

KOSTEUS- JA TALKOOT



TURVALLISEMPAAN TALOKAUPPAAN

Asuntokaupan turvan parantaminen
-hankkeen loppuraportti

Joulukuu 2012

Sisällysluettelo

I TAUSTAA	3
1. Johdanto.....	3
2. Asunto- ja kiinteistökaupan turvan ongelmat.....	5
3. Hankkeen vaiheet väliraportin jälkeen.....	6
II TOIMENPIDE-EHDOTUKSET	7
1. Ehdotukset kuntotarkastuksen kehittämiseksi.....	7
1.1. Asuinkiinteistön kuntoarvioijan pätevyysvaatimukset ja rekisteröinti.....	7
1.2. Pitäisikö kuntotarkastuksen olla pakollinen?.....	9
1.3. Kuntoarvion suorittamisen ajankohta ja tulosten läpikäynti.....	9
1.4. Kuntoarvion sisältö.....	10
1.4.1. Kuntoarvion suoritusohje.....	10
1.4.2. Kuntoarvio ja kuntotutkimus.....	10
1.4.3. Kuntoarvioraportin sisällön muutokset.....	10
1.4.4. Rakenneavaukset.....	12
1.4.5. Kuntoarvioraportin osiot.....	12
2. Ehdotus laiksi asuinkiinteistöjen kuntoarvioijista.....	13
3. Ehdotukset kaupantekotapojen kehittämiseksi.....	15
3.1. Perehtymisaika.....	15
3.2. Kaupan vaiheistaminen.....	15
3.3. Vastuunjakolausekkeiden käyttö kauppakirjassa.....	16
3.3.1. Kuntoarvion keskeisten havaintojen siirtäminen kauppakirjaan.....	16
3.3.2. Vastuunjakolauseke vs. vastuunrajoituslauseke ja sen yksilöiminen.....	16
4. Ehdotukset kiinteistönvälittäjien toimintatapojen kehittämiseksi.....	18
5. Ehdotukset yleisen tiedon lisäämiseksi/oppaaksi kaupan osapuolille.....	19
III KOOTUT TOIMENPIDE-EHDOTUKSET ERI TAHOILLE	20
1. Kuntotarkastajille / kuntoarvioijille.....	20
2. FISE Oy:lle ja FISE Oy:n AKK-pätevyyslautakunnalle.....	20
3. Rakennustiedolle.....	21
4. Kiinteistönvälittäjille.....	21
5. Oikeusministeriölle, ympäristöministeriölle sekä työ- ja elinkeinoministeriölle.....	22



I TAUSTAA

I. Johdanto

Kosteus- ja hometalkoiden yhtenä tavoitteena on kosteusvaurioiden ja niistä aiheutuvien ongelmien ennaltaehkäiseminen sekä kiinteistöjen omatoiminen ylläpito ja kunnostaminen. Tavoite perustuu rakennusten elinkaariajatteluun; rakennukset eivät ole ikuisia ja niiden ikääntyessä niitä pitää korjata, jotta vaurioilta ja niiden aiheuttamilta ongelmilta vältyttäisiin. On kiinteistönomistajan etu, että hän tietää omistamansa rakennuksen oikean kunnan ja osaa sen perusteella varautua myös sen mahdollisiin vaurioihin ja korjauksiin. Omistajan, eli kaupantekotilanteessa myyjän ja ostajan, on syytä tietää myös omistamansa rakennuksen riskirakenteet ja se, että niihin liittyy riski korjaustarpeesta, korjausten kustannuksista ja vaurioiden aiheuttamista terveydellisistä haitoista.

Suomessa on vuosittain vireillä satoja asunto- ja kiinteistökauppariitoja, joista useat liittyvät rakennuksessa kaupanteon jälkeen todettuihin kosteus- ja homevaurioihin. Osa riidoista käsitellään tuomioistuimissa, osa kuluttajariitalautakunnassa. Riitatapauksissa on tavallista, että rakennuksen vauriot ovat tulleet kaupan jälkeen esille yllätyksenä sekä ostajalle että myyjälle. Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen tavoitteena on edistää asunnon tai kiinteistön ostajan sekä myyjän mahdollisuutta arvioida myynnissä olevan kohteen kuntoa ja siihen liittyviä kosteusvaurio-rikoja ennakolta ja varautua niihin. Kun kaupan kohteen kunto ja riskit selvitetään ennen kauppaa, ostaja ja myyjä voivat ottaa ne huomioon kaupan ehdoissa sekä kohteen hinnoittelussa, jolloin kaupan jälkeiset riitatilanteet vähenevät. Tämä edistää sekä myyjän että ostajan oikeusturvaa, minkä lisäksi se edistää asuntokannan kunnossapitoa.

Hankkeessa on selvitetty asunto- ja kiinteistökauppojen turvaan liittyviä ongelmakohtia ja etsitty parannuskeinoja nykytilanteeseen erityisesti aikaan ennen kaupan tekoa ajoittuvilla toimenpiteillä. Hankkeelle ei etukäteen määritelty sitä, millaisia ja mihin tahoihin kohdistuvia esityksiä sen tulee tehdä. Taustalla oli "kentältä" tullut havainto, että kosteus- ja homevaurioihin liittyviä kiinteistökauppariitoja on paljon. Hanketta on perusteltu tarpeella tehdä jotakin tilanteelle, jossa näitä riitoja on ehkä jopa entistä enemmän ja niihin hyvin usein liittyy kiinteistöön ennen kaupantekoa suoritettu kuntotarkastus. Hankkeessa on keskitytty pääasiassa omakotitalo-kiinteistöjen kauppaan.

Hanke esittää muutoksia mm. kuntotarkastuskäytäntöön, tarkastajien pätevyysvaatimuksiin ja kaupantekokäytäntöihin. Toimenpide-ehdotusten lähtökohtana on kuntotarkastusten kehittäminen

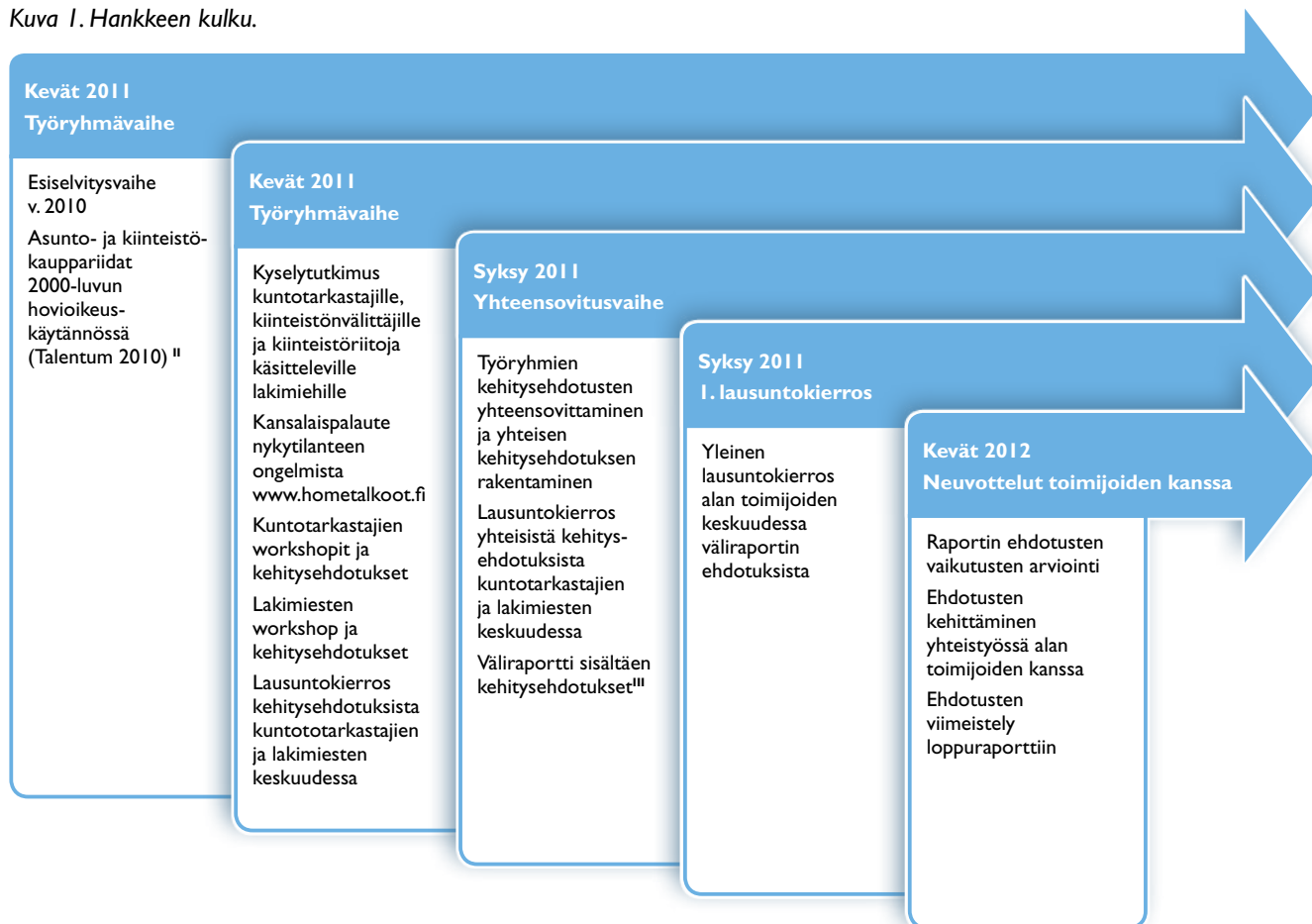
ja niiden laadun parantaminen, jotta kaupan kohteen todellinen kunto saadaan selville ja osapuolten tietoon ennen kauppaa nykyistä paremmin. Tarkastajien ammattitaidon ja pätevyyden varmistamiseksi asuinkiinteistön kuntoarvioijista esitetään säädettäväksi laki, jossa säädettäisiin mm. pätevyyden edellytyksistä, valvonnasta, kuntoarvioijien tehtävistä ja kuntoarvion suoritustavasta, kuntoarvioijan vastuusta sekä vastuuvakuutuksesta.

Lisäksi hanke esittää kaupantekokäytäntöjen kehittämistä siten, että kaupan osapuolet ohjataan ottamaan kuntotarkastuksessa selvitetty kohteen kunto nykyistä paremmin huomioon kaupan ehdoissa ja kauppahinnassa. Kuntotarkastuksen jälkeen tulee olla mahdollisuus neuvotella kauppahinnasta ja vastuunjakoehdoista esim. havaittujen riskirakenteiden osalta. Kun riskinjaosta sovitaan ja kaupan osapuolten vastuut selvennetään jo kaupantekovaiheessa, jälkikäteiset yllätykset ja riitatilanteet vähenevät. Lisäksi hanke esittää, että yksityishenkilöille annetaan enemmän tietoa heidän oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan sekä asunto- että kiinteistökaupassa. Yksityishenkilöille tulisi tarjota myös nykyistä enemmän tietoa kosteus- ja homevaurioista. Tavoitteena on lisätä kansalaisten tietoutta rakennusten kunnan selvittämisestä ja asuntokauppaan liittyvistä riskeistä, sekä saada eri toimijat aktiivisesti kehittämään asuntokauppaan liittyviä käytäntöjä, jotta ostajan ja myyjän oikeus- turva parantuisi.

Asuntoja voidaan myydä joko kiinteistönä tai asunto-osakkeina. Kiinteistökauppaa säätelee maakaari ja asunto-osakkeiden kaupaa asuntokauppalaki. Lakien virhevastuusäänökset poikkeavat osittain toisistaan. Kuntotarkastuksia suoritetaan pääsääntöisesti vain kiinteistöjen, kuten omakotitalo- tai paritalokiinteistöjen kaupan yhteydessä. Tästä syystä suuri osa ongelmakohtista ja parannusehdotuksista koskee nimenomaan asuinkiinteistön kauppaa eikä asunto-osakkeiden kauppaa. Jos asunto-osakeyhtiössä kuitenkin on erillis- tai paritaloasuntoja, kohteessa voidaan suorittaa kuntotarkastus ja sopia vastuunjaosta, ottaen huomioon taloyhtiön kunnossapitovastuulle mahdollisesti kuuluvat rakennuksen osat. Asunto-osakeyhtiössä taloyhtiö vastaa rakenteiden kunnossapidosta, ellei yhtiöjärjestyksessä ole muuta määrätty. Tämän vuoksi mahdollisista piilevistä kosteus- ja homevaurioista osakkeenomistajalle aiheutuvat kustannukset ovat yleensä pienempiä kuin kiinteistökaupassa. Toisaalta vaikeat asuntokauppariidat saattavat olla kiinteistökauppariitoja monimutkaisempia, koska mukana voi olla ostajan ja myyjän lisäksi kolmantena osapuolena asunto-osakeyhtiö.

Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke on ollut monivaiheinen prosessi, johon on osallistunut kymmeniä kuntotarkastamisen ja juridiikan ammattilaisia sekä keskeiset alan järjestöt. Kuntotarkastajien ja lakimiesten työryhmien tekemiin kehitysehdotuksiin on haettu ja saatu kommentteja runsaasti eri virastoista ja yhteisöistä. Raportin kirjoittajat kiittävät kaikkia osallistuneita asiantuntijoita hyvästä ja kehittävstä yhteistyöstä. Hankkeen eteneminen on esitetty kuvassa 1.

Kuva 1. Hankkeen kulku.



2. Asunto- ja kiinteistökaupan turvan ongelmat

Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen alkuvaiheessa on tehty taustaselvitys asunto- ja kiinteistökauppariitoihin liittyvistä ongelmakohdista Kosteus- ja hometalkoiden tavoitteiden kannalta. Nykytilanteen ongelma-kohtia sekä erilaisia keinoja tilanteen parantamiseksi ja riitojen vähentämiseksi on käsitelty tämän jälkeen rakennusalan edustajien ja lakimiesten asiantuntijaryhmissä. Selvitysten pohjalta on laadittu väliraportti ongelmakohdista ja toimenpide-ehdotuksista. Väliraportti on julkaistu Hometalkoiden internet-sivuilla. ¹¹

Tiivistetysti nykytilanteeseen liittyy seuraavia ongelma-kohtia:

Riitatilanteissa kaupan kohteen vauriot ovat tulleet usein yllätyksenä sekä ostajalle että myyjälle. Asuntokaupassa ja erityisesti kiinteistökaupassa suoritetaan useimmiten ennen kauppaa jonkinlainen kuntotarkastus tai vähintään kosteuskartoitus, mutta piilevät vauriot eivät välttämättä tule tarkastuksessa esille. Ostaja ja myyjä saattavat saada tarkastuksen perusteella virheellisen käsityksen rakennuksen kunnosta, jos tarkastusta ei suoriteta riittävän perusteellisesti tai jos kaupan osapuolille ei selvitetä, mitä tarkastuksella voidaan havaita ja mitä tehdyt havainnot tarkoittavat.

Parhaimmillaan kuntotarkastus on sekä ostajalle että myyjälle erittäin hyödyllinen ja ehkäisee kaupan jälkeisiä riitoja, mutta riitatilanteissa esille tulevana ongelmana on tarkastusten tason ja tarkastuskäytäntöjen vaihtelevuus: tarkastajien ammattitaito, kuntotarkastusten laatu ja laajuus sekä suoritustapa vaihtelevat huomattavasti. Alalla on ammattitaitoisiakin toimijoita, mutta kuka tahansa voi tällä hetkellä suorittaa kuntotarkastuksia, kosteuskartoituksia tai muita asunnon myyntiä edeltäviä tarkastuksia ilman minkäänlaista koulutusta. Kuntotarkastuksen suorittamisesta on nykyisinkin olemassa tarkastuksen tilaajan ohje ja suoritushoje ¹², joissa on ohjeet mm. riskirakenteiden avaamisesta ja tutkimisesta, mutta ohjeita ei noudateta yleisesti.

