkastus raportti	27
8.3 Kuntotarkastuksiin liittyvät tarkastukset	28
8.3.1 Kosteusmittaukset	29
8.3.2 Asbesti- ja haitta-ainekartoittaja	30
8.3.3 Rakennusten lämpökuvaaja	30
9 ENERGIATODISTUS	32
9.1 Energiatodistuksen sisältö	33
9.1.1 Energiamuotokerroin	33
9.1.2 Energiatehokkuusluokat	33
9.2 Energiatodistuksen laatijan pätevyys	34
10 ISÄNNÖITSIJÄN ROOLI ASUNTOKAUPASSA	35
11 POHDINTA	38
LÄHTEET	

# 1 JOHDANTO

Monesti asuntokauppaa tehtäessä ei ostajalla tai myyjällä ole tietoa, onko kohteessa käytettävä asunto- vai kiinteistökaupan lakeja. Suomessa tyypillisimpiä asumismuotoja ovat kerros-, rivi-, pari- ja omakotitalot, jotka kaikki voivat poikkeustapauksissa kuulua jommankumman lain alaisuuteen. Pääsääntöisesti kerros- ja rivitalot kuuluvat asuntokauppalain alaisuuteen sekä pari- ja omakotitalot kiinteistökaupan alaisuuteen.

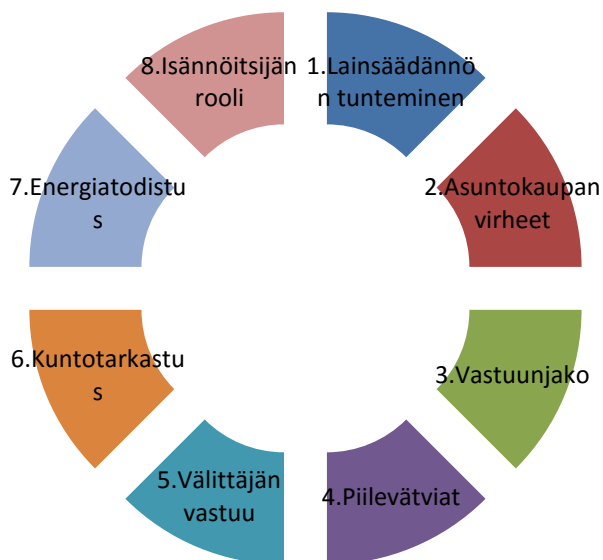
Koska asuntokauppalain päähuomio keskittyy yksittäisen asunnon kauppaan, on osapuolilla monesti väärä käsitys sen koskevan myös kiinteistökauppaa, jossa yleensä myydään maa-aluetta, vaikka siellä olisikin rakennuksia. Opinnäytetyön tarkoituksena on perehtyä molempien lainsäädännöllisiin eroavaisuuksiin ja erojen vaikutukseen tarvittavien asiakirjojen hankintaan, sekä tärkeyteen.

Sekä kiinteistö- että asuntokaupassa on asunnon kunnon tarkastaminen ostajalle tärkeää, mutta monesti ostajalla ei ole tarpeeksi tietoa tai taitoa sen suorittamiseen. Opinnäytetyössä tarkastellaan myös kuntoarviointiin liittyviä määräyksiä sekä yleisimpiä kuntotutkimuksia tekeviä tahoja. Lainlaatijat ovat osaltaan yrittäneet lainsäädännöllä helpottaa asunnon tarkastusta määräämällä esim. energiatodistuksen pakolliseksi myytävään asuntoon, jolloin ostaja pystyy helposti vertailemaan myynnissä olevia kohteita.

## 2 ONNISTUNUT ASUNTOKAUPPA

Asuntokaupan onnistuminen on monien yhteensattumien summa. Asunnonvälittäjät pitävät tärkeimpänä asiana kohteen sijaintia ja asuinalueen hintatasoa, jolloin myös välityspalkkio nousee. Myyjän kannalta tärkeintä on tietenkin mahdollisimman korkea myyntihinta ja lyhyt myyntiaika. Ostajien erilaiset elämäntilanteet ja erilaiset ostajat, kuten lapsiperheet, ensiasunnon ostajat ja vanhukset, vaikuttavat etsittävään asumismuotoon. Taloudelliset tilanteet vaikuttavat asunnon koon ja varustetason valintaan. Lisäksi kohteen sijainti palvelujen esim. koulujen ja päivähoitopaikkojen läheisyydessä on monille tärkeää. (Oman asunnon osto – Elämäsi isoin investointi, 2016.)

Ongelmalliseksi asuntokaupan onnistumisen tekee monesti myyjän ja ostajan tietämättömyys kaupankohteessa käytettävistä lainsäädännöistä, vaadittavista asiakirjoista sekä vastuunjaosta. Kuvaan 1 on kerätty asuntokauppaan liittyviä tärkeimpiä asioita. (Asunnonostajan tietopaketti, 2016.)



KUVA 1. Onnistunut asuntokauppa (Muistilista 2016)



### 3 ASUNTOKAUPAN LAINSÄÄDÄNTÖ

Asuntokaupasta puhuttaessa tarkoitetaan yleensä oman asunnon ostamista kiinnittämättä huomiota asian juridiseen puoleen. Suomessa kiinteistössä voi olla asuntoja, mutta asunnot ovat aina kiinteistössä. Ulkomailla asunto-osakekauppaa ei tunneta ollenkaan, eli myös kerrostaloasunnon ostaja ostaa myös osan tontista, missä kerrostalo sijaitsee. Suomalaisen lainsäädännön mukaan kerros- ja rivi-taloasunnot kuuluvat pääsääntöisesti eri lain alaisuuteen kuin omakotitalot. (Kasso 2005, 119.)

Asuntokauppaa koskevat keskeisimmät lait ovat Asuntokauppalaki ja kiinteistökauppaa koskeva Maakaari. Kuvassa 2 on kerrostalo, joka kokonaisuutenaan on kiinteistökauppalain alainen ja yksittäinen asunto-osake kuuluu asuntokauppalain alaisuuteen. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia, joissa olevien kaikkien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (Kasso 2005, 119.)



*KUVA 2. Toppilan siilot (Archeus oy 2012)*

### **3.1 Asuntokauppalaki**

Asunto-osakkeiden kaupasta säädetään asuntokauppalaissa. Kyseessä on kulluttajaa suojaava laki. Asuntokaupassa ostaja ostaa asunnon hallintaan oikeuttavia taloyhtiönosakkeita. Ostajalla sekä myös myyjällä on oltava asuntokaupassa vähintään lain määrittelemät oikeudet ja vastuut, eikä niistä voida sopia toisin. (Kasso 2005, 629.)

*Tämä laki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita. (L. 7.10.2005/795.)*

### **3.2 Kiinteistökauppa**

Kiinteistöllä tarkoitetaan lainsäädännössä itsenäistä maaomistuksen yksikköä, joka on merkittävä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöjä ovat mm. omakotitalot, mutta myös muut asumismuodot, joista ei ole muodostettu yhtiötä. Kiinteistöä ostettaessa konkreettisesti kauppa koskee maata tai vettä, mutta maa-alueella voi myös sijaita rakennuksia, joita kauppa koskee, esimerkiksi asemakaava-alueella tontin ja sillä sijaitsevan omakotitalon. Kiinteistö voi myös olla useana erillisenä maa-alueena, jolloin niitä kutsutaan palstoiksi. (Kasso 2005, 182.)

Kaikki kiinteistön kauppaan liittyvät sopimukset on virallisen kaupanvahvistajan vahvistettava. Kiinteistökaupassa annettu ostotarjous tai sen hyväksyminen eivät vielä velvoita osapuolia samalla tavalla kuin asunto-osakekaupassa. Virallisen kaupanvahvistajan on vahvistettava myös esisopimus ennen kuin se on sitova. Kauppakirjasta on käytävä ilmi kaupan kohde, osapuolet, kauppahinta sekä luovutustarkoitus. (L. 4.2.2011/96.)

Ostajan ja myyjän välinen sopimus, vaikka sitä ei ole vahvistettu kaupanvahvistajalla, velvoittaa kaupasta kieltäytyvää korvaamaan toisen osapuolen kulut, jotka liittyvät suoraan kaupan valmisteluun. Asunto-osakekaupan sopimukset käsirahasta tai määritetystä sopimus-sakosta eivät koske kiinteistökauppaa.

Kiinteistökauppaa säädellään Maakaaren nimellä kulkevalla lainsäädännöllä. (L. 12.4.1995/540.)

Charles B. Darrowin jo vuonna 1935 julkaisema kuvan 3 Monopoly-lautapeli antaa aika hyvän peruskäsityksen kiinteistö- ja asuntokaupasta. Peli etenee ostamalla kiinteistöjä (katuja) ja niille voidaan rahatilanteen salliessa rakentaa asuin- tai hotellirakennuksia. Kiinteistökauppaan kuuluvat riskitkin tulevat pelissä tutuksi. (Koski 2015.)



*KUVA 3. Kiinteistökaupan riskit (Kiinteistökauppa vaatii pelisilmää)*

### **3.3 Asunto ja kiinteistökaupan asiakirjat**

Asunto - ja kiinteistökaupoissa tarvittavat asiakirjat poikkeavat toisistaan. Tarvittavien asiakirjojen poikkeavuus johtuu kaupan kohteiden eroavaisuuksista lainsäädännössä. Kaupankohteena voi myös olla taloyhtiön koko osakekanta, jolloin ostajan täytyy tutustua sekä kiinteistökaupassa tarvittaviin asiakirjoihin, että asuntokaupan asiakirjoihin. (Kaari- Kaivanto- Kanerva- Kuhanen, 2009, 128.)

#### **3.3.1 Asuntokaupan asiakirjat**

Asuntokaupan tärkeimmät asiakirjat keskittyvät asuntoyhtiön osakkeiden omistussuhteeseen, yhtiöjärjestykseen sekä tilinpäätöstietoihin. Yhtiöjärjestyksessä

voi olla eroavaisuuksia eri taloyhtiöiden kesken. Ostajalle tärkeää on myös tietää mahdolliset yhtiövastikkeeseen vaikuttavat korjaustarpeet. Taloyhtiön hallitus on velvollinen laatimaan 5 vuoden kunnossapitotarveselvityksen, josta näkyvät tulevat remontit ja niiden toteutusaikataulut, mutta tarkempi PTS (pitkän-tähtäimen korjaussuunnitelma) ei ole pakollinen. (Kasso 2005, 115,116.)

