

# Omakotitalon ostajan ja myyjän opas



# Oppaan sisältö

Oppaan yleisessä osuudessa käydään läpi rakennusten rakenneosat

- ▣ 2. Perustukset
- ▣ 3. Vanhat perustamistavat
- ▣ 4. Maanpinnat, sadevesijärjestelmät
- ▣ 5. Salaojitus järjestelmät
- ▣ 6. Rakennuksen korkeusasema
- ▣ 7. Vesikatto
- ▣ 8. Yläpohjat
- ▣ 9. Julkisivu
- ▣ 10. Välipohjat
- ▣ 11. Rakennuksen erillistilat
- ▣ 13. Ilmanvaihto järjestelmät
- ▣ 14. Lämmitysjärjestelmät
- ▣ 15. Viemäri järjestelmät
- ▣ 16. Käyttövesijärjestelmät
- ▣ 17. Laajennukset (elintasosiivet)
- ▣ 18. Vanhat vesivahingot ja vauriot
- ▣ 19. Yleisimmät vesivahinkojen aiheuttajat
- ▣ 20. Rakennuksissa esiintyvät haitta-aineet
- ▣ 21. Viemärivahingot ja niiden vakavuusluokat
- ▣ 22. Radon

# 1900 -40-luku

## ▣ 24. ALAPOHJARAKENTEET

- ▣ Ryömintätilainen alapohja (rossipohja, tuulettuva-alapohja)
- ▣ Perusmaan suuri kosteustuotto (maa-aines selkeästi märkää)
- ▣ Puutteellinen tuuletus (tuuletusaukkoja liian vähän tai liian harvassa jää katvealueita)
- ▣ Liian matala tuuletustila (ei pääse ryömimällä tutkimaan koko alapohjan ilmatilaa paikoin puurakenteet lähes maata vasten)
- ▣ Orgaanisen materiaalin homehtuminen ja lahoamien perusmaanpinnalla (rakennus ym. jätettä ryömintätilan pohjalla)
- ▣ Purkamattomat muottilaudoitukset
- ▣ Suorassa maakosketuksessa olevat puukotelot. Laho ja mikrobi vaurioita (viemäri ja käyttövesi ym.)
- ▣ Alapohjan eristemateriaaleina multaa, sammalta, olkea ja sahanpurua eivät ole ikuisia (tekninen käyttöikä).

# 1900 -40-luku



Runsaasti orgaanista materiaalia  
ryömintätilan pohjalla



Lahovaurioita kantavissa rakenteissa



# 50-luku

- ▣ Maanvarainen laatta
- ▣ Luokitellaan riskirakenteeksi betonilaatan alapuolelta puuttuvan kapillaarikatkokerroksen sekä lämmöneristysten seurauksena.



# 60-luku

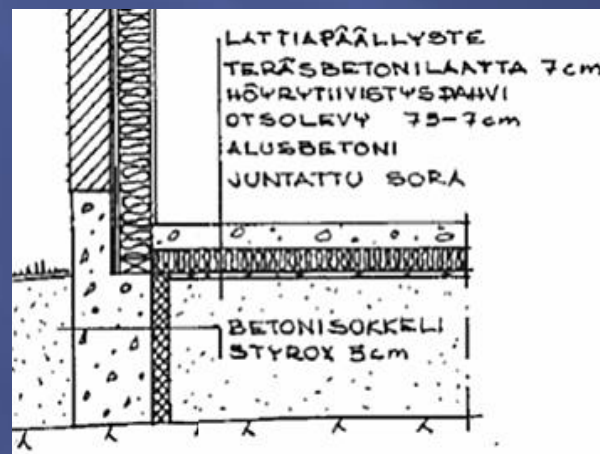
## MAANPINNAT, SADEVESIJÄRJESTELMÄT

- ▣ Maanpinnan muotoilujen puutteet
- ▣ Kosteuskuormitus ulkoseinien vierustoilla



# 70-luku

## ▣ Valesokkelirakenne





# 80-luku

## ▣ Ryömintätila





# 90-luku

- ▣ Lattiakaivot
- ▣ Vielä 90- luvun alkupuolella asenettiin lattiakaivoja, jossa ei ole tiivisteitä kaivon ja korokerenkaan liitoskohdassa, eli ne ovat epätiivisiä



# 2000-luku

- ▣ 2000 -luvun kohteet, jossa lattiapinnoitettu liian märän betonin päälle.
- ▣ Kosteabetoni, kipsipöly ja solumuovinen askeläänieriste reagoi keskenään ja aiheuttaa VOC päästön sisäilmaan.
- ▣ Kiinteistössä oleskelevat saavat ärsytysoireita.