Kuntotarkastusraportit voivat olla kuluttajille vaikeaselkoisia, eivätkä maallikot tunne niissä käytettyjä teknisiä termejä. Kuntotarkastuksessa saatetaan esimerkiksi tuoda esille erilaisia riskejä, mutta ei kuitenkaan todeta vaurioita, jolloin ostaja ja myyjä saattavat käsittää raportin merkityksen ja oman vastuunsa myöhemmin ilmenevistä virheistä eri tavoin: ostaja olettaa, ettei vaurioita ole syntynyt riskeistä huolimatta, ja myyjä olettaa, että kun riski on mainittu, ostaja vastaa yksin myöhemmin ilmenevistä piilevistä vioista. Monissa kiinteistökauppariidoissa on ollut erimielisyyttä siitä, miten kuntotarkastusraporttia pitäisi tulkita ja mitä seikkoja tarkastuksessa on loppujen lopuksi tullut ilmi.

Kaupan jälkeisiä riitatilanteita aiheutuu myös siitä, että ostaja ja myyjä eivät ole tietoisia kauppaan liittyvistä velvollisuuksistaan, kuten ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta ja myyjän tiedonantovelvollisuudesta. Kaupan osapuolilla voi olla erilainen näkemys myös siitä, kumpi vastaa kuntotarkastuksessa mahdollisesti esille tulleiden riskien myöhemmästä toteutumisesta, eli kumpi vastaa siitä, jos riskirakenne myöhemmin todetaan vaurioituneeksi. Jäljempänä on esitetty toimenpiteitä, joilla ostaja ja myyjä saadaan paremmin tiedostamaan omat oikeutensa ja velvollisuutensa, ja

joilla kauppaan liittyvistä vastuista voidaan sopia jo etukäteen kauppakirjassa kiinteistökauppaa tehtäessä.

Asunto- ja kiinteistökauppariitojen oikeudenkäyntikulut ovat usein erittäin suuria. Suuri määrä asunto- ja kiinteistökauppariitoja sovitaan jatkuvasti ilman oikeudenkäyntiä ostajan ja myyjän välisissä neuvotteluissa, lakimiesten välityksellä tai kuluttajaneuvoston avulla. Riitoja käsitellään myös kuluttajariitalautakunnassa, joka antaa riitoihin ratkaisuosituksia. Tuomioistuimeen asti etenee vuosittain satoja riitatapauksia. Asunto- ja kiinteistökauppariidat ovat monimutkaisia, kestävät pitkään ja vaativat mm. runsaasti teknistä asiantuntijatodistelua, minkä johdosta oikeudenkäyntikulut kasvavat erittäin suuriksi, kymmeniin tuhansiin euroihin. Tavanomainen yksityishenkilön oikeusturvavakuutus ei kata kuin pienen osan oikeudenkäyntikulusta. Riitatilanteessa on tavallista, että kummallakin osapuolella on oikeudenkäynnissä todistajana oma tekninen asiantuntija tai jopa useampia asiantuntijoita, jotka voivat olla täysin päinvastaista mieltä rakennuksen korjaustarpeesta ja korjauskustannuksista. Tämä vaikeuttaa asian lopputuloksen ennakoimista. Kun riidan molemmat osapuolet ovat yleensä yksityishenkilöitä, joiden ylivoimaisesti suurin varallisuusarvo on asunto, riita vaikuttaa merkittävästi perheiden toimeentuloon ja talouteen. Riita saattaa päättyä siten, että kummallekin osapuolelle aiheutuu merkittävät taloudelliset tappiot. Osapuolten varat saattavat kuluu oikeusriitaan, eikä varoja jää rakennuksen korjaamiseen. Asunto/kiinteistö on useissa tapauksissa asuntolainan vakuutena. Vaurioiden johdosta asunnon arvo sekä vakuusarvo romahtaa, jolloin myös pankeille voi aiheutua luottotappioita.

Oikeuskäytäntö asunto- ja kiinteistökauppariidoissa on osin vakiintumatonta, mikä hankaloittaa riidan lopputuloksen ennakoimista. Tuomioistuimissa saattaa päättyä samankaltaisissa tapauksissa vastakkaisiin lopputuloksiin. Selkeä, vakiintunut linja vähentäisi riitojen ja kanteiden määrää. Samankaltaisissa jutuissa saatetaan toisaalta esittää hyvin erilaista todistelua, mikä osaltaan vaikeuttaa päätösten vertailua keskenään ja lopputulosten ennakoitavuutta. Korkein oikeus on antanut vain joitakin asiaan liittyviä ennakkopäätöksiä. Esimerkiksi asunnon terveyshaitan arviointikriteereistä ja merkityksestä virheen seuraamuksille, erilaisten mikrobitutkimusten tulosten juridisesta relevanssista tai hinnanalennuksen määrän määrittämiseen usein liittyvän riittävän korjaustavan arviointikriteereistä (esim. perusteellinen vaurioituneiden rakenteiden uusiminen vai tiivistyskorjaus, joka on uusittava muutaman vuoden välein) ei ole ennakkopäätöksiä. Kosteus- ja homevaurioititapauksiin liittyy paljon alan erityistietoa, jonka juridinen relevanssi joudutaan todistelemaan ja ratkaisemaan kerta kerran jälkeen uudelleen.

Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen tavoitteena on riitojen ennaltaehkäisy, joten tässä yhteydessä ei käsitellä enemmälti sitä, miten riidanratkaisua tulisi kehittää.

3. Hankkeen vaiheet väliraportin jälkeen

Väliraportista on pyydetty lausuntoja 27:ltä eri viranomaiselta ja muulta intressitaholta, kuten rakennusalan ammattilaisten, kiinteistönvälittäjien ja kuluttajien järjestöiltä sekä eri korkeakouluilta. Lausunnon antoivat Arkkitehtitoimistojen Liitto ATL ry, FISE Oy, Finanssialan Keskusliitto ry, OTT Mia Hoffrén Turun yliopistosta, Keskuskauppakamari, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, Kuluttajavirasto, oikeusministeriö, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry, Suomen Asianajajaliitto, Suomen Kiinteistöliitto ry ja Suomen Omakotiliitto ry.

Lausunnoissa nähtiin muutos- ja kehitystarpeita erityisesti kuntotarkastuskäytännössä ja toiminnan sääntelyssä. Lähes kaikki lausujat, kuten myös muut hanke-esityksiä kommentoineet tahot, näkivät välttämättömäksi kuntotarkastajia koskevan lain säätämisen, jotta järjestelmän muutokset eivät jäisi puolitiehen ja vain eri toimijoiden vapaaehtoisten toimien varaan. Kaikki lausuntojen antajat pitivät riitojen ennaltaehkäisyä hyvänä tavoitteena, mutta käytännön toimenpiteistä esitettiin erilaisia näkemyksiä. Mitään uusia avauksia uusista toimenpide-ehdotuksista ei lausujilta tullut.

Lausuntokierroksen jälkeen asiassa on käyty jatkokeskusteluita oikeusministeriön sekä työ- ja elinkeinoministeriön, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n, FISE Oy:n ja Finanssialan Keskusliitto ry:n kanssa asuntokauppaan ja kuntotarkastukseen liittyvien käytäntöjen ja säännösten kehittämistä. Kuntotarkastajien pätevyysvaatimusten ja valvonnan osalta hanke on toiminut yhteistyössä Kosteus- ja hometalkoiden koulutuksen ja pätevyöitymisen hankekokonaisuuden kanssa ja säännöllisten kuntotarkastusten osalta yhteistyössä ns. OKE-hankkeen (Omakotitalojen kuntotarkastusten edistäminen -hanke) kanssa.

Taustaselvityksen, saatujen lausuntojen ja käytyjen keskustelujen perusteella hanke on päätyttyä esittämään seuraavassa jaksossa esitettjä toimenpiteitä asunto- ja kiinteistökaupan turvan parantamiseksi. Muutos- ja kehitysehdotuksiin sisältyy sekä säädösehdotuksia että monia käytännön toimenpiteitä, joilla alan toimijat voivat parantaa nykytilannetta ja ennaltaehkäistä kaupan jälkeisten riitatilanteiden syntyä.

Väliraporttiin voi tutustua osoitteessa <http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/talkoissa-nikkaroitua.html>. Muutos- ja kehitysehdotusten vaikutusten ja riskien arviointia on tehty väliraportin jälkeen.

Uudistusten käytännön toteutuminen on kiinni lainsäätäjistä, yksityishenkilöiden (kiinteistön omistajien, ostajien ja myyjien) aktiivisuudesta sekä ennen kaikkea alan toimijoista, kuten kiinteistönvälittäjistä ja kuntoarvioijista.



II TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

I. Ehdotukset kuntotarkastuksen kehittämiseksi

I.1. Asuinkiinteistön kuntoarvioijan pätevyysvaatimukset ja rekisteröinti

Kuntotarkastusten suorittaminen on tällä hetkellä vapaata yritystoimintaa. Kuntotarkastuksia voi tehdä kuka tahansa, oli hän sitten Asuntokaupan kuntotarkastaja AKK-pätevyyden suorittanut henkilö tai ei. Kuntotarkastajalta ei nykyisin edellytetä minkäänlaisia rakennusalan koulutusta.

Asuntokaupan kuntotarkastus-nimitys tulee muuttaa asuinkiinteistön kuntoarvioksi.

Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke esittää, konsultoituaan kosteusvaurioalan ammattipätevyyksiä koskevan hometalkoohankkeen ja ns. OKE-hankkeen kanssa sekä kuultuaan asiasta lukuisia intressitahoja, että nykyinen pätevyysnimike "asuntokaupan kuntotarkastaja AKK" muutetaan nimikkeeksi "asuinkiinteistön kuntoarvioija AKK" ja "asuntokaupan kuntotarkastus" muutetaan "asuinkiinteistön kuntoarvioksi". Nimikkeen muuttaminen ei sellaisenaan paranna asuntokaupan turvaa, mutta se on omiaan korostamaan kuntotarkastukseen esitettyjä muutoksia ja uutta järjestelmää pätevyysineen ja valvontoineen.

Uusi nimike vastaa paremmin tarkastuksen kohdetta ja sisältöä. Tarkastaja-nimikkeellä toimii erilaisia viranomaistehtäviä hoitavia virkamiehiä ja tarkastaja-nimitys viittaa usein viranomaistoimintaan, jota kiinteistön kuntotarkastus ei ole. Tarkastuksen kohteena ei ole asuntokauppa vaan asuinkiinteistö, esim. omakoti- tai paritalo. Kiinteistön omistaja voi tilata tarkastuksen myös muuten kuin asuntokaupan yhteydessä halutessaan selvittää kiinteistön kuntoa ja korjaustarpeita. Kuntoarvio on ollut kuntotarkastuksen alkuperäinen nimitys ja se on yhdenmukainen muiden rakennusten (esim. kerrostalojen) kuntoarvion kanssa.

Toisena vaihtoehtona on nimikkeen muuttaminen "asuinrakennuksen kuntoarvioijaksi".

Jatkossa vain hyväksytyt ja pätevyyden saaneet toimijat voivat suorittaa asuinkiinteistön kuntoarvioita.

Hanke esittää, että jatkossa muut kuin uudenlaisen AKK-pätevyyden omaavat toimijat eivät voisi toimia kuntoarvioijina. AKK-pätevyyden omaavat kuntoarvioijat tekisivät asuinkiinteistön kuntoarvion suoritusohjeen mukaisia, asianmukaisia ja kuluttajille hyödyllisiä kuntoarvioita. AKK-pätevyyden omaavia arvioijia valvottaisiin siten, että pätevyyden voisi väärin toimiessaan myös menettää.

Hankkeen viestinä on, että jo ennen kuin lainsäädäntöön tehdään tarvittavat muutokset, kuntoarvion suorittajaksi kannattaa valita vain hyväksytty, pätevyyden omaava arvioija.

AKK-kuntoarvioijille säädetään kosteusvaurioiden kuntotutkimuksen osalta pätevyysvaatimukset, jotka on esitetty kosteus- ja homevaurioiden ja muiden sisäilmaongelmien tutkijoiden koulutuksen ja pätevöitymisen synkronointia tavoittelevassa Kosteus- ja hometalkoiden hankekokonaisuudessa. Pätevyysvaatimusten mukaan asuinkiinteistön kuntoarvioijalla tulee lähtökohtaisesti olla B-luokan kosteusvauriokuntotutkijan pätevyys. Mikäli rakenteissa havaitaan riskirakenteita tai muuta epäilyttävää, pitää niiden tutkijan olla pätevöitynyt kosteusvauriokuntotutkijaluokkaan A.

Suomessa toimii erilaisten rakennusalan ammattipätevyysien rekisteröintijärjestelmiä ylläpitävä yritys, jonka nimi on FISE Oy. Sen osakkaina on rakennus- ja kiinteistöalan järjestöjä ja sen sihteerijärjestöinä toimivat Kiinteistöalan koulutussäätiö (KIINKO), Rakennusinsinöörit ja arkkitehdit RIA ry, Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry, Suomen Arkkitehtiliitto ry SAFA, Suomen Betoniyhdistys ry (BY), Suomen LVI-Liitto SuLVI ry, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry ja Teräsrakenneyhdistys ry (TRY). FISE Oy:n tarkoituksena on todeta rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpätevyudet ja koota ne yhteen. Tällä hetkellä FISE Oy:n rekisterissä on yhteensä 6 674 eri aloilla toimivaa päteviksi todettua henkilöä.

Nykyään on olemassa vapaaehtoinen asuntokaupan kuntotarkastaja AKK-koulutus sekä tentti, jonka suorittaneilla on mahdollista hakea FISE Oy:n hyväksyntä päteväksi todetuksi AKK-tarkastajaksi. Koska koulutus ja FISE Oy:n rekisteröinti ei ole ollut pakollista, toimii alalla lukuisia omatoimisesti pätevyyden hankkineita henkilöitä. FISE Oy perii pätevyyshakemuksen käsittelystä nykyisin 145 euron (+alv.) maksun, joka koskee myös niitä, joiden ei todeta täyttävän pätevyysvaatimuksia. Pätevyyden rekisteröinnistä peritään lisäksi 155 euron (+alv.) maksu. Pätevyys on voimassa seitsemän vuotta. Todettu pätevyys voidaan peruuttaa FISE Oy:n hallituksen päätöksellä erityisen painavista syistä ennen pätevyyden voimassaolon päättymistä.

Tavoitteena on, että jatkossa kuntoarvion suorittajalla on aina asianmukainen pätevyys ja sen lisäksi FISE Oy:n hyväksyntä. Pätevöityneen kuntoarvioijan tulee ylläpitää pätevyyttään säännöllisellä vuosittaisella jatkokoulutuksella. Koulutuksen sisällön ja kouluttajien pätevyyden toteaa FISE Oy:n alaisuudessa toimiva AKK-pätevyyslautakunta. Hankkeen tavoitteena on, että kuntoarvioijan koulutuksen ja työkokemuksen laajuus kosteusvauriokuntotutkimusten osalta tullaan määrittelemään Suomen rakentamismääräyskokoelman A2-osassa. Määrittelyn jälkeen voidaan jokaiselta kuntoarvioijalta edellyttää pakollista kosteusvauriokuntotutkijan pätevyyttä. Kuntoarvioijan pätevyysvaatimukset muodostuvat peruskoulutuksesta (vähintään rakennusteknikko tai -insinööri), tarvittavasta alaan liittyvästä työkokemuksesta, perustutkinnosta (AKK) ja pätevyyden syventämiseen kuuluvista erillisistä opintomoduleista. Kaikki lisäkoulutusten kestot on määritelty opintopisteinä ja jokaiseen osioon sisältyy tentti.

