



**Selvitys asuntokauppoihin liittyvistä  
käytännöistä pohjoismaissa**

**Raksystems Anticimex**

**Finland Tammikuu 2011**

# Sisällysluettelo

<b>YHTEENVETO.....</b>	<b>4</b>
<b>SUOMI.....</b>	<b>9</b>
<b>1. RAKENNUS- JA ASUNTOKANTA.....</b>	<b>9</b>
1.1 RAKENNUKSISTA ASUNTOIHIN.....	9
1.2 RAKENNUS- JA ASUNTOKANTA VUODEN 2009 LOPUSSA.....	9
<b>2. KIINTEISTÖ- JA ASUNTO-OSAKEKAUPAT.....</b>	<b>11</b>
2.1 KIINTEISTÖKAUPAT VUONNA 2009.....	11
2.2 ASUNTO-OSAKEKAUPAT VUONNA 2009.....	11
2.3 KUKA MYI JA MITÄ VUONNA 2009.....	12
<b>3. ALALLA TOIMIVAT SUURIMMAT KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKKEET.....</b>	<b>15</b>
<b>4. KIINTEISTÖ- JA ASUNTO-OSAKEKAUPPOIHIN LIITTYVÄT VASTUUKYSYMYKSET.....</b>	<b>17</b>
4.1 OSTAJAN VASTUU.....	17
4.2 MYYJÄN VASTUU.....	18
4.2.1 Kiinteistön kaupassa.....	18
4.2.2 Uuden asunnon kaupassa.....	19
4.2.3 Käytetyn asunnon kaupassa.....	20
4.3 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUU.....	22
<b>5. PIENTALOKAUPPOJEN YHTEYDESSÄ TEHTÄVÄT TARKASTUKSET.....</b>	<b>25</b>
5.1 KUNTOTARKASTUS VS. KOSTEUSKARTOITUS ASUNTOKAUPAN YHTEYDESSÄ?.....	28
5.2 RAKSYSTEMS ANTICIMEXIN HUOMIOITA KUNTOTARKASTUSTOIMINNASTA.....	31
5.3 ASUNTOKAUPAN YHTEYDESSÄ SUORITETTAVAN KUNTOTARKASTUKSEN SISÄLTÖ.....	26
5.4 RAKSYSTEMS ANTICIMEXIN POHDINTAA YHTEISESTÄ TOIMINTAMALLISTA.....	31
5.5 KUNTOTARKASTAJAN VASTUU.....	35
<b>6. PIENTALOKAUPPOIHIN LIITTYVÄT VAKUUTUKSET.....</b>	<b>36</b>
<b>RUOTSI.....</b>	<b>37</b>
<b>1. RAKENNETTUVIEN RAKENNUSTEN / ASUNTOJEN MÄÄRÄ VUONNA 2009.....</b>	<b>37</b>
<b>2. MYYTYJEN RAKENNUSTEN / ASUNTOJEN MÄÄRÄ PER VUOSI (2009).....</b>	<b>37</b>
<b>3. KIINTEISTÖJEN LUOVUTUSTA KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ.....</b>	<b>37</b>
<b>4. TARKASTUS KIINTEISTÖN LUOVUTUKSEN YHTEYDESSÄ.....</b>	<b>40</b>
<b>5. VÄLITYKSEN/MYNNIN HOITAVA TAHO LUOVUTUKSEN YHTEYDESSÄ.....</b>	<b>41</b>
<b>6. MARKKINOILLA TOIMIVAT VÄLITYSTAHOT.....</b>	<b>41</b>
<b>7. LUOVUTUSTARKASTUS.....</b>	<b>41</b>
<b>8. VAKUUTUKSET.....</b>	<b>43</b>

<b>NORJA.....</b>	<b>44</b>
<b>1. RAKENNETTUIJEN ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ 31.12.2009.....</b>	<b>44</b>
<b>2. MYYTYJEN ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ (2009).....</b>	<b>44</b>
<b>3. KIINTEISTÖN LUOVUTUKSEEN LIITTYVÄ LAINSÄÄDÄNTÖ, LYHYT KUVAUS TILANTEESTA: OMAKOTITALOT, VAPAA-AJAN ASUNNOT JA ASUMISOIKEUSASUNNOT .....</b>	<b>45</b>
<b>4. KUNTOTARKASTUS OMAKOTITALON, VAPAA-AJAN ASUNNON JA ASUMISOIKEUSASUNNON OSALTA. ONKO LAINSÄÄDÄNNÖSSÄ SÄÄDETTY KUNTOTARKASTUKSEN MAHDOLLISESTA SUORITTAMISESTA?.....</b>	<b>47</b>
<b>5. KIINTEISTÖN LUOVUTUS .....</b>	<b>48</b>
<b>6. TOIMIJAT MARKKINOILLA .....</b>	<b>49</b>
<b>7. ASUNNON LUOVUTUSTARKASTUS.....</b>	<b>49</b>
<b>8. MYYNTI JA SIIHEN LIITTYVÄT VAKUUTUKSET.....</b>	<b>52</b>
<b>TANSKA.....</b>	<b>55</b>
<b>1. 31.12.2009 MENNESSÄ RAKENNETTUIJEN RAKENNUSTEN MÄÄRÄ .....</b>	<b>55</b>
<b>2. VUODESSA (2009) MYYTYJEN RAKENNUSTEN MÄÄRÄ .....</b>	<b>55</b>
<b>3. KUVAILE LYHYESTI PIENTALON, VAPAA-AJAN ASUNNON JA ASUMISOIKEUSASUNNON KIINTEISTÖN SIIRTOA KOSKEVAA LAINSÄÄDÄNTÖÄ .....</b>	<b>56</b>
<b>4. KUVAILE OMAKOTITALOA, VAPAA-AJAN ASUNTOA JA ASUMISOIKEUSASUNTOA KOSKEVAA TARKASTUSTA .....</b>	<b>57</b>
<b>5. KIINTEISTÖN SIIRTO.....</b>	<b>59</b>
<b>6. MARKKINOIDEN TOIMIJAT .....</b>	<b>60</b>
<b>7. SIIRTOTARKASTUS .....</b>	<b>60</b>
<b>8. SIIRTOON LIITTYVÄT VAKUUTUKSET .....</b>	<b>62</b>

## Yhteenveto

Kirjoittanut Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n työryhmä: toimitusjohtaja Marko Malmivaara sekä Anu Hietanen, Jarno Jaakkola, Matti Kaijomaa ja Sanni Luuppala.

Ympäristöministeriön rahoittamassa ja Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n kokoamassa selvityksessä tutkittiin pääsääntöisesti vuoden 2009 pohjoismaista asunto- ja kiinteistökantaa sekä niihin liittyntä kaupantekoa, lainsäädäntöä, vastuukysymyksiä, asuntokaupan yhteydessä tehtäviä kuntotarkastuksia sekä kaupanteon yhteydessä tarjottavia vakuutuksia. Tutkimuksen kohteena olivat myös kuntotarkastajien koulutusvaatimukset ja vastuu. Selvityksessä olivat mukana pohjoismaista Suomi, Ruotsi, Norja ja Tanska. Suomen selvityksen sekä yhteispohjoismaisen kokoamisen laati Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n työryhmä: toimitusjohtaja Marko Malmivaara sekä Anu Hietanen, Jarno Jaakkola, Matti Kaijomaa ja Sanni Luuppala. Ruotsin selvityksen on koornut Per Bergström Anticimex Ab, Norjan Roy Nilsen Anticimex A/S ja Tanskan SabroeMarketing.

Pääsääntöisesti vuoden 2009 päättyessä jokaisesta pohjoismaasta löytyi noin 1 – 1,5 miljoonaa erillistä pientaloa. Vähiten pientaloja oli Tanskassa, 1 088 812, ja eniten Ruotsissa, 1 657 255 (ks. Taulukko 1.). Tämä saattaa selittyä maiden pinta-alojen vaihtelulla, sillä Tanska on huomattavasti pienempi kooltaan kuin muut selvityksen maat. Muita asunto- ja talotyyppjejä ei voi verrata luotettavasti keskenään, sillä maiden raportointitavat eroavat toisistaan. Se kuitenkin voidaan todeta, että Suomessa asutaan pääsääntöisesti joko kerrostalo-osakkeissa (1 221 397 asuntoa) tai erillisissä pientaloissa (1 125 601 asuntoa). Rivi- ja ketjutaloissa asutaan melkein kolme kertaa vähemmän kuin esimerkiksi omakotitaloissa. Tämä saattaa selittyä sillä, että rivitalojen rakentaminen yleistyi Suomessa vasta 1970-luvulla, mutta omakotitaloja on rakennettu huomattavasti kauemmin.

Taulukko 1. Pientalojen lukumäärä pohjoismaissa vuonna 2009

<b>Maa</b>	<b>Pientalot (kpl)</b>	<b>Maan pinta-ala (m<sup>2</sup>)</b>
Suomi	1 092 363	338 424 km <sup>2</sup>
Ruotsi	1 657 255	449 964 km <sup>2</sup>
Norja	1 125 188	385 155 km <sup>2</sup>
Tanska	1 088 812	43 094 km <sup>2</sup>

Suomessa pientalokauppoja tehtiin vuonna 2009 lukumäärällisesti melkein noin puolet vähemmän kuin muualla pohjoismaissa, vain vajaat 15 000 kauppaa. Eniten pientaloja myytiin Ruotsissa, jossa reilu 57 000 kiinteistöä vaihtoi omistajaa vuoden sisällä (ks. Taulukko 2.). Pientalokauppojen huimat erot saattavat johtua esimerkiksi Suomen asunto-osakeyhtiö -

mallista, jota ei pääsääntöisesti tunneta muualla maailmassa. Tästä voisi johtua myös se, että Suomen asunto-osakekauppamäärät esimerkiksi kerrostaloissa olivat melko samalla tasolla Norjan kanssa: molemmissa maissa toteutui vuonna 2009 vajaat 40 000 kerrostaloasunto-osakekauppaa. Valitettavasti muun muassa lainsäädännöllisistä eroista johtuen kaikkien selvityksen maiden tilastoja on vaikea vertailla keskenään, sillä täsmäviä hakuja ei voida tehdä jokaisen maan omiin kauppatilastoihin.

Taulukko 2. Pientalo- ja lomakiinteistökaupat 2009

<b>Maa</b>	<b>Pientalot (kpl)</b>	<b>Lomakiinteistöt (kpl)</b>
Suomi	14 723	3 798
Ruotsi	57 360	12 096
Norja	22 248	8 772
Tanska	33 952	5 315

Pohjoismaisia käytäntöjä tutkineen selvityksen perusteella voidaan todeta, että pääpiirteissään pientalokauppoihin liittyen ostajien ja myyjien asemaa koskeva lainsäädäntö on samantyyppistä kaikkialla pohjoismaissa. Ostajille on asetettu niin Norjassa ja Tanskassa kuin Ruotsissa ja Suomessakin ennakkotarkastusvelvollisuus kaupan kohteen kunnosta ja myyjät voivat joutua kaupanvastuuseen myös sellaisten kaupan kohteen virheiden perusteella, joista he eivät ole olleet tietoisia. Vaikka velvollisuudet ovatkin suurin piirtein samat, ei kuntotarkastuksen teettäminen ole kuitenkaan läheskään yhtä yleistä Suomessa ja Norjassa kuin esimerkiksi Tanskassa tai Ruotsissa (ks. Taulukko 3.).

Taulukko 3. Kuntotarkastusten yleisyys

<b>Maa</b>	<b>Yleisyys (arvio, %)</b>
Suomi	50 - 80
Ruotsi	90
Norja	40
Tanska	99

Muista tutkituista maista poiketen Tanskassa pientalokauppojen yhteydessä suoritettavia tarkastuksia koskee asetuksentasoinen sääntely (Bekendtgørelse om huseftersynsordningen BEK nr 1290 af 14/12/2009). Sen sijaan Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa vastaavaa sääntelyä ei ole. Kuitenkin Ruotsissa on vuosien saatossa tehty useita aloitteita vastaavantyyppisen sääntelyn saamiseksi myös Ruotsiin, vaikkakaan tällä hetkellä asia ei näytä olevan ajankohtainen. Norjassa sen sijaan on jo valmisteltu lakiesitystä, jonka mukaan asunnon myynnin yhteydessä edellytettäisiin tarkastuksen suorittamista ja Norjan standardisoimisliitto on luomassa säännöstöä pientalojen luovutuksen yhteydessä tehtävien tarkastusten sisällölle. Asia on siis ajankohtainen ja ostajien ja myyjien aseman turvaaminen pientalokauppojen yhteydessä koetaan tärkeäksi.