Asuntokaupassa tarvitaan seuraavat asiakirjat:

- isännöitsijäntodistus ja mahdollinen muu selvitys omistusoikeudesta
- yhtiöjärjestys
- viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus)
- mahdollinen talousarvio
- energiatodistus
- kunnossapitotarveselvitys
- asunnon pohjapiirros
- selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta
- mahdollinen huoneenvuokrasopimus
- kaavaote (jos asunto-osakeyhtiön naapurustossa on rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja alueita). (Kasso 2011, 175.)

### **3.3.2 Kiinteistökaupan asiakirjat**

Kiinteistökaupan tärkeimpiä asiakirjoja ovat lainhuudatus-, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote. Kiinteistörekisteriotteesta näkyy mm. tietoja tieosuuksista ja rasitteista sekä osuuksista yhteisiin alueisiin. Jos kiinteistössä sijaitsee rakennuksia, niin niillä pitää olla rakennuslupa, joista tärkein on lopputarkastus pöytäkirja. (Kiinteistörekisteriote, 2016.)

Kiinteistökaupassa tarvitaan seuraavat asiakirjat:

- lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta
- kiinteistörekisteriote
- rasiustodistus
- energiatodistus

- kartta, josta käyvät ilmi kohteen sijainti ja alueen rajat
- mahdollinen maanvuokrasopimus
- pohjapiirros
- selvitys sellaisista kiinteistöön kohdistuvista rasituksista ja rasitteista, jotka eivät ilmene rasiustodistuksesta tai kiinteistörekisteriotteesta
- kaavaote, kaavamääräykset ja kunnan rakennusjärjestys
- rakennuslupa-asiakirjat
- mahdollinen hallinnanjakosopimus
- muut kiinteistöön liittyvät sopimukset (vesihuolto, jätevesi, liittymät.)  
(Hyödyllisiä asiakirjoja 2016.)

## 4 ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPAN VIRHEET

Asunto ja kiinteistökaupan virheet eivät aina liity asunnon kuntoon, vaikka hometaloista tehdyt uutiset niistä kertovatkin. Usein riidat liittyvät tiedonanto- ja ottovelvollisuuden laiminlyönteihin ja asunnon vikojen vähättelyyn. Asuntokaupassa myyjän vastuu virheestä päättyy yleensä 2 vuoden kuluttua asunnon myynnistä. (Nupponen 2010.)

Asuntokauppalain 14 § määrittelee asunnon virheen seuraavasti:

- Asunto ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun.
  - Asunto ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotttavaksi.
  - Asunnon ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle.
  - Rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti.
  - Rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.
  - asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.
- (L. 23.9.1994/843; L. 17.10.1997/941.)

Asuntokauppalain 14§ kohtien 4, 5 ja 6 tulkinnanvaraisuus voivat aiheuttaa ostajan ja myyjän välille ylitsepääsemättömiä riitoja, koska molemmilla voi olla eriävät vaatimustasot. (L. 23.9.1994/843.)

### 4.1 Asuntokaupan muut virheet

Asuntokauppalaisissa 15 § määritellään, että asunnossa on virhe myös seuraavissa tapauksissa:

- Se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.
- Myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.
- Myyjä on muuten ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.
- Myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.  
(L. 23.9.1994/843; L. 7.10.2005/795.)

Vuoden 2000 alusta lähtien kaikkiin uusiin asuinrakennuksiin on vaadittu tehtäväksi huoltokirja, johon on merkitty kaikki asunnossa käytetyt materiaalit, kodinkoneet sekä niiden huolto-ohjeet. Oikein tehtynä huoltokirja vähentää ostajan ja myyjän välisiä ristiriitoja tiedonanto -selonottovelvollisuuden osalta. Huoltokirjan tekeminen myös vanhempaan rakennukseen olisi suositeltavaa, jolloin esim. kaikki tehdyt remontit ja korjaukset olisivat dokumentoituna. (Huoltokirja 2016.)

## 4.2 Kiinteistökaupan virhe

Kiinteistökaupan virheet poikkeavat olennaiselta osaltaan asuntokaupan virheistä. Kuitenkin asuntokaupan virheitä sovelletaan kiinteistön kunnan osalta myös kiinteistökaupan kohdalla. Kiinteistökaupan virheet johtuvat suurimmaksi osaksi myyjän antamista virheellisistä tai harhaanjohtavista tiedoista ennen kaupan tekoa. Maakaaren mukaan kiinteistökaupan virheet jaotellaan kolmeen ryhmään: laaturvirhe, oikeudellinen virhe ja vallintavirhe. Myyjän vastuu päättyy yleensä 5 vuoden kuluttua kiinteistön myynnistä. (L. 12.4.1995/540.)

Seuraavassa on lueteltu esimerkkejä virheellisistä tiedoista:

- kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista
- voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai erilaisista luvista ja päätöksistä
- kiinteistöä koskevista rasitteista, esim. tienkäyttöoikeus
- myyjä on jättänyt kertomatta em. tiedon tai hän ei ole oikaissut ostajan virheellistä käsitystä tällaisesta tiedosta
- kiinteistö poikkeaa salaisen virheen vuoksi merkittävästi siitä, mitä samankaltaisilta ja -hintaaisilta kiinteistöltä voidaan yleisesti edellyttää.
- kiinteistön omistussuhteista on annettu väärää tietoa. (L. 12.4.1995/540.)

### 4.3 Valitus virheestä

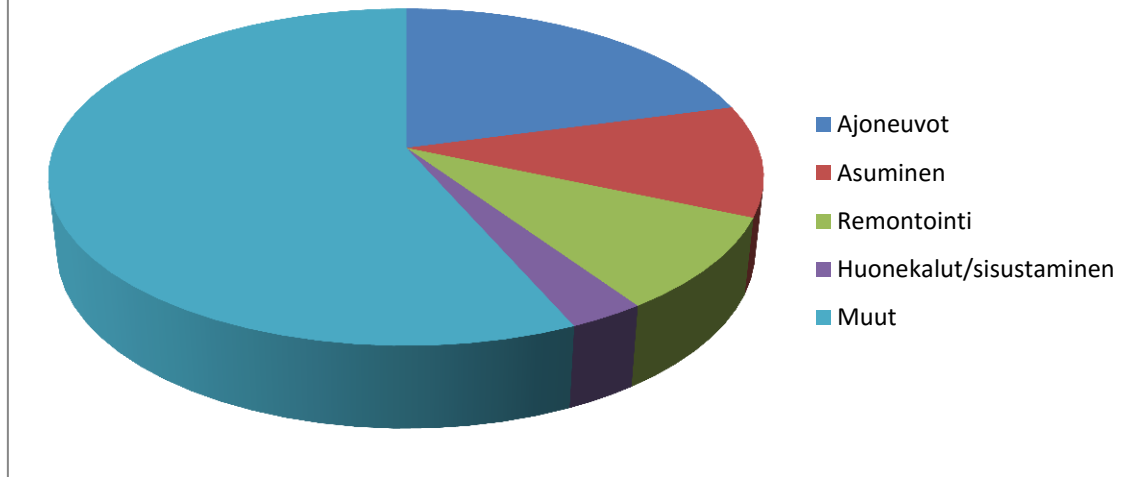
Pääsääntöisesti asunto- ja kiinteistökaupan virheestä johtuva valitus täytyy osoittaa myyjälle. Asunto-osakeyhtiöissä virhe voi olla myös taloyhtiön vastuulla esim. yhteisissä tiloissa olevat viat. Valitus kannattaa aina tehdä kirjallisena esim. sähköpostilla ja pyytää vastaanottajalta kuittaus jolloin valituksesta jää molemmille päivämäärä ja kopio. Asunnon myyjälle täytyy antaa kohtuullinen aika käydä toteamassa virhe sekä mahdollisuus korjaukseen. (Valitus asunnon virheestä. 2016.)

Jos myyjä ja ostaja eivät pääse sopimukseen virheestä, voi ostaja valittaa kilpailu ja kuluttajaneuvojalle. Kuluttajaneuvoja toimii osapuolten välisenä sovittelijana, muttei hänen antamat ehdotukset velvoita osapuolia mihinkään. Valitettavan usein virhe johtaa haastehakemukseen käräjäoikeudessa. (Valitus asunnon virheestä. 2016.)

Kuluttajasuojalautakunta käsitteli vuosina 2013- 2015 asumiseen liittyviä riitapausia yhteensä 8 272 kappaletta. Kuten kuvasta 4 nähdään, kaikkiaan asumiseen liittyvät riidat ovat suurin osa-alue käsitellyissä valituksissa.



## käsittelyyn tulleet valitukset ryhmittäin 2015



KUVA 4. Kuluttajien yhteydenottojen määrä (Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2015)

## 5 ASUNTOKAUPAN VASTUUNJAKO

### Hyvä välitystapa

Kiinteistönvälitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Hyvänvälitystavan noudattaminen perustuu välitysliikelakiin. Laissa ei kuitenkaan ole tarkempia määritelmiä siitä, mitä hyvällä välitystavalla käytännössä tarkoitetaan. Hyvän välitystavan määritelmään vaikuttavat tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan suositukset, viranomaisten ohjeet sekä alalla vakiintuneet käytännöt. Kiinteistövälitysalan laatima hyvän välitystavan ohje kuvastaa laki ja lausuntovaliokunnan näkemystä kulloisenkin julkaisuhetken hyvästä välitystavasta. Välitysliikkeen tulee toiminnassaan huomioida myös kiinteistönvälittäjän eettiset säännökset. (Kasso 2011, 54.)

Hyvän välitystavan ohjetta sovelletaan seuraavissa tapauksissa:

- kun välityspalveluja ovat käyttämässä kuluttaja-asemassa olevat tahot
- kun välitettävänä on kiinteistö tai sen osa, rakennus tai huoneisto, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan ja toimeksiantajana on luonnollinen henkilö
- joissa toimeksiantajan vastapuoli hankkii kohteen muuta kuin elinkeinotoimintaansa varten. (Hyvän välitystavan ohje. 2016.)

### 5.1 Myyjän velvollisuudet

Kiinteistön kauppaa säätelevän lain (Maakaari) mukaan on myyjällä tiedonantovelvollisuus sekä ostajalla selonottovelvollisuus. Lain mukaan myyjä on velvollinen kertomaan tietämänsä kiinteistöön sekä sen kuntoon vaikuttavat viat, puutteet ja ominaisuudet, joilla voi olla vaikutusta kaupankäyntiin. Myyjä vastaa myös kiinteistönvälittäjän tai kuntotarkastajan antamista tiedoista. (Myyjän ja ostajan vastuu asuntokaupassa. 2016.)

