

Joni Hakkarainen

Kuntoarvio ja ongelmat asuntokaupoissa

Opinnäytetyö

Kevät 2020

SeAMK Tekniikka

Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: Tekniikan yksikkö

Tutkinto-ohjelma: Rakennusalan työnjohto

Suuntautumisvaihtoehto: Talonrakennustekniikka

Tekijä: Joni Hakkarainen

Työn nimi: Kuntoarvio ja ongelmat asuntokaupoissa

Ohjaaja: Olli Isopahkala

Vuosi: 2020

Sivumäärä: 34

Liitteiden lukumäärä: 1

Opinnäytetyön tarkoituksena oli antaa tietoa asunto- ja kiinteistökauppoihin liittyen. Oman asunnon ostoon liittyy paljon huomioitavia asioita. Laissa on määritelty myyjälle ja ostajalle velvollisuuksia, joista tärkeimpiä ovat tiedonanto- ja selonottovelvollisuus. Velvollisuuksilla pyritään tuomaan kauppakohteen virheet ja riskit ostajan tietoon. Melko usein kohteelle teetetään ammattilaisen tekemä kuntoarvio, jonka pitäisi tuoda mahdolliset virheet esille.

Työssä tarkasteltiin asunto- ja kiinteistökauppaa koskevaa lainsäädäntöä, itse kuntoarvion tekemistä, sekä pohdittiin asioita, joita huonosti tehty kuntoarvio voi aiheuttaa.

Avainsanat: asuntokauppa, kiinteistökauppa, kuntokartoitus

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Technology

Degree programme: Construction Site Management

Specialisation: Building Construction

Author: Joni Hakkarainen

Title of thesis: Condition assessment and problems with home sales

Supervisor: Olli Isopahkala

Year:2020 Number of pages: 34 Number of appendices: 1

The aim of the thesis was to give information on home sales and property business. There are many things to consider when buying your own home. The law specifies different obligations for sellers and buyers, so that construction errors are revealed. Condition assessments are often done to buildings, so that errors are found.

The thesis gave information on laws, methods for doing condition assessments and discussion bad condition assessments.

Keywords: home sale, property business, condition assessment

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	1
Thesis abstract.....	2
SISÄLTÖ.....	3
Käytetyt termit ja lyhenteet	5
1 JOHDANTO	6
2 ASUNTOKAUPAN HAASTEET.....	7
2.1 Asuntokaupan vaiheet.....	7
2.2 Asunto-osakeyhtiölaki	8
2.3 Asuntokauppalaki.....	9
2.4 Uuden asunnon virhevastuu	9
2.5 Kiinteistöosakeyhtiö	10
3 KIINTEISTÖN KUNTOARVION VAIHEET	11
3.1 Kuntoarvion tavoitteet	11
3.2 Kuntoarvion tutkimusmenetelmät.....	11
3.3 Kiinteistön korjaushistoria	12
3.4 Asukaskysely	12
3.5 Kiinteistöön tutustuminen	12
3.6 Kuntoluokat	13
3.7 Kuntoarvioraportti.....	15
4 KUNTOARVION TOTEUTUS ASUINKIINTEISTÖÖN.....	16
4.1 Piha-alue ja varusteet	16
4.2 Perustukset ja alapohjarakenteet.....	16
4.3 Julkisivu ja kantavat rakenteet	17
4.4 Ikkunat ja ovet.....	17
4.5 Väliseinät ja välipohjat.....	17
4.6 Yläpohja ja vesikatto	18
4.7 Märkätilat	18
4.8 Lämmitysjärjestelmä	18
4.9 Vesi- ja viemärijärjestelmät	19
4.10 Ilmanvaihto.....	19

4.11	Sähköjärjestelmät	19
4.12	Mahdolliset muut mittaukset ja tarkastelut	20
5	ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPPAA KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ	
	21
5.1	Virheet asunto- ja kiinteistökaupoissa	21
5.2	Asuntokaupan virhe	22
5.3	Kiinteistökaupan virhe	23
5.4	Myyjän velvollisuudet	23
5.5	Ostajan velvollisuudet	24
5.6	Kuntoarvioitsijan velvollisuudet	24
6	CASE KIINTEISTÖKAUPPA	26
6.1	Kiinteistökaupan tausta	26
6.2	Kiinteistökauppa käräjäoikeudessa	27
6.3	Kiinteistökauppa hovioikeudessa	27
6.4	Kiinteistökauppa korkeimmassa oikeudessa	28
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	29
	LÄHTEET	31
	LIITTEET	33
	Liite 1	34

Käytetyt termit ja lyhenteet

Asukaskysely	Kuntoarviossa käytettävä tiedonkeruutapa, jossa haastellaan rakennuksen käyttäjiä.
Asuntokauppalaki	Laki, jossa säädetään asunto-osakkeilla käytävää asunto-kauppaa.
Kunnossapitovastuu	Asunto-osakeyhtiölakiin säädetty pykälä, jossa määritellään osakkeen omistajan ja taloyhtiön rakennuksen kunnossapitoalueet.
Kuntoarvio	Asuntoon tai kiinteistöön tehtävä rakenteita rikkomaton kirjallinen arvio rakennuksen sen hetkisestä kunnosta.
Kuntoluokka	Kuntoluokka on kuntoarvioijan arvio rakennusosan kunnosta, luokitus 1—5.
Maakaari	Laki, jossa säädetään kiinteistökauppaa.
PTS	Pitkän tähtäimen suunnitelma, joka antaa kuvan rakennuksen tulevista korjaustarpeista, ajankohdista ja kustannuksista.
Riskirakenne	Tyypillisiä aikaisemmin käytettyjä rakenteita, jotka on myöhemmin havaittu kosteus- ja mikrobivaurioille alttiiksi rakenteiksi.
Virhevastuu	Laissa määritelty vastuu virheistä asunto- ja kiinteistökaupoissa.
Vuositarkastus	Uudelle asunnolle tehtävä tarkastus virheiden löytämiseksi.
Yhtiöjärjestys	Taloyhtiökohtainen määritelmä taloyhtiön toiminnasta.

1 JOHDANTO

Oman asunnon hankkiminen on monen unelma, se onkin yleensä yksi ihmisen isoimmista ostoksista elämässään. Suomessa asunto- ja kiinteistökauppaa koskevat omat lakinsa. Asunto-osakekauppa kuuluu asuntokauppalain alaisuuteen, kun taas kiinteistökauppa maakaaren alaisuuteen. Laissa on määriteltyinä kaupan osapuolten velvollisuuksia. Ostajan näkökulmasta yksi tärkeimmistä velvollisuuksista on selonottovelvollisuus eli ostajan pitää tutustua kaupan kohteeseen, jotta löytäisi siitä mahdollisia virheitä (Talojuristit, [viitattu 23.1.2020]).

Läheskään aina ostajalla ei ole rakennusteknistä tuntemusta, jotta voisi tarkastaa kaupan kohteen kunnolla. Tämän takia rakennukselle voidaan teettää ammattilaisen tekemä kuntoarvio, jotta mahdolliset virheet ja riskit tulisivat ostajan tietoon. Kuntoarvio saattaa vaikuttaa ostopäätökseen varsinkin, jos siinä ei ilmene mitään poikkeuksellista. Aina kuitenkin kuntoarviossa ei ole mainittuna rakennuksen virheitä, jotka voivat olla hyvinkin merkittäviä. Näiden virheiden korjaus voi käydä hyvinkin kalliiksi, ja yleensä osapuolten välille syntyy riitaa korvausvastuista. Joskus ratkaisua haetaan oikeuslaitoksesta, mikä on raskasta ja kallista.