<sup>1</sup> Mats Samuelsson, Anticimex Försäkringar AB:n toimitusjohtaja, suullinen tieto.

Tanska on ainoa pohjoismaa, jossa kiinteistökaupan yhteydessä suoritettavan kuntotarkastuksen sisältöä, kuntotarkastajien koulutusta ja valvontaa sekä kuntotarkastusraportin sisältöä säännellään asetuksella. Kiinteistönvälittäjä suosittelee käytännössä aina kiinteistökaupan yhteydessä kuntotarkastusta, joka myyjän kannattaa teettää välttääkseen kymmenen vuoden vastuunsa. Käytännössä kuntotarkastuksen teettäminen Tanskassa on siis kiinteistökaupan yhteydessä pakollista. Myös kaupan yhteydessä tarjottava vakuutus on Tanskassa määritelty säännöksissä siten, että se kannattaa ottaa kaikissa tilanteissa välttääkseen myyjän vastuun. Myyjän tulee esittää kiinteistöä myydessään tarjous piilovirhevakuutuksesta ostajaehdokkaalle.

Koska Suomessa ei kuntotarkastajien toiminnan tai raporttien sisällön osalta ole olemassa erityisvalvontaa, on maassamme tarkastusten yhtenäistämiseksi laadittu Yhteinen toimintamalli (YTM) ja asuntokaupan kuntotarkastajalle pätevyyskoulutus sekä valtakunnallinen tutkintokoe. Näillä keinoilla on pyritty saamaan alalle yhtenäistä toimintatapaa, kuluttajille turvallisempaa asuntokauppaa sekä vertailukelpoisuutta ja mahdollisuutta viedä eteenpäin myös Tanskan kaltaista säännösten tai lakien kautta valvottua toimintaa. Ruotsiin taas on ajan myötä muotoutunut käytäntö siitä, mitä kuntotarkastuksessa tulisi tutkia. Vaikka maassa ei Suomen tavoin ole minkäänlaista lain tai asetuksen tasoista vaatimusta kuntotarkastajille, käytännössä ainakin jonkinasteisen pätevyysvaatimuksen asettaa itsenäisten tarkastajien kohdalla se, että vastuuvakuutuksen saamiseksi kuntotarkastajalla tulee olla rakennusinsinöörin tutkinto. Vastuuvakuutuksen voi vaihtoehtoisesti saada myös esittämällä riittävät yrityksen omat koulutus / pätevyys -vaatimukset kuntotarkastuksia suorittavilta henkilöiltä. Norjassakaan ei kuntotarkastustoimintaa ole säädelty lainsäädännöllä, mutta usein kuntotarkastajat ovat arviointiliiton jäseniä. Esimerkiksi NTF eli Norges Takseringsforbund edellyttää jäseniltään liiton laatiman tutkintokokeen suorittamista.

Missään pohjoismaassa ei tilastoida luotettavasti kiinteistökauppojen tekijöitä eli sitä, kuka toimii kiinteistön- tai asunto-osakkeenvälittäjänä asuntokaupan yhteydessä. Suomessa tilastotieto on koottu eri tilastoja yhdistelemällä, Ruotsin tulokset on saatu osin Ruotsin käräjäoikeudesta ja osin välittäjäalan edustajien kanssa käydyistä keskusteluista, Norjassa ja Tanskassa tieto koottiin pelkästään haastattelemalla. Norjan ja Tanskan tilastot perustuvat siten oletuksille, Ruotsin tiedot ovat puoliksi ja Suomen periaatteessa kokonaan tilastoista koottua tietoa. Nämä tiedot tosin eivät kata koko markkinaa eivätkä ole saman laatijan tekemiä. Edellä mainituilla tavoilla koottujen tietojen perusteella voidaan todeta, että kaikkialla juuri kiinteistönvälittäjät välittävät pääsääntöisesti lähes kaikki kiinteistöt, sillä n. 90 prosenttia pientalokaupasta on kiinteistönvälittäjien tekemää (ks. Taulukko 4.). Usko kuluttajien keskuudessa kiinteistönvälitysalan ammattilaisiin on pohjoismaissa siis suurin piirtein yhtä tasaista ja siihen halutaan nojautua paljon useammin kuin omiin kykyihin suoriutua kaupasta.

Taulukko 4. Kuka myi pientalot vuonna 2008 tai 2009?

<b>Maa</b>	<b>Kiinteistönvälittäjä (%)</b>
Suomi	86,4
Ruotsi	88,3
Norja	90
Tanska	90

Myös missään pohjoismaassa kiinteistönvälitysalan toimijoiden markkinaosuuksia ei ole virallisesti listattu. Suomen listaus on laadittu isoimmilta kiinteistönvälitysketjuilta saatujen tietojen perusteella, Ruotsissa myytyjen asuntojen kappalemäärien mukaan, Norjan tilasto perustuu myös kauppatilastoihin, kun taas Tanskan tieto on kerätty Tanskan kiinteistönvälittäjäyhdistyksen jäsenselvityksestä, josta selviää yritysten lukumäärä sekä henkilökunnan suuruus. Siitä ei tosin ole tietoa, kuinka moni Tanskan kiinteistönvälittäjistä kuuluu ko. yhdistykseen. Tietolähteet ovat siten hyvin vaihtelevia. Itse alan rakenne on hyvin erilainen pohjoismaiden sisällä, sillä Suomessa toimi syyskuussa 2009 yhteensä 1493 kiinteistönvälityслиikettä kun taas Ruotsin kiinteistönvälitysyriyten lukumäärä oli vain 672.

Ostajien ja myyjien asemien turvaamiseksi on kiinteistöjen kuntotarkastusten lisäksi markkinoilla erilaisia vakuutuksia. Vakuutusten sisällöt ja hinnat poikkeavat toisistaan eri pohjoismaissa, mutta pohjimmiltaan niissä on kuitenkin kyse lähes kaikissa samasta asiasta eli myyjän ja/tai ostajan turvaamisesta yllättäviltä rakennuksen vaurioilta, joista ei oltu tietoisia kaupantekohetkellä.

Taulukko 5. Piilovirhevakuutukset

<b>Maa</b>	<b>Vakuutus myyjän turvaksi</b>	<b>Vakuutus ostajan turvaksi</b>	<b>Piilovirhevakuutuksen yleisyys, arvio (%)</b>
Suomi	kyllä	ei	2
Ruotsi	kyllä	kyllä	35
Norja	kyllä	kyllä	70
Tanska	kyllä	kyllä	90

Tällä hetkellä Suomi on ainoa pohjoismaa, jossa ns. piilovirhevakuutusta ei ole tarjolla molemmille kaupan osapuolille vaan sen voi ottaa ainoastaan myyjä (ks. Taulukko 5.). Piilovirhevakuutuksia markkinoi Suomessa vain Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy<sup>3</sup>. Vakuutuksia on kahdenlaisia: Piilovirhevakuutus RS<sup>10</sup> on tarkoitettu kiinteistöille (vakuutusaika 5v.) ja RS<sup>11</sup> As Oy -muotoisille kiinteistöille (vakuutusaika 2v.). Vakuutukset ovat voimassa myyjän lakien mukaisten vastuuajkojen ajan. Molempien vakuutuksien vakuutusehtojen mukaan piilovirhetapauksissa korvaus maksetaan ensisijaisesti kohteen senhetkisellem omistajalle eli ostajalle. Ruotsissa vakuutuksia on kolmenlaisia: myyjän vastuuvakuutus piilevien virheiden

<sup>2</sup> Mats Samuelsson, Anticimex Försäkringar AB:n toimitusjohtaja, suullinen tieto.

<sup>3</sup> Vakuutuksenantaja on molemmissa vakuutuksissa Anticimex Försäkringar AB, filial in Finland, joka on Anticimex Försäkringar AB:n Suomen sivuliike. Vakuutusasiamiehenä toimii Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy.

varalle (vakuutusaika 10v.), ostajan vastuuvakuutus eli kohdevakuutus, jonka voi saada ainoastaan kuntotarkastettuun kiinteistöön (vakuutusaika 5v.) sekä aikaisemmin mainittujen vakuutusten yhdistelmä, "Varudeklarerat", jonka myyjä ottaa ostajan hyväksi (vakuutusaika 10 v.). Norjassa myyjä voi ottaa kiinteistönsä myynnin yhteydessä omistajanvaihdosvakuutuksen (vakuutusaika 10 v.) havaitsemattomien vikojen varalle. Kyseistä vakuutusta varten osa vakuutusyhtiöistä vaatii virallisen kuntotarkastusraportin ja osa ainoastaan myyjän oman ilmoituksen kiinteistön kunnosta. Ostajaa varten Norjassa on Asunnonostajan vakuutus, joka on luotu turvaamaan myös ostajan oikeuksia. Tanskassa myyjää ja ostajaa suojaa omistajanvaihdosvakuutus (vakuutusaika 10 v.), joka kattaa asuntokaupan salatut viat ja puutteet. Se myönnetään kuntotarkastusraportin perusteella. Myyjän halutessa vapautua salaisista virheistä ja puutteista on hänen annettava ostajalle tarjous vakuutuksesta ennen kauppasopimuksen allekirjoittamista.

Piilovirhevakuutuksien suosio vaihtelee maasta riippuen; Suomessa vakuutukset ovat vielä melko uusia vaikkakin niiden suosio on kasvanut viimeisen vuoden aikana runsaasti. Huomattavasti eniten vakuutusta käytetään Norjassa ja Tanskassa. Tanskan tilanteen ymmärtää hyvin maan säännösten vuoksi. Ruotsissa arvio on, että noin 35 prosenttiin pientalokauppojen yhteydessä otetaan vakuutus, kun taas Suomessa vakuutusten määrä jää vajaaseen kahteen prosenttiin omakotitalokaupoissa.

# SUOMI

Kirjoittanut Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy:n työryhmä: toimitusjohtaja Marko Malmivaara sekä Anu Hietanen, Jarno Jaakkola, Matti Kaijomaa ja Sanni Luuppala.

## 1. Rakennus- ja asuntokanta

Selvityksessä käytämme pääosin Tilastokeskuksen tuottamia tilastoja, jotka on luotu palvelemaan maamme yhteiskunnallista ja taloudellista päätöksentekoa. Tilastokeskus on Suomen ainoa viranomainen, joka on perustettu puhtaasti tilastointia varten. Sen tehtävänä ei ole auttaa ainoastaan maamme johtajien ja yritysten toimintaa vaan myös tutkimusta ja kansalaisia. Tilastokeskuksen toiminta rahoitetaan pääosin valtion budjetista sekä muilta maamme virastoilta ja EU:lta saatavien rahoitusten turvin. Myös maksullisilla toiminnoilla saadaan tuettua Tilastokeskuksen toimintaa.<sup>4</sup>

### 1.1 Rakennuksista asuntoihin

Suomessa rakennuskantaan lasketaan kaikki asuntokantaan kuuluvat rakennukset. Rakennuskantaan ei kuitenkaan lueta mukaan kesämökkejä, maatalous- tai muita talousrakennuksia, nestevarastorakennuksia, ainoastaan maataloustuotannossa käytettäviä rakennuksia, asuinrakennusten sauna- ja talousrakennuksia, puolustusvoimien rakennuksia eikä väestönsuojia. Poikkeuksen tekevät edellä mainitut rakennukset silloin, kun ne ovat asuttuja tai niissä on toimitiloja.<sup>5</sup> Asuntokanta taas koostuu erillisistä pientaloista, rivi- ja ketjutaloista, asuinkerrostaloista sekä muista rakennuksista, joiden talotyyppi on tuntematon<sup>6</sup>. Vuodesta 2000 lähtien asuntokantaan kuuluvat myös asutut kesämökit<sup>7</sup>.

### 1.2 Rakennus- ja asuntokanta vuoden 2009 lopussa

Suomen rakennuskanta on kasvanut viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana reilulla 270 000 rakennuksella eli noin 23 prosentilla. Edellisen vuoden eli vuoden 2009 kuluessa maahamme rakennettiin 13 000 uutta rakennusta. Koko rakennuskannastamme vuoden 2009

<sup>4</sup> Tilastokeskus 1 ja 2, 5.11.2010.

<sup>5</sup> Rakennukset ja kesämökit 2009. Tilastokeskus 2010, 6 ja 9.

<sup>6</sup> Tilastokeskus, Tilastot aiheittain, Asunnot ja asuinolot, Käsitteet ja määritelmät. Tilastokeskus 2010.