Asunnonvälittäjä laatii kohteesta myyntiesitteen, jonka tiedot antaa yleensä kiinteistön omistaja. Myyjän tulisi aina tarkistaa myyntiesitteen tiedot ja korjauttaa huomaavansa virheet. Jos asunnon myyjä huomaa ostajalle tulleen virheellinen

käsitys myyntiesitteessä annetuista tiedoista, on hänen velvollisuutensa oikaista asia. (Asunnonostajan tietopaketti. 2016.)

Myyntitilanteessa varmintä olisi, jos myyjä miettisi etukäteen asioita ostajan näkökulmasta sekä listaisi havaitsemansa kauppaan vaikuttavat virheet sekä puutteet, jolloin myös hänelle itselleen jäisi kuva asunnon todellisesta kunnosta. Asunnon pienet virheet ja puutteet, jotka eivät ole vaikuttaneet myyjän asumismukavuuteen, voivat olla ostajan mielestä ongelmallisia ja vaikuttaa kauppahintaa alentavasti. (Myyjän tiedonantovelvollisuus. 2016.)

## **5.2 Ostajan velvollisuudet**

Ostajan tärkein velvollisuus on kauppahinnan maksaminen ajallaan, mutta hänen täytyy myös tarkistaa asunnon tai kiinteistön kunto, jotta se vastaa kohteesta myyntiesitteessä annettuja tietoja. Tarkastus suoritetaan aina silmämääräisesti eikä ostajalla ole velvollisuutta käyttää teknisiä apuvälineitä tai muita poikkeavia tutkimustapoja. Myyjän tai välittäjän antamien tietojen paikkansapitävyyden tarkistaminen ei kuulu ostajan velvollisuuksiin. Ostajalla ei ole oikeutta vedota virheenä seikkaan, jonka hän olisi voinut havaita kohteen tarkastuksessa tai hänen on oletettu tietävän. Ostajalla on kuitenkin oikeus vedota virheeseen, jos hän on voinut aiheellisesti olettaa myyjän korjaavan puutteen ennen kauppantekoa. (Kasso 2005, 630,631.)

## **5.3 Vastuun rajoitukset**

Lähtökohtaisesti osapuolet voivat sopia vapaasti kiinteistön kaupan ehdoista, myös vastuuta koskevista ehdoista. Siltä osin kuin asianosaiset haluavat poiketa ostajan asemaa turvaavista maakaaren säännöksistä, niistä on sovittava kauppakirjassa yksilöidysti. Siten esimerkiksi yleisen vastuunrajoituksen sisältävä maininta "kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on" ei riitä, vaan jos on kysymys esimerkiksi kosteusvaurioista kärsivästä rakennuksesta, asia on myös tuotava esille kauppakirjassa. ( L. KKO:2014:70.)

Virheiden arvioinnissa taustalla on aina osapuolten välinen sopimus. Myyjä ja ostaja määrittävät sopimuksella sen laatutason, jota kaupan kohteen tulee vastata. Ostaja ei voi vedota sellaisiin vikoihin ja puutteisiin, joista hän on ollut kaupantekohetkellä tietoinen. Pelkästään suullisesti tapahtunut tiedon antaminen on aina vaikeasti todistettavissa. Niinpä kauppakirjassa tai sen liitteissä onkin selvitettävä ostajan tiedossa olevat kiinteistön viat ja puutteet. (Vastuunrajoitus. 2016. )

Tämä tarkoittaakin käytännössä, että kauppakirjassa tai sen liitteissä, kuten kuntotarkastuskertomuksessa, pitää nimenomaisesti mainita kaikki myyjän vastuuseen vaikuttavat seikat yksilöidysti. Yleisluontoinen rajausta, jossa kohde myydään "purkukuntoisena", mutta kuitenkin korkeammalla hinnalla kuin mitä purkukuntoisuus edellyttäisi, tai esim. maininta, että ostaja on tietoinen ja hyväksyy kaikki kiinteistössä ilmenevät puutteet ja viat, saattaa osoittautua tehottomaksi tai jopa pätemättömäksi. Sekä myyjän että ostajan edun mukaista on, että mahdollisiin kaupan kohteen rakenteellisiin virheisiin kiinnitetään huomiota kauppakirjassa riittävän yksilöidysti. ( L. KKO:2014:70.)

#### **5.4 Vastuuongelmien vähentäminen**

Jälkikäteisten riitojen välttämisen ensimmäinen keino on tarkastaa myytävä asunto itse ja miettiä, minkälaiselle ostajalle se sopii. Jos talo on kymmeniä vuosia vanha ja ostajalla ei ole talon tarvitsemiin huolto- tai korjaustoimiin edellytyksiä, myyntiä kannattaa harkita. Samoin, jos ostajalla on tarkoitus aloittaa laajamittaisia muutos- tai laajennushankkeita, olisi hyvä varmistua, että ostajalla on tarvittava tietotaito hankkeen onnistumiseen. Vanhaa taloa korjattaessa ja remontoitessa pitäisi tietää sen aikaiset rakennustavat, jottei vahingossa pilata ennen hyvin toimineita rakenteita. Mainitunkaltaisilla ostajilla saattaa olla puutteelliset tiedot vanhoista taloista ja sitä kautta virheellisiä oletuksia siitä, miten talo toimii ja miten sitä voidaan korjata. (Pörsti 2015.)

Kun kyseessä on vanhan asunnon tai kiinteistön kauppa, joka on rakennettu aikakautensa määräysten mukaan ja jota on korjattu usean eri aikakauden ohjeiden mukaan, ei myyjällä aina ole itselläänkään tietoa siitä, miten talo on vuosikymmenten kuluessa remontoitu ja korjailtu. Nykyään pakollisista huolto-

kirja ja isännöitsijätodistuskaan ei ole apua, koska kaikkia vanhoja korjauksia ei niistä löydy. (Pörsti 2015.)

Asunnossa tai kiinteistössä tehtyjen remonttien määrän tietäminen on hankalaa, suhteellisen lyhyen, asumisajan takia. Naapureiden haastattelu voi antaa tietoa asunnossa tehdyistä remonteista, jos tietoa ei löydy tai muuten saa, niin on perusteltua teettää tarkempi rakennustekninen kuntokartoitus. Elleivät rakennustekniset yksityiskohdat ole selvitetävissä rakenteita rikkomatta, on syytä kirjata, että tämä seikka on ostajan tiedossa. (Asuinkiinteistön kuntoarvio. 2014, 7,8.)

## 6 PIILEVÄT VIAT JA PIILOVIRHEVAKUUTUS

Kiinteistön kaupassa eniten riitoja kaupanteon jälkeen aiheuttavat niin sanotut piilevät virheet. Tällaista piilevää virhettä on ostajan erittäin vaikea havaita kohteeseen tutustuttaessa ja ne ilmenevät vasta, kun ostaja on asunut asunnossa jo jonkun aikaa. Piilevät virheet ovat yleensä rakenteissa olevia kosteus- tai homeongelmia, jotka eivät ole olleet myyjän tiedossa. Myyjän vastuu niin sanotusta salaisesta virheestä loppuu viiden vuoden kuluttua kiinteistön hallinnan luovutuksesta. (Myyjän ja ostajan vastuu asuntokaupassa. 2016.)

Merkittävä ja piilevä virhe voi löytyä myös vasta remontoidusta asunnosta tai asunnosta, joka on juuri kuntotarkastettu. Jos virhe löytyy viiden vuoden kuluessa kiinteistön luovutuksesta, on myyjä vastuussa vain, jos kaupan kohde poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä samankaltaisilta kiinteistöiltä voidaan yleisesti edellyttää. (Omakotitalon virhe. 2016.)

Piilevän virheen korvattavuutta vähentävät asunnon ikä, ilmoitettujen peruskorjausten tarve, ostohinta ja vaurion korjauskustannusten pienuus. Asunto- tai kiinteistökaupassa, vika tai puute, jota uudessa talossa pidetään virheenä, voi vanhassa talossa kuulua normaaliin kulumiseen. Asunnon iästä johtuvat virheet, vaikka ne olisivat tehneet laajojakin kosteusvaurioita, ei aina lasketa piileväksi viaksi. Esimerkiksi vanhan talon vesikaton mahdollinen vuotamisen pitäisi olla ostajan tiedossa. Silloinkin, kun salainen virhe on merkittävä ja myyjä siitä vastaa, niin myyjältä ei voida vaatia korjauskustannuksia vaan ainoastaan hinnanalennusta. Jos virhe on asumisen kannalta olennainen, niin kaupan purkukin voi tulla kyseeseen. (L. 7.10.2005/795.)

## 6.1 Piilovirhevakuutus

Kiinteistön myyjille on markkinoilla olemassa tuotteita suojamaan salaisen virheen tuomilta yllätyksiltä ja mahdollisilta korvauksilta viiden vuoden vastuun ajaksi. Näitä tuotteita kutsutaan nimellä piilovirhevakuutus tai kauppaturva. Tällä hetkellä piilovirhevakuutuksia myöntävät Raksystem ja Huoneistoketju. (Vakuutuksen hinta ja korvaus. 2016)

Piilovirhevakuutus on luotu turvaamaan kiinteistön kauppaa kahden yksityisen osapuolen välillä. Vakuutuksen ottaa kiinteistön myyjä, mutta mahdollisen vakuutuskorvauksen saa kiinteistön ostaja, joka on korvaushetkellä kiinteistön silloinen omistaja. Vakuutus korvaa ostajalle tietyin rajoituksin kiinteistön salaisesta virheestä johtuvia remonttikustannuksia. (Vakuutuksen hinta ja korvaus. 2016)

Vakuutuksen saaminen edellyttää, että asuntoon on tehty myynnin yhteydessä kuntotarkastus, joka on toteutettu ympäristöministeriön johdolla kehitetyn kuntotarkastuksen yhteisen toimintamallin mukaan. Yleensä vaatimuksena on, että tarkastuksen on tehnyt vakuutuksen myöntäjän valtuuttama kuntotarkastaja. Kuntotarkastus saa olla korkeintaan puoli vuotta vanha. (Vakuutuksen myöntämisen edellytykset. 2016.)