Opinnäytetyön tavoitteena on antaa käsitys asuntokauppaa hallitsevasta lainsäädännöstä, kuntoarvion tavoitteista ja tekemisestä. Lopuksi pohditaan, mitä ongelmia huolimattomasti tehty kuntoarvio aiheuttaa.

2 ASUNTOKAUPAN HAASTEET

2.1 Asuntokaupan vaiheet

Asunnon tai kiinteistön voi myydä yksityisesti tai kiinteistövälittäjän apua käyttäen. Suurin osa myyjistä valitsee kiinteistövälittäjän hoitamaan myyntiä. Välittäjän kanssa solmitaan kirjallisesti toimeksiantosopimus. (Oikotie, [viitattu 24.3.2020].)

Myynti-ilmoitusta laatiessa täytyy ilmoituksessa mainita kaikki oleellinen tieto kohteesta ja tietojen pitää olla paikkaansa pitäviä. Myynti-ilmoituksella on laintasoista merkitystä. (Oikotie, [viitattu 24.3.2020].)

Mahdollisille kiinnostuneille kohteen ostajille täytyy antaa mahdollisuus tutustua kohteeseen paikan päällä sekä kohteen asiakirjoihin. Jos kohde on ostajille mieleinen, he voivat tehdä kohteesta ostotarjouksen. Ostotarjoukset tulee tehdä kirjallisena ja ne toimitetaan myyjälle tai mahdolliselle kiinteistövälittäjälle. Ostotarjouksissa tulee käydä ilmi tarjottu hinta, joka on yleensä aina pienempi kuin kohteen pyyntihinta, sekä aikaraja, kuinka kauan tarjous on voimassa. Tarjous voi olla myös ehdollinen. Tällä tarkoitetaan sitä, että lopullinen kauppa edellyttää esimerkiksi sitä, että ostaja saa mahdollisen rahoituksen järjestettyä. Tehdyn tarjouksen myyjä voi hylätä, hyväksyä tai tehdä vastatarjouksen, jos ostajan tekemä tarjous on liian pieni, mutta myyjä on valmis neuvottelemaan hinnasta. (Oikotie, [viitattu 24.3.2020].)

Kun hinnasta on päästy osapuolten välillä yhteisymmärrykseen, siirrytään kaupan-tekotilaisuuteen. Kaupantekotilaisuudessa allekirjoitetaan kauppakirja, jolla kohteen omistusoikeus siirtyy ostajalle. Kauppakirjaan voidaan merkitä ajankohta, milloin kohde luovutetaan ostajalle. (Oikotie, [viitattu 24.3.2020].)

2.2 Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiölaki antaa perustan taloyhtiön toiminnalle. Asunto-osakeyhtiölaissa on tarkkoja määräyksiä koskien esimerkiksi kunnossapitoa, korjaus- ja muu-
tostöitä, vastikkeenmaksua ja päätöksentekoa. Asunto-osakeyhtiölaissa on myös määrätty, että taloyhtiölle pitää laatia yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestys tulee olla jokaisella taloyhtiöllä ja sen tulee olla hyväksytty yhtiökokouksessa sekä rekisteröity. Yhtiöjärjestys on siis taloyhtiön sisäinen laki, jossa käy ilmi esimerkiksi perusteet vastikkeen maksusta ja vastuut koskien kunnossapitoa osakkaan ja taloyhtiön välillä. (Isännöintiliitto, [viitattu 9.3.2020].)

Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee asunto-osakeyhtiön seuraavasti:

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (L 22.12.2009/1599, 2§).

Asunto-osakeyhtiön yksi keskeisempiä asioita on osakkaiden yhdenvertaisuus. Tällä pyritään estämään yhden osakaan hyöty muiden kustannuksella. (Isännöintiliitto, [viitattu 9.3.2020].)

Asunto-osakeyhtiölakiin on määritelty yhtiön kunnossapitovastuu seuraavasti:

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Osakkeenomistaja vastaa osakehuoneiston sisäosista (L 22.12.2009/1599, 2§, 3§).

2.3 Asuntokauppalaki

Asuntokauppalaki koskee asunto-osakkeiden kauppaa, joka antaa oikeuden asunnon omistamiseen. Asuntokauppalaisissa on määritelty muun muassa kaupan osapuolten velvollisuuksia ja virhevastuuta. (RT 103066 2019, 1.)

2.4 Uuden asunnon virhevastuu

Asuntokauppalaisissa on määritelty uuden asunnon virhevastuu. Asunnon virheitä arvioidaan virhesäännösten mukaisesti. Asunnon virheitä ovat esimerkiksi annettujen tietojen virheellisyys tai asuntoa ei ole rakennettu hyvän rakennustavan mukaisesti ja asianmukaisia materiaaleja käyttäen. Hyvää rakennustapaa arvioidessa apuna voidaan käyttää RYL:n (rakentamisen yleiset laatuvaatimukset) kriteereitä. RYL:ssä on ohjeita laatuvaatimuksista ja laadun tarkastelusta. (Rakennusteollisuus, [viitattu 9.3.2020].)

Uudelle asunnolle tulee asuntokauppalain mukaan suorittaa vuositarkastus virheidensä ilmi tuomiseksi.

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöön otettaviksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle ja asuntoyhteisölle (L 23.9.1994/843, 18§).

Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ja asuntoyhteisön ilmoittamat virheet sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle ja asuntoyhteisölle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautukset kohtuullisessa vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista (L 23.9.1994/843, 18§).

Ostaja menettää oikeuden vedota virheeseen, jonka hänen pitäisi havaita ennen vuositarkastusta, jos hän ei ilmoita siitä viimeistään vuositarkastuksessa (L 23.9.1994/843, 19§).

2.5 Kiinteistöosaakeyhtiö

Kiinteistöosaakeyhtiön ja asunto-osaakeyhtiön ero on, että asunto-osaakeyhtiön tarkoituksena mahdollistaa asuminen osakkeen omistajille, kun taas kiinteistöosaakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka toiminta perustuu kiinteistön hallintaan ja omistukseen. Kiinteistöosaakeyhtiö voi olla esimerkiksi tehdaskiinteistö tai liikehuoneistoja käsittävä rakennus. Kiinteistöosaakeyhtiötä ei koske asunto-osaakeyhtiölaki, vaan sitä koskee osakeyhtiölaki. Asunto-osaakeyhtiölaissa on määritelty pinta-alan perusteella, että vähintään puolet rakennuksen pinta-alasta pitää olla asumiseen tarkoitettuja tiloja. Kiinteistöosaakeyhtiöllä pinta-alaa koskevaa rajoitetta ei ole. (Vahtera, [viitattu 9.3.2020].)

3 KIINTEISTÖN KUNTOARVION VAIHEET

Rakennus muodostaa monta eri tekniikan osa-aluetta. Hyvässä kuntoarviossa käydään läpi kaikki rakennuksen osa-alueet. Eri osa-alueille on omat asiantuntijat, alue-rakenteet, rakennustekniikan ja tilat arvio rakennustekninen asiantuntija. Lämmitys, vesi ja viemärijärjestelmät arvioi LVIA-tekniikan asiantuntija, sekä sähkö- ja tietoteknisetjärjestelmät arvioi sähkötekniikan asiantuntija. Yhdessä työryhmä arvioi kiinteistön energiatalouteen, turvallisuuteen, terveellisyteen ja ympäristön vaikutuksiin liittyvät asiat sekä korjaustoimenpiteet ajankohtineen, ja kustannusennusteet laaditaan yhdessä. (RT 103003 2019, 4.)