# Vanhojen vesivahinkojen vakuutuskäytännöt

- ▣ Ennen 80-lukua vesivahinkoja ei juurikaan korjattu ja kuivattu !!!!!
- ▣ 80 ja 90-luvulla vesivahinkojen tutkimustavat olivat hyvinkin kirjavia
- ▣ Tutkimuksissa käytetyt laitteistot eivät ole olleet säännöllisen kalibroinnin piirissä
- ▣ Tutkimuksien dokumentteja ei tehty.
- ▣ Yleistä oli, että vahinkotarkastaja kirjoitti käsin tarkastuskertomuksen johon eriteltiin korjauslaajuus.
- ▣ Vesivahinkojen raportointi yleistyi vasta 90-luvun puolenvälin jälkeen.



# Vanhojen vesivahinkojen vakuutuskäytännöt

- ▣ Valokuvien liittäminen raportteihin yleistyi vasta 90-luvun lopussa
- ▣ Tätä ennen vahinko selostus tehtiin käsin työmääräyspaperille. Vanhoissa käsin kirjoitetuissa dokumenteissa saattaa törmätä esim. rasteihin ja ympyröihin, joista rastit olivat märkiä ja ympyrät kuivia.
- ▣ Tarvittavat kuivaus / purkutoimenpiteet nyt 2000-luvulta katsottuna olivat usein riittämättömiä ja puutteellisia, esim. Pohjalaatan päältä lähtevien seinien alaohjauspuita ei läheskään aina uusittu vaikka puut olivat pahoin tummuneita (mikrobivaurioituneita), puut kuivattiin ja käsiteltiin lähes poikkeuksetta Poracoll rh 10 luoksella ja mikäli puissa oli nähtävissä jotain kasvustoa käsiteltiin puut Poracoll rh 20 luoksella.

# Kaupantekotilanne

- ▣ Kauppakirjassa tai kauppakirjan liitteenä tulee olla yksilöitynä mahdollisimman yksityiskohtaisesti kiinteistössä mahdollisesti olevat virheet ja puutteet
- ▣ Sekä kuka vastaa virheistä ja puutteista jatkossa.
- ▣ Myös näiden osalta suoritettu kauppahinnan alennus osa tulee olla kirjattuna kauppakirjaan selitteellä, mistä kauppahinnan alennus johtuu.

# Kaupantekotilanne

- Kuntoarvioraportissa todettujen virheiden ja puutteiden korjauksien kustannuksista vastaa (ostaja / myyjä).
- Myyjä vakuuttaa että kiinteistöllä on rakennuslupa ja rakennukset ovat rakennusluvan mukaisia.
- Tarkastuksen ajankohta (talvi) esti vesikaton tutkimisen, vesikaton kunto ja mahdolliset puutteet tutkitaan keväällä, tutkimuskustannuksista ja mahdollisesti todetuista virheistä, puutteista ja vaurioista vastaa (ostaja / myyjä).
- Pesuhuoneessa suihkun vaikutusalueella havaittiin tutkimuksen yhteydessä pintakosteudentunnistimella kohonneita kosteuspitoisuuksia, pesuhuoneen remontoinnin yhteydessä myyjä vastaa suihkuvesien aiheuttamista vaurioista runkorakenteisiin sekä tarvittavista koneellisista kuivauksista.



# Reklamointi

- ▣ Mikäli kuitenkin olet saanut ”mustanpekan” käteen, tulee havaituista virheistä ja puutteista reklamoida mahdollisimman nopeasti.
- ▣ Virheet ja puutteet tulee olla yksilöityjä ja niiden kustannusvaikutukset tulee olla selvillä, kustannusvaikutuksissa tulee olla myös laskettuna ns. tasonparannukset, mikäli niitä korjauksien yhteydessä, syntyy sillä ainahan reklamaatiotilanteessa puhutaan rahasta, hinnanalennuksen tai kaupanpurun muodossa.

# Oikeuskäsittelyt

- ▣ Tuomioistuin käsittelyssä asuntokauppariidan käsittely virheiden havaitsemisesta, tarvittavien rakenteellisten tutkimuksien, mikrobinäytteiden ym. selvitysten valmistumisesta käräjäoikeuden tuomioon on kulunut pääsääntöisesti noin 1 vuosi.
- ▣ Mikäli tapausta joudutaan käsittelemään vielä hovioikeudessa on prosessi kestää kokonaisuudessa 2-3 vuotta.

Kiitos