<sup>7</sup> Rakennukset ja kesämökit 2009. Tilastokeskus 2010, 6.

lopulla vanhoja, ennen vuotta 1921 rakennettuja rakennuksia oli noin viisi prosenttia. Suurin osa eli yli 85 prosenttia oli erillisiä pientaloja, kerros- ja rivitaloja oli alle kymmenesosa. Näiden lisäksi rakennuskantaan sisältyi vuoden 2009 päättyessä 210 000 muuta kuin asuinkäyttöön tarkoitettua rakennusta. Nämä rakennukset käsittivät koko rakennuskannastamme noin 15 prosenttia.<sup>8</sup>

Taulukko 1. Rakennus- ja asuntokanta 31.12.2009 esittää vuoden 2009 lopulla Suomessa olleiden eri rakennusten ja asuntojen lukumäärän. Rakennustyyppit on jaettu eri kotitalouskäyttöön tarkoitettuihin rakennuksiin. Muut kuin kotitalouskäyttöön tarkoitetut rakennukset on jätetty tarkoituksella pois tilastosta. Suomessa oli vuoden 2009 lopulla 1 092 363 erillistä pientaloa, joissa oli 1 125 601 asuntoa. Eniten asuntoja eli 1 221 397 oli luonnollisesti asuinkerrostaloissa, joita oli reilut 56 000 rakennusta.

Taulukko 1. Rakennus- ja asuntokanta 31.12.2009

<b>Rakennustyyppi</b>	<b>Rakennusten lukumäärä</b>	<b>Asuntojen lukumäärä</b>
Erilliset pientalot	1 092 363	1 125 601
Rivi- ja ketjutalot	75 618	380 299
Asuinkerrostalot	56 228	1 221 397
Kesämökkit	485 118	
Muut rakennukset		57 172
<b>Yhteensä</b>	<b>1 709 327</b>	<b>2 784 469</b>

<sup>8</sup> ibid.

<sup>9</sup> Asunnot 2009 muuttujina Alue, Käytössäolo, Rakennusvuosi ja Talotyyppi. Tilastokeskus; Rakennukset ja kesämökkit 2009. Tilastokeskus 2010, 1 ja 6.

## 2. Kiinteistö- ja asunto-osakekaupat

Tilastokeskuksen lisäksi Suomessa ainoastaan muutamat tahot tekevät virallista tilastointia kiinteistö- ja asunto-osakekauppojen lukumääristä ja niiden tekijöistä<sup>10</sup>. Yhdestä tietolähteestä ei saa kaikkia tietoja kootusti, joten eri tahojen tilastoja tulee yhdistellä haluttaessa laajempaa tilastokokonaisuutta. Tilastokeskukselta saa tiedon asunto-osakekauppojen määristä, Maanmittauslaitos tilastoi taas kiinteistökauppoja. Yhteensä Suomessa tehtiin vuonna 2009 edellä mainittujen tilastojen mukaan noin 75 500 asuinpientalo-, lomakiinteistö-, kerrostalo-, rivi- ja pientaloasuntokauppaa.<sup>11</sup>

### 2.1 Kiinteistökaupat vuonna 2009

Maanmittauslaitoksen kiinteistökauppatilastoista löytyvät vain edustavat kaupat. Niihin sisältyvät ei sukulaisten väliset kiinteistön tai määräalan kaupat, joissa ei ole pidätetty eläke- tms. oikeutta eikä kyseinen luovutus sisällä irtaimistoa. Kiinteistöksi katsotaan kiinteistörekisteriin merkitty omistusoikeuden yksikkö ja kiinteistökaupaksi kiinteistön tai sen osan tai määräalan vastikkeellinen saanto.<sup>12</sup> Asuntojen osakekaupat esitellään luvussa 2.2.

Taulukko 2. Kiinteistökaupat vuonna 2009

Rakennustyyppi	kpl
Asuinpientalokiinteistöt asemakaava-alueella	8 953
Asuinpientalokiinteistöt haja-asutusalueella	5 770
<i>Asuinpientalokiinteistöt yhteensä</i>	<i>14 723</i>
Lomakiinteistöt	3 798

### 2.2 Asunto-osakekaupat vuonna 2009

Tilastokeskuksen asunto-osakekauppatilastossa mukana ovat asunto-osakekaupat, joissa asunto-osakeyhtiössä olevan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat siirtyneet kaupan yhteydessä. Myös Verohallitukselle on tullut tehdä ko. kaupasta varainsiirtoveroilmoitus. Asuntona pidetään ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, joka on varustettu

<sup>10</sup> Tilastokeskus – Tiedolla tulevaisuuteen.

<sup>11</sup> Anja Törmä, suullinen tieto.

<sup>12</sup> Kiinteistöjen Kauppahintatilasto 2009. Maanmittauslaitos. 2009 9-10.

<sup>13</sup> Kiinteistöjen Kauppahintatilasto 2009. Maanmittauslaitos. 2009 36, 47, 54, 57, 65, 72.

keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla ja käsittää yhden tai useamman asuinhuoneen. Kokonaisalan tulee olla vähintään seitsemän neliömetriä.<sup>14</sup>

Asunto-osakekauppatilastosta selviää, että vuonna 2009 Helsingissä tehtiin 11 556 asunto-osakekauppaa, joka oli eniten koko maassa. Toiseksi eniten myytiin Tampereella, 4 546, ja kolmanneksi Espoossa, 4 295 asunto-osaketta. Kokonaisuudessaan asunto-osakekauppoja tehdään vuosittain noin kolme kertaa enemmän kuin kiinteistökauppoja. Taulukossa 3. Asunto-osakekaupat vuonna 2009 on eriteltyinä kerrostaloasunto-osake- sekä rivi- ja pientaloasunto-osakekaupat. Kerrostaloasunto-osakkeita myytiin vuonna 2009 vajaat 39 000 kun taas rivi- ja pientaloasunto-osakkeita reilut 18 000.

Taulukko 3. Asunto-osakekaupat vuonna 2009

<b>Asuntomuoto</b>	<b>kpl</b>
Kerrostaloasunnot	38 878
Rivi- ja pientaloasunnot	18 191
<i>Yhteensä</i>	<i>57 069</i>

<sup>15</sup>

## 2.3 Kuka myi ja mitä vuonna 2009

Kysymykseen kuka Suomessa myy tai välittää kiinteistöjä ja asuntoja on vaikea löytää selvää vastausta, ei ainakaan yhdeltä taholta. Hintaseurantapakki HSP tilastoi ainoastaan kiinteistönvälittäjien tekemiä kauppoja<sup>16</sup> kun taas esimerkiksi Tilastokeskukselta ei saa kyseisiä tietoja ollenkaan<sup>17</sup>. Näin ollen Kuvion 1. tiedot on koottu monelta eri taholta ja ne ovat siten yhdistelty päätelmä eri tilastojen perusteella.

Viime vuoden aikana Suomen kiinteistönvälittäjät tekivät HSP:n tilaston mukaan yhteensä 63 039 kiinteistö- tai asuntokauppaa. Eniten myytiin kerrostaloasunto-osakkeita ja vähiten omakotitalo / erillistaloja. Omakotitaloja myytiin reilu tuhat enemmän kuin rivitaloasuntoja. Taulukkoon 4. Kiinteistönvälittäjien tekemät kaupat vuonna 2009 on otettu mukaan ainoastaan vanhat kohteet, uudistuotanto on jätetty kokonaan pois. Kohta ”Kerrostalot” sisältävät kaikki kerrostalot mukaan lukien luhtitalot ja pienkerrostalot. Taulukossa esitettyjen tietojen lisäksi kiinteistönvälittäjät myivät 560 autopaikkaa, 1885 tonttia ja 340 liikerakennusta.

<sup>14</sup> Asuntojen hinnat. Käsitteet ja määritelmät. Tilastokeskus.

<sup>15</sup> Asunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat (€/m<sup>2</sup>) ja kauppojen lukumäärät 2009. Tilastokeskus.

<sup>16</sup> Johanna Honkanen, suullinen tieto.

<sup>17</sup> Anja Törmä, suullinen tieto.

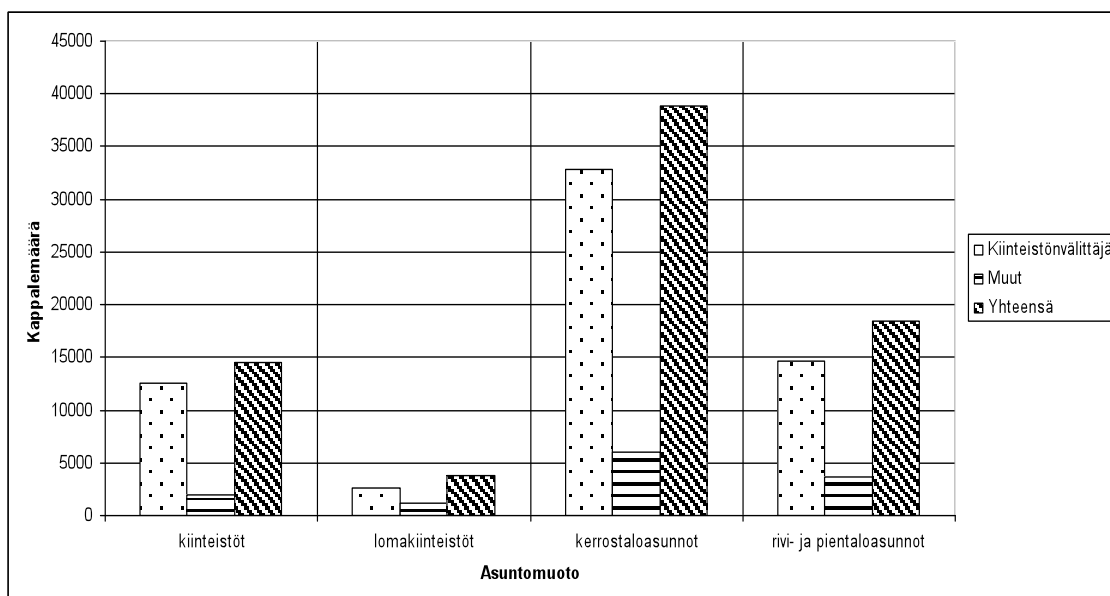
Taulukko 4. Kiinteistönvälittäjien tekemät kaupat vuonna 2009

Talomuoto	kpl
Kerrostaloasunto	32 899
Rivitaloasunto	11 736
Paritaloasunto(As Oy -muotoiset)	2 730
Omakotitalo	12 262
Erillistalo (As Oy -muotoiset)	230
Paritaloasunto (kiinteistömuotoiset)	263
Puutalo	296
Vapaa-ajan asunto	2 623
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>63 039</b>

18

Kuviossa 1. Vuoden 2009 kiinteistö- ja asunto-osakekaupat on eritelty kiinteistönvälittäjien ja muiden tahojen tekemät kiinteistö-, lomakiinteistö-, kerrostaloasunto- sekä rivi- ja pientalokaupat. Kuviossa ei ole otettu huomioon vuonna 2009 tehtyjen 296 puutalon kiinteistökauppaa, sillä tilastossa ei ollut merkintää, lasketaanko ne esimerkiksi omakoti- vai erillistaloihin.

Kuvio 1. Vuoden 2009 kiinteistö- ja asunto-osakekaupat



19

<sup>18</sup> HSP kaupat 1.1.-31.12.2009 talotyypeittäin, HSP Hintaseuranta / Logica ja Etuovi.com, 28.10.2010. Kiinteistöjen Kauppahintatilasto 2009. Maanmittauslaitos. 2009 36, 47, 54, 57, 65, 72.

<sup>19</sup> HSP kaupat 1.1.-31.12.2009 talotyypeittäin, HSP Hintaseuranta / Logica ja Etuovi.com, 28.10.2010.

Eniten kuluttajat käyttivät vuonna 2009 kiinteistönvälittäjien palveluja kiinteistökauppoihin, sillä niistä 86,4 prosenttia on kiinteistönvälittäjien tekemiä ja loput 13,6 prosenttia muiden välittämiä. Seuraavaksi eniten kiinteistönvälittäjät toimivat kerrostaloasuntojen myyjinä, sillä kaiken kaikkiaan 84,6 prosenttia kerrostaloasunto-osakekaupoista oli kiinteistönvälittäjien tekemiä. Rivi- ja pientaloasuntojen kaupoissa kiinteistönvälittäjät toimivat 79,8 prosentissa ja vielä kaikista lomakiinteistökaupoistakin he välittivät 69,1 prosenttia. Muut -ryhmän jäseniä ei voida jakaa pienempiin ryhmiin, sillä tilastossa ei ole eritelty niitä.<sup>20</sup> Suomen Lakimiesliitto<sup>21</sup> eikä Suomen Asianajajaliittokaan kerää tai luovuta heidän jäseniensä välittämiä asunto- tai kiinteistökauppatilastoja<sup>22</sup>. Tästä syystä Muut -ryhmään sisältyvät siten itse oman kotinsa myyvät kuluttajat kuin asianajajatkin.

