

RTA OPINNÄYTETYÖ

KIINTEISTÖKAUPAN ASiantuntijatarkastukset

- Tekijä: Arto Savinainen
- Ohjaaja: Timo Peltonen

RTA Rakennusterveysasiantuntijan koulutusohjelma

- Kiitokset opiskelijakollegoille, luennoitsijoille sekä koulutuksen järjestäjille Ratekon Juha Krankalle ja Arja Vainiolle.
- Kiitokset koulutukseni mahdollistajille Joensuun Seudun Kehitysyhtiö Josek Oy:n Risto Ravattiselle ja Pohjois-Karjalan ELY- keskuksen Martti Turuselle.
- Erityisesti kiitokset osoitan vaimolleni jaksamisesta, tyttärelleni Oonalle kommentoimisesta sekä vapaa-aikaansa opastukseeni uhranneille Helmi Kokotille sekä ohjaajalleni Timo Peltoselle.

RTA OPINNÄYTETYÖ

Arto Savinainen

KIINTEISTÖKAUPAN ASIANTUNTIJATARKASTUKSET:

- **ONGELMAT, VASTUUT JA ESIMERKKIRAPORTTI KUNTOTARKASTUKSESTA SEKÄ – TUTKIMUKSESTA**

”Miten kiinteistökaupan asiantuntija välttää

280.000 eur korvausvastuun”

MIKSI KIINTEISTÖKAUPASSA JA NIIDEN RIIDOISSA KÄYTETÄÄN ASIANTUNTIJATARKASTUKSIA?

- Ennen kiinteistökauppaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden ja myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttämiseen
- Kaupanteon jälkeen kohteen laatuvirheet, koska ostajan on ilmoitettava laatuvirheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa hallinnan luovutuksesta
 - ⇒ Laatuvirhe: kiinteistö ei ole sellainen kuin on sovittu - Hinnan alennus
 - ⇒(+ KKO:2015:58: Olennainen laatuvirhe =>Kaupan purku)
 - ⇒ Sopimusrikkomus: myyjän huolimattomuudesta johtuva - Vahingon korvaus aiheutuneesta vahingosta

ASiantuntijalausuntojen ongelmat

- Inhimillinen huolimattomuus, epämääräiset kirjaukset ja liioiteltu kiire,... asiantuntijan ammattitaito, henkilökohtaiset ominaisuudet ja tiedottaminen
- Vuonna 2013 kiinteistökauppoja 60.100, joista 14.000 pientalokauppaa, riitautettu n 1.200 ok ja rt kauppaa, joista oikeuteen n 400 ja osapuolen kulut ka 8.000 € ...
 - N 100.000 € talo, 25.000€ hinnanalennus ja 25.000€ asiointikulut/osapuoli =>hovioikeus ja tutkintapyyntö petoksesta
 - N 600.000 € kaupanpurku, myyjälle 180.000 € kulut + vahingonkorvaus
 - Itä-Suomen hovioikeus 29.5.2012 tuomio nro 441, diaari S 11/712 tarkastajalle yhteisvastuullisesti kauppahinta 260.000 € + vahinkona 18.000 € => 18.000€...100.000 €...280.000 €

ASiantuntijalausuntojen ongelmien

- KKO:2015:58 diaari: S2014/136 antopäivä 7.9.2015.
 - Okt vm 1955 68.000 € kaupan purku kosteusvaurion takia (pesutilat + rossipohja)
 - Kuntotarkastusraportissa ei mainintaa/ todettu ostajan teettämässä tutkimuksissa:
 - Pesuhuone teknisen käyttöiän päässä + rakenteet vaurioituneet
 - Rossipohjaan ei kulkuyhteyttä: rakenteiden murtumia, lahoa, sienirihmastoja + itiöpesäkkeitä
 - Päätöksen perustelut:
 - Laatuvirhe ja OLENNAISUUSARVIO
 - » Ei voi käyttää aikomallaan tavalla,
 - » eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin korjata