Kuntoarviossa arvioija voi käyttää apunaan mittalaitteita ja työkaluja. Arvioijan tulee hallita käyttämänsä laitteen toiminta ja mittausmenetelmät. Arvioija osaa tulkita mitaustuloksia oikein ja ymmärtää rakenteen toimintaa, sekä tietää mitattavan asian raja-arvot. (RT 103003 2019, 4.)

Seuraavassa käydään läpi kuntoarviossa käytäviä alueita ja arvion etenemistä.

3.1 Kuntoarvion tavoitteet

Kuntoarvion tarkoituksena on antaa kuva kiinteistön tai asunnon senhetkisestä kunnosta ja tulevista korjaustarpeista. Kuntoarvio laaditaan julkaistujen ohjeiden ja RT-korttien mukaisesti. Kuntoarvion pohjalta kiinteistölle tai asunnolle voidaan tehdä PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelma, josta käy ilmi korjaustarve ja hinta-arvio korjauksille. (RT 103002 2019, 1.)

3.2 Kuntoarvion tutkimusmenetelmät

Asunnoille ja kiinteistöille on tarjolla paljon eri nimityksillä olevia kunnan selvitysmenetelmiä. Näitä ei kuitenkaan kannata sekoittaa keskenään, sillä eri nimisessä selvityksissä esimerkiksi tutkimusmenetelmät vaihtelevat. Tämä vaikuttaa saadun tiedon tarkkuuteen. (RT 103002 2019, 3.)

Kuntoarvio ja kuntotarkastus ovat pääsääntöisesti aistienvaraisia ja rakenteita rikkomattomia menetelmiä, näihin voi kuulua esimerkiksi pintakosteusmittauksia. Ammattitaitoisesti tehdyn kuntoarvion tai kuntotarkastuksen perusteella saadaan hyvä yleiskuva kiinteistön kunnosta ja korjaustarpeista. Jos kuntoarviossa on huomattu vaurioita, tai siinä on epäilyksiä piilevistä vaurioista, on syytä rakennukselle suorittaa kuntotutkimus. Kuntotutkimus on kuntoarviota tarkempi selvitysmenetelmä, jossa rakenteita avataan, tehdään teknisiä mittauksia, sekä otetaan rakenteista näytteitä. Näin rakennuksen kunnosta saadaan varmasti luotettavaa tietoa. (RT 103002 2019, 3.)

3.3 Kiinteistön korjaushistoria

Korjaushistoriaan tutustamalla saadaan tietoa muun muassa rakennukseen tehdyistä korjauksista ja entisistä käyttötarkoituksista. Siitä voi myös selvittää aikaisemmat vauriot, miksi korjauksiin on ryhdytty. Nämä voivat olla tärkeitä tietoja kuntoarviota tehdessä.

3.4 Asukaskysely

Asukaskyselyllä saadaan tietoa ja havaintoja rakennuksen kunnosta ja toimivuudesta. Kyselyn tulisi keskittyä oleellisiin asioihin, kuten rakennuksen epäkohtiin, terveellisyyteen ja turvallisuuteen. Jokaiselle tutkittavalle kohteelle pyritään asettamaan kohteelle sopivat kysymykset. Myös kiinteistöä hoitanutta kiinteistöhoito-organisaatiota olisi hyvä haastatella, sillä yleensä heillä on kattavat tiedot kiinteistön epäkohdista ja ongelmista. (RT 103003 2019, 6.)

3.5 Kiinteistöön tutustuminen

Hyvässä kuntoarviossa arvioija tutustuu kohteen lähtötietoihin. Lähtötietojen avulla hahmotetaan rakennuksen kokonaistilannetta, lähtötiedoista voidaan saada tärkeää tietoa. Lähtötietoja ovat esimerkiksi rakennuksen piirustukset, rakennuksen käyttö-

jien haastattelut ja korjaushistoriaan tutustuminen. Piirustuksiin tutustumalla saadaan hyvä kuva rakennuksen rakenteista. Piirustuksista käy ilmi esimerkiksi riskirakenteet, joihin on syytä kiinnittää huomiota arviota tehdessä. (RT 103003 2019, 5.)

3.6 Kuntoluokat

Kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella rakenneosille määräytyy kuntoluokka, johon tarkastettavan kohteen arvioidaan kuuluvan kuntonsa ja korjaustarpeista johtuvan kiireellisyyden vuoksi. Kuntoluokka on kuntoarvioijan arvio kohteen kunnosta. Luokitusten perusteella rakenneosia voidaan verrata toisiinsa. Kuntoluokkia on viisi. (RT 103098 2019, 4.)

Taulukko 1. Kuntoluokat. (RT 103098 2019, 1)

Kuntoluokka	Kuvaus
5	uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa
4	hyvä, kevyt huoltokorjaus 6-10 vuoden kuluessa
3	tyytyttävä, kevyt huoltokorjaus 1-5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6-10 vuoden
2	välttävä, peruskorjaus 1-5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6-10 vuoden kuluessa
1	heikko, uusitaan 1-5 vuoden kuluessa

Kuntoluokitusohjeita luetaan ylhäältä alaspäin, eli luokasta 5 kohti 1-luokkaa. Luokka 5 vastaa uutta tai juuri uusittua rakennetta. Luokka 1 tarkoittaa, että rakenne on käyttöikänsä lopussa. Luokan kaikkien ehtojen tulee toteutua. Jos kaikki eivät toteudu, luokkaa pudotetaan yhdellä. (RT 103098. 2019, 4.) Seuraavassa on esimerkkejä eri rakenneosien kuntoluokka kriteereistä (taulukko 2, taulukko 3).

Taulukko 2. Puu- ja levyverhottujen julkisivujen kuntoluokkakriteerit. (RT 103098 2019,6)

Puu- ja levyverhotut julkisivut	
Kuntoluokka	Kuvaus
5	-Julkisivut uusia tai uusittu 0-10 vuoden kuluessa -maalipinnoissa ei vaurioita -puuosissa ei ole lahovaurioita -pellitykset on täysin kunnossa -kosteuden pääsemisestä seinärakenteeseen ei ole merkkejä -alimman puuverhouslaudun ja maanpinnan etäisyys on yli 20 cm
4	-rakenteen ikä 10-20 vuotta tai huoltomaalaus 0-10 vuotta sitten -maalipinnassa ei ole merkittäviä vaurioita -pellityksissä ei ole puutteita -kosteuden pääsemisestä seinärakenteeseen ei ole merkkejä -alimman puuverhouslaudun ja maanpinnan etäisyys yli 20 cm
3	-rakenteen ikä 20-30 vuotta tai huoltomaalaus 10-15 vuotta sitten -maalipinnoissa on vaurioita alle 10% -puuosissa lahovaurioita alle 1% -kosteuden pääsemisestä seinärakenteeseen ei merkkejä
2	-maalipinnassa vaurioita alle 25% -puuosissa lahovaurioita alle 5% -ei välitöntä uusimistarvetta
1	-uusitaan 1-5 vuoden kuluessa

Taulukko 3. Peltikatteen kuntoluokkakriteerit. (RT 103098 2019, 6)