---

<sup>20</sup> HSP kaupat 1.1.-31.12.2009 talotyypeittäin, HSP Hintaseuranta / Logica ja Etuovi.com, 28.10.2010.

<sup>21</sup> Hannele Törni, suullinen tieto.

<sup>22</sup> Heidi Kallström, suullinen tieto.

### 3. Alalla toimivat suurimmat kiinteistönvälitysvälitysketjut

Tieto Suomessa toimivista kiinteistönvälitysalan yrityksistä ja niiden lukumäärästä on epävarmaa, sillä mistään ei ole mahdollista saada tarkkoja lukuja. Etelä-Suomen lääninhallituksen välitysketjurekistereiden mukaan Suomessa oli vuoden 2009 syyskuussa 1 493 välitysketjua ja yhteensä 2 080 toimipaikkaa. Välitysketjujen lukumäärästä reilu 80 prosenttia sijaitsee Etelä- tai Länsi-Suomen alueella, jolloin esimerkiksi Lapissa sijaitsee ainoastaan 40 eli 2,7 prosenttia kiinteistönvälitysketjuista.<sup>23</sup> Välitysketjurekisteriotteen lukuihin verrattuna Tilastokeskuksen yritysrekisterin luku on aivan toista luokkaa, koska sen mukaan vuonna 2009 Suomessa toimi kiinteistöalalla yhteensä 15 410 yritystä<sup>24</sup>. Tilastossa ovat mukana yritykset, joiden toimialaluokitus on vuoden 2008 määritelmän mukaisesti L Kiinteistöalan toiminta. Tämän nykyisen eli vuoden 2008 määritelmän mukainen luokka L sisältää aikaisemman vuoden 2002 TOL -luokituksen mukaan ”Kiinteistö-, vuokraus- ja tutkimuspalvelut; liike-elämän palvelut, kiinteistöalan palvelut (70) paitsi talojen rakennuttaminen ja kiinteistönhoito”.<sup>25</sup> Tilastokeskukselta eikä esimerkiksi Hintaseurantapakilta ei ole mahdollista saada suoraa tilastointia Suomen kiinteistönvälitysalan yritysten markkinaosuuksista<sup>26</sup> ja kuten voimme huomata, olemassa olevat tilastot poikkeavat toisistaan huomattavasti. Näin emme voi varmasti todeta alalla toimivien yritysten tai toimistojen lukumäärää.

Tilastokeskuksen uuden liikevaihdon suuruusluokituksen mukaisesti vuonna 2009 liikevaihdollisesti kaksi suurinta kiinteistönvälitysketjua olivat Huoneistokeskus Oy ja SKV Kiinteistönvälitys Oy kuuluen luokkaan 11 (liikevaihto 20 000 000 € - 49 999 999 €). Mielenkiintoiseksi asian tekee se, että esimerkiksi Kiinteistömaailman franchising myymälät ovat itsenäisiä luokan L yrityksiä eikä itse kiinteistönvälitysketjua Kiinteistömaailma (Y-tunnus 0804835-9) löydy tilastosta vaan sen TOL2008 luokitus on Muu liikkeenjohdon konsultointi (70220)<sup>27</sup>.

Koska puolueettomilta tahoilta, kuten Tilastokeskus, ei ole mahdollista saada tarkkoja tietoja, tiedustelimme suoraan Suomen isoimmilta kiinteistönvälitysketjuilta heidän omaa näkemystään omista markkinaosuuksistaan. Kiinteistönvälitysketjut eivät julkaise eivätkä luovuta omia tarkkoja tietojaan mutta esimerkiksi Kiinteistömaailman antaman tiedon mukaisesti vuonna 2009 heidän välittäjensä myivät noin 3 000 kiinteistöä ja 11 000 asunto-osaketta. Näin ollen vuonna 2009 kiinteistönvälittäjien tehtyä yhteensä 15 148 kiinteistökauppaa ja 47 595 asunto-osakekauppaa Kiinteistömaailman oletettu markkinaosuus kiinteistönvälittäjien tekemissä kiinteistökaupoissa

<sup>23</sup> Etelä-Suomen lääninhallitus, välitysketjurekisteri 23.9.2009..

<sup>24</sup> Yritykset toimialoittain ja liikevaihdot suuruusluokittain vuonna 2007-2009 (TOL 2008).

<sup>25</sup> Toimialaluokitus TOL 2008.

<sup>26</sup> *ibid.* Johanna Honkanen, suullinen tieto.

<sup>27</sup> TOL 68310. Tilastokeskus.

olisi ollut noin 20 prosenttia ja asunto-osakekaupoissa noin 23 prosenttia.<sup>28</sup> Realialta saaduista tiedoista voimme todeta, että he ilmoittavat tekevnsä vuosittain noin 30 000 asuntoja koskevaa transaktiota, sisältäen kaupat ja vuokraukset, kun taas OP-Kiinteistökeskuksen ilmoittama vastaava luku vuodelle 2010 on noin 17 000. OP-Kiinteistökeskus ilmoittaa itse omaksi markkinaosuudekseen 23 prosenttia.<sup>29</sup> Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ilmoitti jäsentensä tekevnsä vuosittain noin 13 - 15 000 kauppaa, jolloin heidän arvioimansa markkinaosuutensa on noin 20 prosenttia. Liittoon ei kuulu aikaisemmin mainittujen kiinteistönvälitysketjujen yrityksiä.<sup>30</sup> Taulukosta 5. Kiinteistönvälitysalan johtavien toimijoiden arvioidut markkinaosuudet on nähtävissä toimijoiden itse ilmoittamia lukuja sekä selvityksen laatijoiden arvioimia markkinaosuuslukuja. Realia Groupin kauppamäärät on poimittu taulukkoon konsernin kotisivuilta, sillä heidän ilmoittamaansa 30 000 transaktion määrää ei voitu hyödyntää vertailussa.

Taulukko 5. Kiinteistönvälitysalan johtavien toimijoiden arvioidut markkinaosuudet

Toimija	Kauppoja vuosittain (kpl)	Markkinaosuus (%)
Realia Group*	n. 17 - 20 000	n. 23 - 27 %
OP-Kiinteistökeskus	n. 17 000	n. 22 %
Kiinteistömaailma	n. 14 000	n. 19 %
SKVL (jäsenyritykset)	n. 13 - 15 000	n. 17 - 20 %
Habita	n. 5 000	n. 7 %

<sup>31</sup> \* Huoneistokeskus ja SKVL

Koska tilastoja on vaikea luoda ilman vertailukelpoisia tietoja, listasimme vuoden 2009 ja vuoden 2010 (tilanne 31.11.2010 mennessä) Kuntotarkastuksen RS<sup>3</sup> tilauksen yhteydessä mainitut kiinteistönvälitysketjut ja laskimme heidän prosenttiosuutensa tilausmääristämme. Taulukosta 6. Vuosina 2009 ja 2010 Kuntotarkastuksen RS3 tilanneet kiinteistönvälitysketjut saadaan jonkintasoinen kuva kiinteistönvälitysketjujen markkinaosuuksista. Siinä kuluvana vuotena eniten tilauksissa mukana on ollut Kiinteistömaailma kun taas edellisenä vuotena kärkisijaa piti Huoneistokeskus.

Taulukko 6. Vuosina 2009 ja 2010 Kuntotarkastuksen RS<sup>3</sup> tilanneet kiinteistönvälitysketjut

Nimi	2010 (%)	2009 (%)
Huoneistokeskus	14	17
Kiinteistömaailma	17	16
OP-Kiinteistökeskus	13	13
SKV Kiinteistönvälitys	5	5
Muut	51	49

<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
------------------------	------------	------------

<sup>32</sup>

<sup>28</sup> Tommi Rytönen, suullinen tieto, HSP kaupat 1.1.-31.12.2009 talotyypeittäin, HSP Hintaseuranta / Logica ja Etuovi.com, 28.10.2010. Kiinteistöjen Kauppahintatilasto 2009. Maanmittauslaitos. 2009 36, 47, 54, 57, 65, 72.

<sup>29</sup> Kenneth Sandberg, suullinen tieto.

<sup>30</sup> Jaana Anttila-Kangas, suullinen tieto ja [www.skvl.fi](http://www.skvl.fi).

<sup>31</sup> Realia Group -konserni maaliskuu 2010; Jari Gardziella, Tommi Rytönen ja Kenneth Sandberg, suullinen tieto.

## 4. Kiinteistö- ja asunto-osakekauppoihin liittyvät vastuukysymykset

Suomessa pientalokauppoja (omakotitalot, erillistalot, paritalo- ja rivitalo- asunnot) koskee kaksi lakia. Maakaari (12.4.1995/548) koskee kiinteistön kauppoja sekä kiinteistön sellaisen vuokraoikeuden tai muun toisen maa-alueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutusta, jossa alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus. Asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa koskee asuntokauppalaki (23.9.1994/843). Asuntokauppalain on vielä eroteltu kauppatilanteet sen mukaan, onko kyseessä uuden vai käytetyn asunnon kauppa. Uuden asunnon kauppaa koskee asuntokauppalain 4 luku ja käytetyn asunnon kauppaa 6 luku.

Asuntokauppalain uuden asunnon kauppaa koskevan 4 luvun säännöksiä sovelletaan, kun 1. perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa; tai 2. elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.

Asuntokauppalain käytetyn asunnon kauppaa koskevia 6 luvun säännöksiä sovelletaan sen sijaan, kun 1. asunto myydään käytettynä; taikka 2. muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.<sup>33</sup>

### 4.1 Ostajan vastuu

Kiinteistön kauppaan liittyen ostajan selonottovelvollisuudesta on säädetty maakaaren 2 luvun 22 §:ssä, jonka mukaan ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.<sup>34</sup> Ostajalle voi kuitenkin syntyä tavanomaista laajempi tarkastusvelvollisuus, jos

---

<sup>32</sup> Raksystems Anticimex.

<sup>33</sup> Asuntokauppalaki 6 luku 1 §.

<sup>34</sup> Periaate, jonka mukaan ostajan ei tarvitse pääsääntöisesti ryhtyä sellaisiin tavanomaisesta poikkeaviin ja myyjän kiinteistöön kajoaviin toimenpiteisiin, joihin ostaja ei saa ryhtyä sopimatta asiasta myyjän kanssa on vahvistettu korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO:2004:78.

siihen on erityisiä syitä. Tällaisia erityisiä syitä voivat olla esimerkiksi kohteessa havaittu epäilyttävä seikka tai vika tai esimerkiksi kuntotarkastuksessa ilmennyt virhe tai kuntotarkastajan antama kehoitus tehdä tai teettää lisätutkimuksia.<sup>35</sup>

Asuntokauppalain mukaan ostaja ei saa vedota virheenä seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä ja jos asunto on myytäessä ollut valmis, ostajalla on vastaavanlainen ennakkotarkastusvelvollisuus, kuin alla on esitetty käytetyn asunnon kauppaan liittyen.<sup>36</sup>

Käytetyn asunnon kaupassa asuntokauppalain mukaan ostaja ei saa pääsääntöisesti vedota virheenä seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehdessään. Jos ostaja on siis ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden tällaiseen asunnon tarkastamiseen, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tässä tarkastuksessa. Ostaja ei ole kuitenkaan ilman myyjän kehoitusta tai muuta erityistä syytä velvollinen tarkistamaan myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottamaan asunnon tarkastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä.<sup>37</sup> Käytetyn asunnon kaupassa tilanne ostajan tarkastusvelvollisuuden ja vastuun kannalta on siten hyvin samanlainen kuin kiinteistön kaupassa.

## 4.2 Myyjän vastuu

### 4.2.1 Kiinteistön kaupassa

Kiinteistössä on maakaaren (2 luku 17 §) mukaan laatuvirhe<sup>38</sup>, jos:

1. kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;
2. myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
3. myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

<sup>35</sup> Marianne Palo – Leena Linnainmaa: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä, 2003, s. 121.

<sup>36</sup> Asuntokauppalaki 4 luku 16 § ja 6 luku 12 §.

<sup>37</sup> Asuntokauppalaki 6 luku 12 §.