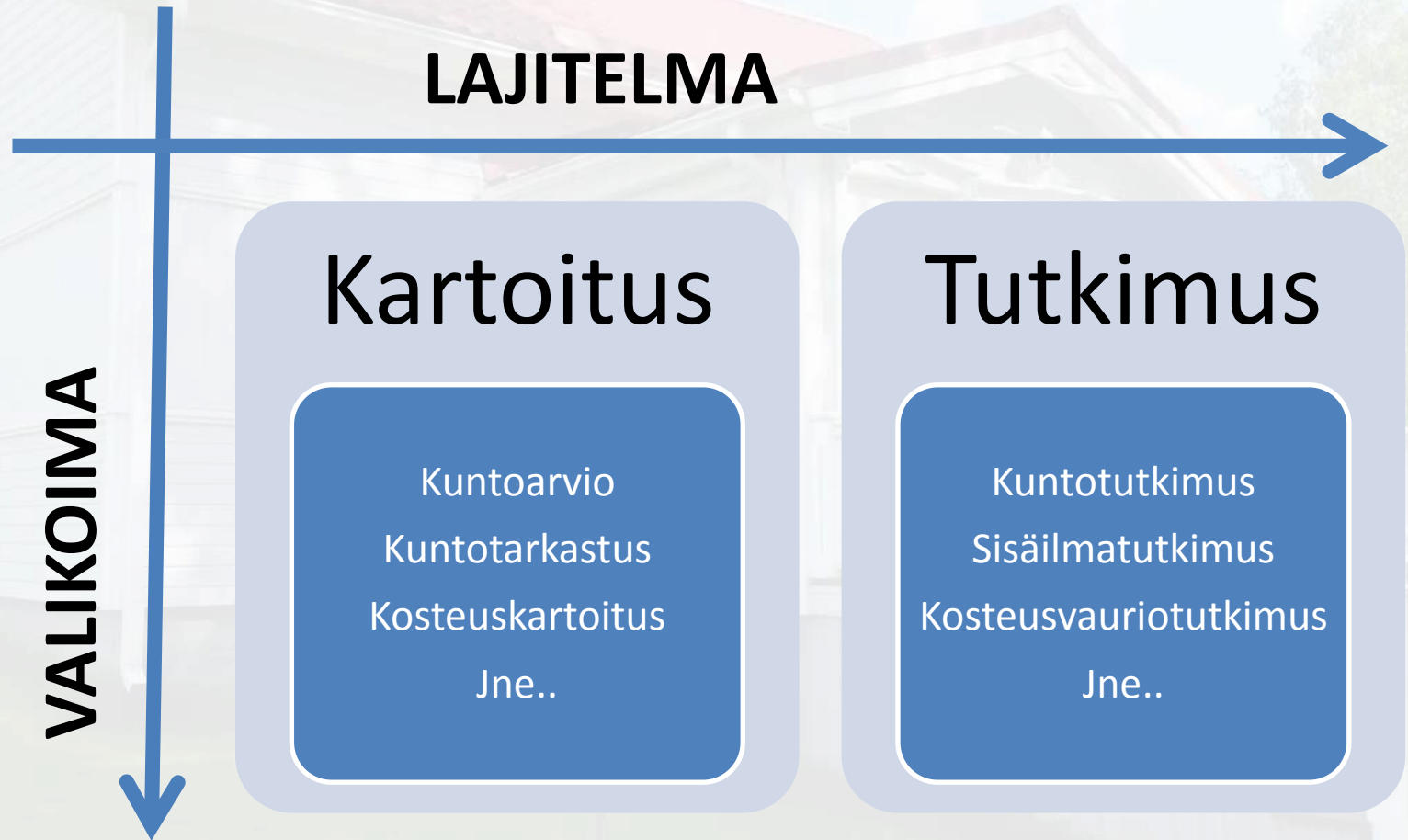
Miten kiinteistökaupan asiantuntija välttää 280.000 eur korvausvastuun

- Toimimalla sopimuksenmukaisesti, täyttäen lakien, asetusten ja viranomaismääräysten vaatimukset
 - Ainut lakiin perustuva asiantuntijan pätevyysvaatimus on STM asetus terveydensuojelulain 49 §:n ulkopuolisista asiantuntijoista. Asetuksessa on yksilöity kolme asiantuntijaa; rakennusterveysasiantuntija, sisäilma-asiantuntija ja kosteusvaurion kuntotutkija.
 - 49§: Pätevyysvaatimus ja sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta
- Asiantuntijatarkastaja on määräysten mukainen ja hyväksytty toimija
 - Puolueeton lausunto/raportti käyttötarkoituksen huomioivia ja selkeästi ymmärrettäviä
 - Toimintaa on valvottava