## 6.2 Piilovirhevakuutuksen korvaavuus

Piilovirhevakuutukset eivät korvaa kaikkea tai niiden korvausta on rajoitettu. Tarkista vakuutusta ottaessasi omalta vakuutuksen tarjoajalta, mitä vakuutus korvaa ja mitä ei. Seuraavassa on lista niistä kuntotarkastusraportissa ilmoituista viheistä, joita vakuutus ei tavanomaisesti korvaa:

- vahinkoa tai vahinkoja, joka aiheutuu virheen tai virheen aiheuttaman vahingon seurauksena, joka on merkitty kuntotarkastusraporttiin vakuutuksesta pois suljetuksi virheeksi tai virheeksi, joka vaatii lisätutkimuksia
- virheitä, jotka aiheutuvat muun muassa asbestista, radonista, kivihiilipiestä, jätteistä tai maa-aineksesta, joka on saastunut
- LVI – laitteita ja järjestelmiä, takkoja ja hormeja koskevia virheitä ja niistä aiheutuvia virheitä ja vahinkoja

- kylmyyden, vedon tai ilmatiiviyden puutteesta aiheutunutta virhettä tai virheestä aiheutunutta vahinkoa. (Vakuutusturvan rajoitukset. 2016, 2.)



## **7 KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄN VASTUU**

Lain mukaan kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity kiinteistönvälitysliikkeeksi. Vuokrahuoneiston välitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi tai kiinteistönvälitysliikkeeksi. (L. 15.12.2000/1075.)

Myös kiinteistönvälittäjän on tutustuttava myytävään kohteeseen ja tarkastettava kohde havaitakseen sen puutteet ja virheet. Kiinteistönvälittäjän on toimittava työssään ammattitaitoisesti, huolellisesti ja noudattaen hyvää välitystapaa. Kiinteistönvälittäjä on asuntokaupassa sekä ostajan että myyjän asialla. (Kasso 2011, 42.)

Vaikka myyjä on kertonut välittäjälle kaikki tarpeelliset tiedot asunnosta, on välittäjän myös tahollaan hankittava tietoa myytävästä kohteesta. Kiinteistönvälittäjän pitää myös tarkistaa, että saadut ja eteenpäin kerrottavat tiedot pitävät paikkansa. Kiinteistönvälittäjällä on siis sekä tiedonanto- että selonottovelvollisuus. Kiinteistönvälittäjä on velvollinen antamaan niin ostajalle kuin myyjällekin kaikki ne tiedot, joilla on asuntokaupan syntymisessä merkitystä. (Kasso 2011, 45.)

### **7.1 Kiinteistön välittäjän pätevyys**

Yleensä kiinteistövälittäjät ovat kauppakoulun käyneitä myynnin ammattilaisia, joilta ei vaadita minkäänlaista rakennusteknistä osaamista tai rakennusalan koulutusta. Keskuskauppakamarin nimeämä välittäjäkoelautakunta järjestää LKV- ja LVV-kokeen. Laillistettu kiinteistönvälittäjä LKV ja vuokrahuoneiston välittäjä LVV -nimikettä voivat käyttää vain kokeen suorittaneet henkilöt. Lisäksi rekisteröity kiinteistönvälitysliike saa käyttää LKV- ja rekisteröity vuokrahuoneiston välitysliike LVV-lyhennettä toiminimessään ja toiminnassaan. Aluehallintovirastot valvovat nimikkeiden ja lyhennysten käyttöä sekä vastaavat välitysliikkeiden rekisteröinnistä. (LKV ja LVV. 2016.)

Välitysliikelain muutoksen mukaan tammikuusta 2016 alkaen vähintään puolella välitysliikkeen palveluksessa olevista ja jokaisessa toimipisteessä on oltava lailistetun kiinteistönvälittäjän pätevyys. (L. 279/2013.)

## **7.2 Virhe kiinteistön välityksessä**

Jos kiinteistönvälittäjä laiminlyö velvollisuuksiaan, on hänellä vahingonkorvausvelvollisuus. Välittäjä ei vastaa myytävän kohteen virheistä vaan tietojen oikeellisuudesta, joita hän myyjälle ja ostajalle antaa tai on antanut. Mikäli tietoja ei voi kohtuudella selvittää, pitää kiinteistönvälittäjän ilmoittaa kaupan osapuolille, ettei kaikkien tietojen paikkaansa pitävyyttä ole voitu tarkastaa.

(L. 15.12.2000/1074.)

Jos välittäjälle on tapahtunut virhe asuntokaupan yhteydessä, on virheestä kohtuullisen ajan puitteissa reklamoitava. Kohtuullinen aika on noin 6 kuukautta, siitä, kun virhe on ilmennyt. Kun virhe on havaittu, on myyjäosapuoli oikeutettu vahingonkorvaukseen tai hinnan alennukseen. Ostaja voi myös vaatia korvausta kiinteistönvälittäjän virheen johdosta. (L. 15.12.2000/1075.)

Jos toimintatavassa ei virhettä havaittu, ei myöskään vahingonkorvausta tarvitse suorittaa. (Kasso 2005, 681.)

## 8 KUNTOTARKASTUS

### Kuntotarkastuksen tavoite

Kuntotarkastus on aina aistinvarainen ja rakenteita rikkomaton arvio kohteen sen hetkisestä kunnosta. Kuntotarkastuksen tekijän on toimittava puolueettomasti ja raportointi suoritettava vain kohteesta saatujen tietojen ja havainnointien pohjalta. Tarkastuksen onnistuminen ja käytettävyys riippuvat tekijän ammattitaidosta, löydetyistä havainnoista ja tilaajan toimittamista asiakirjoista. (Asunnon kunnan selvitysmenetelmiä. 2016.)

Tarkastuksen tavoitteena on saada tietoa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista ja asuntoon liittyvistä riskirakenteista. Kuntotarkastuksesta laaditaan aina kirjallinen raportti, joka lähetetään tilaajalle tai hänen edustajalleen. (Kuntotarkastuksen tavoite. 2016.)

### 8.1 Kuntotarkastajan pätevyys

Kuntotarkastajana voi toimia kuka tahansa, sillä alalle ei ole saatu pätevyysvaatimuksia. Asuntokauppalaisissa suositellaan, että kuntotarkastajalla on vähintään rakennusalan teknikon koulutus sekä vähintään viiden vuoden työkokemus, mutta tavallisesti kiinteistövälittäjä suosittelee sopivaa kuntotarkastajaa. (Pätevyys. 2016.)

Asuntokaupan kuntotarkastusvaliokunta järjestää kokeita kuntotarkastukseen pätevöityville ihmisille. Valiokunta on osa Fiseä, organisaatiota, joka ylläpitää rakennus-, lvi- ja kiinteistöalan pätevyysrekistereitä. (Pätevyys. 2016.)

Pätevydet myönnetään seitsemäksi vuodeksi kerrallaan. Kaikkiaan alalla on arviolta 500 tarkastajaa joista noin 100:lla on asuntokaupan kuntotarkastajan AKK: pätevyys. (Pätevyys. 2016.)

Laissa, määräyksissä tai muualla asetettuja virallisia pätevyysvaatimuksia ei ole, koska oikeusministeriö ei ole katsonut sitä tarpeelliseksi. Se rajoittaisi liikaa perustuslain suomaa "vapaata ammatin harjoittamista". Kuntotarkastusten päte-

vyysvaatimuksiin ja lainsäädäntöön on odotettavissa muutoksia lähitulevaisuudessa. (Ruuhonen-Lerner 2014.)

## **8.2 Vastuunjakautuminen kuntotarkastuksessa**

Kuntotarkastuksen teettäminen ei poista asunnon myyjälle tai ostajalle lakien ja määräysten mukaan kuuluvia vastuita, jotka on määritelty asuntokauppalaisissa (KH OM-10438) ja maakaareissa (KH OM-10255). Tarkastuksen tekijän pitää neuvoa tilaajaa ja etukäteen selvittää, minkälaisia havaintoja aistinvaraisella tarkastuksella on mahdollista saada selville. Ammattitaitoisesti tehty kuntotarkastus vähentää kuitenkin myyjän vastuita asuntokaupassa. (Koskinen-Tammi 2016.)

### **8.2.1 Tekijän vastuu**

Kuntotarkastajan tulee vastata siitä, että asunnon kuntotarkastus tehdään ammattitaitoisesti, ja noudattaa Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä -suoritusohjetta. Kuntotarkastussopimus tehdään aina kirjallisesti. (Asuin kiinteistön kuntoarvio 2014, 9,10.)

Tarkastuksen tekijä vastaa, että kohteesta tehdyt ja raportoidut havainnot ja huomioiden paikkansa pitävyys sekä niiden pohjalta suositelluista korjausehdotuksista ja lisäselvitysten tarpeista. Kuntotarkastuksessa suositeltujen korjausehdotusten, lisäselvitysten ja -tutkimusten tekemättä jättäminen poistaa kuntotarkastajan vastuun piilevistä ja huomioimatta jäävistä vaurioista. (Asuin kiinteistön kuntoarvio 2014, 10.)

Kuntotarkastuksen suorittanut yritys ei vastaa asunnon virheistä, jotka löytyvät tarkastuksen jälkeen tai ovat jääneet huomaamatta. Kuntotarkastaja vastaa vain omalla toiminnallaan aiheuttamista virheistä. Vahingot voivat aiheuttaa tarkastuksen suorittajalle tai hänen työnantajalleen korvausvastuun, johtaa sopimuksen purkamiseen tai palkkion alennukseen. (Koskinen-Tammi 2016.)

Kuntotarkastuksen vastuu perustuu kuluttajansuojalakiin, jossa säädetään seuraavaa: "Vastikkeelliset palvelukset, joita elinkeinonharjoittaja (toimeksisaaja)

suorittaa kuluttajalle (tilaaja) ja joiden sisältönä on irtaimeen esineeseen, rakennukseen, muuhun rakennelmaan tai kiinteään omaisuuteen kohdistuva työ tai muu suoritus” kuuluvat lain soveltamisalaan. (L. 20.01.1978/38.)

### **8.2.2 Tilaajan vastuu**

Kuntotarkastuksen tilaajan velvollisuus on huolehtia, että kuntoarvio tehdään kirjallisesti sovituksessa laajuudessa toimintaohjeita noudattaen. (Kiinteistön kuntoarvio. 2014, 9.)