Vesikatot, peltikate	
Kuntoluokka	Kuvaus
5	-kate uusittu 0-10 vuoden kuluessa -katemateriaali tai pinnoitus on uusi/uutta vastaava
4	-uusittu/tehty 10-20 vuoden kuluessa tai maalattu/pinnoitettu (täysin kunnostettu) 0-10 vuoden kuluessa -katemateriaali/pinnoitus virheetön
3	-kate uusittu/tehty yli 20 vuotta sitten tai maalattu/pinnoitettu (täysin kunnostettu) 0-10 vuotta sitten -katemateriaali on ehjä ja vahingoittumaton -pinnoituksessa tai maalipinnassa on enintään vain vähäisiä vikoja tai puutteita -saumat ja jatkokset ovat kunnossa
2	-uusiminen 6-10 vuoden kuluessa -katteen alusrakenne on kunnossa
1	-uusitaan 1-5 vuoden kuluessa

3.7 Kuntoarvioraportti

Tehdyistä tutkimuksista ja havainnoista kuntoarvioitsija laatii kirjallisen raportin. Raportin tulee olla mahdollisimman yksiselitteinen, jotta henkilöt, joilla ei ole rakennustekniikan erityisosaamista, pystyvät muodostamaan kuvan kohteen kunnosta. Raportissa ei saa esittää oletuksia ja epätarkkuuksia, eikä siihen saa todeta mitään rakenteen kunnosta, mitä ei ole tutkittu. Raportissa kerrotaan ainakin seuraavat asiat:

- osapuolet
- kohteen lähtötiedot
- tarkistushetken olosuhteet
- mittausvälineet
- rakennusteknisiä tietoja kohteesta
- yhteenveto havainnoista ja olennaiset epäkohdat ja riskit
- toimenpiteitä vaativat asiat
- havainnot rakennusosittain, tiloittain, rakenteittain ja järjestelmittäin
- vaurioiden korjaaminen ja korjaamatta jättämisen riskit
- haitallisten aineiden esiintyminen
- tarkastusmenettelystä. (KH 90-00394 2007, 7-8.)

Lisäksi raporttiin liitetään hyvälaatuiset valokuvat seuraavista:

- yleiskuva julkisivuista
- yleiskuvat kosteista- ja märkätiloista
- kuvat vaurio-, riski- ja ongelmakohtista
- kuvat tavanomaisesta poikkeavista rakenneratkaisuista
- kuva tilasta, rakenteesta, rakenneosasta tai järjestelmästä, jota ei ole voitu tarkastaa esimerkiksi, jos tila on täynnä tavaraa, tilaan ei ole kulku-yhteyttä, lumi on rajoittanut tarkastusta tai on olemassa muu vastaava este. (KH 90-00394 2007, 8-9.)

Raporttiin voi liittää kohdetta koskevia selventäviä taulukoita, piirustuksia ja muita asiakirjoja (KH 90-00394 2007, 9).

4 KUNTOARVION TOTEUTUS ASUINKIINTEISTÖÖN

4.1 Piha-alue ja varusteet

Piha-aluetta tutkitaan pääsääntöisesti silmävaraisesti. Piha-alueissa kiinnitetään huomiota esimerkiksi maanpinnan muotoihin ja maan korkoasemaan rakennukseen nähden. Maanpinnan tulisi kaataa rakennuksesta poispäin, ja mahdollisesti vielä olemassa olevia sadevesikaivoja kohti. Sade- ja sulamisvedet eivät saisi lammikoidua piha-alueelle, varsinkaan rakennuksen viereen. Piha-alueella kiinnitetään huomiota myös pihavarusteisiin, parkkipaikkoihin ja kasvillisuuteen. Kasvillisuutta ei saisi olla aivan rakennuksen vierustalla, sillä kasvit voivat haitata salaojajärjestelmän ja ulkoseinärakenteen toimintaa. Piha-alueen routavaurioihin pitää myös kiinnittää huomiota. (KH 90-00394 2007, 4.)

4.2 Perustukset ja alapohjarakenteet

Perustuksia arvioidessa huomiota tulisi tarkastuksessa kiinnittää salaojiin, sadevesijärjestelmään ja perustusten painumiin. Salaojista tarkistetaan niiden toimintaedellytykset. Tällainen on esimerkiksi salaojan korkoasema perustuksiin nähden. Salaojan tulisi kulkea perustuksen alapuolella. Tämän voi tarkastaa suoraan salaojakaivosta sekä suunnitelmista. Kaivoista saadaan myös kuvaa putkistojen puhtaudesta. Kaivojen pohjalle kertyy ajansaatossa lietettä ja roskia ja ne voivat tukkia putkiston. Myös salaojan purkupaikka ja sen toimivuus tulisi selvittää. (KH 90-00394 2007, 4.)

Sadevesijärjestelmään kuuluu sadevesikourut, syöksyputket, rännikaivot sekä poistoputkisto. Kourut ja syöksyputket eivät saa olla tukossa roskista. Sadevesi tulisi ohjata syöksytorvesta rännikaivoon, jota ei aina ole. (KH 90-00394 2007, 4.)

Perustuksia, maanvaraista alapohjaa ja sokkelia arvioidaan niiden näkyviltä osin. Niistä arvioidaan kallistuksia, halkeamia, painumia. Perusmuurissa tulisi olla vedeneristys. Jos alapohja on ryömintätalallinen eli rossipohja, arvioidaan siitä alapohjan

tuuletuksen toimintaedellytykset, ryömintätilan korkeus, maa-aineksen kapilaariisuus ja kosteusolosuhteet. Rossipohjasta arvioidaan myös kantavien rakenteiden kosteusvaurioita, näkyvissä olevia lämmöneristeitä ja putkistojen läpivientejä ja kannakointeja. Ryömintätilassa ei saisi olla orgaanista materiaalia tai rakennusjätettä. (KH 90-00394 2007, 4.)

4.3 Julkisivu ja kantavat rakenteet

Julkisivuista arvioidaan julkisivuverhouksen tai pinnoitteen kunto silmämääräisesti. Samalla arvioidaan näkyvät halkeamat. Halkeamat voivat olla merkki rakenteen painumisesta. Rakenteiden vaaka- ja pystysuoruus tarkistetaan. Julkisivusta etsitään kosteusvaurioita ja veden valumajälkiä. Seinärakenteisiin, joiden alapinnan ja maanpinnan tasoero on vähäinen, on syytä kiinnittää huomiota. Ulkoseinän tuuletuksen täytyy toimia. Suositeltu tuuletusrako on 2—4 cm. Puurunkoisissa tiiliverhoiluissa seinissä laastinjäämät ovat voineet tukkia tuuletusrakoa alaosasta. (KH 90-00394 2007, 5.)

4.4 Ikkunat ja ovet

Ikkunoita ja ovia arvioidessa kiinnitetään huomiota ikkunan ja oven yleiseen kuntoon. Ovista testataan käynti, tiiveys ja lukituksen toimivuus. Vesi- ja kynnysspeltien tulee kaataa oikeaan suuntaan sekä olla tiiviitä. Ovet ja ikkunat, joiden on suunniteltu olevan hätäpoistumisteitä, täytyy toimia moitteitta, ja tarvittaessa pitää olla asianmukaiset palotikkaat. (KH 90-00394 2007, 5.)

4.5 Väliseinät ja välipohjat

Väliseinistä ja välipohjista arvioidaan rakenteelliset merkittävät halkeamat ja painumat, kosteusvauriot ja niiden aiheuttamat jäljet sekä rakenteiden suoruus. Väliseinissä tyypillisiä riskirakenteita ovat esimerkiksi puurunkoiset seinät, jotka alkavat lattiapinnan alapuolelta maanvaraisissa betonirakenteissa, sekä kivirakenteiset seinät, joihin voi kohdistua kapilaarista kosteuden nousua. (KH 90-00394 2007, 5.)