Pätevöityneistä ja hyväksytyistä asuinkiinteistön kuntoarvioijista laaditaan julkinen rekisteri, josta kuka tahansa saa tiedon pätevyyden omaavista kuntoarvioijista paikkakunnittain / toimialueittain.

Rekisteriä ylläpitää FISE Oy ja rekisteri löytyy internetistä. Pätevyysien ylläpitoa ja toiminnan laatua tulee seurata säännöllisesti. Pätevyys on uusittava seitsemän vuoden välein, jolloin esimerkiksi raporttien laatua ja koulutusvelvoitteen täyttämistä voidaan valvoa. Lisäksi olisi hyvä järjestää pistokoeluentoista valvontaa pätevyyden uusimisten välillä tarkastusten laadun varmistamiseksi.

Hyväksynnän ja AKK-pätevyyden voi menettää arvioijasta tehdyn valituksen johdosta.

FISE Oy käsittelee myyjien, ostajien, kiinteistövälittäjien sekä muiden kuntoarvion liittyvien henkilöiden tai tahojen tekemät valitukset. Jos valituksen johdosta arvioijan todetaan menetelleen virheellisesti, sanktiona ovat varoitus, määräaikainen erottaminen, erottaminen toistaiseksi tai vakavissa tapauksissa julkinen erottaminen, erotettavan nimi mainiten. Sanktioita käytetään virheellisen menettelyn vakavuudesta riippuen. FISE Oy:n hallituksen päätöksiin tyytymätön kuntoarvioija voi valittaa FISE Oy:n oikaisu-lautakuntaan, joka voi muuttaa FISE Oy:n hallituksen päätöksiä. Jos kuntoarvioijien pätevyys- ja valvonta-asiat saadaan lakitasolle, annetaan FISE Oy:lle näin julkisen vallan käyttöä tarkoittavia tehtäviä. Tällöin FISE Oy:n päätöksistä tulee olla valitusmahdollisuus hallinto-oikeuteen.

Toinen vaihtoehto on kuntoarvioijien valvonnan järjestäminen jonkin viranomaisen toimesta (esim. aluehallintovirastot), mutta tällainen valvonta edellyttää siihen tarvittavaa rahoitusta ja uusia viranomaisresursseja. Rakennusten energiatodistusta koskevan hallituksen esityksen 161/2012 mukaan energiatodistuksia ja niiden laatijoiden toimintaa tulee valvomaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Se on myös mahdollinen viranomaistaho kuntoarvioijien valvontaan.

FISE Oy luo kuntoarviorekisterin, jonne se antaa pääsyn pätevyyden omaaville arvioijille. Järjestelmään tallennetaan perustiedot tehdyistä tarkastuksista ja järjestelmä antaa etusivun kuhunkin kuntoarvioraporttiin.

Raportin etusivulla on kohteen tietojen lisäksi FISE Oy:n/pätevyyden tunnus. Lisäksi järjestelmä numeroi kaikki kunkin arvioijan raportit juoksevilla numeroinnilla. Arvioraportteja ei taltioida kokonaisuudessaan yhteiseen sähköiseen rekisteriin, koska siihen ei ole raporttien laajuus (erityisesti kuvatiedostojen suuruus) huomioon ottaen mahdollisuutta tällaisen tietojärjestelmän puitteissa. Rekisteristä löytyvät kuitenkin tiedot tehdyistä arvioista ja arvioraporttien etusivut. Rekisteriä ei ole kaavailtu julkiseksi, vaan

kuntoarvion tiedot voidaan luovuttaa vain kiinteistön tai asunnon kulloisellekin omistajalle tai tämän valtuuttamalle henkilölle. Jotta kuntoarviorekisteristä olisi siitä tavoiteltua hyötyä, tulee kiinteistön omistajalla olla mahdollisuus saada myös vanha kuntoarvioraportti käyttöönsä. Tätä varten hanke on pyytänyt tietosuojavaltuutetulta kannanottoa siitä, millaisia suostumuksia kuntoarvioraportin luovuttaminen kohteen myöhemmälle omistajalle edellyttää. Tietosuojavaltuutetun kannanotto on otettava huomioon, kun kuntoarvion suoritusohjetta päivitetään. Kuntoarvioijalla tulee olla velvollisuus säilyttää raportit esim. 10 vuotta.

Rekisteriä ylläpitää FISE Oy rekisteröintimaksua vastaan. FISE Oy ei ainakaan toistaiseksi peri järjestelmän luomisesta pätevyityneiltä asuinkiinteistön kuntoarvioijilta erillistä maksua. FISE Oy on ilmoittanut perustavansa rekisterin vasta, kun on varmuus siitä, että kuntotarkastajia koskeva laki saadaan aikaan.

Yksi vaihtoehto on myös, että kiinteistölle tehty kuntoarvio ilmenee kiinteistörekisteristä rasitteenluonteisena merkintänä. Tämä kuitenkin edellyttäisi muutoksia kiinteistörekisterin tehtäviä ja rekisterimerkintöjä koskevaan lainsäädäntöön.

1.2. Pitäisikö kuntotarkastuksen olla pakollinen?

Hankkeelle on eri tahoilta esitetty, että kuntotarkastuksen pitäisi olla pakollinen ennen asuinkiinteistön kauppaa. Tätä on perusteltu sillä, että muuten kiinteistökaupan osapuolia hyödyttäviä, nykyistä syvällisempiä kuntotarkastuksia ei säännönmukaisesti tehtäisi, varsinkin, kun syvällisemmän tarkastuksen hinta todennäköisesti nousee. Kuntotarkastuksen tekemiseen pakolliseksi asuinkiinteistön kaupan yhteydessä voi liittyä mm. perustuslailliseen omaisuuden suojaan sekä sopimusvapauteen liittyviä ongelmia, kuin myös tulkinta- ja määrittelyongelmia sen osalta, milloin pakollisuudesta mahdollisesti voitaisiin poiketa.

Hanke ei esitä kuntoarviota pakolliseksi ennen asuinkiinteistön kauppaa. Nykyiset sadat vuosittaiset kiinteistökauppariidat antavat kuitenkin aiheen korostaa asuinkiinteistön kunnan selvittämisen tärkeyttä riitojen ennalta ehkäisemiseksi. Ostajan ja myyjän tietoisuus kaupan kohteen todellisesta kunnosta ennen kaupantekoa vähentäisi riitelyalttiutta. Kuntotarkastuksen käyttöä voitaisiin edistää ja sen tuomia hyötyjä saada toteutumaan paremmin, jos myös lainsäädännössä edellytettäisiin kaupan kohteen kunnan selvittämistä nykyistä paremmin. Maakaaren tulisikin lisätä säännös siitä, että myyjän on ennen kiinteistön kauppaa selvitettävä asuinrakennuksen kunto rakennuksen elinkaarivaiheen, laadun ja rakentamistavan edellyttämällä tavalla. Tarkempia linjauksia millaista selvitystä erilaisissa tilanteissa tarkoitetaan, voitaisiin antaa lain perusteluissa. Tällaisella säännöksellä ei ole tarkoitettu poistaa ostajan selonottovelvollisuutta. Koska myyjä omistaa rakennuksen, on luontevaa edellyttää hänen selvittävän sen kunnan kauppaa varten asianmukaisella tavalla. Esimerkiksi jos kiinteistö myydään purettavaksi tai ostajan korjattavaksi, ei ole tarpeellista edellyttää kustannuksia aiheuttavia kuntotutkimustoimenpiteitä, kun molemmat kaupan osapuolet ovat tietoisia siitä, ettei rakennus ole asuinkäyttöön sopivassa kunnossa.

Myös kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettuun lakiin tulisi tehdä lisäys siitä, että välitysiikkeen tehtävä olisi tarkistaa tai edellyttää, että asuinkiinteistön kunto on em. säännöksen mukaisesti selvitetty ennen kaupantekoa.

1.3. Kuntoarvion suorittamisen ajankohta ja tulosten läpikäynti

Kosteus- ja hometalkoiden ns. OKE-hankkeessa on pohdittu keinoja edistää omakotitalojen säännöllisin väliajoin toistuvaa kunto- tai ylläpitotarkastamista, joka ei liity kiinteistön kauppaan. Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke esittää jaksossa 1.4.2. esitetyllä tavalla kuntotarkastuksen kehittämistä kaksiosaiseksi kuntoarvioksi, joka sisältää ylläpitotarkastusta vastaavan kuntoarvion, ja joka riskikohteissa sisältää aina myös arvion toisen osan eli rakennuksen kuntotutkimuksen. Kuntoarvio voidaan tehdä, ja pitäisi tehdä, omakotitalolle myös muuten kuin kiinteistön kauppaan liittyen eli ns. ylläpitoarviona. Erityisen tärkeää on, että kiinteistön kauppaan liittyen kuntoarvio laajennetaan riskikohteissa kuntotutkimukseksi.

Tärkeää kuitenkin on, että kuntoarvio ja -tutkimus suoritetaan ennen kauppaa eikä vasta kaupan jälkeen, kuten nykyisin kuntotarkastus joskus tehdään. Kaupan jälkeen suoritettu kuntotarkastus on johtanut useissa tapauksissa suoraan riitaan, kun myyjän ja ostajan kesken on vallinnut epäselvyys siitä, kumpi vastaa kaupan jälkeen selville saaduista kohteen vaurioista tai riskeistä.

Hanke ei näe tarvetta säädellä sitä, tehdäänkö kuntoarvio aina ennen kohteen myyntiin laittoa vai vasta ostajaehdokkaan jo löydyttyä, koska molemmilla toimintatavoilla on omat hyvät puolensa. Kun kuntoarvio tehdään ennen myyntitoimenpiteiden aloittamista, on kiinteistön kunto selvillä jo tuolloin ja se pääsee konkreettisesti vaikuttamaan jo kohteen pyyntihintaan sekä ostajaehdokkaan tekemään ostotarjoukseen. Jos kuntoarvio tehdään vasta ostajaehdokkaan löytymisen jälkeen, on etuna puolestaan se, että ostajaehdokkaasaa olla itse läsnä kuntoarviotilaisuudessa ja saa näin suoraan tietoa kiinteistön kunnosta paikan päällä arvion aikana.

Jatkossa kuntoarvioon tulee aina sisällyttää itse arvion suorittamisen ja kirjallisen arvioreportin laatimisen jälkeen tilaisuus, jossa arvioija selostaa kiinteistön omistajalle ja mahdolliselle ostajaehdokkaalle suullisesti arvion päähavainnot ja eri kohdissa esille tulleet seikat.

Tilaisuudessa arvioijalle on myös mahdollista esittää lisäkysymyksiä. Tämä on erityisen tärkeää silloin, kun kuntoarvio on tehty ennen kiinteistön myyntiin laittoa, eikä ostajaehdokkaas ole ollut itse paikalla tutkimuksessa. Tilaisuus tulee pitää kuitenkin myös silloin, kun ostajaehdokkaas on ollut kuntoarviotilaisuudessa läsnä, koska kirjallisessa raportissa saattaa usein olla sellaisia johtopäätöksiä tai toteamuksia, joita kuntoarviotilaisuudessa ei ole todettu. Arvioijan on varattava tilaisuus tällaiseen tapaamiseen. Jos ostajaehdokkaas luopuu kiinteistön ostamisesta kuntoarvion tiedot saatuaan,

vastaava tilaisuus on mahdollista uusia uuden ostajaehdokkaan kanssa. Läpikäyntitilaisuuden maksaisi kuntoarvion tilaaja, jos muusta ei ole sovittu.

1.4. Kuntoarvion sisältö

1.4.1. Kuntoarvion suoritusohje

Kuntoarviosta laaditaan aina kirjallinen arvioreportti, jonka sisältö/malli tulee määritellä ensisijaisesti asetuksessa tai muutoin viranomais määräystasolla.

Tämä mahdollistunee, kun säädetään asuinkiinteistön kuntoarviointia koskeva laki, jonka nojalla voidaan antaa tarkempia määräyksiä esim. kuntoarvioreportin vähimmäissisällöstä alemmantasoisella säädöksellä.

Jos asetus-/määräystasoinen sääteily ei ole mahdollista tai ei toteudu, kuntoarvion ja -tutkimuksen sisällöstä tulee olla vähintäänkin KH-kortin mukainen ohje, joka määrittää hyvän kuntoarviotavan ja joka on jatkossa ainoa hyväksytty tapa suorittaa asuinkiinteistön kuntoarvio. Hyväksytty asuinkiinteistön kuntoarvioija on velvollinen noudattamaan ohjetta. Eri kuntoarvioijien raporteista tulee näin keskenään yhteismitallisia. Raportin sisältöä ei liene mahdollista säätää kovin yksityiskohtaisesti, koska kohteiden rakenteet, laatu, kunto, ikä ym. vaihtelevat. Arvioreportin tulee kuitenkin täyttää sille asetetut vähimmäisvaatimukset ja siitä on löydettävä ns. pakolliset osiot.

Rakennustieto on ilmoittanut ryhtyvänsä suoritusohjeen päivittämiseen tämän loppuraportin ilmestyttyä.

1.4.2. Kuntoarvio ja kuntotutkimus

Kuntotarkastuksen sisällön kehittämisen osalta on tullut esille tarve syventää nykyistä kuntotarkastusta erityisesti vanhojen omakotitalojen ja ns. riskikohteiden osalta, jotta tarkastuksella saataisiin nykyistä enemmän selvälle oleellisia seikkoja rakennuksen kunnosta ja riskeistä. Toisaalta on esitetty, että kuntotarkastuksesta ei sen kehittämisen myötä saa tulla niin laajaa, että sen kallis hinta muodostuu jatkossa tarkastuksen teettämisen esteeksi. Kosteus- ja hometalkoiden ns. OKE-hankkeessa on pohdittu keinoja edistää omakotitalojen säännöllisin väliajoin toistuvaa kunto- tai ylläpitotarkastamista, joka ei liity kiinteistön kauppaan.

Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke esittää, että kuntoarvio sisältää pääsääntöisesti ja lähtökohtaisesti kaksi vaihetta; kuntoarvion ja kuntotutkimuksen. Kuntotutkimusvaihe voidaan jättää tekemättä ainoastaan poikkeustapauksessa, jos arvioija toteaa, ettei sille ole kohteen riskittömyydestä johtuen tarvetta.

Kuntoarvion suorittamisen lähtökohta on arviokäynti kohteessa, joka syvenee arvioinnin toisena osana saman tien ja samalla kertaa kuntotutkimukseksi. Kuntoarvion ensimmäinen vaihe vastaisi OKE-hankkeen esittämää ylläpitotarkastusta, joka ei liity kiinteistön kauppaan, ja se tulisi suorittaa ns. kevennetyllä mallilla.

Kuntoarvio syvenee lähtökohtaisesti myös toiseen vaiheeseen eli kuntotutkimukseksi. Aiheen kuntotutkimukseen antaa jokin tunnettu riskirakenne, rakennuksen ikä tai muu arvioijan ammattitaitoon perustuva havainto tarkempaa tutkimista vaativasta seikasta. Tarkoitus ei ole lieventää säännönmukaisesti nykyistä kuntotarkastusta, vaan että syvällisempi kuntotutkimus tulee pääsäännöksi. Jos kuitenkin, poikkeustapauksessa, kyse olisi esim. uudesta talosta, jossa ei mitään epäilyttävää ole, kuntoarvio ilman rakenteita avavia kuntotutkimustoimenpiteitä voisi riittää.