Tilaajasta tai olosuhteista johtuvat kuntotarkastuksen suorittamista haittaavat tekijät eivät velvoita tarkastajaa suorittamaan uutta tarkastusta tai sen osaa aluetta ilman uutta sopimusta. Tarkastettavan kiinteistön tulee olla sellaisessa kunnossa, että tarkastus voidaan suorittaa työturvallisuus määräyksiä noudattaen. (Kiinteistön kuntoarvio. 2014, 9.)

Tilaaja vastaa, että tarkastuksessa on mukana tilaajan edustaja joka huolehtii esteettömästä pääsystä tarkastettaviin tiloihin, sekä tikkaiden, kulkusiltojen ja luukkujen kunnosta ennen tarkastusta. (kiinteistön kuntoarvio, 2014, 9.)

Tilaaja vastaa kuntotarkastuksen tekemiseen tarvittavien asiakirjojen ja tietojen paikkansa pitävyydestä. Tarvittavia asiakirjoja ovat muun muassa: lähtötietomuuisto, rakennuslupapaperustukset, huoltokirjat, aiemmat kuntotarkastusraportit ja energiatodistus. (Kuntotutkimus. 1997, 13.)

### **8.2.3 Kuntotarkastus raportti**

Kuntotarkastusraportin tekeminen on aikamoista suorallista, tarkastusraportin pitää antaa kohteesta tarpeeksi kattava kokonaiskuva kuitenkin liioittelematta tai vähättelemättä siinä olevia vikoja ja puutteita. Kuntotarkastusraportin ei ole tarkoitus olla vika- tai korjauslista, jolla asunnon myyntihintaa saadaan alemmas. (Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. 2007, 7.)

Tarkastusta tehdessään kuntotarkastaja yleensä voi suullisesti kommentoida kohteen vikoja ja antaa korjausneuvoja, mutta raporttia kirjoittaessaan hänen täytyy pitäytyä havaitsemisissaan huomioissa ja havainnoissa. Se johtunee siitä, että suullisesti asioista kertoessaan kuntotarkastaja käyttää enemmän maalais-

järkeään, mutta kun tämä alkaa kirjoittaa raporttia kohteesta, iskee ylivarovaisuus ja vikoja ehkä liioitellaankin, jotta vastuulta välttyttäisiin. Joissakin tapauksissa asunnon vikoja on jätetty kirjaamatta ja huomioimatta joko tahallaan tai huolimattomuuttaan, jolloin myyjä on saanut paremman hinnan kuin asunnon kunto edellyttäisi. (Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. 2007, 3.)

Raporttien tekemiseen on olemassa monia tietokone- ja tablettipohjaisia ohjelmia ja valmiita malleja, joiden tarkoitus on helpottaa tiedonkäsittelyä. Pääsääntöisesti tarkastustuntia kohden itse raportin kirjoittaminen vie noin kolmesta viiteen tuntiin, jotta sillä saadaan tarpeeksi kattava kuva kohteesta. (Simola 2014.)

### **8.3 Kuntotarkastuksiin liittyvät tarkastukset**

Pintapuolisen, aistinvaraisen ja pääosin rakenteita rikkomattoman tarkastusmenetelmän perusteella ei voi saada täyttä varmuutta kohteen riskittömyydestä. Rakenteiden piileviä virheitä ja vaurioita ei voi havaita, ellei vauriokohdissa ole tarkastushetkellä rakenteiden pinnalla näkyviä tai muulla tavalla aistittavia viitteitä. Tarkastuskohteessa havaittujen epäilyä herättävien vauriopaikkojen tutkimiseksi tulee aina tehdä lisäselvityksiä, joita suorittavat alansa ammattilaiset. (Kiinteistön kuntoarvio. 2014, 20.)

Seuraavassa on lueteltu kuntotarkastuksiin liittyviä tärkeimpiä kuntotutkimuksen tekijöitä ammattinimikkeineen sekä niiden pätevyysmyöntäjät:

- kosteusmittaaja (PKM-ltk ja VTT)
- rakennusten lämpökuvaaja (VTT)
- rakennusten tiivyyden mittaaja (VTT)
- kuntoarvioija (Kiinko, FISE)
- asuntokaupan kuntotarkastaja (FISE)
- kosteustekninen kuntotutkija (FISE). (Pätevyys 2016.); (Henkilösertifikaatti 2016.)

### 8.3.1 Kosteusmittaukset

Kosteusmittaustuloksen perusteella tehdään usein taloudellisesti hyvinkin merkittäviä päätöksiä. Tulosten perusteella päätetään mm. rakenteiden päällystämistä, kuivattamisesta ja jopa purkamisesta. Siksi on ensiarvoisen tärkeää, että mittaajalla on hyvät tiedot mittalaitteestaan, mittaustyön suorittamisesta sekä mittaustulosten tulkintaan liittyvistä tekijöistä. Kosteusmittaajalla tulee olla perustietämys kosteuden käyttäytymisestä ilmassa, erilaisissa materiaaleissa ja rakenteissa. Mittaustulosten oikea tulkinta edellyttää rakenteiden toimintaperiaatteiden hyvää tuntemusta ja rakennusfysiikan hallintaa. (Kosteusmittaus. 2016 ,2.)

Luotettavan mittaustuloksen saaminen edellyttää, että mittaaja tuntee mittalaitteensa hyvin. Mittaaja tietää, miten käytössään olevat mittalaitteet toimivat, miten ne soveltuvat eri tilanteisiin, materiaaleihin, rakenteisiin ja olosuhteisiin. Kuvassa 4 suoritetaan kosteusmittausta porareikämenetelmällä. Mittaajan on myös tiedostettava mittalaitteiden rajoitukset ja mahdolliset virhetekijät. Mittaustulokset tulee dokumentoida niin, että muutkin ymmärtävät mittauksen suoritustavan ja tulokset yksiselitteisesti. Mittausraportista tulee ilmetä ainakin mittauskohde, ajankohta, tekijä, tarkka kuvaus mittausmenetelmistä ja laitteista sekä mittaustulokset. (Kosteusmittaus. 2016, 2.)



*KUVA 4. Kosteusmittaus*

Finanssialan Keskusliitto valvoo kosteudenmittaajan tutkinnon suorittamista. Tutkinnon tarkoituksena on pätevästi henkilö tekemään luotettavia kosteus-

mittauksia ja -kartoituksia erilaisiin rakennusalan tarpeisiin. Tutkinnon suorittanut on oikeutettu käyttämään pätevätyynyt kosteudenmittaaja (PKM) – nimikettä. (Rakenteiden kosteuden mittaaja. 2016.)

### **8.3.2 Asbesti- ja haitta-ainekartoittaja**

Asbesti- ja haitta-ainekartoituksella selvitetään, missä kiinteistön rakennusosissa ja teknisissä järjestelmissä voi olla terveydelle vaarallisia ja haitallisia aineita sekä rakennusmateriaaleja. Tämän tiedon perusteella voidaan suunnitella rakennuksen ja järjestelmien muutos- ja korjaustoimet terveyden kannalta parhaimmalla mahdollisella tavalla ja rakennusta on turvallista käyttää. (Asuinkiinteistön kuntoarvio. 2014, 41.)

AHA-asiantuntijalta edellytetään vähintään rakennus-, talotekniikan tai terveystekniikan tekniikon tutkintoa. Lisäksi edellytetään rakennusalaan liittyvää työkokemusta vähintään kahden vuoden ajalta tai vähintään viiden vuoden kokemuksesta asbesti- ja haitta-aineiden kartoitusten ammattimaisesta suorittamisesta sekä vanhojen rakenteiden, Suomessa käytettyjen rakennusmateriaalien sekä asbesti- ja haitta-aineiden ominaisuuksien tuntemusta. (AHA-asiantuntija. 2016.)

### **8.3.3 Rakennusten lämpökuvaaja**

VTT, Rakennusteollisuuden koulutuskeskus Rateko ja Hämeenlinnan ammattikorkeakoulu järjestävät yhdessä Rakennuksen lämpökuvaajan henkilösertifiointikoulutusta. Koulutukseen sisältyy oppitunteja ja käytännön kuvausharjoituksia. Rakennusten lämpökuvaajan henkilösertifiointin saaminen edellyttää aikaisempaa perehtyneisyyttä lämpökuvaustekniikkaan, esimerkiksi kansainvälisen LEVEL-1-tason koulutuksen suorittamista, riittävää rakennusteknistä osaamista sekä rakenteiden ja rakennusmateriaalien tuntemusta. (Rakennusten lämpökuvaaja. 2016.)

Koulutus päätetään tenttiin, jonka lisäksi opiskelijoiden täytyy toimittaa ja esitellä hyväksytyksi luettu lämpökuvausraportti suorittamastaan rakennuksen läm-

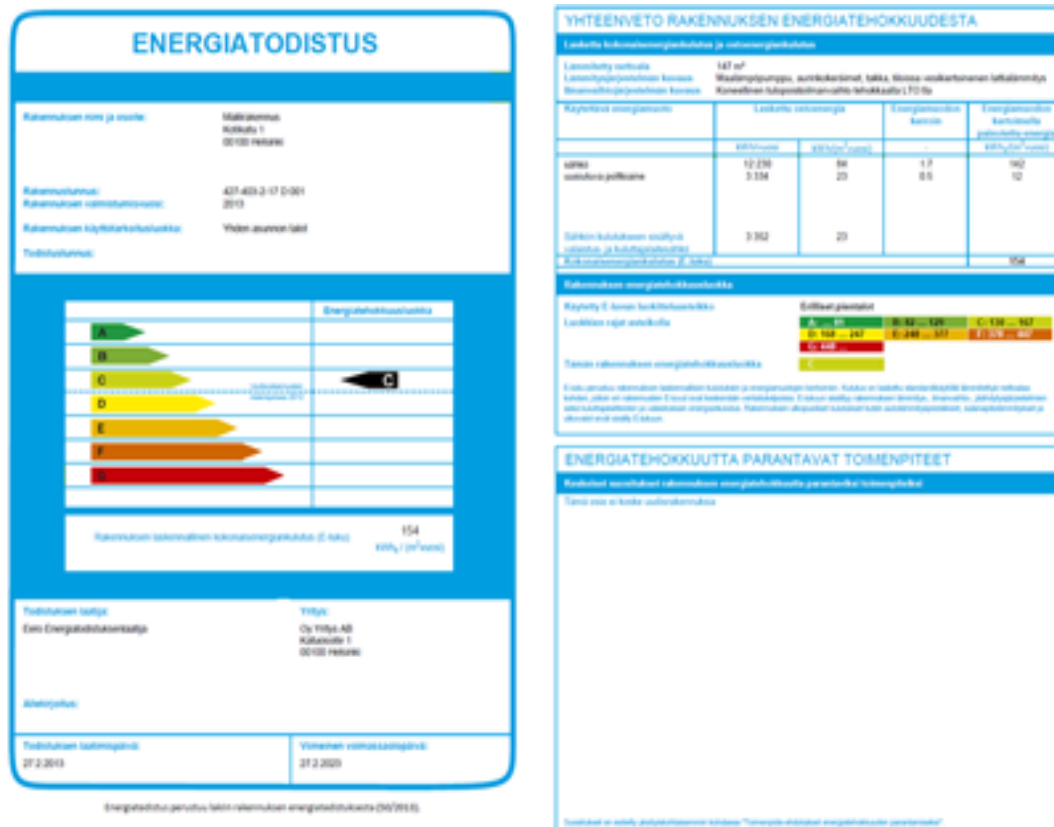


pökuvauksesta. Tämän jälkeen kurssin suorittanut lämpökuvaaja voi hakea VTT:ltä lämpökuvaajan henkilösertifiointia. (Rakennusten lämpökuvaaja. 2016.)