Miten kiinteistökaupan asiantuntija välttää 280.000 eur korvausvastuun

- Ohjaamalla tarkastushavaintojen, kiinteistökaupan epäselvyyksien, kirjaamiseksi osaksi kauppakirjaa.
 - Tiedämme ongelman, miksi emme opastaisi osapuolia
- Ymmärtämisen varmistamiseksi yksinkertaistamalla kiinteistötarkastukset : yleinen kartoitus ja tarkka tutkimus
 - Kartoitukseen kuuluvat kaikki aistinvaraiset ja pintakosteuteen liittyvät aineita rikkomattomat tulkinnat ja arviot.
 - Tutkimukseen kuuluvat kaikki rakenteita avaavat ja mittaavat tutkimukset

Selkeyttä kiinteistökaupan asiantuntijatarkastuksiin: yleinen kartoitus ja tarkka tutkimus



ASiantuntijatarkastukset yksittäisistä kartoituksista kokonaisuuden tutkimiseen

- **TAVOITE:** määritä ongelman aiheuttaja, korjaustarve, -laajuus, -laatu ja -kiire

1.

Kartoitus

- **Lähtötietojen selvittäminen ja kartoitus kohteessa**
- Raportointi ja jatkotutkimustarpeen määrittäminen ja tutkimussuunnitelma vaiheeseen 2 (Kartotus-, kuntoarvio- tai kuntotarkastusraportti, + tutkimussuunnitelma)

2.

Tutkimus

- Kohdetietojen tarkennus ja rakenneselvitykset
- **Rakenneavaukset ja laboratorionäytteet, kosteusmittaukset, painesuhteet...**
- Jatkotutkimustarpeen määrittäminen ja tutkimussuunnitelma vaiheeseen 3 (Kuntotutkimusraportti ...)

3.

Lisäselvitykset

- Sisäilmanäytteet (ilmanäyte, VOC, kuitu...) tilanteen mukaan vaiheessa
- BULK-materiaalinäyte ja FLEC/ Emissiot ehjän päällyste + 3 vrk pinnoitteen poistosta
- **Tulosten kokonaisvaltainen tarkastelu. Arvio mahdollisesta korjaustarpeesta (Laajuus, Laatu ja Kiire)**

ESIMERKKI SOVELTAVASTA ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUSRAPORTISTA

- Ympäristöopas 28 – luonnoksen kuntotutkimuksen kuvausta soveltava asuntokaupan kuntotarkastusraportti. AKK vuodelta 2013: Rintamiestalo 1956 laajennettu 2000 luvun alussa
 - Tarkastuksessa läsnä: myyjät, ostajat ja kiinteistövälittäjä
 - Osallistuivat tarkastukseen, jatkuvaa dialogia: havainto-vaikutus
 - Loppuyhteenveto + raportin jälkeen infoa email/puh
 - Kohteessa yhteensä 6 Riskirakennehavaintoa, mm:
Betonilaatan yläpuolinen puulattiarakenne
 - Omistajan mukaan uusittu 2000-luvun laajennuksen yhteydessä, pääpiirustuksissa yksilöity suunniteltu alapohjarakenne
 - Suositus: Erillinen kuntotutkimus
- => Kiinteistökauppa 2013, ei erillisiä tutkimuksia

ESIMERKKI ERILLISESTÄ KUNTOTUTKIMUKSESTA

- Reilun vuoden asumisen jälkeen: rakennuksessa viitteitä sisäilmaongelmasta, poikkeavaa hajua
- Rakenneavaus mm: Betonilaatan yläpuolinen puulattiarakenne
 - Omistajan mukaan uusittu 2000-luvun laajennuksen yhteydessä, pääpiirustuksissa yksilöity suunniteltu alapohjarakenne
 - Havainnot: Toteutus suunnitelmien ja RakMk C2 vastainen, kohollaan olevaa kosteutta ja eristeen alapinta materiaalinäyte Vahva viite vauriosta
 - Suositus: vaurioituneiden rakenteiden uusiminen ja alustava kustannusarvio
- Ostaja ja myyjä: keskinäinen sopimus, korjaukset ja 7/2015 kohteessa asuu onnellinen perhe

KIINTEISTÖKAUPAN ASiantuntijatarkastukset



**- TEITÄ VARMASTI ILAHDUTTAA TAVATTOMASTI KUULLA ETTÄ PERUSTEELLISISSA
TUTKIMUKSISSA TALO OSOITTAUTUI TÄYSIN HOMEETTOMAKSI JA TERVEEKSI**

Kiitos