Kuntoarvio ja kuntotutkimus tulee lähtökohtaisesti suorittaa samalla käyntikerralla, jolloin kuntoarvion laajeneminen kuntotutkimukseksi tapahtuu automaattisesti ilman erillistä siirtymää tai katkoa. Jos kuitenkin kuntotutkimuksen suorittaminen ei esimerkiksi aikataulusyistä onnistu samana päivänä, on tutkimusta mahdollista jatkaa toisena päivänä. Lisäksi jos kuntoarvioijalla ei ole pätevyyttä jonkin erityisen rakennusosan (esim. LVI-laitteiden) kuntotutkimukseen, tulee sen osalta kuntotutkimus tilata erikseen siihen pätevältä henkilöltä.

Säännöllisin väliajoin toistuva omakotitalon ylläpitotarkastus voisi tuoreeltaan ja hyvin tehtynä tuoda jotakin kevennystä kiinteistökauppaa silmällä pitäen tehtävään kuntotutkimukseen.

Edellä mainitulla menettelyllä kuntoarviosta saataisiin riskejä sisältävissä kohteissa nykyistä hyödyllisempi ja pidemmälle menevä kiinteistön kunnan selvittämiskeino. Arvion hinta tulisi tällaisissa tapauksissa oletettavasti nousemaan nykyisestä. Sen sijaan riskittömässä kohteessa kuntoarvio olisi riittävä rakennuksen kunnan selvityskeino, eikä kuntotutkimustoimenpiteitä silloin tarvittaisi. Tällaisissa tapauksissa kuntoarvion hinta voisi jopa laskea nykyiseen hintatasoon verrattuna.

Jotta kuntoarvion tilaaja tietää, mitä on tilaamassa, asia tulee esittää tilattaessa/sitä ennen tilaajalle siten, että tilaukseen kuuluu kuntoarvio ja tarvittavat kuntotutkimustoimenpiteet, ja vain jos kuntotutkimustoimenpiteet eivät ole tarpeen, suoritetaan vain arvio.

1.4.3. Kuntoarvioreportin sisällön muutokset

On tärkeää, että kuntoarvioreportit ovat selkokielisiä ja avautuvat kuluttajille. Epämääräisistä termeistä ja ilmaisuista on päättävä eroon, sillä vaikeaselkoinen raportti on ostajalle ja myyjälle hyödytön. Käytettyjen termien ja ilmaisujuen tulee olla selkeitä eikä missään nimessä harhaanjohtavia. Raportit on kirjoitettava niin, että rakennusalaa tuntematon maallikko voi ne ymmärtää. Jotta maallikko ymmärtäisi kuntoarvion tulokset, tulee raportin tekstin olla selkeää ja yksiselitteistä: raportista on ilmentävä selkeästi esimerkiksi vaurio ja se, onko jokin rakenne korjattava vai ei. Raportissa ei saa olla toisensa kumoavia peräkkäisiä lauseita, ristiriitaisia kannanottoja vaurioiden olemassaolosta tai maallikolle tuntemattomia termejä.

Hanke esittää, että kuntoarvioon kuuluu pakollisena esivaiheena esitietolomakkeen täyttö kohteen omistajan toimesta ennen kuntoarviota. Arvioija ei saa lähtökohtaisesti suorittaa arviota ennen kuin on saanut omistajalta täytetyn esitietolomakkeen. Tällä vältetään liiallisessa kiireessä teetetyt arviot. Jos esitietoja ei ole saatavissa esimerkiksi omistajan sairauden vuoksi tai muusta perustellusta syystä, tästä on mainittava raportissa.

Kuntoarvioijan tulee toimittaa kuntoarvion osapuolille kirjallinen Tilaajan ohje.

Asuntokaupan turvan ja riitojen ennaltaehkäisyn kannalta on tärkeää, että kuntoarviossa on molempien kaupan osapuolten edun mukaisesti riittävällä tavalla ja riittävässä laajuudessa tuotu esille rakennuksen kuntoon liittyvät seikat ja riskit. Kuntoarvion tarkoitus ei ole kiinteistön kaupan edistäminen tai estäminen, vaan kiinteistön kunnan selvittäminen riippumatta siitä, tehdäänkö kauppaa vai ei.

Kuntoarvion/arvioraporttiin tulee sisältyä seuraavat seikat:

- Arvioraportti tulee laatia siten, että tekstissä käsitellään kaikki rakenneosat, riippumatta siitä, onko rakenne kunnossa vai onko siinä vaurioita.
- Arvioraportissa tulee nykyistä tarkemmin ja selkeämmin tuoda esille eri tilat/rakenteet ja niiden (perus-) korjaustarve tärkeysjärjestyksessä arvioituine aikatauluineen, jotta esim. vanhan kiinteistön omistaja/ostaja ymmärtäisi paremmin, mitä korjaus- ja kunnostustarpeita rakennuksessa on. Arvioon voisi halutessaan teettää vapaaehtoisena lisäosana tarkemman arvion havaituista rakennuksen merkittävistä korjaustarpeista esim. seuraavan 5-10 vuoden aikana (varsinainen ns. PTS eli kiinteistön pitkän tähtäimen suunnitelma) ^{vi}
- Energiatodistuksen teettäminen ennen omakotitalon myyntiä on tulossa lähitulevaisuudessa pakolliseksi. Jos arvioitavalla rakennuksella ei entuudestaan ole voimassaolevaa energiastodistusta, tulee kuntoarvioraportin sisältää myös energiastodistus, jossa on esitetty lain edellyttämällä tavalla kiinteistön E-luku ja energialuokka. Jos kuntoarvioijalla ei ole pätevyyttä energiastodistuksen laatimiseen, se tulee laadittua pätevällä laatijalla.
- Kuntoarviossa tulee tuoda esille rakennuksessa olevat riskit ja riskirakenteet, jotka tulee kuntotutkimusvaiheessa tutkia. Suoritusohjeeseen voidaan liittää luetelo riskirakenteista. Se, että kuntotarkastuksessa on todettu riskirakenne, mutta ko. rakenne ei ole ollut tarkastusaikana vaurioitunut, ei ole oikeuskäytännössä siirtänyt vastuuta ko. rakenteesta ostajalle, vaan myyjän vastuu mahdollisista piilevistä vaurioista on säilynyt. Koska myyjät ja ostajat ovat tästä epätietoisia,

tulee aina riskirakennehavainnon yhteydessä tutkia ko. rakenteen kunto kuntotutkimustoimenpiteillä mahdollisimman hyvin ja vaurioille otollisimmasta kohdasta, jotta mahdollinen vaurio saataisiin selville ennen kauppaa. Jos riskirakennetta ei tutkita, raportissa on lausuttava "tämä rakenne on tutkittava", eikä saa käyttää sanamuotoa "suositellaan rakenteen tutkimista".

- Kuntoarviossa tulee kiinnittää huomiota erilaisiin vaurio- ja valumajälkiin sekä konkreettisiin vaurioepäilyihin. Arviossa/raportissa tehdyt virhe- ja vauriohavainnot, samoin kuin konkreettiset vaurioepäilyt luovat ostajalle laajentuneen eli erityisen ennakkotarkastusvelvollisuuden. Tämä tarkoittaa sitä, että ostaja ei voi kaupanteon jälkeen vedota virheenä sellaiseen vaurioon, joka/josta kertova jälki/konkreettinen virhe-epäily on tuotu esille kuntoarviossa/arvioraportissa. Se, että jokin vauriojälki on kuiva, ei poista tätä ostajan velvollisuutta, minkä vuoksi on tärkeää, että osapuolten huomio kiinnitetään arviossa ja siitä laadittavassa raportissa tällaisiin vaurio- ja valumajälkiin. Tällöin kaupan osapuolet voivat tutkituttaa jäljen yläpuolen/taustan tarkemmin ja/tai sopia kaupan yhteydessä erikseen siitä, kumman vastuulle ko. kohdassa mahdollisesti oleva vaurio kuuluu. Raportissa on tällaistenkin kohtien osalta mainittava "tämä rakenne on tutkittava" eikä tutkimista saa vain suositella.
- Jos kuntoarviossa ei päästä johonkin rakennuksen tilaan (esim. yläpohjaan ei ole kulkuaukkoa) ja se jää tutkimatta, myyjä vastaa kyseisessä tilassa myöhemmin mahdollisesti havaittavista piilevistä virheistä. Myöhempien riitojen välttämiseksi kuntoarvion yhteydessä tulee esittää, että suljetut tilat avataan ja tutkitaan. Tällöin mahdolliset vauriot tulevat esiin ennen kauppaa ja vastuusta niiden osalta voidaan sopia, jolloin jälkikäteiset riidat vähenevät.
- Kuntoarvioraporttiin olisi hyvä saada tulevaisuudessa merkintä rakennuksen teknisestä arvosta, kun teknisen arvon määrittämiseen on kehitetty tarkoitukseen sopiva yksinkertainen työkalu. Rakennuksen tekninen arvo olisi omiaan avaamaan kaupan osapuolten silmiä sille, mikä on vanhan rakennuksen arvo suhteessa koko kiinteistön hintaan ja tontin osuuteen kokonaiskauppahinnasta.
- Kuntoarvioraporttiin tulee sisältyä riskirakenteiden ja todettujen vaurioiden sekä tulevien merkittävien korjaustarpeiden osalta karkea arvio niiden tyypillisistä korjauskustannuksista. Esimerkiksi "Rakennuksen vesikatko on uusittava. Vanhan vesikatkon uusimiskustannukset voivat olla keskimäärin noin X - Y euroa" tai "vesikatkon uusiminen maksaa yleensä vähintään X euroa", taikka "Rakennuksessa olevan valesokkelirakenteen muuttaminen kengittämällä maksaa keskimäärin noin X - Y euroa". Tällaisia kustannuksia on

käytännössä vaikea arvioida, joten hinta-arviot eivät voi olla tarkkoja eivätkä sitovia. Raportissa voitaisiin todeta, että korjaustarpeen laajuus riippuu rakenteiden kunnosta ja todelliset kustannukset vaihtelevat tapauskohtaisesti eikä arvio ole sitova. Vaikka hinta-arviot olisivat karkeita ja vain suuntaa-antavia, niiden avulla rakennuksen korjausvelka ja kaupan riskit konkretisoituisivat kaupan osapuolille ja ne voitaisiin ottaa nykyistä paremmin huomioon jo etukäteen kohteen kauppahinnassa. Tavallisimpien korjaustöiden kustannuksista voisi olla jonkun tahon laatima ja ylläpitämä kokemukseen/tilastoihin perustuva taulukko, jonka avulla kuntotutkijat pystyisivät antamaan suuntaa-antavia korjauskustannusarvioita.

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

1.4.4. Rakenneavaukset

Vaikka nykyinenkin kuntotarkastuksia koskeva suoritusohje kehoittaa tutkimaan ja avaamaan riskirakenteet, nykyään pääsääntö on käytännössä rakenteita rikkomaton tarkastus, jolloin useat riskit jäävät piiloon.

Riskirakenteiden tutkimisen tulee kuulua kuntoarvion kunto-tutkimusosaan.

Kiinteistön kuntoarvioon kuuluvaan kuntotutkimukseen tulee olla nykyistä kuntotarkastusta pidemmälle menevä tutkimus, jossa avataan tarvittaessa myös rakenteita, jotta tutkimuksessa saadaan selville nykyistä enemmän asioita. Rakenneavausten määrää ei voida määrätä kategorisesti (esim. että tutkimukseen kuuluu aina kaksi avauskohtaa), vaan avauksia tulee tehdä kussakin tapauksessa tarvittava määrä, muun muassa (riski)rakenteista, vaurioepäilyistä ja rakennuksen iästä riippuen. Mikäli kuntoarvioijalla itsellään ei ole mahdollisuutta riittävän laajaan rakenteiden avaukseen, hänen tulee kehottaa tilaajaa selväsanaisesti teettämään rakenneavaukset jollakin muulla päteväällä toimijalla ja kirjata se raporttiin. Lisätutkimuksia ei saa sanamuodoltaan vain suositella, koska tämä on omiaan aiheuttamaan epäselvyyksiä ja avaa mahdollisuuden sille tulkinnalle, ettei rakennetta ole välttämätöntä tutkia vaan sitä "vain" suositellaan.

Vaikka kuntotutkimukseen kuuluvat rakenneavaukset väistämättä lisäävät kuntoarvion sisältämän työn määrää ja tätä kautta arvion hintaa, perusteellisen kuntotutkimuksen kustannuksen ei pitäisi olla kohtuuttoman suuri, kun sitä vertaa kohteen kauppahintaan

ja siihen hyötyyn, joka kohteen kunnan ja riskien etukäteisestä selvittämisestä syntyy verrattuna pintapuoliseen ja hyödyttömään tarkastukseen.

Jos myyjä kieltää rakenteiden avaamisen, tämä on kirjattava arvioreporttiin. Myyjän kieltäessä rakenteiden tutkimisen, ostajaehdokas voi luonnollisesti jättää kaupan tekemättä. Jos ostaja haluaa kuitenkin ostaa kiinteistön mahdollisista riskeistä huolimatta, vastuunjaosta vaurioiden varalta voidaan tältä osin sopia kauppakirjassa, jos osapuolet niin haluavat. (ks. jakso 3.3.)

1.4.5. Kuntoarvioraportin osiot

Kuntoarvioraportissa tulee olla etusivu, joka saadaan FISE Oy:n tietojärjestelmästä. Etusivulla on kohteen tietojen lisäksi FISE Oy:n/pätevyyden omaavan kuntoarvioijan tunnus, juokseva numerointi kyseisen arvioijan raporteille, tieto siitä, että arvioija kuuluu FISE Oy:n valvontaan ja tieto siitä, että arvioijalla on toiminnalleen vastuuvakuutus.

Kaikki raportin sivut tulee numeroida siten, että kullakin sivulla on sivunumeron lisäksi raportin kokonaissivumäärä, esim. 5/22. Arvioreportin alkuun kuuluu pakollisena yhteenvetosivu, jossa todetaan selkeästi vielä erikseen sellaiset arvioissa esille tulleet seikat, joista on tähän asti oikeuskäytännössä aiheutunut suuri osa kuntotarkastettuja kiinteistöjä koskeneista riidoista. Tällaisia seikkoja ovat kohteessa havaitut vauriot (mikä, missä, mistä syystä), konkreettiset vaurioepäilyt, todetut vaurio- ja valumajäljet, riskirakenteet ja arvioissa tutkimatta jääneet tilat. Lisäksi yhteenvetoon tulee maininta, jos rakennuksessa on joltain osin todettu kuntotutkimustarve, mutta se on jostain syystä tekemättä kuntoarvioraporttia laadittaessa.

Yhteenveto olisi omiaan kiinnittämään myyjän ja ostajan huomiota arvioinnissa ilmenneisiin tärkeisiin seikkoihin. Sen tulisi saada heidät pohtimaan kaupantekoa, kauppahintaa ja muita kaupan ehtoja nämä seikat huomioon ottaen. Yhteenvedosta nämä mahdollisesti ongelmia aiheuttavat seikat olisi helppo poimia kauppakirjaan, jossa niiden kohtalosta voitaisiin sopia kaupaa tehtäessä.

Yhteenvedon jälkeen on varsinainen kuntoarvioraportti, jossa todetaan kaikki tarkastushavainnot ja (tulevat) korjaustarpeet rakenneosittain.

Kuntoarvioraporttiin liitetään kiinteistön omistajan täyttämä esitietolomake.

Kuntoarvioraportissa tulee mainita, että kuntoarvioija varaa kiinteistönomistajalle mahdollisuuden edellä jaksossa 1.3. mainittuun tilaisuuteen, jossa raportti käydään läpi omistajan ja mahdollisen ostajaehdokkaan kanssa. Tilaisuudessa allekirjoitettaisiin kuntoarvioraportin lisäsivu, jossa olisi kaikkien paikallaolijoiden allekirjoitukset vahvistamassa sen, että kuntoarvioraportti on käyty läpi.