<sup>38</sup> Ks. esim. Marianne Palo – Leena Linnainmaa: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä, 2003, s. 155, jonka mukaan kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistön fyysiset ominaisuudet poikkeavat siitä, mitä myyjä on ilmoittanut. Laatuvirhe voi koskea esimerkiksi kiinteistön pinta-alaa, rakennusten pinta-alaa tai rakennusten kuntoa.

4. myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai
5. kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Myyjän vastuuta tiedonantovelvollisuuteen liittyen arvioidaan sen perusteella, mitä myyjän olisi pitänyt tietää. Myös myyjällä on siten selonottovelvollisuus sellaisista kiinteistön ominaisuuksista, joista kiinteistön omistajien oletetaan yleisesti olevan tietoisia ja jotka tulevat esiin kiinteistön normaalissa käytössä.<sup>39</sup> Myyjä vastaa myös hänen puolestaan tietoja antaneen kiinteistönvälittäjän tai muun edustajan ostajalle antamista tiedoista.<sup>40</sup>

Myyjä ei kuitenkaan vastaa kaupan kohteen merkityksettömistä poikkeamista, vaan ainoastaan vaikutuksellinen virhe tekee myyjän suorituksen sopimuksenvastaiseksi.<sup>41</sup> Edellä mainitun maakaaren tarkoittaman salaisen virheen ollessa kysymyksessä, kiinteistön on lisäksi poikettava merkittävästi siitä, mitä kiinteistöltä on ostaja voinut perustellusti edellyttää. Tämä tarkoittaa sitä, että myyjän virhevastuu on salaisen virheen ollessa kysymyksessä korkeammalla kuin myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttymistä arvioitaessa.

Ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Jollei ostaja ilmoita laaturvirheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu, hän menettää myös oikeutensa vedota virheeseen.<sup>42</sup> Oikeuskäytännössä ei ole muodostunut Suomessa yksiselitteisesti aikaa, jota pidettäisiin lain tarkoittaman kohtuullisena aikana. Rajatapauksina, jolloin reklamaatiota voitaneen pitää vielä oikea-aikaisina, ovat 4-7 kuukauden kuluttua virheen havaitsemisesta tehdyt reklamaatiot.<sup>43</sup>

## 4.2.2 Uuden asunnon kaupassa

Uudessa asunnossa katsotaan olevan virhe asuntokauppalain mukaan, jos<sup>44</sup>:

1. se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun;
2. se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi;

<sup>39</sup> Marianne Palo – Leena Linnainmaa: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä, 2003, s. 102.

<sup>40</sup> Maakaari 2 luku 20 §.

<sup>41</sup> Marianne Palo – Leena Linnainmaa: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä, 2003, s. 134.

<sup>42</sup> Maakaari 2 luku 25 §.

<sup>43</sup> Marianne Palo – Leena Linnainmaa: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä, 2003, s. 144.

<sup>44</sup> Asuntokauppalaki 4 luku 14 §.

3. sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;
4. rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti;
5. rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua; tai
6. asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.

sekä myös, jos<sup>45</sup>:

1. se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
2. myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
3. myyjä on muuten ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asunosta koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai
4. myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.

Uuden asunnon kaupassa ostajan on pääsääntöisesti ilmoitettava virheestä vuositarkastuksen yhteydessä tai muuten ennen vuositarkastuspöytäkirjan tarkastamiselle sekä huomautuksille varatun ajan päättymistä edellyttäen, että hänen olisi pitänyt havaita kyseinen virhe viimeistään vuositarkastuksessa. Ellei ostaja toimi näin, hän menettää pääsääntöisesti oikeutensa vedota virheeseen.<sup>46</sup>

#### 4.2.3 Käytetyn asunnon kaupassa

Käytettynä myydyssä asunnossa on virhe, jos<sup>47</sup>:

1. se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun;

---

<sup>45</sup> Asuntokauppalaki 4 luku 15 §.

<sup>46</sup> Asuntokauppalaki 4 luku 19 §.

<sup>47</sup> Asuntokauppalaki 6 luku 11 §.

2. se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
3. myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka 12 §:ssä tarkoitetussa asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai
4. se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.

sekä myös, jos<sup>48</sup>:

1. myyjä ennen kaupantekoa on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
2. myyjä ennen kaupantekoa on jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kauppa edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka
3. asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, kaupan kohteessa on 2 kohdan säännöksistä riippumatta taloudellinen virhe aina, jos myyjä on jättänyt antamatta sellaisen 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Asuntokauppalain mukaan käytetyn asunnon ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän

---

<sup>48</sup> Asuntokauppalaki 6 luku 20 §, jonka mukaan tässä kohdassa mainituista virheistä käytetään nimitystä taloudellinen virhe.

havaitti virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Jollei ostaja ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. Jos asunto on jo kauppa tehtäessä ostajan hallinnassa, kahden vuoden määräaika alkaa kulua kaupantekoaikankohdasta.<sup>49</sup>

Reklamaation oikea-aikaisuus arvioidaan tapauskohtaisesti ja esimerkiksi Kuluttajavalituslautakunnan (nykyisin Kuluttajariitalautakunta) ratkaisussa ostajan reklamaatioilmoitus on katsottu pääsääntöisesti tehdyksi ajoissa, kun se on tehty 3-4 kuukauden kuluessa siitä, kun ostajan on katsottu päässeen selville virheen merkityksestä.<sup>50</sup>

### 4.3 Kiinteistönvälittäjän vastuu

Kiinteistönvälitystoimintaa koskee Suomessa pääsääntöisesti kaksi lakia: Laki kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneiston välitysluokasta (15.12.2000/1075) ja Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (15.12.2000/1074)<sup>51</sup>.

Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa Suomessa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity kiinteistönvälitysluokaksi. Suomessa kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneiston välitysluokasta annetun lain noudattamista valvoo aluehallintovirasto.<sup>52</sup>

Välitysluokalla tarkoitetaan Suomessa sitä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa kiinteistön tai sen osan, rakennuksen tai huoneiston, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan, koskevan kaupan, vaihdon tai vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaansaamiseksi. Lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (15.12.2000/1074) ei kuitenkaan sovelleta satunnaiseen välitykseen, jos sitä ei markkinoida eikä loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Välitysluokassa on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan on lisäksi huolehdittava siitä, että välitysluokan jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla on kiinteistönvälityskokeessa

<sup>49</sup> Asuntokauppalaki 6 luku 14 §, jonka mukaan myös arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Pykälässä mainittua kahden vuoden määräaika ei sovelleta, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja.

<sup>50</sup> Marianne Palo – Leena Linnainmaa: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä, 2003, s. 513. Tämä selvitys on tosin tehty ennen asuntokauppalain muutosta (7.10.2005/795), joka on tullut voimaan 1.1.2006. Käytännössä kohtuullisena reklamaatioaikana voitaneen todennäköisesti pitää hyvin pitkälle samanpituisia aikaa kuin kiinteistön kaupassa maakaaren mukaan, sillä lakien sisältö on hyvin samankaltainen.

<sup>51</sup> Kuluttajan kannalta sopimattomasta tai hyvän tavan vastaisesta menettelystä säädetään lisäksi kuluttajansuojalain 2 luvussa.

<sup>52</sup> Aluehallintovirasto pitää myös välitysluokarekisteriä, josta jokaisella on oikeus saada tietoja sekä otteita.

osoitettu ammattipätevyys, ja että muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Vain kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö saa käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV. Myös kiinteistönvälitysliike saa käyttää lyhennystä LKV toiminimessään tai toiminnassaan.

Välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen. Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava myös toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.

Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että välitysliikkeen saamat tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.

Välitysliikkeen suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa, mitä tässä laissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun. Jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe, toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, ei kuitenkaan sen jälkeen kun toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Sopimusta ei saa purkaa, jos virhe on toimeksiantajan kannalta vähäinen.

Toimeksiantajalla on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen. Toimeksiantajalla on oikeus saada välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, jonka välitysliikkeen suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut.

Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut.

Välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa tai vuokrasopimus taikka muu käyttöoikeussopimus syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu. Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Jos välityskohdetta koskevan sopimuksen osapuolet ovat puolin ja toisin välitysliikkeen toimeksiantajina, välitysliike saa periä vain yhtä välityspalkkiota vastaavan määrän. Välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon

välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat.

Välitysliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on päätetty välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan lukuun.

Välitysliikkeellä on oikeus saada toimeksiantajalta palkkio toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen syntyneestä välityskohdosta koskevasta sopimuksesta vain, jos tästä on toimeksiantajan kanssa sovittu ja jos voidaan olettaa, että sopimuksen syntymiseen ovat olennaisesti vaikuttaneet välitysliikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Välitysliikkeellä ei kuitenkaan ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on syntynyt kuuden kuukauden kuluttua toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisestä. Jos toimeksiantaja on edellä tarkoitettussa tapauksessa tehnyt toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisen jälkeen toimeksiantosopimuksen toisen välitysliikkeen kanssa, hän on kuitenkin velvollinen maksamaan välityspalkkion vain sille välitysliikkeelle, jonka kanssa tehty toimeksiantosopimus oli voimassa, kun toimeksiantaja hyväksyi välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Välitysliikkeiden on tällöin jaettava välityspalkkio keskenään suoritustensa mukaisessa suhteessa.

## 5. Pientalokauppojen yhteydessä tehtävät tarkastukset

Suomessa ei ole olemassa lainsäädäntöä, jonka mukaan asunto- tai kiinteistökauppojen yhteydessä olisi suoritettava kohteen tarkastus jonkin ulkopuolisen tahon toimesta. Ainoastaan ostajalle on asetettu tarkastusvelvollisuus sekä kiinteistön kauppaan liittyen maakaarella että asunnon kauppaan liittyen asuntokauppalaissa. Asunto- tai kiinteistökaupan yhteydessä tehtävien tarkastusten suorittamiselle ja niiden tekijöille ei siten ole olemassa Suomessa laissa, määräyksissä tai muualla asetettuja virallisia vaatimuksia.

Edellä mainitun johdosta ja tarkastusten yhtenäistämiseksi tälle asuntokaupan yhteydessä tehtävälle tarkastukselle on kuitenkin laadittu Suomessa Yhteinen toimintamalli (YTM), jonka kehityshankkeen johtoryhmässä on ollut edustajat ympäristöministeriöstä, Kuluttajavirastosta, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry:stä, Suomen Kiinteistöliitto ry:stä, Rakennustietosäätiö RTS:stä, Teknillisestä korkeakoulusta, Tekesistä ja Insinööritoimisto Raksystems Oy:stä (nykyisin Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy). Kehityshankkeen tuloksena on syntynyt ohjetiedostot Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Tilaaajan ohje (KH 90-00393) ja Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohje (KH 90-00394), joita julkaisee Rakennustieto Oy. Molempien ohjetiedostojen liitteenä on myös Hyvä asuntokaupan kuntotarkastustapa -ohjeistus, joka sisältää muun muassa kuntotarkastuksen suorittamisen Yleiset eettiset periaatteet.

Asuntokaupan kuntotarkastajalle on olemassa Suomessa myös tutkintoon valmentavaa koulutusta ja valtakunnallinen tutkintokoe. Tutkintokokeen läpäissyt henkilö saa käyttää nimikettä ”asuntokaupan kuntotarkastaja” AKK. Pätevöityneistä asuntokaupan kuntotarkastajista pitää luetteloa FISE Oy ([www.fise.fi](http://www.fise.fi)).

Samalla nimenomaan asuntokauppojen yhteydessä tehtävän tarkastuksen nimeksi on haluttu vakiinnuttaa Suomessa kuntotarkastus. Tässä ei kuitenkaan ole kovin hyvin onnistuttu, sillä yleisesti käytetään myös nimityksiä kuntokartoitus, kuntoarvio, kuntokatselmus tai kuntotutkimus myös pientalokauppojen yhteydessä tehtävistä tarkastuksista niin kiinteistönvälittäjien, kuluttajien kuin jopa alalla toimivien yritysten keskuudessa. Tämä on myös valitettavasti omiaan aiheuttamaan sekaannusta pientalokauppojen tarkastusten sisällöstä ja kattavuudesta.