Viranomaismääräykset ja -ohjeet eivät rakennusten lämpökuvauksen Ratu-ohjekortin mukaan edellytä lämpökuvaajalta osoitettua pätevyyttä. Yleisenä ammattitaitovaatimuksen voidaan pitää sitä, että rakennusten lämpökuvaajalla on sekä lämpökuvauksen että rakennustekniikan asiantuntemus. Tämä voidaan osoittaa joko lämpökuvauksen perustutkintotodistuksella (Level 1, Thermographer Certificate) tai VTT:n myöntämällä lämpökuvaajan henkilösertifikaatilla. (Rakennusten lämpökuvaaja. 2016.)

## 9 ENERGIATODISTUS

Asuntokaupan yhdeksi tärkeimmistä asiakirjoista on tullut energiatodistus (kuva 5), jonka pitäisi kertoa, kuinka energiatehokas talo on laskennallisesti. EU-direktiiviin perustuvan lain mukaan 1.7.2013 jälkeen tehdyissä asuntokaupoissa rakennukselta vaaditaan energiatodistus. Energiatodistus vaaditaan kaikista yli 50 m<sup>2</sup>:n vuoden 1980 jälkeen rakennetuista taloista, jotka on tarkoitus laittaa myyntiin tai vuokralle. Kaikissa vuoden 2008 jälkeen rakennetuissa taloissa energiatodistus on vaadittu jo rakennuslupaa hakiessa. Energialuokkaa voi parantaa esim. lämmitysmuotoa vaihtamalla, lisälämmöneristyksillä tai lämmön talteenotolla. Pientalojen energiatodistusten hinnat ovat noin 100 € - 1 000 €. (Pylysky 2013, 24.)



KUVA 5. Malli energiatodistuksesta

## **9.1 Energiatodistuksen sisältö**

Energiatodistuksen avulla on mahdollista vertailla energiatehokkuutta rakennuksen ominaisuuksien perusteella. Rakennuksen energiatehokkuuteen vaikuttavat muun muassa lämmöneristyksen paksuus, ikkunoiden ja ovien neliömäärät, ilmanvaihdon tyyppi sekä lämmitysmuoto. Asukkaiden käyttötottumukset eivät vaikuta energialuokkaan, vaikka ne esim. sähkölaskussa voivat näkyäkin. Lisäksi energiatodistuksesta löytyy myös laskennallinen energiankulutus ilman eri energiamuotojen painotuksia. Myös energian toteutunut kulutus täytyy näkyä todistuksessa. Todistuksen laatija voi myös antaa suosituksia energialuokan parantamiseksi. (Pylsy 2013, 40-42,)

### **9.1.1 Energiamuoto kerroin**

Pientalojen energiatehokkuuteen vaikuttaa eniten käytetty lämmitysmuoto. Energiatehokkuutta laskettaessa eri lämmitysmuodoilla on omat kertoimensa. Uusiutuvaa energiaa hyödyntävien maalämpö, puulämmitys ja ilma-vesilämpöpumppujen kerroin on 0,5. Kaukolämmöllä kerroin on 0,7, fossiilisia polttoaineita käytettäessä 1 sekä sähkölämmitteisissä taloissa 1,7. (Pylsy 2013, 37.)

### **9.1.2 Energiatehokkuusluokat**

Energiatehokkuusluokan (E-luku) määrittää laskennallinen energialuku, joka koostuu rakennuksen vuotuisesta ostoenergian tarpeesta neliömetriä kohti ja lämmitysmuodosta johtuvasta kertoimesta. E-luvun avulla kuvataan rakennuksen kokonaisenergian kulutusta asteikolla A–G, josta A kuluttaa vähiten energiaa ja G eniten. Suomessa rakennuslupa vaatii vähintään C-luokan energiatehokkuutta. Tyypillisesti vanhat ennen 2000- lukua rakennetut pientalot kuuluvat D- ja E-luokkaan (Energiatodistus. 2016.)

Jotta rakennus voi saada energialuokka A:n, se edellyttää tehokasta lämmitystapaa, sähköpihiä ilmanvaihtolaitetta tehokkaalla lämmön talteenotolla ja passiivitasoista rakennetta ulkovaipan osalta. Lisäksi joudutaan käyttämään markkinoiden parhaita ikkuna- ja oviratkaisuja sekä hyödyntämään aurinkoenergiaa sähkön tuotannossa ja veden lämmityksessä. (Ranta 2011.)

## **9.2 Energiatodistuksen laatijan pätevyys**

Energiatodistuksen saa laatia henkilö, jonka pätevyys on todettu ja voimassa ja joka on rekisteröity energiastodistusten laatijoista pidettävään rekisteriin. Listaa pätevyityneistä energiastodistuksen laatijoista valvoo ja pitää yllä Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA. Pätevyys pitää uusia vähintään 7 vuoden välein. (L, 50/2013.)

Energiastodistuksen laatijalla tulee olla energiastodistuksen laatimista varten vaativuustason mukainen soveltuva tekniikan alan tutkinto tai tämän korvaava työkokemus sekä energiastodistuksen laatijakokeen hyväksyttävällä suorituksella osoitettu perehtyneisyys energiastodistuksen laadintaan ja energiastodistusta koskevaan lainsäädäntöön. (L, 50/2013.)

## 10 ISÄNNÖITSIJÄN ROOLI ASUNTOKAUPASSA

Isännöitsijää voi verrata yrityksen toimitusjohtajaan, jonka yhtiökokouksen valitsema hallitus on palkannut johtamaan taloyhtiötä antamiensa ohjeiden mukaisesti. Useimmiten isännöitsijäksi valitaan isännöintitoimisto, joka nimeää päävastuullisen isännöitsijän. Koska lainsäädännössä taloyhtiön ei välttämättä tarvitse palkata isännöitsijää, niin ei ole myöskään asetettu pätevyysvaatimuksia valittavan henkilön ammattitaidolle. Lainsäädännössä edellytetään isännöitsijältä ainoastaan, että hänellä on asuinpaikka Euroopan yhteisönalueella ja ettei hän ole vajaavaltainen (alle 18-vuotias tai holhouksenalainen). Myöskin liiketoimintakielto tai konkurssi voi estää isännöitsijänä toimimisen. (Grass - Heino-Kaivanto – Koskela - Kulomäki 2010,106.)

Isännöitsijän tehtävänä on hoitaa vastuulleen annettujen kiinteistöjen asioita. Tärkein tehtävä on rakennusten kunnossapidon hoito, huolehtia rakennuksen arvon säilymisestä sekä hallinnolliset asiat. Isännöitsijä valmistelee asiat hallitukselle päätöksentekoa varten sekä huolehtii niiden toimeenpanosta. (Kuhanen - Kanerva - Furuhjelm - Kinnunen 2010, 37.)

Tärkeimpiä tehtäviä kiinteistönhoidossa ovat sen elinkaaren suunnitelmallinen hallinta, tähän liittyvien talous-suunnittelun, kiinteistön ylläpitotehtävien järjestäminen sekä saneerausten ja peruseräparannusten suunnitteluttaminen ja organisointi. Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma eli PTS antaa taloyhtiön päätäjille kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta, tulevista korjaustarpeista, niiden ajankohdista ja kustannuksista. Tärkein PTS:ään vaikuttava asia on tarpeeksi kattavasti ja ammattitaitoisesti tehty kuntotarkastus, jolla saadaan selvitettyä rakennuksen elinkaareen vaikuttavat kunnossapitotarpeet. (PTS. 2016.)

Pienemmissä taloyhtiöissä isännöitsijänä toimii monesti hallituksen puheenjohtaja, mutta isännöintitoimistojen palveluksessa toimivia päätoimisia isännöitsijöitä on noin 2 500 henkilöä. Naispuolisia isännöitsijöitä on noin joka neljäs. Isännöitsijät jaetaan kahteen ryhmään, hallinnollisiin sekä teknisiin isännöitsijöihin. (Isännöitsijä. 2016.)

Asuntokaupan ja kuntotarkastuksen kannalta yksi tärkeimmistä asiakirjoista on isännöitsijätodistus. Ammattitaitoisen isännöitsijän laatima todistus auttaa kuntotarkastajaa hahmottamaan asunnon sen aikaisen kunnon ja mahdollisen korjaustarpeen. Isännöitsijätodistus (kuva 6) on asunto-osakeyhtiölain määräämä. Siihen on merkitty kaikki tärkeimmät asuntoa ja taloyhtiötä koskevat tiedot, joita ovat

- huoneiston numero ja pinta-ala
- osakkeenomistaja/omistajat
- yhtiövastikkeen määrä
- taloyhtiön rakennusten tiedot
- taloyhtiön tuotot ja menot (talousarvio)
- tehdyt ja suunnitellut korjaukset yhtiön rakennuksissa
- tiedot asunnossa tehdyistä korjauksista ja muutostöistä, joista yhtiö on tietoinen. (Isännöitsijätodistus, 2015.)