2. Ehdotus laiksi asuinkiinteistöjen kuntoarvioijista

Nykyisin kuntotarkastajan vastuu tilaajana olevaa kuluttajaa kohtaan perustuu lähinnä kuluttajansuojalain kuluttajapalveluksia koskevaan 8 lukuun. Muuta, erityisesti kuntotarkastuksia/-tarkastajia koskevaa sääntelyä ei ole olemassa. VIII

Koska kuntoarvioija koskevalle sääntelylle on tarvetta sekä elinkeino-oikeudellisesta että arvioijan tehtävien ja vastuun sääntelyn näkökulmasta, hanke esittää, että asuinkiinteistöjen kuntoarvioijista säädetään laki, johon kootaan säännökset mm. kuntoarvioijan pätevyden toteamisesta (viittaussäännös kosteusvauriokuntotutkimusosaamisen osalta rakentamismääräyskokoelmaan/asetukseen), päteväksi todettujen kuntoarvioijien valvonnasta, kuntoarvioijan tehtävistä, kuntoarvion suoritustavasta, arvioijan vastuusta ja pakollisesta vastuukuutuksesta.

Lain tulee koskea sekä asunto-/kiinteistökaupan yhteydessä tehtäviä asuinkiinteistöjen kuntoarvioita ja -tutkimuksia että muitakin asuinkiinteistöjen kuntoarvioita, joiden tilaajana on kuluttaja. Asuinkiinteistöllä tarkoitetaan tässä omakoti- ja paritalokiinteistöjen lisäksi myös sellaisia asunto-osakeyhtiön asuntoja, joissa voidaan suorittaa vastaavankaltainen kuntoarvio kuin kiinteistöllä, kuten asunto-osakeyhtiömuotoiset erillistalot ja paritalot. Laki ei kuitenkaan koskisi asunto-osakeyhtiön tilaamaa kuntoarviota tai -tutkimusta, vaan ainoastaan kuluttajan itse tilaamaa, hänen hallitsemaansa asuntoon tai kaupan kohteena olevaan asuntoon kohdistuvaa arviota.

On olemassa monenlaisia rakennusten kunnon arvioijia, tutkijoita, kuntoarvioita ja kuntotutkimuksia. Tutkimuksia tilaavat niin yksityiset henkilöt kuin esim. asunto-osakeyhtiöt. Kosteusvauriokuntotutkijan ja kosteusvauriokorjauksen suunnittelijan pätevyudet on luotu ja yhtenäistetty Kosteus- ja hometalkoiden koulutusta ja pätevyöitymistä koskevassa hankkeessa. Näiden asiantuntijoiden pätevyysvaatimukset pyritään huomioimaan maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisessa ja rakentamismääräyskokoelman A2-osassa. Koska asuinkiinteistöjen kuntoarvioijan yhteys rakentamiseen, jota maankäyttö- ja rakennuslaki koskee, on kaukaisempi, asuinkiinteistöjen kuntoarvioijan pätevyysvaatimuksia ei saatane rakentamismääräyksiin maankäyttö- ja rakennuslain valtuuttamana. Siksi on tärkeää, että asuinkiinteistöjen kuntoarvioijista säädetään erillinen laki, jonka nojalla voidaan antaa alemmalla säädöstasolla tarkempia säännöksiä pätevyysvaatimuksista.

Elinkeino-oikeudellisen sääntelyn osalta lakiin tulisivat (viittaus)säännökset kuntoarvioijan pätevyysvaatimuksista ja pätevien kuntoarvioijien valvonnasta FISE Oy:ssä.

Lakiin tulisi säännös siitä, että kuntoarvioijan tehtävänä on edellä jaksossa 1.4.2. selostetussa kaksivaiheisessa kuntoarvio/kunto-tutkimusmenettelyssä selvittää puolueettomasti asuinkiinteistöjen todellista kuntoa, eikä edistää tai estää kauppaa. Kuntoarvion tulee olla objektiivinen. Arvion puolueettomuudella tarkoitetaan

sitä, että kuntoarvioijan ei tule ottaa kantaa kaupan tekemiseen eikä kauppaa edistääkseen jättää mitään tehtäviinsä kuuluvaa tekemättä. Arvioijan ei pidä ottaa kuntoarviossa kantaa juridisiin kysymyksiin, kuten myyjän tai ostajan vastuihin tai velvollisuuksiin tai vastuuseen esimerkiksi salaisista virheistä tai todetuista riskeistä. Kuntoarvioijalla ei ole tällaisen arvion tekemiseen riittävää pätevyyttä ja neuvot saattavat olla virheellisiä. Arvioijan tehtävänä ei ole myöskään todeta, ettei tiettyä asuntoa kannata ostaa, tai ettei sitä kannata ostaa avaamatta rakenteita. Kaupan osapuolilla on oikeus tehdä huonojakin kauppia, tai riskikauppia, taikka esimerkiksi ostaa vaurioitunut kohde korjattavaksi.

Oleellista kuntoarvioijan velvollisuuksissa ja kuntoarvion sisällössä on, että ostaja ja myyjä saavat kiinteistön kuntoarvioraportista sellaiset tiedot, että he tietävät, millaisesta kohteesta kauppaa tehdään.

Kuluttajansuojaoikeudellisen sääntelyn puolella lakiin tulisi KSL 8 luvun säännöstä vastaava säännös siitä, että kuntoarvioijalla on velvollisuus suorittaa tutkimus huolellisesti ja ammattitaitoisesti. Kuntoarvioijan tulee selvittää kiinteistön omistajalle ja mahdolliselle muulle kuntoarvion osapuolelle (ostajaehdokkaalle), mitä kuntoarviolla voidaan saada selville ja mitä sillä ei ole mahdollista selvittää, sekä ohjata heidät tilaamaan tarvittaessa lisätutkimuksia.

Lakiin tulisi säännös siitä, että kuntoarviosta on aina laadittava kirjallinen asetuksen tai suoritusohjeen mallin mukainen arvioreportti (viittaussäännös).

Kuntotarkastajan vastuuta koskevia korkeimman oikeuden ratkaisuja ei ole, eikä myöskään hovioikeusratkaisuja ole juurikaan annettu. Yksi harvoista ja tietojemme mukaan ainoa, jossa kuntotarkastaja on asetettu määrältään hyvin ankaraan vastuuseen, on Itä-Suomen hovioikeuden tuomio 29.5.2012 nro 441 S 11/712, jossa (toiminimellä toiminut) kuntotarkastaja asetettiin virheellisen kiinteistön kaupan purkautuessa yhtä suureen vastuuseen kuin kiinteistön myyjät ja kiinteistönvälityslieki. Kuntotarkastaja määrättiin korvaamaan ostajille vahingonkorvauksena muiden tahojen kanssa yhteisvastuullisesti 260 000 euroa kiinteistön kaupan purussa palautettavana kauppahintana sekä n. 17 000 euroa selvittely-, puhelin-, työansionmenetys- ja lastenhoitokuluista sekä muuttokuluista ja väliaikaisen asunnon hankkimisesta aiheutuneista kuluista.

Ratkaisussa perusteltiin pitkästi kuntotarkastajan vastuuta ostajille tilanteessa, jossa hänen toimeksiantajanaan oli ollut kiinteistönvälityslieki. Vastuu oli luonteeltaan asiantuntijan vastuuta juridisesti ns. kolmannelle taholle ja se perustui vahingonkorvauslain säännöksiin puhtaan varallisuusvahingon korvaamisesta.

Tapauksessa toimineella kuntotarkastajalla ei ollut asuntokaupan kuntotarkastajan AKK -pätevyyttä.

Kuntoarvioijan vahingonkorvausvastuun selkeyttäminen edellyttää, että korvausvastuu säädetään kohdistumaan sekä arvioijan toimeksiantajaan että tämän vastapuoleen, eli myyjään ja ostajaan/ostajaehdokkaaseen, kiinteistönvälitystä koskevan vastaavan säännöksen tapaan. ^{x1} Kuntoarvioija olisi siis vahingonkorvausvastuussa virheellisen tutkimuksen aiheuttamasta vahingosta sekä tilaajalle että tämän vastapuolelle, riippumatta siitä, onko tilaajana myyjä ja/tai ostaja/ostajaehdokkaas.

Kuntoarviossa katsottaisiin olevan virhe ainakin silloin, jos kuntoarviota tai arvioreporttia ei ole tehty määräysten/suoritusohjeen mukaisesti. Esimerkkinä määräystenvastaisuudesta on se, ettei arviosta ole laadittu kirjallista raporttia, se, että jotakin kuntoarvioon kuuluvaa on jätetty tekemättä ja se, jos kuntoarvion tilaajalle ei ole varattu tilaisuutta arvioreportin suullista läpikäymistä varten. Lakiin tulisi säännös siitä, että asuinkiinteistön kuntoarvioijalla tulee olla pakollinen vastuuvakuutus.

Hankkeen kuulemat lukuisat asiantuntijat ja intressitahot ovat olleet yksimielisiä siitä, että kuntotarkastukseen ja kuntotarkastusjärjestelmään ehdotetut muutokset eivät tule toteutumaan, jos kuntotarkastajista ei saada lakitasoista sääntelyä.

Tanskassa on säädetty laki hyväksytyistä rakennusasiantuntijoista (lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.). Tanskassa on muutoinkin runsaasti kuntotarkastajiin ja kuntotarkastuksiin liittyvää sääntelyä sekä käytännön kokemusta muun muassa tarkastustoiminnan ja tarkastusten laadun valvonnan järjestämisestä. Tanskasta voidaan monin paikoin ottaa mallia, kun kuntotarkastusten laatua Suomessa yritetään parantaa.

Tanskan kiinteistökaupan kuluttajansuojaa koskevan lain ^x mukaan asuinkiinteistön kuluttaja-myyjä voi välttää vastuun kiinteistön piilevistä virheistä, jos kiinteistöllä on ennen kauppaa tehty hyväksytyyn rakennusasiantuntijan suorittama kuntotarkastus (huseftersyn), laadittu sähköasennusten tarkastusraportti (elinstallationsrapport), myyjä esittää selvityksen omistajanvaihdosvakuutuksesta (ejerskifteforsikring) ja tarjoutuu maksamaan puolet vakuutusmaksusta. Ostajalle on annettava kuntotarkastusraportti (tilstandsrapport) ja sähköasennusten tarkastusraportti, selvitys vakuutuksesta sekä näiden juridisista vaikutuksista ennen ostotarjouksen/kaupan tekemistä. Kunto- tarkastuksella on edellä mainittuja oikeusvaikutuksia vain, jos sen on suorittanut hyväksytty rakennusasi- antuntija ja tarkastus on tehty ministeriön (Økonomi- og erhvervsministeren) hyväksymän mallin mukaisesti. Lisäksi raportti tai sen päivitys saa olla korkeintaan kuusi kuukautta vanha, kun se annetaan ostajalle.

Tanskassa kiinteistön ostaja voi vaatia kuntotarkastajalta vahingonkorvausta sellaisista virheistä, jotka olisi pitänyt mainita kuntotarkastusraportissa. Jos myyjä on joutunut maksamaan ostajalle sellaisen virheen vuoksi,

joka olisi pitänyt mainita raportissa, myyjällä on oikeus kohtuulliseen korvaukseen. Laissa on säännökset myös kuntotarkastuksen virheen reklamaatioajasta.

Tarkastajien pätevyysvaatimukset on säädetty "Bekendtgørelse om huseftersynsordningen":ssa. Erhvervs- og Byggestyrelsen myöntää pätevyudet ja asiat valmistelee ulkopuolinen sihteeristö. Pätevyys- vaatimuksiin sisältyy muun muassa tietty vähimmäis- koulutus, kokemus alalta, kurssin ja kokeen läpäisemi- nen ja vastuuvakuutuksen olemassaolo. Pätevyys on voimassa kolme vuotta kerrallaan, mutta sen voi uusia. Tarkastajalle on säädetty erilaisia velvollisuuksia, kuten velvollisuus osallistua tietyille kursseille. Säädök- sessä on määräyksiä myös tarkastuksen tekotavasta sekä säädetty tarkastuksen enimmäishinta, riippuen muun muassa rakennuksen iästä ja pinta-alasta.

Rakennusasiantuntijoita koskevat valitukset ja kurin- pitoasiat käsitellään Talous- ja elinkeinoministeriön (Økonomi- og erhvervsministeren) alaisessa kurinpito- ja valituslautakunnassa (Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige), jonka puheen- johtajana toimii tuomari ja jäseninä kuusi eri intres- sitahojen edustajaa. Lautakunta voi käsitellä asioita omasta aloitteestaan tai asianosaisen valituksesta. Jos tarkastaja ei täytä laissa ja sen nojalla annetuissa säädöksissä mainittuja velvollisuuksiaan, lautakunta voi antaa tarkastajalle huomautuksen, varoituksen tai sakon, joka voi olla enintään 100 000 kruunua. Sakko maksetaan valtiolle. Jos rike on vakava tai velvolli- suuksia on rikottu usein, tarkastajalta voidaan viedä hyväksyntä puolen – kolmen vuoden määräajaksi tai toistaiseksi.

Lautakunta käsittelee myös valituksia tarkastusrapor- teista. Ostaja tai myyjä (ei elinkeinonharjoittaja) voi valittaa tarkastusraportista. Lautakunta voi määrätä valituksen johdosta korvausta. Valituksen käsitte- lystä voidaan periä maksu. Lautakunta voi julkistaa päätöksensä ja tarkastajien nimet ja yrityskytökset. Lautakunnan internet-sivuilla (www.husklage.dk) on julkaistu päätöksiä.

Lisäksi lautakunta tarkastaa jatkuvasti raporttien laatua (teknisk revision). Internet-sivuston mukaan tarkastuksia tehdään vuodessa 320 ja kaikki tarkas- tajat tarkastetaan vähintään kerran kolmivuotisen kauden aikana. Jos raporteissa ilmenee puutteita/vir- heitä, käynnistetään kurinpitomenettely. Lautakunnan päätöksistä voi valittaa tuomioistuimeen.

Tanskan malli ei sellaisenaan sovellu Suomeen, koska Tanskassa muun muassa tarkastajien valvonta hoidetaan viranomaisvoimin ja kuntotarkastuksella yhdistettynä omistajanvaihdosvakuutukseen on sellaisia oikeusvaikutuksia, joita niillä ei Suomessa ole. Tästä huolimatta Tanskan käytännöistä voidaan ottaa mallia soveltuvien osin. ^{x1}

Osaksi Tanskan malliin liittyen hanke on keskustellut kiinteistökaupan ja salaisten virheiden vakuuttamismahdollisuuksista Finanssialan Keskusliiton ja Vakuutusyhtiö Ifin edustajien kanssa. Tällä hetkellä piilovirhevakuutuksia myöntää Suomessa ainoastaan Anticimex Försäkringar AB filiaal i Finland ja vain Raxsystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n kuntotarkastamiin kiinteistöihin.

Piilovirhevakuutuksia ovat aiemmin myöntäneet muutkin vakuutusyhtiöt, mutta niitä ei ole enää joihinkin vuosiin ollut saatavilla. Keskusteluissa ei tullut esille alan halua lähteä kehittämään piilovirhevakuutuksesta sellaista vakuutus tuotetta, jolla voitaisiin parantaa asuntokaupan turvaa vakuuttamalla kiinteistökauppa.