Lainsäädännön puuttuessa tutkimme Internetistä (28.10.2010) satunnaisotannalla alalla toimivien tahojen tietoja ja kotisivuja. Rajasimme haun yrityksiin, jotka ilmoittavat suorittavansa kuntotarkastuksia tms. tarkastusta asuntokaupan yhteydessä ja tutkimme heidän omia ilmoituksiaan kuntotarkastuksiensa yhteydessä noudatettavista ohjeista. Löysimme yhteensä 98 eri toimijaa nimikkeillä kuntotarkastaja, kuntotutkija tai (pientalon) kuntoarvioija. Otannasta 21

yritystä ilmoitti kotisivuillaan noudattavansa esimerkiksi YTM -mallin mukaista kuntotarkastusta, tarkastajan olevan AKK -tutkinnon suorittanut tai toimivansa suoritusohjeen Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohje (KH 90-00394) mukaisesti. Näihin 21 katsottiin kuuluvan myös toimijat, jotka ilmoittavat noudattavansa Kuntotarkastus asuntokauppaa varten, Suoritusohjetta (KH 90-00317), joka on ollut käytössä toukokuuhun 2007 asti ennen nykyisin voimassaolevan ohjeistuksen käyttöönottamista. Mukaan luettiin myös tahot, jotka ilmoittavat noudattavansa Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohjetta KH 90-00394, mutta samalla ilmoittavat myös tekevänsä tarkastuksen rakenteita rikkomatta eivätkä mainitse mahdollisista rakenteen avauksista, mikä on ainakin osittain ristiriidassa kyseisen suoritusohjeen kanssa.<sup>53</sup> Selvityksen perusteella ei kuitenkaan voida arvioida sitä, noudattavatko kyseiset toimijat todellisuudessa suorittamissaan tarkastuksissa ilmoittamaansa ohjeistusta vai eivät.

Otannasta 32 tahon kotisivuilta ei ollut mahdollisuutta saada riittävää informaatiota tarkastuksen pätevydestä ja sisällöstä. Näin heidän ei katsottu noudattavan YTM -mallin mukaista kuntotarkastusta. Peräti 45 yrityksen kotisivujen kautta ei ollut mahdollisuutta saada asiasta selvyyttä joko siksi, että sivut ovat vanhentuneet, heillä ei ollut kotisivuja tai ne eivät juuri sillä hetkellä toimineet mm. päivityksen vuoksi. Tämän perusteella voitaneen arvioida, että pientalokauppojen yhteydessä suoritettavia tarkastuksia ilmoittaa suorittavansa varsin kirjava joukko yrityksiä, joista suurella osalla ei ole AKK -pätevyttä tai he eivät noudata YTM -mallin mukaista kuntotarkastusta.

Tällä hetkellä eli syksyllä 2010 kuntotarkastusten hinnat vaihtelevat kuntotarkastuksen suorittajasta, rakennuksen koosta, sijainnista ja iästä riippuen ilmeisesti noin 500 € ja 2 000 euron välillä. Esimerkiksi Vantaalla sijaitsevan noin 200 m<sup>2</sup> omakotitalon kuntotarkastuksen lähtöhinta veroineen syksyllä 2010 Raksystems Anticimexilla on 1 606 euroa.

## **5.1 Asuntokaupan yhteydessä suoritettavan Kuntotarkastuksen sisältö**

Yhteisen toimintamallin (YTM) mukaisen aistienvaraisen ja rakennetta rikkomattoman kuntotarkastuksen (KH-ohjetiedosto 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Tilaajan ohje ja KH-ohjetiedosto 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohje) tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä sekä toimenpide-ehdotuksista. Kuntotarkastuksessa talotekniikkaa arvioidaan näkyviltä osilta sekä iän ja käyttäjältä saatavan informaation perusteella ja kuntotarkastuksessa käydään lähtökohtaisesti kohteesta läpi kaikki rakenteet, tilat ja rakennusosat.

---

<sup>53</sup> Ks. esim. Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohje (KH 90-00394), jonka kohdan 7.2 mukaan riskihavainnon merkityksen selvittämiseksi tehdään pienimuotoisia, rakenteeseen kohdistuvia ja yleensä kuntotutkimuksen luonteisia toimenpiteitä, kuten rakenteen kunto ja kosteustilanne tarkastetaan tekemällä vähintään yksi aukko rasiaporalla betoniastian yläpuolella olevaan puurunkoiseen lattiaan, levyrakenteiseen väliseinään, valesokkelirakenteeseen ja sisäpuolelta koolattuun ja verhoiltuun kellarin seinään.

Kuntotarkastus on tekninen arvio kohteen kunnosta, korjaustarpeista ja riskirakenteista tarkastushetkellä ja se perustuu kuntotarkastajan asiantuntemukseen ja kuntotarkastajan kohteessa tekemiin havaintoihin, rakennus- tai rakennepiirustuksista sekä kohdetta koskevista muista asiakirjoista ja kohteen käyttäjän haastatteluista saatuihin tietoihin. Omakotitalossa tarkastus on laajin. Osakehuoneistoissa huoneiston ulkopuolinen tarkastus rajautuu tarkastettavan huoneiston kohdalla oleviin rakenteisiin ja kerrostalohuoneistoissa tarkastus rajoittuu huoneiston sisäpuolelle. Myöskään muita huoneistoja ei tarkasteta.

Yhteisen toimintamallin mukaisessa kuntotarkastuksessa pintapuolinen tarkastus sisältää aistienvärisen tarkastuksen lisäksi havainnoiteja kosteudentunnistimella ja muilla mittalaitteilla, joita ovat pintakosteudentunnistin, puunkosteusmittari, suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittalaite (ilman suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittaamiseen), savuampullit ilman liikkeiden havainnointiin, rasiaporaterä, poranteriä, seinäskanneri/rakenteen ilmaisin rakenteen sisäisten koolausten, putkien ja sähköjohtojen paikallistamiseen porareikämittauksissa ja rasiapora-avauksissa, pintalämpömittari mahdollisten kylmäsiilahavaintojen varmistamiseksi talviaikana, vedenvirtaamakuppi vedenvirtaamien suositusvirtaamiin vertailemista varten sekä lämpömittari käyttöveden lämpötilan mittaamiseen.

Kuntotarkastuksessa kiinnitetään riskihavaintoon liittyvään rakenteeseen erityistä huomiota ja pyritään selvittämään rakenteen kunto tilanteeseen sopivin tarkastusmenetelmin, joita ovat muun muassa rakenteen kunnan ja kosteustilanteen tarkastaminen rasiapora-avauksella puurunkoiseen lattiaan, levyrakenteiseen seinään, valesokkelirakenteeseen ja sisäpuolelta koolattuun ja verhoiltuun kellarin seinään. Kuntotarkastuksessa arvioidaan myös aina kohteelle tyypilliset riskirakenteet, joita ovat muun muassa perustus- ja alapohjarakenteissa valesokkelirakenne, betonilaatan päälle koolatut puurakenteiset lattiat ja ulkoseinärakenteissa alle 100 mm sokkelikorkeudeltaan olevien puurakenteisten seinien alaosat ja vanhat (rakennettu yleensä ennen vuotta 1950) hirsiseinärakenteet, erityisesti rakenteen alaosa.

Suoritettavien kuntotarkastusten laatua ja sisältöä on kritisoitu Suomessa erityisesti viime aikoina. On esitetty muun muassa, että kuntotarkastustoimintaa pitäisi säädellä lailla, jossa määriteltäisiin kenellä ja millä tavalla on oikeus tehdä kuntotarkastuksia, kuntotarkastuksille tulisi luoda riippumattomat toimintasäännöt ja eettinen ohjeistus sekä tarkastuksille virallinen valvonta ja seuranta ja että kuntotarkastukset tulisi rekisteröidä luotettavasti, jotta ne olisi myöhemmin jäljitettävissä. Edelleen tällä hetkellä suoritettavia kuntotarkastuksia on arvosteltu siitä, että kuntotarkastuksissa arvioidaan vain kiinteistöjen rakennusteknistä laatua mutta ei mikrobiologista kuntoa ja että kuntotarkastuksissa vältetään ottamasta kantaa asumisterveysasioihin.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Ks. esim. <http://asumisterveysliitto.fi/pages/sivut2/artikkelit/suurin-ongelma-lainsaadaoennaessae-on-kordinaation-puute.php> ja <http://asumisterveysliitto.fi/pages/sivut2/artikkelit/kuntotarkastus-on-asuntokaupan-sudenkuoppa.php> .



*päättää tehdäänkö se. Jollei kuntotarkastusta ole tehty myyjän toimeksiannosta, tulee siitä kertoa ostajalle. Ostajalle tulee samalla kertoa mahdollisuudesta teettää myyjän suostumuksella kohteessa kuntotarkastus. Hyvän välitystavan mukaista on, että välitysliike – tilanteessa, jossa kohteeseen on tarpeen teettää kuntotarkastus – suosittelee, että kuntotarkastus tehdään asuntojen kuntotarkastuksesta laadittujen LVI- ja KH-kortistojen ohjeiden mukaan (KH 90-00393, LVI 01-10413 tilaajan ohje sekä KH 90-00394, LVI 01-10414 suoritusohje ja KH 90023, tilaussopimus).*

*Välitysliikkeen on kiinnitettävä myyjän huomiota siihen, että kuntotarkastusraportti ei välttämättä poista myyjän vastuuta kaikista vioista.*

*Mikäli kohteesta tehdyssä ostotarjouksessa on sovittu kuntotarkastuksesta, tulee välitysliikkeen huolehtia sen järjestämisestä. Välitysliikkeen edustajan on mahdollisuuksien mukaan oltava paikalla kuntotarkastuksessa. Välitysliikkeen on huolellisesti tutustuttava kuntotarkastusraporttiin ja käytävä se tarvittavilta osiltaan toimeksiantajan kanssa läpi. Välitysliikkeen on myös huomioitava kuntotarkastusraportissa esiin tulleet seikat esitettä ja kauppakirjaa laadittaessa.*

*Välitysliikkeen on myös varmistettava, että osapuolet ovat saaneet kuntotarkastusraportin tutustuttavakseen riittävän ajoissa (ks. tarkemmin kohteen kuntoa koskeviin selvityksiin liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta s. 35) Välitysliikkeen on tunnettava mm. seuraavat rakennuksen kuntoa selvittävät menetelmät ja termit:*

*Kuntoarvio on rakennuksen rakenteellisen kunnon tutkimus, joka perustuu silmämääräiseen havainnointiin rakenteita rikkomatta.*

*Kuntotutkimus on kuntoarviota tarkempi tutkimus, jossa perehdytään jonkin rakennuksen osan kuntoon rakenteita rikkovien tai muiden silmämääräistä tarkempien menetelmien avulla.*

*Asuntokaupan kuntotarkastus on pääasiassa aistinvaraisilla havainnoilla rakennetta rikkomattomin menetelmin tehty rakennusteknisen kunnon arviointi. Apuvälineenä käytetään teknisiä mittalaitteita. Asuntokaupan kuntotarkastuksen sisältö, suoritustapa ja raportointi on määritelty kuluttajan näkökulmasta tilaajan ohjeessa sekä suoritusohjeessa.*

*Kosteuskartoituksella tutkitaan mahdollisen yksittäisen vaurion tai ongelman syytä ja laajuutta mittaamalla rakenteiden kosteutta pintamittauksin rakenteita rikkomatta.”*

*Pientalokauppojen yhteydessä tehdään jonkin verran myös pelkästään märkätiloihin kohdistuvia tarkastuksia, jollaisia Raksystems Anticimexin toimesta suoritetaan nimillä kosteuskartoitus ja*

pesutilakatselmus.<sup>56</sup> Raxsystems Anticimex on tehnyt kosteuskartoituksia ja pesutilakatselmuksia pelkästään vuonna 2009 yli tuhat kappaletta asuntokauppojen yhteydessä, mutta valitettavasti näiden kosteuskartoitusten kohdistumista kerrostalo-, rivitalo- ja paritalohuoneistojen sekä erillistalojen ja omakotitalojen välillä ei ollut mahdollista selvittää. Ensisijaisesti Raxsystems Anticimex tarjoaa muihin kuin kerrostalohuoneiston kauppoihin asuntokaupan kuntotarkastusta, sillä pelkällä märkätiloihin kohdistuvalla kosteuskartoituksella ei voida selvittää rakennuksen kuntoa muilta osin.