4.6 Yläpohja ja vesikatto

Yläpohjan ja vesikaton tarkastamisessa kirjataan kuntoarvioon ylös, missä laajuudessaan rakenne tutkittiin. Yläpohjatilassa on usein paljon talotekniikkaa. Putkistojen pitäisi olla eristettyjä. Putkistot menevät usein vesikattorakenteesta läpi. Läpivientien kunto ja toteutus pitää tarkastaa. Aluskatteen kunto ja asennustapa tutkitaan. Yläpohjassa on lämmöneristettä, jonka määrä ja kunto arvioidaan. Yläpohjan pitäisi tuulettua riittävästi. Tämä arvioidaan tutkimalla tuuletusaukkojen ja -rakojen riittävyys ja varmistetaan toiminta. Kattorakenteista etsitään kosteuden aiheuttamia jälkiä. Kattovarusteiden, kuten lumiesteiden ja kulkusiltojen, kunto arvioidaan. Vesikaton pintamateriaali tarkastetaan. Tyypillisiä ongelmia aiheuttavia yläpohja- ja vesikattorakenteita ovat katot, joiden kattokulma on pieni tai katto on tasakatto, tai yläpohjan höyrynsulku on puutteellinen. (KH 90-00394 2007, 5.)

4.7 Märkätilat

Märkätiloissa yksi tärkeimmistä asioista on vedeneristys. Sen olemassaoloa tai kuntoa on mahdoton tutkia ilman pintarakenteiden rikkomista. Vanhoissa rakenteissa vesieristettä ei ole laisinkaan, tai vesieristeenä on voitu käyttää materiaalia, joka ei enää nykyään kelpaisi vedeneristeeksi. Märkätilojen lattian tulisi kaataa riittävästi viemärikaivoon päin, ettei vesi jää seisomaan lattialle. Kaato voidaan tarkastaa esimerkiksi vesivaa'alla. Märkätilojen rakenteiden kosteusvaurioita on mahdollista tutkia kosteusmittarilla. Pintoja rikkomattomalla mittarilla saadaan yleiskäsitys rakenteen kunnosta. Mittaus suoritetaan pistokokein 0,2-0,5 m:n välein. Mitattavia alueita ovat muun muassa lattiakaivojen ympärökset sekä kosteudella tavallisesti alttiina olevat paikat. (KH 90-00394 2007, 5.)

4.8 Lämmitysjärjestelmä

Lämmitysjärjestelmää arvioidessa käydään läpi lämmitysjärjestelmästä riippuen järjestelmän osat, kuten lämmitysputket, lämpöpatterit, ja lämmönsäätöventtiilit. Put-

kieristeiden kunto arvioidaan. Savuhormien kunto arvioidaan näkyviltä osin vesika-
tolta sekä yläpohjatilasta näkyviltä osin halkeamien ja rapautumisen osalta. (KH 90-
00394 2007, 6.)

4.9 Vesi- ja viemärijärjestelmät

Vesi- ja viemärijärjestelmiä arvioidessa eniten kannattaa kiinnittää huomiota järjes-
telmien ikään. Käyttöiän lopussa olevat järjestelmät on syytä varautua uusimaan,
vaikka ne vielä toimisivat ongelmitta. Lattiakaivoista tutkitaan korokerenkaiden ja
kaivoon tuotujen mahdollisten putkien liitosten tiiviys. Viemärijärjestelmää voidaan
tutkia kuvaamalla, jolloin saadaan selville mahdolliset vauriot järjestelmässä. Vesi-
järjestelmää tutkiessa kiinnitetään huomiota esimerkiksi vesikalusteiden liitoksiin ja
mahdollisiin vuotokohtiin. (KH 90-00394 2007, 6.)

4.10 Ilmanvaihto

Ilmanvaihdon toimivuuteen vaikuttaa muun muassa ilmanvaihtotapa, poistoventtii-
lien puuttuminen ja korvausilman saatavuus. Ilmanvaihtotapoja ovat koneellinen il-
manvaihto ja painovoimainen ilmanvaihto. Painovoimainen ilmanvaihto löytyy usein
vanhoista rakennuksista, se toimii harvoin halutulla tavalla, koska ympäristön olo-
suhteet vaikuttavat sen toimintaan oleellisesti. Ilmanvaihdon toimivuutta voidaan
testata esimerkiksi merkkisavulla. (KH 90-00394 2007, 6.)

4.11 Sähköjärjestelmät

Sähköjärjestelmästä etsitään käyttöturvallisuuteen vaikuttavat puutteet, kuten rik-
koutuneet johtimien eristeet ja peitelevyt, irtonaiset katkaisijat ja pistorasiat. Myös
selkeisiin vaaratekijöihin kiinnitetään huomiota, esimerkiksi pistorasia suihkun alu-
eella. (KH 90-00394 2007, 6.)

4.12 Mahdolliset muut mittaukset ja tarkastelut

Jos silmämääräisessä arvioinnissa on löytynyt puutteita tai huomautettavaa, voidaan epäkohtia tutkia tarkemmin mittalaitteiden avulla. Mittalaitteiden ja tutkimusmenetelmien tulee olla yleisesti alalla käytettyjä ja hyväksytyjä. Lisäksi mittalaitteiden tulee olla kalibroituja. Mahdollisia käytettäviä mittauksia ovat esimerkiksi lämpökuvauus, home- ja mikrobivaurionäytteet ja niiden analysointi ja tarkemmat kosteusmittaukset esimerkiksi poraamalla rakennetta. Rakennuksen tiiviyttä voidaan mitata paine-eromittauksella sekä rakenteita voidaan purkaa, jotta nähdään missä kunnossa se on. (KH 90-00394 2007, 6.)

5 ASUNTO- JA KIINTEISTÖKAUPPAA KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ

Asuntokaupassa kaupan kohteena ovat asunto-osakkeet. Kerrostalo- ja rivitalo-asuntojen kaupat sekä asunto-osakeyhtiömuotoisten paritalo- tai erillistaloasuntojen kaupat ovat tyypillisiä asuntokauppoja. Asuntokauppoja Suomessa koskeva laki on asuntokauppalaki. (Talojuristit, [viitattu 23.1.2020].)

Kiinteistökaupasta on kyse, kun kaupan kohteena on maa-alue tai maanvuokraoikeus ja sillä mahdollisesti sijaitsevat rakennukset. Tyypillisiä kiinteistökauppoja ovat omakotitalojen, kesämökkien, tonttien, maatilojen ja metsäkiinteistöjen kaupat. Kiinteistökaupasta säädetään maakaareissa. (Talojuristit, [viitattu 23.1.2020].)

Tässä opinnäytetyössä perehdytään asuntokauppalakiin ja maakaareen, niiden kannasta virheisiin, sekä myyjän ja ostajan velvollisuuksiin, jotka on niissä määrätty.

5.1 Virheet asunto- ja kiinteistökaupoissa

Asunto- ja kiinteistökauppojen riidat liittyvät usein asunnon tai kiinteistön kuntoon, joka ei ole selvinnyt ennen kaupan tekoa. Asunnon tai kiinteistön poikkeava kunto saatetaan katsoa lain määritelmässä virheeksi. Riitoja aiheuttaa usein myös tiedonanto- ja tiedonottovelvollisuuden laiminlyönteihin ja asunnon vikojen vähätteleminen. Asuntokaupassa myyjän vastuu virheestä päättyy yleensä kahden vuoden kuluessa asunnon myynnistä, ja kiinteistökaupassa viiden vuoden kuluttua. Asuntokauppalaisissa ja maakaareissa on säädetty lait tällaisia tilanteita varten, näitä käydään seuraavaksi hieman läpi. (Järvensivu, [viitattu 24.1.2020].)