## 11 POHDINTA

Asunnon ostaminen on yleensä ihmisen elämässä kallein investointi, jolloin siihen liittyvät riidatkin paisuvat ”elämää suuremmiksi”. Sopivan asunnon valintaan vaikuttavat sen hetkinen elämäntilanne, tuleva käyttötarve, käytettävissä olevan rahoituksen määrä ja kohteen sijainti. Valitettavan usein asunto ostetaan kuitenkin mielikuvien ja sisustuksen laadun perusteella välittämättä kohteen rakennusteknisistä ominaisuuksista. Kiinteistökaupan suurin rajoittava tekijä on autokaupoista tutun koeajo-mahdollisuuden puute, jolloin esim. kahden viikon koe-asumisen jälkeen asunnon viat ja puutteet tulisi paremmin esille.

Asuntokaupan ja kuntotarkastusten lainsäädännön puutteet antavat mahdollisuuden siihen, ettei alalla toimivien yrittäjien ja toimijoiden ammattitaidon vertailu ole yhdenmukaista. Pätevyysvaatimusten täytyminen ei tee ihmisestä ammattitaitoista, mutta antaa kuitenkin perusvalmiudet alalla toimimiseen.

Asunnon myynnissä ei tarvitse käyttää kiinteistövälittäjää, vaan asunnon voi myydä myös itse. Tällaisessa tapauksessa myyjän ja ostajan on molempien tiedettävä, onko kyseessä asuntokauppa vai kiinteistökauppa ja niiden lainsäädäntö. Tutkielmaa aloittaessani olin vahvasti sitä mieltä, että asunto- ja kiinteistökauppalakeja pitäisi yhdistää omakotikaupan osalta, mutta työn edetessä en enää näe sille perusteita niiden erilaisen luonteen vuoksi.

Kiinteistökauppaa hankaloittaa vielä entisestään myyjien ja ostajien haluttomuus maksaa kattavasta ja ammattitaitoisesti suoritetusta kuntotarkastuksesta. Kuntotarkastusten hinnat ovat muutamasta sadasta eurosta useampaan tuhatteen euroon riippuen tarkastuksen laajuudesta. Ostajan mukanaolo kuntotarkastusta tehtäessä on ensiarvoisen tärkeää, sillä kuntotarkastusraporttia lukemalla ei välttämättä saa oikeaa kuvaa asunnon kunnosta, varsinkaan jollei kuntotarkastajalla ole aikaa tai halua selvittää tarkennusta kaipaavia kohtia.



Kuntotarkastukset tehdään yleensä joko sopimushinnalla tai tuntiveloitusperiaatteella. Sopimushinnoittelun ongelmana on tehdyn sopimuksen kattavuus soveltumaan kohteen tarkastustarpeeseen. Sopimushinnoittelu soveltuu parhaiten suurien esim. kerrostalokohteiden kunnossapitoon ja pitkän tähtäimen korjaustarpeen selvittelyyn. Tuntiveloituksella tehtävä tarkastus soveltuu yksittäiseen asuntokauppaan paremmin antaen kattavamman kuvan kohteesta, mutta tulee yleensä kalliimmaksi.

Oman mielenkiintoisuuden asuntokauppaan tekee energiatodistuksen vaadinta, jonka asunnon ostajat ja myyjät kokevat vain suuntaa antavaksi asiapaperiksi. Energiatodistuksen puutteina pidetään energiamuotokertoimen painotusta, rakentamisen laadun poissulkua sekä tekijöiden erilaisia laskentatapoja.

Energiamuotokerrointa laadittaessa on yritetty ottaa huomioon myös ympäristöarvot, jolloin uusiutuvien polttoaineiden käyttö saa pienimmän kertoimen 0,5 ja fossiilisten polttoaineiden käyttö suuremman 1. Ongelmaksi tulee sähkölämmityksen saama kaikista suurin kerroin 1,7, mitä pidetään epäoikeudenmukaisena. Kertoimia laadittaessa ei ole eritelty sähköntuotantotapoja, joista osa on hyvinkin ympäristöystävällisiä esim. tuuli, aurinko ja vesivoimalat. Kaukolämmön kerroin on 0,7 huomioimatta senkään tuottotapaa, Suomessa kaukolämpöä tuotetaan niin fossiilisilla (kivihiili, öljy ja kaasu) kuin uusiutuvilla polttoaineilla (hake, turve ja jätteiden poltto). Energiamuotokertoimia pitäisikin mielestäni tarkentaa sähkön ja kaukolämmön osalta huomioimalla, miten energia on tuotettu.

Energiatodistus lasketaan yleensä käyttäen rakennuksen piirustuksia ja niissä olevia materiaaleja sekä niiden lämmönläpäisykerrointa. Laskenta ei voi ottaa huomioon, miten rakennus on rakennettu eikä kuinka laadukkaita materiaaleja on käytetty. Rakennusmateriaaleissa on eroja, vaikka ne piirustuksissa on merkitty samoiksi, esim. seinäeristeissä voi tulla isojakin eroja todellisuuteen. Rakennustyön huolellisuutta voi osaltaan verrata energian todellisiin kustannuksiin, mutta sekään ei anna täyttä kuvaa energiataloudellisuudesta asukkaiden erilaisen kulutustapojen takia.

Energiatodistusta laadittaessa rakennuksen energialuokan pitäisi olla sama riippumatta laatijasta tai sen hinnasta, mutta kuluttajien käytännönkokemus kertoo ihan muuta. Todistuksen laatijan pitää käydä kohteessa tarkastamassa, että rakennus on tehty suunnitelmien ja laskenta-asiakirjojen mukaan. Paras tapa olisi laatia energiatodistus yhdessä kuntotarkastuksen kanssa, jolloin rakenteiden paksuuskin voidaan tarkastaa mittaamalla.

Asuntojen ostajat pitävät energialuokkia tärkeämpänä asunnon todellista energian vuosikulutusta, vaikka se onkin riippuvainen asukkaiden kulutustottumuksista. Esimerkiksi lapseton pariskunta voi helposti miettiä omaa energiankulutustaan nelihenkiseen perheeseen verraten.

Kaiken kaikkiaan ei ole riskitöntä asuntokauppaa. Tutustumalla lainsäädäntöön, käyttämällä ammattitaitoisia kiinteistönvälittäjiä sekä teettämällä kohteeseen tarpeeksi kattavan kuntotarkastuksen voidaan kuitenkin mahdollisia riskejä pienentää.

## LÄHTEET

AHA-asiantuntija. 2016. VTT Expert Services Oy. Saatavissa:

[http://www.vttexpertservices.fi/Pages/Osaamisvaatimukset--Asbesti--ja-haitta-aineasiantuntija-\(AHA-asiantuntija\).aspx](http://www.vttexpertservices.fi/Pages/Osaamisvaatimukset--Asbesti--ja-haitta-aineasiantuntija-(AHA-asiantuntija).aspx) . Hakupäivä 11.4.2016.

Asunnonostajan tietopaketti. 2016. OP-kiinteistökeskus. Saatavissa:

[https://www.opkk.fi/opkk/opkk/opkk\\_portal/kiinteistonvalitys/asunnonvaihtajan\\_abc/asunnonvaihtajan\\_abc\\_artikkeli?pid=ea94&article=article-ostaja-tietopa](https://www.opkk.fi/opkk/opkk/opkk_portal/kiinteistonvalitys/asunnonvaihtajan_abc/asunnonvaihtajan_abc_artikkeli?pid=ea94&article=article-ostaja-tietopa) .

Hakupäivä 9.4.2016.

Asunnon kunnan selvitysmenetelmiä. 2016. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Saata-

vissa: <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/kuntotarkastus/asunnon-kunnan-selvitysmenetelmia/> . Hakupäivä 8.4.2016.

Asunnonostajan tietopaketti. 2016. Kiinteistömaailma Oy. Saatavissa:

<http://www.kiinteistomaailma.fi/asunnon-ostajan-tietopaketti> . Hakupäivä 8.4.2016.

Asuinkiinteistön kuntoarvio. 2014. Rakennustieto Oy. Tampere: Tammerprint Oy.

Energiatodistus. 2016. Motiva Oy. Saatavissa: <http://energiatodistus.motiva.fi/> .

Hakupäivä 8.4.2016.

Grass, Ben- Heino, Jouko- Kaivanto, Keijo- Koskela, Samuli- Kulomäki, Markku 2010. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Huoltokirja. 2016. Taloyhtiö.net. Saatavissa:

<http://www.taloyhtio.net/hoku/huoltokirja/> Hakupäivä 9.4.2016.

Henkilösertifikaatti. 2016. VTT Expert Services Oy. Saatavissa:

[http://www.vttexpertservices.fi/Documents/Esitteet/Henkil%C3%B6sertifikaatti\\_high.pdf#search=p%C3%A4tevyysvaatimukset%20kosteus](http://www.vttexpertservices.fi/Documents/Esitteet/Henkil%C3%B6sertifikaatti_high.pdf#search=p%C3%A4tevyysvaatimukset%20kosteus) . Hakupäivä

11.4.2016.

Hyvänvälitystavan ohje. 2012. Kiinteistöalan keskusliitto ry. Saatavissa: <http://www.kvkl.fi/files/05062012hyvanvalitystavanohje.pdf>. Hakupäivä 8.4.2016.

Isännöitsijäntodistus - mistä sen saa ja kuka sen voi antaa? 2015. Sanoma-media Finland Oy, Omataloyhtiö.fi. Saatavissa: [http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9317/isannoitsijantodistus\\_mista.htm](http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/9317/isannoitsijantodistus_mista.htm) . Hakupäivä: 11.4.2016.

Isännöitsijä, 2016. TE-palvelut. Saatavissa: [http://www.ammattinetti.fi/ammattit/detail/20/2/346\\_ammatti](http://www.ammattinetti.fi/ammattit/detail/20/2/346_ammatti) . Hakupäivä 11.4.2016.

Kaari, Päivi- Kaivanto, Keijo- Kanerva, Ari- Kuhanen, Petteri 2009. Kiinteistön asiakirjaopas. Helsinki: Gummerus Kirjapaino Oy.

Kasso, Matti 2005, Asunto- ja kiinteistökauppa. 2005. Helsinki: Talentum media Oy.

Kasso, Matti 2011, Kiinteistönvälitys ja arviointi. 2011. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Keskitalo, Petri 2005. Uuden asunnonkauppa. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kiinteistörekisteriote 2016. Maanmittauslaitos. Saatavilla: <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/kiinteistorekisteriote>. Hakupäivä 8.4.2016.