3. Ehdotukset kaupantekotapojen kehittämiseksi

3.1. Perehtymisaika

Asunto- ja kiinteistökauppoja tehdään usein kiireellä, jolloin ostaja saattaa saada joitakin kohdetta koskevia asiakirjoja tietoonsa vasta kaupantekotilaisuudessa tai juuri sitä ennen. Esimerkiksi kunto tarkastusraportti saattaa valmistua vain päivää ennen kaupaa tai jopa vasta kaupanteon jälkeen, jolloin osapuolilla ei tosiasiaa ole mahdollisuutta tutustua tarkastusraporttiin perusteellisesti, eikä tarkastushavainnotta myöskään voida huomioida kaupan ehdoissa taikka kauppahinnassa.

Kaikki asiakirjat tulee toimittaa kaupan osapuolille hyvissä ajoin. Suositeltavaa on, että kuntoarvioraporttiin on aikaa perehtyä ainakin muutama päivä.

Kaupan osapuolten tulee vaatia tarpeeksi aikaa asiakirjoihin perehtymiselle ja kiinteistönvälittäjien tulee tuo aika heille taata, ilman painostamista kaupan nopeaan loppuun saattamiseen.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry:n julkaisemassa Hyvän välitystavan ohjeessa (päivitetty 5.6.2012) on esitetty, että välitysliikkeen on toimitettava kohteessa mahdollisesti tehdystä kuntotarkastuksesta laadittu raportti ja siihen liittyvät värivalokuvat ostajalle riittävän ajoissa (noin 2-3 päivää) ennen kaupantekoajankohtaa. Välitysliikkeen on tutustuttava itsekin kuntotarkastusraporttiin värikuvineen.

Jos raportista tai liitteenä olevista kuvista ilmenee jotain, joka on ristiriidassa tiedossa olevien ja tietoon tulleiden seikkojen kanssa, välitysliikkeen on kiinnitettävä sekä myyjän että ostajan huomiota asiaan ja suositeltava heitä ottamaan yhteyttä raportin laatijaan. Hanke esittää, että kyseistä ohjetta noudatettaisiin jatkossa säännönmukaisesti.

3.2. Kaupan vaiheistaminen

Turvallisemman kiinteistökaupan kannalta kauppa ei kannata tehdä kohteesta, jossa on tehty kuntoarvio, jossa on havaittu riskejä, ennen kuin riskit on joko kuntotutkimuksessa tarkemmin tutkittu tai havaitut riskit jotenkin huomioidaan kaupanteossa.

Jos kuntoarvio on tehty ennen kohteen myyntiin laittamista, on siitä laadittu kirjallinen raportti ostajalla ostopäätöksenteon pohjana. Jos kuntoarviota (tai sen kuntotutkimusosaa) ei ole suoritettu ennen ostotarjouksen/esisopimuksen tekemistä, on eräs vaihtoehto kohteen riskien selvittämiseksi ja riitojen ennaltaehkäisemiseksi kaupanteon vaiheistaminen:

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

Kiinteistökaupan esisopimus ei ole sitova, jos sitä ei ole tehty maakaaren 2:1 §:n edellyttämässä määrämuodossa (kirjallisesti ja kaupanvahvistajan vahvistamana). Vaiheistettua kaupaa ajatellen sitomatonkin esisopimus on riittävä, koska kaupan osapuolilla on joka tapauksessa mahdollisuus luopua kaupasta kuntotutkimuksen tulosten perusteella ja neuvotella ehdoista tutkimuksen jälkeen.

2. Kuntoarvio, jossa saadaan asuinkiinteistön kuntoarvioijan näkemys kiinteistön kunnosta. Lisäksi pidetään tilaisuus, jossa kuntoarvion tulokset käydään läpi.

3. Lopullinen kaupasta neuvottelemineen ja kauppakirjan laadinta tai esisopimuksen peruminen. Kauppakirjassa otetaan ostajan ja myyjän sopimalla tavalla yksilöidysti kantaa kuntoarviossa todettujen vaurioiden korjausvastuuseen ja siihen, miten riskienhallinta jakautuu silloin, kun kaupankohteessa on todettu riskirakenteita yms.

Oleellista kaupanteon vaiheistamisessa on, että kuntoarvion avulla selvittävä kaupan kohteen kunto pääsisi vaikuttamaan kaupan sitoutumiseen ja sen ehtoihin.

Mikäli kuntoarvio suoritetaan vasta ostajaehdokkaan löydyttyä ja tämän tehtyä kiinteistöä ostotarjouksen, ei saa käydä niin, että ostaja on sidottu kauppaan ja sen ehtoihin ennen kuin hänelle kuntoarviosta ja -raportista selviää kiinteistön todellinen kunto. Kaupan ehdoista, kuten kauppahinnasta, ja kaupan solmimisesta tulee olla mahdollisuus neuvotella vielä arvion jälkeen, kun arvion havainnot ovat tiedossa. Jos käytetään ostajaehdokasta sitovaa,

kaupanvahvistajan vahvistamaa esisopimusta/ostotarjousta, tulee sen ehdot laatia siten, että kaupasta pääsee vielä irtautumaan ilman seuraamuksia tai kaupan ehdoista neuvottelemaan uudelleen kuntoarvion tulosten selvittyä.

Asuntojen tarjouskauppa on lisääntymässä. Tarjouskaupassa on myös huomioitava kuntoarvion tulosten vaikutus ostotarjousmenettelyyn.

Tulevaisuudessa kiinteistökaupan voi tehdä sähköisessä muodossa nykyisen kirjallisen/paperisen kauppakirjan sijasta. Sähköistä kaupantekoa säädeltäessä tulee huomioida mahdollisuudet myös sähköisesti sopia erilaisista kiinteistön kuntoon liittyvistä asioista.

3.3. Vastuunjakolausekkeiden käyttö kauppakirjassa

3.3.1. Kuntoarvion keskeisten havaintojen siirtäminen kauppakirjaan

Kuntoarviossa tehtyjä havaintoja esim. vaurioista, vauriojärjistä ja riskirakenteista voidaan hyödyntää tuomalla ne esiin kauppakirjassa ja/tai sopimalla niitä koskevasta virhevastuunjaosta kauppakirjassa. Tämä vähentäisi jälkikäteisiä epäselvyyksiä ja riitoja.

Kiinteistökaupan osapuolten eli ostajan ja myyjän tulisi oman etunsa nimissä nostaa kuntoarviossa ja -raportin yhteenvedossa selkeästi todetut keskeiset havainnot (vauriot, vauriojärjät, riskirakenteet, tutkimatta jääneet tilat) esille kauppaneuvotteluissa. Osapuolten tulisi sopia siitä, kumpi osapuoli tällaisista seikoista vastaa, ja kirjata sovitut asiat kauppakirjaan. Jos osapuolet eivät sovi mitään erityistä vastuunjaosta, kauppakirjaan voidaan kirjata, kumpi osapuoli vastaa havaituista seikoista maakaaren mukaan.

Kaupanteon jälkeisiä riitoja voitaisiin vähentää sillä, että mahdollisesti ongelmiksi myöhemmin muodostuvat asiat on nostettu kauppaa harkitseville osapuolille pohdittaviksi ja mahdollisuuksien mukaan sovittaviksi jo kuntoarvioraportin perusteella ennen kaupantekoa. Kyseisten seikkojen esille nostaminen kaupasta neuvoteltaessa olisi ensinnäkin omiaan avaamaan molempien kaupan osapuolten silmiä sille, millaisesta ja minkä kuntoisesta kiinteistöstä/rakennuksesta he ovat tekemässä kaupaa. Ostettavan/myytävän kiinteistön kunnon ymmärtäminen voisi jo sinällään vähentää myöhempää riitelyäliittua. Toiseksi virhevastuusta sopiminen tai pelkkä maakaaren mukainen virhevastuun toteaminen kauppakirjassa vähentäisi myös suoraan myöhempiä riidanaiheita, koska vastuut olisivat silloin etukäteen tiedossa. Esimerkiksi kaupan osapuolet tietäisivät jo kaupaa tehdessään, kuka vastaa riskirakenteesta myöhemmin mahdollisesti todettavista piilevistä vaurioista, vaikka rakenne olisi ollut kunnossa ennen kaupaa kuntotutkimusta tehtäessä.

Kauppakirjassa voitaisiin myös nykyistä selvemmin kirjoittaa auki ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden ja myyjän tiedonantovel-

vollisuuden sisältö, jotta kaupan osapuolet ymmärtäisivät paremmin velvollisuutensa.

3.3.2. Vastuunjakolauseke vs. vastuunrajoituslauseke ja sen yksilöiminen

Vastuunrajoituslausekkeilla tarkoitetaan kauppakirjan lausekkeitä, joilla myyjän maakaaren mukaista vastuuta kiinteistön virheistä on rajoitettu ja vastuu on kyseiseltä osin siirretty ostajalle. Vastuunrajoituslausekkeiden käyttö perustuu maakaaren 2:9.2 §:n sääntöön, jonka mukaan sopimuksella saadaan poiketa maakaaren mukaan myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Virheen olemassaoloa ja seuraamuksia koskevien MK 2:17-34 §:n mukaisia ostajan oikeuksia voidaan kuitenkin rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetyistä. Maakaaren perustelujen (HE 120/94) mukaan vastuunrajoitusten yksilöimisellä tähdätään siihen, että ostaja tietää, mistä seikoista myyjä ei ota vastattavakseen ja voi arvioida sen merkityksen myös hinnasta sovittaessa. Perustelujen mukaan vastuunrajoituksen yksilöiminen tarkoittaa sitä, että sovitaan yksilöidysti, missä kohdin ja millä tavalla ostajan asema poikkeaa laissa säädetyistä. Jos kauppakirjassa rajoitetaan ostajan lainmukaista vastuuta, ei laissa ole esitetty vastaavaa vastuunrajoituksen yksilöintivaatimusta, vaan edellytys koskee vain myyjän vastuuta rajoittavia lausekkeitä.

Korkein oikeus on antanut 2000-luvulla kaksi yksityishenkilöiden väliseen kiinteistökauppaan liittyvää ennakkoratkaisua (2004:78 ja 2009:31), joissa otettiin kielteinen kanta myyjän vastuun rajoittamiseen kauppakirjassa kiinteistön salaisista virheistä. Tuoreessa Korkeimman oikeuden ennakkoratkaisussa 2012:72 otettiin kantaa siihen, että selkeällä ja yksilöidyllä vastuunrajoitusehdolla oli mahdollista rajoittaa myyjän vastuuta kiinteistön salaisista virheistä. Tapauksessa oli kyse kahden elinkeinonharjoittajan välisestä kaupasta, jossa kaupan kohde oli ostajalle entuudestaan tuttu. Näitä seikkoja ei kuitenkaan otettu esille KKO:n perustelujen siinä kohdassa, jossa käsiteltiin ehdon yksilöintivaatimusta. Kun KKO oli ensin todennut ehdon maakaaren edellyttämällä tavalla yksilöidyksi ja siten päteväksi vastuunrajoitukseksi, arvioitiin ehdon kohtuullisuutta edellä mainittujen seikkojen valossa. Vastuunrajoitusehto katsottiin tapauksessa myös kohtuulliseksi. Ratkaisu voi merkitä aiempaa sallivampaa suhtautumista selkeisiin vastuunrajoituslausekkeisiin myös yksityishenkilöiden välisessä kiinteistökaupassa.

Edellä käsitelty vastuunrajoituksen käsite tarkoittaa siis myyjän vastuun rajoittamista (ja näin ostajan vastuun lisäämistä) kauppakirjassa olevalla lausekkeella. Asuntokaupan turvan parantaminen -hanke ei esitä eikä suosittele, että kauppakirjaan kirjattaisiin kuntoarvion perusteella yksinomaan myyjän vastuuta rajoittavia ja samalla ostajan vastuuta lisääviä lausekkeitä. Hankkeen tavoitteena on parantaa sekä ostajan että myyjän oikeusturvaa. Tämä voi tapahtua siten, että kuntoarvion keskeiset havainnot otetaan esille kauppaneuvotteluissa ja vastuunjaosta niiden osalta sovitaan myöhempien erimielisyyksien välttämiseksi. Hanke ei ota kantaa siihen,

miten vastuu jaetaan kussakin tapauksessa osapuolten kesken. Kaiken perustana kiinteistökaupassa on sopimusvapaus eli se, että kaupan osapuolet saavat itse keskenään päättää kaupan ehdot. Tarkoituksena ei ole, että kauppakirjassa aina rajoitettaisiin myyjän vastuuta kuntoarviossa havaituista riskirakenteista ja siirrettäisiin vastuu ostajalle. Vastuunrajoitusehtojen sijasta hanke käyttää nimitystä vastuunjakoehdot, jolla tarkoitetaan sitä, että vastuun ja kaantumisen ostajalle tai myyjälle tulisi mahdollisuuksien mukaan sopia jo ennalta, jotta mahdollisten riidan aiheiden määrä vähenisi. Kauppakirjan ehtoihin voidaan kirjoittaa auki myös maakaaren mukainen virhevastuu, jos ostaja ja myyjä eivät ole sopineet vastuunjaosta mitään. Siinä tapauksessa ehto informoi kaupan osapuolia tulevasta vastuunjaosta, mutta ei juridisesti muuta maakaaren mukaista virhevastuuta.

Hanke ehdottaa, että kuntoarvion keskeiset havainnot (vauriot, vauriojäljet, tutkimattomat tilat, riskirakenteet) nostetaan esille myös kauppaneuvotteluissa ja kauppakirjassa todetaan tai sovitaan yksilöidyillä vastuunjakoehdoilla, kuka mistäkin asiasta vastaa ja missä laajuudessa. xii

Vastuunjaosta riskien osalta tulisi sopia rakenneosien rakenneosialta. Ehdossa voisi sopia myös vastuun rahamäärästä. Käytännön tarpeet ja sopimusvapaus ohjaavat sitä, millaisiksi vastuunjakolausekkeet käytännössä muodostuvat, esimerkiksi miten paljon vastuuta kussakin tapauksessa siirretään ostajalle tai myyjälle. Ei ole mahdollista määritellä ennalta tarkasti, millaisia vastuunjakoehdojen yksityiskohtineen tulisi olla esimerkiksi riskirakenteiden, havaittujen vaurioiden tai tutkimattomien tilojen osalta. Se, vastaako tällaisista seikoista myyjä vai ostaja, johtaako havainto rakenteen korjaamiseen jonkun kustannuksella heti tai myöhemmin vai hyvitetäänkö jokin edellä mainittu seikka kauppahinnassa, jää kaupan osapuolten sovittavaksi heille tarkoituksenmukaisimmalla tavalla. Jos kaupan osapuolet eivät pääse ehdoista yksimielisyyteen, mutta kuitenkin tekevät kaupan, virhevastuu määräytyy maakaaren mukaisesti.

Vastuunjakoehdon ei välttämättä tarvitse poiketa maakaaren mukaisesta vastuunjaosta. Ehtoa voidaan käyttää myös selvittämään ostajan ja myyjän vastuuta kirjoittamalla se auki, jolloin kumpikin tietää jo etukäteen, kumpi vastaa esimerkiksi tietyn riskirakenteen mahdollisesta vaurioitumisesta.

Esimerkki: "Yläpohjaan tilaan ei ole käyntiluukkuja eikä tilaa ole voitu tarkastaa. Mikäli tilassa ilmenee kaupanteon jälkeen merkittäviä vaurioita (merkittävä salainen virhe), myyjä vastaa virheestä/korjauskustannuksista."

Lauseke tarkoittaa käytännössä myyjän maakaaren mukaisen vastuun auki kirjoittamista. Tällaisen lausekkeen esilletulo voisi johtaa käytännössä (myyjän) päätökseen avata ja tutkia ko. tila vielä ennen kauppaa, jotta tilanne ei jäisi epäselväksi, vaikuttaisi kauppahintaan tai estäisi kauppaa.