Jos kaupan kohteessa katsotaan olevan virhe, josta myyjä vastaa, joudutaan arvioimaan mitä korvataan. Virheellä tarkoitetaan esimerkiksi kylpyhuoneen silikoni-sauman vuotamista tai salaojan virheellistä korkoasemaa suhteessa perustuksiin. Virheestä aiheutuvat vauriot tulevat korjattaviksi entiseen tasoon halvinta tarkoituksenmukaista korjaustapaa noudattaen. Laadunparannusta ei korvata. Myyjän vastuulla ovat syntyneet lisäkustannukset siitä, että korjaus joudutaan tekemään nykyisiä rakennusmääräyksiä noudattaen. Jos vaurioitunut rakenne on sellainen, että sitä

joudutaan korjaamaan rakennuksen elinkaaren aikana tavallisestikin, huomioidaan silloin rakenteen jäljellä oleva käyttöaika. Jos rakenne on käyttöönsä lopulla, se laskee myyjän korvausvastuuta. (Järvensivu, [Viitattu 24.1.2020].)

Jos virheen korjausten yhteydessä suoritetaan peruskorjauksia, eivät nämä tule myyjän vastattaviksi. Peruskorjauksilla tarkoitetaan rakennuksen elinkaareen kuuluvia korjauksia, esimerkiksi putkiremonttia. Esimerkiksi jos putkikirikosta on syntynyt rakenteeseen kosteusvaurio, myyjän vastuulla on ainoastaan putken vuotokohdan korjaaminen ja asunnolle siitä aiheutuneen kosteusvaurion korjaaminen. Jos ostaja päättää tässä tilanteessa teettää putkiremontin, ei myyjälle kuulu koko putkiremontin korvaaminen, koska se on perusparannusta. (Järvensivu, [Viitattu 24.1.2020].)

5.2 Asuntokaupan virhe

Asuntokauppalaki määrittelee asunnon virheen seuraavasti:

-se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun;

-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 erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka 12 §:ssä tarkoitetussa asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai

-se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. (L 23.9.1994/843, 11§).

Asuntokauppalaisissa on myös määritelty oikeudellinen ja taloudellinen virhe, mutta ne eivät ole niin olennaisia tämän opinnäytetyön kannalta.

5.3 Kiinteistökaupan virhe

Maakaaren mukaan kiinteistökaupan virheet jaotellaan kolmeen ryhmään: laatu-
virhe, oikeudellinen virhe ja vallintavirhe (L 12.4.1995/540, 17§, 18§, 19§).

Maakaaren mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos:

-kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;

-myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

-myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyyppillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettua ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

-myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai

-kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. (L 12.4.1995/540, 17§.)

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. (L 12.4.1995/540, 17§).

5.4 Myyjän velvollisuudet

Myyjällä on maakaaren ja asuntokauppalain mukaan tiedonantovelvollisuus. Jos myyjä ei täytä tiedonantovelvollisuuttaan, hänen katsotaan toimineen petollisesti. Petollisuus on kunnianvastainen ja arvoton menettely eli törkeää huolimattomuutta kaupanteossa. Petollisuudesta on kyse, kun myyjä antaa vääriä tietoja tai jättää ker-

tomatta olennaisia tietoja kaupan kannalta. Myyjän kannattaakin ilmoittaa kirjallisesti ostajalle kaikki tiedossa olevat viat ja puutteet, sekä mahdolliset epäilyt mahdollisesta virheestä. Tämä tietenkin vaikuttaa kauppahintaan alentavasti, mutta tietojen antamisella voidaan välttää kallis oikeudenkäynti. (Järvensivu, [viitattu 24.1.2020].)

5.5 Ostajan velvollisuudet

Asuntokauppalain 6 luvun 12 §:n ja maakaaren 2 luvun 22 §:n mukaan ostajalla on selonottovelvollisuus. Tämä tarkoittaa sitä, että ostajan velvollisuutena on tarkastaa kaupan kohde niiltä osin kuin se on tarkastettavissa kohtuullisin keinoin. Kohtuullisilla keinoilla tarkoitetaan silmämääräistä tarkastusta, eikä ostajalta vaadita teknisiä toimenpiteitä. Kaikki paikat, joihin pääsee, on tarkastettava. Virheenä ei voida vedota seikkoihin, jotka ovat tarkastuksessa käyneet ilmi. Jos seinässä havaitaan esimerkiksi vuotojälki, edellytetään ostajalta silloin tarkempaa selvitystä. Tarkempi selvitys voisi olla tässä esimerkissä esimerkiksi ammattilaisen tekemä kuntotutkimus, jossa rakenne tutkitaan perusteellisesti. Tehdyssä kuntoraportissa ilmi käyneisiin virheisiin ostaja ei voi vedota virheenä. Kuntotarkastuksessa oleva huomautus riskirakenteesta ei vielä siirrä vastuuta virheestä pois myyjältä. Ostajalta ei edellytetä teknisiä toimia riskirakenteiden tutkimiseksi, mutta myyjän etuna voi olla selvittää mahdollinen virhe riskirakenteesta salaisen virheen välttämiseksi. (Järvensivu, [viitattu 24.1.2020].)

Kuntoraportissa olevat maininnat, esimerkiksi ”mahdollinen riskikohta” tai ”mahdollisesti vaurioitunut”, edellyttää ostajalta toimia, kuten vaatia rakenteen avaamista sen kunnan selvittämiseksi (Järvensivu, [viitattu 24.1.2020].)

5.6 Kuntoarvioitsijan velvollisuudet

Laissa ei ole määritelty, kuka kuntoarvioita ja -tutkimuksia voi tehdä, periaatteessa niitä voi tehdä kuka tahansa. Alalla on kuitenkin tietynlaisia pätevyksiä ja sertifikaatteja, joilla pyritään varmistamaan kuntoarvioitsijan ammattitaito. Laki ei kuitenkaan näitä vaadi kuntoarviontekijältä. (Järvensivu, [viitattu 24.1.2020].)

Kuntotarkastaja vastaa tilaajalle työstään kuluttajansuojalain palvelusäännösten mukaisesti. Laki edellyttää, että tarkastaja tekee työnsä ammattitaidolla ja huolellisesti. Kuntotarkastaja vastaa, että raportissa esitetyt havainnot, päätelmät ja suositukset ovat oikeita ja kattavia, ja tarkastus on suoritettu sovitussa laajuudessaan. Kuntatarkastaja ei vastaa asunnon tai kiinteistön virheistä, vaan niistä vastaa myyjä. Kuntotarkastajan vastuu virheestä nousee esille silloin, kun asunnosta tai kiinteistöstä löytyy kaupan teon jälkeen virhe, jota ei ole mainittu kuntotarkastusraportissa. Jos virhe olisi havaittu kuntoraportissa, olisi se alentanut kauppahintaa, tai merkittävän virheen kohdalla estänyt kaupan synnyn. Huomaamattoman virheen vuoksi myyjä on saanut asunnostaan ”ylihintaa”, joka pitää hyvittää ostajalle jälkikäteen korjauskustannusten takia. Näitä kustannuksia ei voi välittää kuntotarkastajalle. Kuntotarkastaja voi joskus joutua vastuuseen korjauskustannuksista, jos kuntoraportti on tehty huolimattomasti. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 17.5.2014.)