Raxsystems Anticimexin kokemuksen mukaan kuntotarkastuksen tilaajana on useimmiten kohteen myyjä, joka tilaa kuntotarkastuksen joko alkaessaan myydä kohdetta tai kun kohteeseen on löydetty potentiaalinen ostaja. Mikäli ostaja haluaa, että kaupan kohteeseen teetetään kuntotarkastus, Raxsystems Anticimexin käsityksen mukaan yleensä joko ostaja ja myyjä tilaavat yhdessä kuntotarkastuksen tai ostaja vaatii myyjää teettämään kuntotarkastuksen. Kuntotarkastuksen tilaamiseen liittyvän yhteydenoton voi tehdä myyjän puolesta myös kiinteistönvälittäjä, joka siis tällöin käytännössä tilaa kuntotarkastuksen myyjän puolesta. Taulukosta 7. Kuntotarkastuksen RS<sup>3</sup> tilaajat vuonna 2009 käy ilmi, että Raxsystems Anticimexilta tilatuissa kuntotarkastuksissa myyjän osuus on yli 55 prosenttia<sup>57</sup>, kun ostaja ja myyjä ovat yhdessä tilaajina noin 40 prosentissa kuntotarkastuksista.

Taulukko 7. Kuntotarkastuksen RS<sup>3</sup> tilaajat vuonna 2009

Tilaaja	%
1 tilaaja, kiinteistönvälittäjää ei mainittu tilauksen yhteydessä	15,2
1 tilaaja ja kiinteistönvälittäjä mainittu tilauksen yhteydessä	43,7
2 tilaajaa, kiinteistönvälittäjää ei mainittu	2,5
2 tilaajaa ja kiinteistönvälittäjä mainittu tilauksen yhteydessä	38,6
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>

<sup>58</sup>

<sup>56</sup> Ks. liitteenä olevat tuotekuvaukset tarkastusten sisällöstä, kuitenkin tyypillisesti tällaisessa märkätilan/-tilojen kosteuskartoituksessa kyseisen tilan eli yleisimmin kylpyhuoneen ja/tai saunan kosteudelle alttiina olevat pinnat havainnoidaan kosteudentunnistimella ja muista pinoista kosteuskartoitus kosteudentunnistimella suoritetaan vain mikäli pintapuolisessa ja silmämääräisessä tarkastelussa havaitaan viitteitä kosteudesta. On myös mahdollista kosteudentilanteen tarkemmaksi selvittämiseksi mitata kosteus rakenteen sisältä esimerkiksi joko kosteusmittausreiän (6 mm) tai rasiaporareiän (115 mm) kautta levy- tai puurakenteissa. Muilta osin rakennusta tai huoneistoa ei siis tarkasteta.

<sup>57</sup> Mikäli kuntotarkastuksen tilaajana on vain yksi henkilö, Raxsystems Anticimexin kokemuksen mukaan tilaaja on tällöin lähes poikkeuksetta myyjä. Yksittäistapauksissa tilaaja voi kuitenkin olla myös ostaja tai kiinteistönvälittäjä, mutta tämä on harvinaista.

<sup>58</sup> Ots Raxsystems Anticimexin vuoden 2009 elo- ja syyskuuden Kuntotarkastus RS<sup>3</sup> tilauksista.

### **5.3 Raxsystems Anticimexin huomioita tarkastuksista ja niiden suorittamisen ajankohdasta**

Kuntotarkastuksen lisäksi asunto- ja kiinteistökaupan yhteydessä Raxsystems Anticimexilta, niin kuin mitä todennäköisimmin myös muilta alan yrityksiltä, tilataan myös vain märkätilojen kunnan tutkimiseen tarkoitettuja tutkimuksia. Useimmin Raxsystems Anticimexin kokemuksen mukaan tällainen märkätilan/-tilojen kosteuskartoitus tai pesutilakatselmus tehdään kerrostalohuoneistojen kaupan yhteydessä, mutta suhteellisen yleisesti niitä tehdään myös rivitalohuoneistojen kauppojen yhteydessä. Huomioitavaa on, että tällaisia kosteuskartoituksia halutaan teettää jonkin verran myös paritalohuoneistojen ja jopa omakotitalojen kauppoihin liittyen vaikka muun muassa ohje hyvästä välitystavasta suosittelee kuntotarkastuksen teettämistä.

Raxsystems Anticimexin oletuksen mukaan syitä vain märkätiloihin keskittyvän kosteuskartoituksen tilaamiselle pientalokauppojen yhteydessä ovat etenkin rivi- mutta myös osaan paritalohuoneistojen kauppoihin liittyen ajatus asunto-osakeyhtiön vastuusta rakenteiden ja perusjärjestelmien osalta, tällaisten märkätilojen kosteuskartoitusten huomattavasti halvempi hinta verrattuna laajempiin tarkastuksiin sekä ihmisten puutteellinen ymmärrys siitä, missä pientalojen suurimmat rakenteelliset riskit ja ongelmat ovat.

Tutkimusten suorittamisen parhaasta ajankohdasta kiistellään myös alan kentällä yleisesti. Vaikka kuntotarkastuksen teettäminen jo ennen kohteen myyntiin laittamista pitäisi helpottaa Raxsystems Anticimexin käsityksen mukaan kohteen hinnan arviointia ja myyntiesitteen laadintaa kohteen kunnan ollessa paremmin selvillä sekä mahdollistaa kuntotarkastuksen yhteydessä mahdollisesti suositeltujen lisätutkimusten suorittaminen ennen kauppojen tekemistä, niin tarkastuksen suorittamiselle vasta potentiaalisen ostajan löydyttyä on esitetty varsin usein perusteluina sitä, että tällöin kohteen potentiaalinen ostaja voi olla paikalla kuntotarkastuksen suorittamisen yhteydessä. Näin hänen luottamuksensa kuntotarkastuksen suorittamiseen paranee perustelujen mukaan ja hänellä on mahdollisuus esittää kysymyksiä tarkastuksen yhteydessä kuntotarkastajalle. Kuntotarkastuksen teettäminen vasta potentiaalisen ostajan löydyttyä mahdollistaa myös sen, että kuntotarkastuksen kustannukset jaetaan puoliksi ostajan ja myyjän kesken, jolloin molemmat osapuolet ovat tilaajina.

### **5.4 Raxsystems Anticimexin arvioita kuntotarkastuksista ja Yhteisestä toimintamallista**

Yleinen alan ongelma kuntotarkastuksiin liittyen Raxsystems Anticimexin käsityksen mukaan on, ettei edellä mainittua Yhteistä toimintamallia (YTM) noudateta eikä sen toteutumista valvota. Tämä johtunee siitä, että kyseisen toimintamallin noudattaminen on vapaaehtoista. Koska kuntotarkastusten sisältöä ei ole yhdenmukaistettu, tästä aiheutuu muun muassa, että

kuntotarkastuksen tilaaja ei tarkastusta tilatessaan välttämättä tiedä, mitä hänen tilaamansa tarkastus sisältää.

Kuntotarkastuksesta ei välttämättä edes laadita kirjallista sopimusta, jonka vuoksi tilaajan on myös jälkikäteen vaikea saada tarkastajaa vastaamaan mahdollisista virheistään. Tämän välttämiseksi Raksystems Anticimexilta tilattavissa kuntotarkastuksissa tilauksesta tehdään aina kirjallinen tilaussopimus, jonka tilaaja allekirjoittaa ja tilaajalle lähetetään kirjallinen ennakkomateriaali valmistautumisohjeineen.<sup>59</sup> Kuntotarkastuksen tilaamiseen liittyvän yhteydenoton tekee Raksystems Anticimexin kokemuksen mukaan usein myyjän puolesta myös kiinteistönvälittäjä. Tällöinkin tilaajalle eli myyjälle tulee toimittaa kirjallinen tilaussopimus allekirjoitettavaksi, jotta varsinaisesta kuntotarkastuksen tilaajasta ei jää epäselvyyttä.

Tilaajan ohje ja Suoritusohje ovat nykyisin saatavissa maksua vastaan Rakennustieto Oy:ltä. Niin kuluttajat, kiinteistönvälittäjät kuin yrityksetkin joutuvat maksamaan ohjeiden tilaamisesta, jolloin suurin osa jää vaille tarpeellista tietoa. Myös Kauppa- ja teollisuusministeriön (KTM) tekemän tutkimuksen mukaan KH-ohjetiedoissa esitetyt kuntotarkastusten suositukset tulisi olla helpommin kuluttajien saatavilla. Ongelmaksi ei koeta KH-ohjetiedostojen sisältöä vaan juuri sitä, että niitä ei noudateta.<sup>60</sup> Raksystems Anticimex on solminut Rakennustieto Oy:n kanssa sopimuksen, jonka puitteissa yrityksellä on lupa esittää Tilaajan ohje Raksystems Anticimexin kotisivuilla ja tulostaa tiedostoja ko. tilauksien yhteyteen.

Selkeänä puutteena on myös se, että Raksystems Anticimexin mielestä asuntokaupan kuntotarkastajan koulutuksia ei järjestetä riittävästi ja toisaalta myös mielenkiinto koulutusta ja AKK -pätevyyttä kohtaan on vähäistä. Tällä hetkellä koulutuksia järjestetään suunnilleen joka toinen vuosi ja koulutuksiin osallistuu noin 20 – 30 uutta tarkastajaa. Tämä johtaa siihen, että nykyinen järjestelmä ei kykene tuottamaan riittävästi pätevyityneitä tarkastajia. Osa AKK -tarkastajista ei myöskään tee kuntotarkastuksia säännöllisesti, mikä entisestään lisää tarkastajien koulutustarvetta. Myös AKK -pätevyityneiden tarkastajien työkokemus vaihtelee huomattavasti. Yhdeksi ongelmaksi on yrityksen käsityksen mukaan muodostunut myös kysymys siitä, miten AKK -tutkinnon omaavat henkilöt saataisiin tekemään nimenomaan kuntotarkastuksia ja erityisesti yhteisen toimintamallin mukaisia kuntotarkastuksia eikä kyseistä pätevyitymiskoulutusta ja saatua nimikettä käytettäisi vain esimerkiksi oman ammattiosaamisen merkinä.

Toimintatavan ja tarkastusten kirjavuus alalla aiheuttaa myös kuntotarkastusten hintojen suuren vaihtelevuuden. Koska asiakkaat eivät pysty vertailemaan suoritettavien tarkastusten sisältöjen eroja, aiheuttaa se tilanteen, jossa Raksystems Anticimexin käsityksen mukaan kuluttaja valitsee kuntotarkastajan usein myös pelkästään hinnan perusteella. Tämän suhteen kiinteistönvälittäjän

---

<sup>59</sup> Ks. liitteenä oleva malli asiakkaalle lähetettävästä ennakkomateriaalista.

<sup>60</sup> Falkenbach, Heidi: Asuntokaupan kuntotarkastus ja kehittämistarpeet kuluttajan näkökulmasta, 2006, s. 23 ja 54.

rooli ohjata käyttämään YTM:n mukaista tarkastusta on merkittävä. Kaupan osapuolet pitävät kiinteistönvälittäjää alan ammattilaisena ja luottavat yleensä hänen antamiinsa suosituksiin myös kuntotarkastajan valinnassa. Tämänhetkinen tilanne on valitettavasti se, että hintahaitarin alapäässä olevat tarkastukset eivät täytä laatuksiteereiltään likimainkaan YTM:n vaatimuksia, eikä niitä voi yrityksen näkemyksen mukaan edes suositella käytettäväksi asuntokaupan yhteydessä.

Tämän vuoksi kuntotarkastustoiminnan kehitystyön yhteydessä olisi tarkoituksenmukaista ottaa huomioon ja arvioitavaksi myös se, onko Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry:n julkaisema Ohje hyvästä välitystavasta riittävä toimintaohjeistus kiinteistönvälittäjien osalta. Tässä yhteydessä tulisi siis harkita välittäjien roolin kasvattamista sen varmistamiseksi, että kuntotarkastukset suoritettaisiin tietyn hyväksytynt kuntotarkastusohjeistuksen tai esimerkiksi auktorisoidun kuntotarkastajan tai auktorisoidun kuntotarkastusyrityksen toimesta (esimerkiksi AKK - pätevyyden omaavan tarkastajan tai AKK- tai vastaavan yritysauktorisoinnin omaavan yrityksen toimesta).