Kiinteistökauppa vaatii pelisilmää. Liian suuret lainat ahdistavat – vuokrallakin kallista Saatavissa: <http://www.mtv.fi/lifestyle/koti/artikkeli/liian-suuret-lainat-ahdistavat-vuokrallakin-kallista/3202396> .Hakupäivä:11.4.2016.

Kiinteistön kuntoarvio 2014. Rakennustieto Oy. Tampere: Tammerprint Oy.

Kilpailu ja kuluttajavirasto. 2016. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. Saatavissa: [www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/](http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/) .Hakupäivä 9.4.2016.

Kosteusmittaus. 2016.Tarkastustalo.fi. saatavissa:  
<http://www.tarkastustalo.fi/kosteusmittaus>. Hakupäivä 8.4.2016.

Kosteusmittaus, 2016. Rakennustieto Oy. Kosteusmittauslaitteet ja niiden käyttö. Saatavissa: <https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK00s740.pdf> . Hakupäivä 11.4.2016.

Koskinen-Tammi,Tiina. 2016. Talkoiden vinkit kiinteistökauppaan. Hometalkoot.fi. Saatavissa: <http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/viikon-vinkit.html> . Hakupäivä 11.4.2016.

Koski, Sami 2015 Monopoly täyttää 80 vuotta:Alkuperäinen keksijä sai ideastaan vain 500 dollaria, Iltalehti. Saatavissa:  
[http://www.iltalehti.fi/ulkomaat/2015110520615469\\_ul.shtml](http://www.iltalehti.fi/ulkomaat/2015110520615469_ul.shtml). Hakupäivä 11.4.2016.

Kuhanen, Petri- Kanerva, Ari- Furuhjelm, Marina- Kinnunen, Helena 2010. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa.Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Kuntotutkimus 1997, 13. Kosteus- ja homevaurioituneen rakennuksen kuntotutkimus. Ympäristöministeriö. Tampere: Rakennustieto Oy.

Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä 2007. Tarkastustalo.fi. Saatavissa:  
<http://www.tarkastustalo.fi/upl/website/kuntotarkastus-akk/TILAAJANOHJEKuntotarkastusasuntokaupanyhteydess.pdf>. Hakupäivä 11.4.2016.

Kuntotarkastuksen tavoite 2016. Mittavat. fi. Saatavissa:  
[http://www.mittavat.fi/kuntokartoitus\\_asiakkaan\\_ohje.php](http://www.mittavat.fi/kuntokartoitus_asiakkaan_ohje.php). Hakupäivä 11.4.2016.

Kuluttajien yhteydenottojen määrä. 2016. Kilpailu ja kuluttajavirasto. Tilastoja. Saatavissa: <http://www.kkv.fi/Tietoa-KKVsta/Tilastoja/> . Hakupäivä 9.4.2016.

L. 23.9.1994/843, Asuntokauppalaki, Saatavissa:  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>. Hakupäivä 8.4.2016.

L. 7.10.2005/795 Asuntokauppalaki. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843> . Hakupäivä 7.4.2016.

L. 4.2.2011/96. Kirjaamisasiat ja sähköiset asiointijärjestelmät, Maakaari. Saa-

tavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540#O2> . Hakupäivä

8.4.2016.

L. 20.01.1978/38, Kuluttajansuojalaki. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038> . Hakupäivä 5.4.2016.

L. 17.10.1997/941 Käytetyn asunnonkauppa. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843#a17.10.1997-941> . Hakupäivä 9.4.2016.

L. 15.12.2000/1074, Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. Saa-

tavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001074> . Hakupäivä

9.4.2016.

L. 15.12.2000/1075, Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitys-

liikkeistä. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001075> . Hakupäivä 9.4.2016.

L. 279/2013, Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20130279> . Hakupäivä 9.4.2016.

L. 50/2013. Laki rakennuksen energiatodistuksesta. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20130050> . Hakupäivä 9.4.2016.

LKV ja LVV. 2016. Keskus-kauppakamari , Saatavissa:

<http://kauppakamari.fi/koulutus-tutkinnot-kokeet/lkv-ja-lvv-koe/> . Hakupäivä 9.4.2016.

L. 12.4.1995. Maakaari. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540> . Hakupäivä 8.4.2016.

L. KKO:2014:70. Järvensivu, Petri 2015. Kiinteistön kauppa – Laatuvirhe. Saatavissa: <http://www.asuntokaupanvirheet.fi/kko201470-vastuunrajoitus-kiinteistokaupassa-kaupan-jalkeien-tehdyssa-sopimuksessa-> . Hakupäivä 11.4.2016.

Muistilista 2016. Omataloyhtiö.fi. Muistilista asunnon ostajalle. Saatavissa: [http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/7441/muistilista\\_asunnon\\_ostajalle.htm](http://www.omataloyhtio.fi/artikkelit/7441/muistilista_asunnon_ostajalle.htm) . Hakupäivä 9.4.2016.

Myyjän ja ostajan vastuu asuntokaupassa 2016. Asuntokauppaopas.com. Saatavissa: <http://www.asuntokauppaopas.com/vastuu-asuntokaupassa.php> . Hakupäivä 9.4.2016.

Myyjän tiedonantovelvollisuus 2016. Aurea LKV. Saatavissa: <http://www.aurealkv.fi/blogi/myyjan-tiedonantovelvollisuus-asuntokaupassa.html> . Hakupäivä 9.4.2016.

Oman asunnon osto – Elämäsi isoin investointi. saatavissa: <http://www.legistum.fi/oman-asunnon-osto-elamasi-isoin-investointi/> hakupäivä 8.4.2016

Nupponen, Sakari, 2010. Sanoma media Finland Oy / Taloussanomat.fi. Älä tee tätä virhettä asuntokaupassa. Saatavissa: <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2010/12/23/ala-tee-tata-virhetta-asuntokaupassa/201017789/310> Hakupäivä 8.4.2016.

PTS. 2016. Talokeskus yhtiöt Oy.Pitkän tähtäimen suunnitelma antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta ja korjaustarpeista. Saatavissa: <http://www.talokeskus.fi/yllapitopalvelut/kunnossapito/pts/> . Hakupäivä 8.4.2016.

Pyly, Petri 2013. Taloyhtiön energiatodistus. Kiinteistöalan kustannus oy

Pörsti, Lauri, 2015. Suomen isännöintiliitto ry / Kotitalolehti.fi. Näistä asuntokaupoissa usein riidellään – vältä ongelmat taloyhtiössä avoimuudella. Saatavissa: <http://www.kotitalolehti.fi/2015/03/asuntokaupassa-auttaa-jos-tieto-kulkee-taloyhtiössä-tehokkaasti/> . Hakupäivä 9.4.2016.

Pätevyys 2016. Fise Oy.Asuntokaupan kuntotarkastajan (akk) pätevyysvaatimukset. Saatavissa:

[http://www.fise.fi/default/www/suomi/patevyysvaatimukset\\_hakulomakkeet/](http://www.fise.fi/default/www/suomi/patevyysvaatimukset_hakulomakkeet/)

Hakupäivä 11.4.2016.

Ranta, Elina, 2011. Sanoma Media Finland Oy / Taloussanommat. Näin talonostajia vedätetään A-luokalla. Saatavissa:

<http://www.taloussanommat.fi/asuminen/2011/10/09/nain-talonostajia-vedatetaan-a-luokalla/201114404/310>. Hakupäivä 9.4.2016.

Rakennusten lämpökuvaaja. 2016. Infradex Oy. Saatavissa:

<http://www.infradex.com/koulutus/rakennusten-lampokuvaus/> .Hakupäivä

8.4.2016.

Rakenteiden kosteuden mittaaaja. 2016. Rakennusteollisuus RT. Saatavissa:

<https://www.rakennusteollisuus.fi/RATEKO/Koulutusohjelmat/Henkilosertifiointi/PKM-Taydennyskoulutus/> Hakupäivä 11.4.2016.

Ruuhonen-Lerner, Pirkko 2014. Eduskunta. Kirjallinen Kysymys 745/2014 vp.

Saatavissa:

<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/sivut/trip.aspx?triptype=ValtiopaivaAsiakirjat&docid=kk+745/2014> Hakupäivä 11.4.2016.

Simola, Pia, 2014, MTV.fi. Näin tunnistat pätevän kuntotarkastajan – suojaudu

hometalolta. Saatavissa: <http://www.mtv.fi/lifestyle/koti/artikkeli/nain-tunnistat-patevan-kuntotarkastajan-suojaudu-hometalolta/4394472>.

Hakupäivä 9.4.2016.

Toppilan siilot 2012. Toppilan siilot paikoin sortumisvaarassa Oulussa Archeus oy. 2012.). Kervinen, Sini. YLE.fi Saatavissa:

[http://yle.fi/uutiset/toppilan\\_siilot\\_paikoin\\_sortumisvaarassa\\_oulussa/6289158](http://yle.fi/uutiset/toppilan_siilot_paikoin_sortumisvaarassa_oulussa/6289158)

Hakupäivä 9.4.2016.

Valitus asunnon virheestä 2016. Kilpailu ja kuluttajavirasto. Saatavissa:

<http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/valitus-asunnon-virheesta/> . Hakupäivä 11.4.2016.



Vastuunrajoitus, 2016. Asianajotoimisto Advoline Oy. Saatavissa:

<http://www.advoline.fi/vastuunrajoitus-kiinteiston-kauppa/asianajaja-helsinki/> .

Hakupäivä 11.4.2016.

Vakuutuksen myöntämisen edellytykset 2016. Raksystems Insinööritoimisto Oy.

Saatavissa:

<http://www.raksystems.fi/fi/palvelut/asuntokauppa/piilovirhevakuutus> . Hakupäi-

vä 11.4.2016.

Vakuutusturvan rajoitukset. 2016. Raksystems Insinööritoimisto Oy. Saatavissa:

<http://piilovirhevakuutus.bluewaft.com/terms/SP->

[Finland\\_Hidden\\_defect\\_insurance\\_Single\\_dwelling\\_Final\\_-FI\\_151006.pdf](http://piilovirhevakuutus.bluewaft.com/terms/SP-Finland_Hidden_defect_insurance_Single_dwelling_Final_-FI_151006.pdf) . Ha-

kupäivä 11.4.2016.

Vakuutuksen hinta ja korvaus. 2016. Ovikoodi Oy. Saatavissa:

<https://www.ovikoodi.fi/ovikoodi-aakkoset/asunnon-piilovirhevakuutus/> . Haku-

päivä 11.4.2016.