Muita esimerkkejä mahdollisista vastuunjakolausekkeista:

- Rakennuksessa on todettu riskirakenne X, jonka kunnosta ja mahdollisista korjauskustannuksista vastaa ostaja/myyjä.
- Rakennuksessa on todettu riskirakenne X, jonka korjauskustannukset ovat vähintään luokkaa x euroa. Jos rakenne osoittautuu vaurioituneeksi, korjauskustannuksista vastaa ostaja/myyjä.
- Rakennuksessa on todettu riskirakenne X, jonka korjauskustannukset ovat vähintään luokkaa x euroa. Jos rakenne osoittautuu vaurioituneeksi, välttämättömistä korjauskustannuksista vastaa ostaja X euroon asti ja ylimenevältä osalta myyjä.

Edellä kuvattuja esimerkkejä ei tule käyttää yksittäistapauksissa sellaisenaan, vaan vastuunjakolausekkeet tulee laatia jokaisessa tapauksessa sen mukaan, mikä on asianosaisten tahto ja keskinäinen sopimus, ja laatia niistä mahdollisimman selkeitä. Esimerkiksi pelkän riskirakenteen mainitseminen seikkana, josta myyjä ei vastaa, ei aina riitä rajoittamaan myyjän vastuuta, jos riskirakenteen vaurio on ennakoimattoman suuri. Jos lausekkeen sisältö on, että ostaja ottaa jotakin vastattavakseen, on kyseessä todennäköisesti myyjän maakaaren mukaisesta vastuusta rajoittava lauseke, jolloin tulee kirjoittaa auki myös se, miten lausekkeella on tarkoitus poiketa maakaaren mukaisesta vastuunjaosta.

Esimerkkejä lisäyksistä edellisiin vastuunjakolausekkeisiin:

- "... Ostaja ei voi missään tilanteessa vedota mihinkään ko. rakenteessa olevaan puutteeseen virheeseen. Tällä halutaan poiketa maakaaren virhevastuusäännöksistä."
- "... Ostaja korjaa rakenteen omalla kustannuksellaan nykyisten rakentamismääräysten mukaiseksi. Mikäli rakenne osoittautuu vaurioituneeksi, ostajalla ei ole oikeutta esittää myyjälle mitään vaatimuksia, vaan ostaja vastaa itse vaurioiden korjaamisesta ja niistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Tällä on haluttu poiketa maakaaren virhevastuusäännöksistä."

Kaikkia riitoja ei voida välttää vastuunjakoehdoillakaan. Ehdot on kirjoitettava auki kauppakirjaan selkeästi, jotta kaupan osapuolet ymmärtävät ehtojen merkityksen. Kauppakirja ei saa venyä monikymmensivuisiksi dokumentiksi, jotta se säilyy ymmärrettävänä. Tärkeintä on ottaa vastuunjakolausekkeissa kantaa havaittuihin vaurioihin, vauriojälkiin, riskirakenteisiin ja tutkimattomiin tiloihin.

Vastuunjakoehdot vaikuttavat kohteen kauppahintaan, joten ne on voitava huomioida jo ostotarjousvaiheessa. Jos esimerkiksi ostaja ottaa vastuulleen jonkin selvittämättömän riskirakenteen mahdolliset piilevät virheet, se todennäköisesti alentaa kohteen kauppahintaa, sillä ilman sopimusehtoa vastuu rakenteen piilevistä virheistä kuuluisi myyjälle. Vastuunjakoehdoista on neuvoteltava avoimesti, eikä vastuunjakoa muuttava ehto saa tulla kauppakirjaan

jollekin osapuolelle yllätyksenä sen jälkeen, kun ostaja on jo tehnyt (sitovan) ostotarjouksen. Vastuunrajoituslausekkeita ei tule "ujuttaa" kauppakirjaan, vaan niiden sisällöstä on keskusteltava osapuolten kesken.

Vastuunjakoehojen tarpeen ja niihin liittyvien mahdollisuuksien ja hyötyjen esille tuomisen tulisi kuulua kiinteistönvälittäjän tehtäviin.

Vastuunjakoehojen laatimisen ei pitäisi olla vaikeaa sen jälkeen, kun kuntoarvioraportin yhteenvetosivulla on todettu selkeästi edellä mainitut keskeiset havainnot. Sieltä ne voidaan ottaa sellaisinaan mukaan kauppaneuvotteluiden osaksi ja siirtää ostotarjouslomakkeeseen tai kauppakirjaluonnokseen.

Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen keskusteluissa Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n kanssa on käynyt ilmi, että kiinteistönvälitysala suhtautuu epäilevästi vastuunjakolausekkeiden käyttöön, koska niitä pidetään vaikeina. Välitysala on ilmaissut epäilynsä sen suhteen, millaiset ja kuinka yksilöidyt vastuunjakoehdot

katsottaisiin oikeuskäytännössä päteviksi, ja osaisivatko kiinteistönvälittäjät laatia tällaisia juridisesti päteviä ehtoja. Jos ehdon pätevydestä syntyy riitaa, viime kädessä tuomioistuimien ratkaisee tapauskohtaisesti, onko kauppakirjassa oleva vastuunrajoitusehto pätevä eli riittävän yksilöity ja kohtuullinen. Jos ehto osoittautuu pätemättömäksi, välitysliike voi joutua korvausvastuuseen. Hanke esittää, että lainsäädännöllä voitaisiin vaikuttaa vastuunjakolausekkeiden käyttöön säätelemällä asiaa nykyistä selkeämmin. Nykyistä maakaaren 2:9 §:ää voitaisiin selkeyttää vastuunjakolausekkeiden käyttöön kannustamiseksi. Näin etenkin ajatellen riskirakenteita, joissa on ennen kaupantekoa havaittu tunnettu vaurioitumisriski, mutta ei vielä varsinaista vauriota. Siksi olisi tärkeää saada kyseeseen säännökseen esimerkiksi lisäys, jossa todettaisiin, että kaupan osapuolet voivat kauppakirjassa halutessaan sopia tiettyä (riski) rakennetta koskevan vastuun kuulumisesta jommallekummalle heistä. Elinkeinonharjoittajan maakaaren mukaista virhevastuuta ei edelleenkaan olisi tarpeen rajoittaa (MK 2:10 §).

Lisäksi hanke esittää, että kiinteistökauppa-oikeuteen erikoistuneet lakimiehet voivat tarjota palveluksiaan kaupaa tekeville osapuolille kaupantekovaiheessa pätevien vastuunjakolausekkeiden laatimiseksi.

4. Ehdotukset kiinteistönvälittäjien toimintatapojen kehittämiseksi

Kiinteistönvälittäjän tehtävänä tulisi olla tarkistaa, että kaupan kohteen kunto on selvitetty ja kuntoarvio tehty, jotta kaupan kohteen kunto ja kaupan riskit saadaan selville ennen kaupaa.

Tämä olisi tärkeää etenkin silloin, kun kaupan kohteena on vanha omakotitalokiinteistö. Kaupan osapuolia ei voida pakottaa kuntoarvion teettämiseen, mutta mahdollisuus ja siihen liittyvät edut olisi tuotava heidän tietoonsa. Välitysliikkeiden toimeksiantolomakkeisiin voitaisiin lisätä kohta, johon merkittäisiin, että välittäjä on suositellut kuntoarvion teettämistä ja kirjattaisiin syy, jos omistaja kieltäytyy sellaista teettämästä. Asian pakollinen läpikäyminen toimeksiantaja-myyjän kanssa olisi omiaan kiinnittämään kiinteistön omistajan huomion rakennuksen kunnon selvittämisen tärkeyteen. Edellä jaksossa 1.2. on esitetty myös lakiin kirjattavaksi, että välitysliikkeen tehtävä olisi tarkistaa tai edellyttää, että asuinkiinteistön kunto on selvitetty ennen kaupantekoa.

Asuinkiinteistön kuntoarvioijan tulisi olla täysin riippumaton kaupan osapuolista ja kiinteistönvälittäjästä.

Joissain tapauksissa on esiintynyt epäasianmukaista välittäjien ja kuntotarkastajien yhteistyötä ja tiettyjen tarkastajien tekemien

"myyvien" kuntotarkastusten suosimista. ^{xiii} Tällaisen toiminnan pitäisi tulla mahdottomaksi, kun asuinkiinteistön kuntoarvioijilta edellytetään edellä esitettyä pätevyyttä ja vain tietyn mallin mukaisen kuntoarvion tekeminen olisi mahdollista. Myös laintasoinen säännös siitä, että kuntoarvioijan tehtävänä on selvittää rakennuksen todellista kuntoa eikä edistää kaupaa, olisi omiaan tukemaan tätä tavoitetta. Välittäjä saisi suositella vain pätevyyden omaavaa asuinkiinteistön kuntoarvioijaa ja suoritusohjeen mukaista kuntoarviota. Välittäjä ei saisi suositella tiettyä asuinkiinteistön kuntoarvioijaa, vaan hänen tulisi ilmoittaa kaikki alueella toimivat pätevytneet/hyväksytyt toimijat tai kehottaa osapuolia valitsemaan FISE Oy:n rekisterissä oleva arvioija.

Mikäli myytävässä kiinteistössä on suoritettu kuntoarvio, jossa on todettu tarve syvällisemmän kuntotutkimuksen tekemiseen, mutta kuntotutkimus on jostain syystä tekemättä, kiinteistönvälittäjän tulisi kiinnittää sekä myyjän että ostajan huomio kuntotutkimuksen teettämisen tärkeyteen.

Kiinteistönvälittäjän tulisi selvittää kuntoarviorekisteristä aiemmat kiinteistölle tehdyt kuntoarvot ja sisällyttää tämä tieto ja selville saadut kuntoarvioraportit ostajaehdokkaalle esitettäviin asiakirjoihin.

Kaupan osapuolten informointia on lisättävä. Välittäjällä on tässä keskeinen rooli.

Erityisesti ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus ja myyjän tiedonantovelvollisuus tulisi selvittää nykyistä paremmin kaupan osapuolille ennen kauppaa, jotta jälkikäteiset riitatilanteet vähenisivät. Kaupan osapuolten tietoisuutta lisätään lyhyellä, selkokielisellä oppaalla, jossa on selvitetty pääkohdittain osapuolten velvollisuudet ja oikeudet sekä virhevastuu kaupan jälkeen. Välittäjän tulisi antaa opas myyjälle toimeksiannon tekemisen yhteydessä ja ostajalle ennen tarjouksen tekemistä. Oppaan saisi myös internetistä, mikä on tärkeää erityisesti ilman välittäjää tehtävissä kaupoissa.

Rakennuksen kunnon tulisi päästä vaikuttamaan nykyistä enemmän kiinteistön kauppahintaan. Kaupan ehdoista, kuten kauppahinnasta, ja kaupan solmimisesta tulee olla mahdollisuus neuvotella vielä kuntoarvion jälkeen, kun kuntoarvion havainnot ovat tiedossa. Kiinteistönvälittäjien tulisi ottaa tämä huomioon ostotarjousmenettelyssä ja kiinteistöjen hintoja arvioitaessa.

Välittäjällä on erittäin tärkeä rooli siinä, että kaupan osapuolten huomio kiinnitetään kuntoarvioraportin keskeisiin havaintoihin, ja että nämä asiat kirjataan kauppakirjaan. Välittäjän tulisi kertoa kaupan osapuolille mahdollisuudesta sopia asioista sekä selittää heille, mitä etua esimerkiksi riskirakenteita koskevasta vastuunjaosta kauppakirjassa on riitojen ennaltaehkäisyn kannalta. Välittäjän tulisi osapuolten sopimalla tavalla kirjata kauppakirjaan vastuunjakoa koskevat, riittävän yksityiskohtaiset ehdot. Välittäjän tulisi kyetä selostamaan osapuolille heidän vastuunsa maakaaren perusteella, sekä se, miten sopimusehto poikkeaa (jos poikkeaa) lainmukaisesta vastuunjaosta. Osa kuntoarvion keskeisistä havainnoista,

kuten tutkimatta jäävät tilat ja vauriojäljet, ovat sellaisia, että niiden huomioiminen kauppaneuvotteluissa voi saada osapuolet tutkimaan kaupan kohteen niiltä osin vielä tarkemmin ennen lopullista kauppaa. Oleellista välittäjän asemassa on, että hän osaltaan kiinnittää kaupan osapuolten huomion kaupan kohteen kuntoon ja kannustaa sen selvittämiseen sekä vastuista ennalta sopimiseen.

Vastuunjakoehtojen laatiminen vaatii välittäjiltä huomattavaa ammattitaitoa, riittävää pohjakoulutusta (esim. KiAT tai LKV -tutkinto) ja todennäköisesti lisäkoulutusta. Tällä hetkellä kiinteistönvälittäjien peruskoulutuksessa ei näitä asioita opeteta riittävällä tasolla. Ehtoja pitää myös osata soveltaa tapauskohtaisesti. Lisäksi kuntoarviossa esille tulleet vauriot ja riskit tulisi huomioida kauppahinnassa, jotta ehdot eivät ole kohtuuttomia. Monimutkaisemmat kauppakirjat on mahdollista laadittua tai tarkastuttaa lakimiehillä.

Hanke on pohtinut myös kiinteistön tontin ja rakennuksen arvojen erittelyä kauppahinnasta keinona avata kaupan osapuolten silmiä sille, mikä on rakennuksen todellinen arvo. Keskusteluissa kiinteistönvälitysalan edustajien kanssa tämä on osoittautunut vaikeaksi. Näin ollen hanke ehdottaa, että välittäjien tulisi pyydettyä ilmoittaa kokonaispyyntihinnan lisäksi arvio kyseisen tontin arvosta, jolloin ostajille hahmottuisi paremmin ainakin se, ettei kiinteistön kokonaishinta tarkoita rakennuksen arvoa.

Edellä mainitut tarkennukset ja muutokset kiinteistönvälittäjän toimintatapoihin ja tehtäviin tulisi tehdä joko kiinteistönvälitystä koskevaan lainsäädäntöön tai hyvän välitystavan ohjeeseen – kuitenkin siten, että välitysala alkaisi myös käytännössä toimia niiden mukaan.

5. Ehdotukset yleisen tiedon lisäämiseksi/oppaaksi kaupan osapuolille

Kuluttajien yleistä tietoisuutta asunto- ja kiinteistökauppaan liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista, kauppoihin liittyvistä riskeistä sekä kosteus- ja homevaurioista tulee lisätä.

Tiedon lisääminen on mahdollista muun muassa julkisella keskustelulla, tiedotuskampanjoilla televisiossa, internetissä ja muissa tiedotusvälineissä sekä asian sisällyttämällä peruskouluopetukseen. Kosteus- ja home talkoot valmistee myyjille ja ostajille tarkoitettua lyhyttä Tunne talosi, turvaa kauppasi -opasta, jossa käsitellään

heidän oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan sekä rakennuksen kuntoon liittyviä juridisia seikkoja. Opas on tarkoitus saada jaettavaksi ostajille ja myyjille kiinteistönvälittäjien sekä internetin kautta.

Kun kuntotarkastus uudistetaan kuntoarvioksi, on tärkeää, että uudesta järjestelmästä ja hyväksytyistä asuinkiinteistöjen kuntoarvioista tiedotetaan laajasti, jotta asianmukaisen kuntoarvion edut tulevat kuluttajien tietoon. Tällöin kuluttajat osaavat vaatia pätevyyden saaneen tutkijan suorittamaa kuntoarviota jo ennen kuin pätevyysvaatimukset säädetään laissa pakollisiksi.