6 CASE KIINTEISTÖKAUPPA

6.1 Kiinteistökaupan tausta

Ostajat olivat ostaneet myyjältä 85 000 euron kauppahinnalla kaksi kiinteistöä, joihin kuului vuonna 1958 rakennettu liikekiinteistö, joka oli muutettu kokonaan asuinkäyttöön. Ennen kauppaa ostajat olivat nähneet kiinteistöstä kuntotarkastusraportin. Kuntotarkastusraportista kävi ilmi, että kallioiselle rinnetontille rakennetun talon maanpintaa lähellä olleissa puurakenteissa oli kosteusvaurioita. Myös kellarissa oli havaittu kosteutta, ja sinne tuli keväisin vettä. Maanpinnan muotoilu oli virheellinen, koska se vietti rakennukseen päin. Salaojia ei ollut, eikä myöskään sokkelin kosteudeneristystä. Raportin mukaan talossa oli tuulettuva alapohja, eli niin sanottu rossipohja. Rossipohjarakenteelle tarpeelliset tuuletusaukot puuttuivat sokkelista. Seinien ulkolaudoituksen takaa puuttui tuuletusrako. Raportissa oli suositus tehdä lisätutkimuksia vaurioiden laajuuden selvittämiseksi. Kauppakirjan mukaan kuntotarkastusraportissa mainitut seikat oli huomioitu kauppahinnassa. (Järvensivu, [viitattu 24.1.2020].)

Ostajat veivät asian kaupan jälkeen Pohjois-Savon käräjäoikeuteen. Ostajat vaativat ensisijaisesti kaupan purkua ja toissijaisesti hinnanalennusta kiinteistön laatu- virheen perusteella. Rakennuksen alapohja- ja ulkoseinärakenteissa oli laajempia kosteus-, home- ja lahovaurioita kuin heille oli annettu olettaa. Lisäksi kaupan jälkeen tehdyissä tutkimuksissa selvisi, että kuntotarkastusraportissa oli virhe, rakennuksessa ei ollutkaan rossipohjaa, vaan maanvarainen betonilaatta. Ensimmäisen kerroksen lattia oli rakennettu betonilaatan päällä olevan puukoolauksen varaan. Betonilaatta on ollut märkä, jonka seurauksena se on halkeillut, ja puurakenteet lahonneet. Lahovaurioita oli myös sisälattiassa ja väliseinissä. Betonilaatan alla ollut hiekka oli painunut jättäen välitilan laatan alle. Asiantuntija-arvion mukaan betonilaatta eristyksineen on poistettava, ja poisto on ainakin osittain tehtävä asbestityön tavoin. Ostajien mielestä rakennus ei ollut kunnoltaan sovitun mukainen. (Järvensivu, [viitattu 24.1.2020].)

Myyjä vaati kanteen hylkäämistä. Myyjän mukaan ostajilla olisi ollut mahdollisuus havaita kaikki kanteensa perusteena esittämät seikat tarkastamalla kiinteistön ennen kauppaa. Myyjä oli esitellyt tehdyn pintapuolisen kuntotarkastusraportin ostajille, raportin havaitut viat olivat olleet niin laajoja ja vakavia ja rakennuksen rakenteet oli todettu niin virheellisiksi, että oli ilmeistä, että tarkastamatta jääneiden rakenteiden sisällä oli lisää vastaavia vikoja. Rakennus oli yli 50 vuotta vanha, eli sen rakenteet olisivat ilman kosteusvaurioitakin olleet käyttöikänsä lopussa. (Järvensivu, [viitattu 24.1.2020].)

6.2 Kiinteistökauppa käräjäoikeudessa

Käräjäoikeus katsoi, että ostajilla oli kuntotarkastusraportissa ilmenevät seikat huomioon ottaen ollut velvollisuus ulottaa tarkastus myös seikkoihin, joiden selvittäminen edellytti tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä. Ostajien olisi tullut tarkistaa rakennuksen kunnosta annettujen tietojen paikkansapitävyys sekä selvittää alapohjan lahovaurioiden laajuus. Käräjäoikeuden mukaan kaupan teon jälkeisissä lisätutkimuksissa ei ole selvinnyt mitään sellaista, mistä ostajien ei voitaisi katsoa olleen tietoisia jo kuntotarkastusraportin perusteella. Ostajat olivat siis ennakkotarkastuksen laiminlyönnin vuoksi menettäneet oikeutensa vedota kyseisiin seikkoihin virheinä. Käräjäoikeus hylkäsi ostajien kanteen. (Järvensivu, [viitattu 24.1.2020].)

6.3 Kiinteistökauppa hovioikeudessa

Ostajat eivät olleet tyytyväisiä käräjäoikeuden päätökseen ja he veivät asian hovioikeuteen. Hovioikeuden mukaan kuntotarkastusraportista ilmenevien seikkojen osalta kysymys ei ollut laatuvirheestä. Sisätiloissa ei kuitenkaan ollut havaittu vaurioita eikä ostajilla alapohjarakenteesta saamansa virheellisen tiedon perusteella ole ollut aihetta epäillä ulkoseinien alaosan lahovaurion ulottumista koko alapohjaan. Hovioikeus katsoi, että ostajilla ei ole velvollisuutta ryhtyä poikkeuksellisiin toimenpiteisiin alapohjan kunnan selvittämiseksi eivätkä he olleet laiminlyöneet selonottovelvollisuuttaan. Hovioikeus katsoi, että alapohjarakennetta koskevan virheellisen

tiedon osalta kysymys oli maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetusta laaturvirheestä ja alapohjarakenteiden vaurioiden osalta saman momentin 5 kohdassa tarkoitetusta salaisesta virheestä. Virheet olivat merkityksellisiä. Näillä perusteilla hovioikeus kumosi käräjäoikeuden päätöksen ja purki kaupan. (Järvensivu, [viitattu 24.1.2020].)

6.4 Kiinteistökauppa korkeimmassa oikeudessa

Hovioikeus antoi myyjälle valitusluvan ja myyjä valitti hovioikeuden ratkaisusta korkeimpaan oikeuteen. Korkein oikeus perusteli ratkaisuaan seuraavasti: Ostajien saamat tiedot kuntotarkastusraportista ja myyjältä ennen kaupan sopimista ovat olleet sisällöltään sellaisia, että ne ovat antaneet ostajille erityisen syyn edellyttää tehdä tavallista perusteellisempia tarkastuksia alapohjarakenteisiin, tarvittaessa rakenteita rikkovin menetelmin. Korkeimman oikeuden mukaan ostajat ovat ottaneet tietoisien riskin siitä, että alapohjassa voi olla merkittäviä korjauksia vaativia vaurioita, jotka haittaavat asumiskäyttöä. Jos kuntotarkastusraportissa suositellut lisätutkimukset oltaisiin tehty ennen kaupan solmimista, alapohjan oikea rakenne sekä vaurioiden laajuus olisi tullut ilmi. Ostajat eivät näin ollen voi maakaaren 2 luvun 17 §:ssä tarkoitettuna laaturvirheenä vedota alapohjan lahovaurioihin ja sen rakenteesta annetun tiedon virheellisyyteen. Korkein oikeus kumosi hovioikeuden ratkaisun ja päättyi samaan ratkaisuun kuin käräjäoikeus aiemmin. (Järvensivu, [viitattu 24.1.2020].)