III KOOTUT TOIMENPIDE- EHDOTUKSET ERI TAHOILLE

1. Kuntotarkastajille / kuntoarvioijille

- Kuntotarkastajien tulee hankkia uusi asuinkiinteistön kuntoarvioija AKK-pätevyys ja pitää pätevyyttä yllä.
 - Kuntoarvioijan tulee suorittaa kuntoarvio ja laatia siitä raportti uuden suoritusohjeen mukaisesti sekä järjestää raportin valmistumisen jälkeen arvion tulosten läpikäyntitilaisuus.
 - Kuntoarvioijan tulee arvioida kiinteistö puolueettomasti. Hänen ei tule ottaa kantaa kaupan tekemiseen tai siihen liittyviin juridisiin seikkoihin.
 - Kuntoarvioijan tulee ottaa vastuuvakuutus, jonka tiedot on mainittava myös kuntoarvioraportissa.
 - Kuntoarvioraportit tulee säilyttää 10 vuoden ajan.
-

2. FISE Oy:lle ja FISE Oy:n AKK-pätevyyslautakunnalle

- Asuntokaupan kuntotarkastaja AKK -pätevyys tulee muuttaa asuinkiinteistön kuntoarvioija AKK -pätevyudeksi.
- Koulutus- ja pätevyysvaatimukset tulee muuttaa vastaamaan Kosteus- ja hometalkoiden koulutuksen ja pätevyitymisen yhtenäistämistä koskevan hankkeen esitystä kosteusvauriokuntotutkimisen osalta.
- Pätevyityneistä AKK-kuntoarvioijista tulee luoda julkinen rekisteri, joka on nähtävissä FISE Oy:n internet-sivuilla. Rekisteristä tulee löytyä asuinkiinteistön kuntoarvioijien perustiedot ja toimialue.
- Kuntoarvioraportteille tulee luoda tietojärjestelmä, johon rekisteröity AKK-kuntoarvioija pääsee, ja josta hän saa kullekin kuntoarvioraportilleen numeroidun ja FISE Oy:n tunnuksella varustetun kansilehden. Kansilehdestä on helppo tunnistaa, että kyse on pätevyityneestä ja rekisterissä olevasta AKK-kuntoarvioijasta, joka tekee arvion suoritusohjeen mukaan.

- Kuntoarvioraportin etusivun tiedot kirjataan FISE Oy:n ylläpitämään rekisteriin. Kiinteistön omistajalla on mahdollisuus saada rekisteristä tieto kiinteistölle tehdyistä kuntoarvioista (päivämäärä ja tutkija). FISE Oy ei säilytä varsinaisia raportteja eikä luovuta niitä.
 - AKK-kuntoarvioija tulee valvoa käsittelemällä heistä tehtäviä valituksia. Virheen seuraamuksena on virheen laadun mukaan varoitus tai erottaminen. Valituksen käsittelystä voidaan periä valittajalta käsittelymaksu.
 - AKK-kuntoarvioija tulee valvoa lisäksi satunnaisin pistokokein. Jos toiminnassa havaitaan puutteita tai virheitä, seurauksena voi olla varoitus tai erottaminen.
-

3. Rakennustiedolle

- Asuntokaupan kuntotarkastusta koskevat KH-kortit tulee päivittää sisältämään hankkeen edellä esittämät asiat asuinkiinteistön kuntoarviosta, kuten:
 - Kuntoarvion kaksivaiheisuus ja laajeneminen kuntotutkimukseksi.
 - Arvion ja arvioreporttien tulee olla selkokielisiä.
 - Kiinteistön omistajan on täytettävä ennen arvion suorittamista esitietolomake. Tästä voidaan poiketa vain painavasta syystä.
 - Arvioon sisältyy pakollisena osana arvioreportin valmistumisen jälkeen pidettävä tilaisuus, jossa arvion havainnot käydään suullisesti läpi kiinteistön omistajan ja mahdollisen ostajaehdokkaan kanssa.
 - Kuntoarviota koskeva tilaajan ohje tulee antaa yleiseen jakeluun maksutta.
-

4. Kiinteistönvälittäjille

- Välittäjien tulee noudattaa seuraavia toimintatapoja ja ottaa seuraavat käytännöt mukaan Hyvän kiinteistönvälitystavan ohjeisiin, siltä osin kuin ne eivät vielä ole ohjeissa:
 - Välittäjän tulee edellyttää, että asuinkiinteistön kunto on selvitetty ennen kaupantekoa. Välittäjän tulee kannustaa kaupan osapuolia selvittämään kohteen kunto ennen kauppaa ja suositella heille vain AKK-pätevyden omaavan arvioijan suorittamaa kuntoarviota. Kiinteistönvälittäjä ei saa suositella muunlaista, ei-pätevän tarkastajan tekemää tarkastusta.
 - Välittäjän tulee kehottaa osapuolia perehtymään kirjalliseen kuntoarvion Tilaajan ohjeeseen ja tarkistaa, että osapuolet ovat saaneet sen ennen kuntoarvion suorittamista.
 - Välittäjän tulee kiinnittää myyjän ja ostajan huomio kuntotutkimuksen teettämisen tärkeyteen, jos kuntoarviossa esitetty kuntotutkimus on tekemättä.
 - Välittäjän tulee olla mahdollisuuksien mukaan mukana kuntoarviotilaisuudessa. Joka tapauksessa välittäjän tulee perehtyä kuntoarvioraporttiin ja huolehtia siitä, että osapuolet ovat tutustuneet raporttiin.
 - Kaupan osapuolille (erityisesti ostajalle) tulee antaa aikaa perehtyä kuntoarvioraporttiin ja harkita kaupantekoa. Jos kuntoarvio suoritetaan vasta sitten, kun ostajaehdokka on jo löytynyt, pitää ostotarjous tai esisopimus tehdä sellaisilla ehdoilla, että ostajalla on mahdollisuus kuntoarvion jälkeen vielä vaikuttaa kaupan ehtoihin tai jopa vetäytyä kaupasta. Ostajaehdokka saa oikeat tiedot kiinteistön kunnosta vasta kuntoarviosta ja -raportista.
 - Välittäjän tulee antaa kaupan osapuolille hyvissä ajoin Kosteus- ja hometalkoiden laatima Tunne talosi, turvaa kauppassi -opas, jossa käsitellään heidän oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan sekä rakennuksen kuntoon liittyviä juridisia seikkoja. Opas annetaan myyjälle toimeksiantosopimusta tehtäessä ja ostajaehdokkaille ennen ostotarjouksen tekemistä.
 - Välittäjän tulee nostaa kuntoarvioraportin yhteenvedossa esille tuodut keskeiset havainnot ostajan ja myyjän kauppaneuvottelujen kohteeksi ja kirjata ne sovittavalla tavalla kaupakirjaan. Kaupakirjaan kirjataan muun muassa rakennuksen riskirakenteet ja tarkastamatta jääneet tilat sekä maininta, kumpi osapuoli vastaa kyseisestä seikasta, jos virheitä ilmenee kaupanteon jälkeen. Virhevastuu voidaan kirjata sopimusehtoihin, vaikka se ei poikkeaisi lakiin perustuvasta virhevastuusta, jolloin ehto selventää asian kaupan osapuolille.

5. Oikeusministeriölle, ympäristöministeriölle sekä työ- ja elinkeinoministeriölle

- Ministeriöiden tulee ryhtyä valmistelemaan lakia, joka säätelee asuinkiinteistöjen kuntoarvioijien toimintaa. Lakiin tulee ottaa tarvittavat säännökset pätevyysvaatimuksista ja hyväksynnästä, kuntoarvion sisällöstä, kuntoarvioijan vastuusta, arvioijien valvonnasta ja pakollisesta vastuuvakuutuksesta. Ehdotettu laki kuuluu yksityisoikeudellisen sääntelyn osalta oikeusministeriön toimialaan ja elinkeino-oikeudellisen sääntelyn osalta työ- ja elinkeinoministeriön toimialaan.
- Oikeusministeriön tulee ryhtyä valmistelemaan maakaaren säännöstä, jonka mukaan myyjän on ennen kiinteistön kauppaa selvitettävä asuinrakennuksen kunto rakennuksen elinkaarivaiheen, laadun ja rakentamistavan edellyttämällä tavalla. Lisäksi oikeusministeriön tulee ryhtyä valmistelemaan maakaaren säännöstä, jolla selvennetään sitä, että osapuolet voivat kiinteistökaupassa sopia rakennuksessa todettujen riskirakenteiden vastuunjaosta keskenään haluamallaan tavalla, nimeämällä riskirakenteen ja sen, kumpi osapuoli sen mahdollisesta vaurioitumisesta vastaa.
- Ympäristöministeriön tulee laatia säännökset kosteusvaurioiden ja muiden sisäilmaongelmien tutkijoiden pätevyysvaatimuksista.

Tampereella, 28.12.2012

Tiina Koskinen-Tammi
Asianajaja, oikeustieteen tohtori, varatuomari
Asianajotoimisto Alfa Oy

Leena Laurila
Asianajaja, varatuomari
Asianajotoimisto Alfa Oy

Antero Pentikäinen
Rakennusinsinööri
Muoto Oy

Kuvat: Ympäristöhallinnon kuvapankki

LIITTEET

Luettavissa verkossa osoitteessa

<http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/talkoissa-nikkaroitua.html>

1. Asiantuntijaryhmien jäsenet
2. Taustaselvitys kuntotarkastuksen merkityksestä oikeuskäytännössä
3. Kysely kuntotarkastajille ja sen tulokset
4. Kysely juristeille ja sen tulokset
5. Kysely kiinteistönvälittäjille ja sen tulokset
6. Hankkeen väliraportti
7. Lista tahoista, joilta pyydettiin lausunto väliraportista
8. Väliraportista saadut lausunnot (12 kpl)
9. Tietosuojavaltuutetun lausunto 6.9.2012
10. Yhteenveto väliraportista saaduista lausunnoista
11. Riskinarviointi hankkeen ehdottamien toimenpiteiden vaikutuksista eri sektoreihin
12. Rakennustekninen tarkastelu
13. Muistio: FISE Oy 9.11.2011
14. Muistio: Tekninen ryhmä 4.1.2012
15. Lausunnot loppuraporttiluonnoksesta

^I Lukumäärästä ei ole täsmällisiä tilastotietoja. Tilastokeskuksen mukaan käräjäoikeuksissa käsiteltiin vuonna 2011 190 riita-asiaa nimikkeellä kiinteistön virhe tai muu sopimusrikkomus, 72 asiaa nimikkeellä kiinteistökauppaan perustuva velkomus ja 217 asiaa nimikkeellä muu kiinteistöä koskeva riita. Määriin sisältyy muutakin kuin laatuvirhetapauksia. Asuntokauppariitojen määrästä ei ole tilastotietoa, koska ne tilastoidaan samalla nimikkeellä kuin muut irtaimen kauppaa koskevat riidat. Tuomioistuinten lisäksi asunto- ja kiinteistökauppariitoja käsitellään kuluttajariitalautakunnassa sekä toisaalta lakimiesten ja kuluttajaneuvojen välityksellä ilman, että riita-asia etenisi tuomioistuimeen/kuluttajariitalautakuntaan asti. Riitojen määrää ja syitä selvitetään tarkemmin toisessa talkoohankkeessa. Kuluttajariitalautakunnasta saadun tiedon mukaan lautakuntaan tuli v. 2011 206 uutta yksityishenkilöiden välistä asuntokauppaa koskevaa asiaa ja niitä ratkaistiin 208 kappaletta.

^{II} Juridisen taustaselvityksen pohjana oli Tiina Koskinen-Tammen ja Leena Laurilan kirja Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä (Talentum 2010). Lisäksi kuntotarkastajille ja kiinteistönvälittäjille sekä kiinteistöriitoja käsitteleville lakimiehille tehtiin kyselytutkimus ja kansalaisilta saatiin palautetta nykytilanteen ongelmista.

^{III} Väliraportti on julkaistu Kosteus- ja hometalkoiden internet-sivuilla <http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/talkoissa-nikkaroitua.html>

^{IV} Rakennustietosäätiön ohjekortit: KH 90-00394: Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje. (2007); KH 90-00393: Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaajan ohje. (2007)

^V FISE Oy:n osakkaat: Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry, Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, Rakennusteollisuuden Koulutuskeskus RATEKO, Suomen Betoniyhdistys ry, Suomen geoteknillinen yhdistys ry, Suomen LVI-liitto, SulVI ry, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry, Teräsrakenneyhdistys ry, Metsäteollisuus ry, Uusi Insinööriliitto UIL ry, Julkisivuyhdistys ry, Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry, Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistys MTR ry, VVS Föreningen i Finland rf, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA, Kiinteistöalan Koulutussäätiö, Rakennustietosäätiö RTS.

^{VI} PTS-luettelon hinnoittelua tulee helpottamaan lähiaikoina valmistuva ja markkinoille tuleva ATK-ohjelma.

^{VII} Korkeimman oikeuden oikeusneuvos Mikko Tulokkaan artikkelissa Asuntokaupan laatuvirheet sääntelyongelmana, teoksessa Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 - 30/11 – 2005, s. 396-403, on esitetty sama näkökohta siitä, että kuntotarkastuksen hintaa tulee verrata nykyisistä riidoista asianosaisille ja yhteiskunnalle aiheutuviin kustannuksiin, jolloin tarkastusmaksu on kuitenkin pieni meno.

^{VIII} Kuntotarkastus ei kuulu kyseisen KSL:n 8 luvun kiinteistöön kohdistuvien palvelusten ydinjoukkoon, mistä syystä sen osalta on esitetty myös, ettei KSL:ia tulisi siihen soveltaa. Kuluttajariitalautakunta on soveltanut kuntotarkastuksiin KSL 8 lukua kyseenalaistamatta sen soveltamisalaa. Jos kuntotarkastuksen ei katsottaisi kuuluvan KSL 8 luvun soveltamisalaan, tämä tarkoittaisi, että sopimuksella voitaisiin määrätä KSL:sta poiketen esim. kuntotarkastajan vastuun ylärajasta. Jotta ei jouduttaisi ongelmiin kuntotarkastuksen rajaamisessa KSL 8 luvun ulkopuolelle, olisi selkein ratkaisu säätää kuntotarkastuksista oma lakinsa.

^{IX} Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000), 13-14 §

^X Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

^{XI} Mia Hoffrénin artikkelissa Kuntotarkastus, vastuunrajoitus ja ostajan tarkastusvelvollisuus – KKO 2009:31, Lakimies 7-8/2009, s. 1188-1195, on otettu esille myös Norjassa tehty selvitys eri vaihtoehdoista kuntotarkastuksen kytkemisestä asuntokaupan turvan parantamiseen.

^{XII} Mia Hoffrénin kirjoituksessa Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppojen ongelmaa? Oikeustiede Jurisprudentia 2011, s. 235-278, tuodaan esille sama ajatus: "Saadakseen täyden hyödyn kuntotarkastuksesta kaupan osapuolten olisi syytä myös sopia mahdollisimman tarkkaan siitä, miten he jakavat vastuun kuntotarkastuksessa mahdollisesti havaituista riskeistä. Näin päästään ennakoitavampaan riskijakoon kuin jättämällä riskinjakoa maakaaren virhettä koskevien säännösten varaan. Lisäksi riskinjaosta neuvotellessaan ja sen vaikeuden huomatessaan osapuolet ehkä tulisivat ajatelleeksi tavallista tarkemmin, olisiko riskejä syytä selvittää vielä vähän lisää ennen sitovan kaupan tekemistä."

^{XIII} Kuntotarkastajille tehdyn kyselytutkimuksen mukaan, <http://uutiset.hometalkoot.fi/talkootiedot/talkoissa-nikkaroitua.html>

KOSTEUS- JA  TALKOOT

Lisätieto: www.hometalkoot.fi