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Edellä kerrotun kohteen tapauksessa ostajille oltiin kerrottu tämän työn tekijän mielestä sellaista tietoa, että heidän olisi tullut tarkastaa kohde paremmin, eli heidän olisi pitänyt tehdä kuntotutkimus ainakin alapohjarakenteeseen. Ostajat ovat tämän työn tekijän mielestä tehneet korkeimman oikeuden toteaman tietoisin riskin oton, koska he solmivat kaupan ilman lisätutkimuksia. Näin he eivät täyttäneet selonottovelvollisuuttaan. Jos tilanne olisi ollut, että kuntotarkastusraportissa olisi kohteen todettu olevan kunnossa, ja kaupan jälkeen olisi alapohjasta löytynyt vaurioita, tilanne olisi päinvastainen. Tapauksen kuntotarkastusraportissa oli olennainen virhe koskien alapohjarakenteen tyyppiä. Tämän kaltaisia virheitä ei saisi olla laadukkaasti ja ammattimaisesti tehdyissä raporteissa.

Oman asunto on yleensä yksi kalleimmista sijoituksista. Tämän takia asunnon ostamiseen liittyvistä asioista kannattaa ottaa tarkoin selvää. Osa asuntojen ostajista on ihmisiä, joilla ei ole rakennustekniikan tuntemusta laisinkaan. Asuntoa saatetaan ostaa sen kivan ulkonäön tai sijainnin takia, ymmärtämättä rakennusteknisistä ominaisuuksista ja rakenteiden kunnosta.

Asuntokauppariidoissa oleellisimpia kysymyksiä onkin, ovatko myyjä ja ostaja täyttäneet tiedonantovelvollisuutensa ja selonottovelvollisuutensa, ja mikä voidaan tulkita asuntokaupan virheeksi. Ammattitaitoisesti tehty kuntoarvio tai kuntotarkastus antaa apua näihin kysymyksiin.

Kuntoarviot ja -tarkastukset aiheuttavat kaupoissa ongelmia. Osapuolet luottavat liikaa raporttiin, sillä osapuolten pitäisi ymmärtää, ettei pintapuolisessa tarkastuksessa selviä välttämättä kaikki mahdolliset viat. Osapuolten olisi myös hyvä olla paikalla, kun arviota suoritetaan kohteelle. Näin rakentamisesta tietämättömätkin saavat paremman kuvan kohteesta, kuin pelkkää valmista raporttia lukemalla. Jos pintapuolisessa tutkimuksessa on pienikin epäily vauriosta, tämän työn tekijän mielestä aina kannattaisi tehdä lisätutkimuksia, jotta riitatilanteelta välttyttäisiin.

Kuntoarvion tekijällä on tekemästään työstään liian vähän vastuuta. Jos rakennusalan ammattilaiselta, eli siis kuntoarvion tekijältä jää huomaamatta jotain erittäin olennaista kohteen kunnosta, kuinka voidaan olettaa, että ostaja osaisi huomioida

virheen sen paremmin ja näin laiminlöisi selonottovelvollisuutensa. Kuntoarvioiden tekijöille olisi hyvä tulla lailla vaaditut pätevyudet, sekä enemmän vastuuta työssään tekemistään virheistä. Kuntoarvioijan huolimattomuus saattaa aiheuttaa ostajalle tai myyjälle suuret korjauskustannukset, ja joissakin tapauksissa suuret oikeudenkäyntikulut, jos riita viedään oikeuteen ratkaistavaksi.

Käytetyn asunnon tai kiinteistön ostoon liittyy aina riskejä, mutta niitä voidaan huomattavasti madaltaa tutustumalla lainsäädäntöön ja tekemällä kohteelle ammattitaitoinen kuntoarvio.

LÄHTEET

- Isännöintiliitto. Ei päiväystä. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. [Verkkosivu]. [Viitattu 9.3.2020]. Saatavana: <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/asunto-osakeyhtiölaki-ja-yhtiöjärjestys/>
- Järvensivu, P. Ei päiväystä. Asuntokauppariidat. [Verkkosivusto]. [Viitattu 24.1.2020]. Saatavana: <https://www.asuntokaupanvirheet.fi/>
- KH 90-00394. 2007. Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Rakennustietosäätiö RTS ja LVI-Keskusliitto ry
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 17.5.2014. Kuntotarkastaja on vastuussa työn tilaajalle. [Verkkosivu]. Saatavana: <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/kuntotarkastajan-vastuu/>
- L 12.4.1995/540. Maakaari.
- L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki.
- L 23.9.1994/843. Asuntokauppalaki.
- Oikotie. Ei päiväystä. Asunnon myyntiopas. [Verkkosivu]. [Viitattu 24.3.2020]. Saatavana: <https://asunnot.oikotie.fi/vinkit-ja-oppaat/oppaat/asunnon-myyntiopas-myy-kotisi-hetkessa/>
- Rakennusteollisuus. Ei päiväystä. Uuden asunnon virhevastuu. [Verkkosivu]. [Viitattu 9.3.2020]. Saatavana: <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Uuden-asunnon-virhevastuu/>
- RT 103002. 2019. Asuinkiinteistön kuntoarvio: Tilaajan ohje. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- RT 103003. 2019. Asunkiinteistön kuntoarvio. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- RT 103066. 2019. Asuntokauppalaki. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- RT 103098. 2019. Kiinteistön kuntoarvio: Kuntoluokan määräytyminen. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- Talojuristit. Ei päiväystä. Asuntokauppa. [Verkkosivusto]. [Viitattu 23.1.2020]. Saatavana: <https://talojuristit.fi/asuntokauppa/#kaytettyasunto>

Vahtera, V. Ei päiväystä. Kiinteistöosakeyhtiö. [Verkkosivu]. [Viitattu 9.3.2020].
Saatavana: https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:keskin%C3%A4inen_kiinteist%C3%B6osakeyhti%C3%B6

LIITTEET

Liite 1: Kiinteistön ja asunnon kunnon selvitysmenetelmiä. (RT 103002. 2019, 3)

Liite 1

	Kohde	Tavoite	Menetelmät	Raportointi
Kuntoarvio	-asunkiinteistöt -liikekiinteistöt -toimistokiinteistöt -palvelukiinteistöt -teollisuuskiinteistöt	Kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunnan selvittäminen	-aistinvaraiset menetelmät -rakenteita rikkomaton -käytäjien haastattelut	Kirjallinen raportti+PTS ehdotus
Kuntotutkimus	-asunkiinteistöt -liikekiinteistöt -toimistokiinteistöt -palvelukiinteistöt -teollisuuskiinteistöt	Yksittäisen rakennusosan tai järjestelmän tarkempi tutkimus. Tavoitteena saada selville mahdollisen ongelman aiheuttaja	-usein rakennetta rikkovia -tarkempia mittauksia apuvälineitä käyttäen	Kijallinen raportti+toimenpide- ehdotus
Kartoitus	-asunkiinteistöt -liikekiinteistöt -toimistokiinteistöt -palvelukiinteistöt -teollisuuskiinteistöt	Yksittäisen ongelman syyn ja laajuuden selvittäminen	-mittaukset mittalaitteilla, tarvittaessa laboratoriotutkimuksia	Kirjallinen kartoitusraportti+liitteen t ongelman esiintymisestä ja pitoisuuksista
Kuntotarkastus	-omakotitalot -osakehuoneistot	Tuottaa puolueetonta tietoa rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista ja terveysriskeistä	-aistinvaraiset menetelmät -rakenteita rikkomaton -käytäjien haastattelut	Kirjallinen raportti