Asuntokaupan yhteydessä suoritettavien tarkastusten ja siten kuntotarkastusalan kehittämiseksi on siis olemassa vaihtoehtoja. Yhtenä vaihtoehtona on alan valvonnan lisääminen, jolloin ongelmaksi muodostunee kuitenkin valvontaan tarvittavien resurssien järjestäminen sekä valvonnasta aiheutuvien kustannusten rahoittaminen. Tämän tyyppinen kehitys edellyttäisi todennäköisesti kuntotarkastusalan sääntelemistä lainsäädännöllä esimerkiksi vastaavasti kuin kiinteistönvälitystoiminnassa. Tällöin kuntotarkastustoiminta voitaisiin esimerkiksi asettaa luvanvaraiseksi toiminnaksi sekä myös määrittää kuntotarkastusten suorittajien vastuut vastaavantyyppisesti kuin kiinteistönvälitystoiminnassa on tehty. Ongelmana tässä on lainsäädäntötyön pitkä kesto valmisteluineen ja kuulemisineen sekä myös se, että pelkkä kuntotarkastusyritysten ja mahdollisesti pätevyityneiden kuntotarkastajien rekisteröinti ei ratkaise itse suoritettavan kuntotarkastuksen sisällön riittävän laajuuden määrittämistä eikä raportointitapaa. Hyvänä puolena sen sijaan olisi todennäköisesti se, että asettamalla kuntotarkastusten suorittamiselle ehtoja kuten esimerkiksi auktorisointi tai rekisteröintivaatimus ja riittävän kattavien vakuutusten kuten vastuuvakuutusten hankkiminen vastuiden kattamiseksi, nämä keinot kannustaisivat yrityksiä harjoittamaan pitkäjänteistä kuntotarkastustoimintaa ja kouluttamaan henkilöstöään säännöllisesti ja tämä menettely samalla turvaisi kuluttajille, että kuntotarkastuksia suorittavat yritykset pystyvät kantamaan vastuunsa.

Toisaalta on myös huolehdittava siitä, ettei kuntotarkastusten suorittamiselle aseteta sellaisia kokemus-, pätevyys- tai koulutusvaatimuksia, että niistä muodostuu käytännössä alalle tulon este tai kyseiset vaatimukset tekisivät mahdottomaksi ajatella kuntotarkastusten tekemistä uravaihtoehtona. Näin voi helposti käydä, jos esimerkiksi kuntotarkastuksia voi suorittaa tai pätevyityneen kuntotarkastajan nimikettä voi käyttää vain henkilö, jolla on esimerkiksi kymmenen vuoden työkokemus alalta. Tällaisilla vaatimuksilla estetään käytännössä nuorien

alalle tulo kokonaan, jota ei voida pitää Raksystems Anticimexin käsityksen mukaan toivottavana ratkaisuna erityisesti ottaen huomioon tavoite saada myös pientalot säännöllisten tarkastusten piiriin sekä halu saada alalle lisää päteviä tarkastajia.

Pelkästään ohjeistusten kuten yhteisen toimintamallin (YTM) tiukentamiset eivät todennäköisesti tuo toivottua tulosta, koska edelleen alalla tulee olemaan niitä, jotka eivät noudata ohjeita. Näin käy varsinkin, jos kuluttaja-asiakkaat eivät ymmärrä erilaisten tarkastusten eroja ja merkitystä. Tässä on iso merkitys myös sillä, miten kuluttajat saadaan ymmärtämään paremmin eri-ikäisten rakennusten rakennustapoja ja niistä aiheutuvia riskejä. Tähän liittyen tulisikin harkita keinoja kuluttajien ja kiinteistönvälittäjien valistamiseksi siitä, mitä kaikkea rakennusten kunnosta pitäisi ottaa huomioon kauppojen yhteydessä.

Yksi mahdollisuus tähän voisi olla Raksystems Anticimexin käsityksen mukaan riittävän arvovaltaisen ja puolueettoman tahon tai tahojen antama ohjeistus siitä, minkälaisia rakenteita eri-ikäisissä rakennuksissa on ja mitä riskejä näiden rakenteiden olemassaolosta seuraa sekä tähän liittyen ohjeita siitä, mitä erilaisista rakennuksista ja rakenteista tulisi tarkastaa (esimerkiksi selvitys maanvastaisista puukoolatuista seinärakenteista havainnekuvin, minkälaisissa rakennuksissa niitä tyypillisesti esiintyy, miten ne ovat yleensä havaittavissa, mistä niiden ongelmat ja riskit johtuvat ja mitä rakenteesta tulisi vähintään tarkastaa, jotta riskien toteutuminen voitaisiin selvittää). Tällainen ohjeistus tulisi saattaa hyvin laajasti yleiseen tietoisuuteen esimerkiksi jonkin puolueettoman tahon ylläpitämällä internet-sivuilla sekä riittävällä ja säännönmukaisella tiedottamisella unohtamatta ohjeistuksen säännöllistä uudelleenarviointia ja päivittämistä. Tällöin itse tarkastuksen suoritusmalli ja kehitys jätettäisiin alalle toimivien yritysten vastuulle.

Ongelmallisinta kohtaa tässä ehdotuksessa lienee Raksystems Anticimexin käsityksen mukaan se, miten kuluttajien tietoisuutta saataisiin laajennettua niin paljon, että se ohjaisi alalla toimivat yritykset toimimaan ohjeistuksen ohjaamalla tavalla erityisesti ottaen huomioon esimerkiksi pääkaupunkiseudulla esiintyvän jatkuvan pulan pientaloista ja siitä aiheutuvan niin sanotun myyjän markkinan. Ostajien on hyvin vaikea esittää vaatimuksia myyjille kaupan ehdoiksi, jos myyjä voi olettaa, että talo menee joka tapauksessa kaupaksi eikä hänellä ole tarvetta suostua ostajien vaatimuksiin.

Raksystems Anticimexin käsityksen mukaan mahdollisissa uudistuksissa tulisi huolehtia myös siitä, ettei alan tai kuntotarkastusten sisällön kehitystä myöskään pysäytetä sillä, että luodaan esimerkiksi lainsäädännöllä tai muulla vastaavatyypillisellä tavalla kertaluonteisesti tiukat ohjeet tarkastusten sisällölle, joita ei sitten saada muutettua myöhemmin havaituista mahdollisista muutostarpeista huolimatta riittävän nopeasti. Rakentamisessa esitellään kuitenkin koko ajan uusia rakenneratkaisuja, joiden lopulliset vaikutukset ja seuraukset selviävät vasta viiveellä. Esimerkiksi 2000-luvun matala- ja niin sanottujen nollaenergiatalojen rakenneratkaisujen

vaikutukset ovat vasta selvittelyasteella ja ne saattavat edellyttää tulevaisuudessa erilaisia tarkastustoimenpiteitä, kuin mitä nyt koetaan tarpeellisina.

Raksystems Anticimexin mielestä kehitystyössä on kuitenkin olennaista varmistaa, että kuntotarkastuksissa noudatettaisiin edes Yhteistä toimintamallia (YTM), sillä kyseinen ohjeistus on tällä hetkellä paras alaa koskeva ohjeistus ja varsin kattava. Kuluttajien tietoisuutta tulisi lisätä heidän turvallisuutensa parantamiseksi ja kiinteistövälittäjien merkittävän asiantuntijaroolin vuoksi heidät tulisi saada suosittelemaan vain riittävän kattavien kuntotarkastuksien suorittajia sekä riittävän auktorisoinnin tai muun luotettavuuden osoituksen omaavia kuntotarkastusyrityksiä ostajan ja myyjän taloudellisen turvallisuuden varmistamiseksi.

## 5.5 Kuntotarkastajan vastuu

Kuluttajalle suoritettavassa kuntotarkastuksessa, joita Raksystems Anticimexin kokemuksen mukaan on yli 95 prosenttia Raksystems Anticimexin suorittamista kuntotarkastuksista, kuntotarkastajan vastuu suhteessa tilaajaan määräytyy kuluttajansuojalain mukaan. Kuluttajansuojalain mukaan kuntotarkastaja ei voi rajata vastuutaan saamansa palkkion määrään. Kuluttajansuojalain mukaan tilaajalla voi virhetilanteessa olla oikeus pidättyä kuntotarkastajan palkkion maksusta, vaatia virheen oikaisua, hinnanalennusta, vahingonkorvausta tai sopimuksen purkua.

Yrityksen ollessa kuntotarkastuksen tilaajana, voidaan noudattaa Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 1995), joiden mukaan kuntotarkastajan vastuu voidaan rajata pääsääntöisesti toimeksiannosta saatavan palkkion määrään.

Suhteessa muihin kuin tilaajaan kuntotarkastajan vastuu määräytyy vahingonkorvauslain (31.5.1974/412) mukaisesti.

Kuntotarkastaja vastaa kuntotarkastuksen suorittamisesta ammattitaitoisesti ja puolueettomasti sekä kuntotarkastusraporttiin kirjaamiensa havaintojen kattavuudesta, oikeellisuudesta ja havaintojen pohjalta tekemistään päätelmistä, tulkinnoista ja suosituksista. Kuntotarkastaja ei kuitenkaan vastaa asunnon vaurioista tai puutteista, vaan niistä vahingoista, joita puutteen tai vaurion havaitsematta jättäminen tai ilman perusteltua syytä tehty vääräksi osoittautuva toimenpidekehoitus on tilaajalle aiheuttanut.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Ohjetiedostot Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Tilaaajan ohje (KH 90-00393) ja Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Suoritusohje (KH 90-00394).

## 6. Pientalokauppoihin liittyvät vakuutukset

Tällä hetkellä eli syksyllä 2010 Raksystems Anticimexin käsityksen mukaan pientalokauppojen yhteydessä myyjän suojaksi tarjottavia vakuutuksia tarjoaa ainoastaan Anticimex Försäkringar AB filial i Finland. Ainakaan IF:llä, Pohjolalla, Tapiolalla, Nordealla/Trygillä tai Lähivakuutuksella ei yritysten omien internetsivujen perusteella ollut tarjolla pientalokauppojen yhteydessä myyjää suojaavia vakuutuksia.

Anticimex Försäkringar AB filial i Finland on ruotsalaisen vakuutusyhtiön Anticimex Försäkringar AB:n Suomen sivuliike. Anticimex Försäkringar AB filial i Finland tarjoaa Suomessa kahta pientalokauppoihin liittyvää vakuutusta: Piilovirhevakuutusta RS<sup>10</sup> kiinteistön kauppoihin liittyen ja Piilovirhevakuutusta RS<sup>11</sup> asuntokauppalaan 6 luvun mukaiseen käytetyn asunnon kauppaan liittyen.<sup>62</sup>

Piilovirhevakuutuksen RS<sup>10</sup> tai RS<sup>11</sup> voi ottaa vain myyjänä oleva luonnollinen henkilö tai kuolinpesä. Piilovirhevakuutus RS<sup>10</sup> on voimassa viisi vuotta hallinnan luovutushetkestä ja sen maksimikorvaus on 75 000 euroa ja Piilovirhevakuutus RS<sup>11</sup> on voimassa kaksi vuotta hallinnan luovutushetkestä ja sen maksimikorvaus on 50 000 euroa. Piilovirhevakuutuksista korvataan sellaisia rakennuksessa hallinnan luovutushetkellä olleita piilovirheitä ja vaurioita, joista myyjä ei ole ollut tietoinen ja joita ei ole havaittu suoritettussa kuntotarkastuksessa tai joihin ei ole suositeltu suoritettussa kuntotarkastuksessa lisä- tai jatkotutkimuksia edellyttäen, että rakennuksen rakenteet on voitu tarkastaa kuntotarkastuksen suoritusohjeen mukaisessa laajuudessa (ks. liitteenä olevat vakuutusehdot). Omavastuu molemmissa vakuutuksissa on 3 000 euroa, joka vähennetään suoritettavasta vakuutuskorvauksesta. Vakuutuksista korvataan ne tarpeelliset ja kohtuulliset välittömät kustannukset, joita aiheutuu virheen tai virheen aiheuttaman vahingon korjaamisesta tai virheellisen rakennuksen osan uusimisesta ottaen huomioon edellä mainittu omavastuu sekä vakuutusehtojen mukaiset ikävähennykset. Virhe korvataan vain, jos se on aiheuttanut vahinkoa.

Piilovirhevakuutus RS<sup>10</sup> otettiin vuonna 2009 noin 15 prosenttiin Raksystems Anticimexin kuntotarkastamista omakotitaloista ja Piilovirhevakuutus RS<sup>11</sup> otettiin vuonna 2009 vajaan 9 prosenttiin Raksystems Anticimexin kuntotarkastamista rivi- ja paritalo- ja huoneistoista. Molempien Piilovirhevakuutusten suhteellinen osuus Raksystems Anticimexin suorittamista kuntotarkastuksista on ollut kasvussa vuonna 2010.

Suomessa ei ole tällä hetkellä eli syksyllä 2010 tarjolla pientalokauppoihin liittyen ostajien suojaksi tarkoitettuja vakuutuksia.

---

<sup>62</sup> Ennen tämän selvityksen valmistumista Anticimex Försäkringar AB filial i Finland lopetti 31.12.2010 asuntokauppalaan 6 luvun mukaiseen käytetyn asunnon kauppaan liittyvän Piilovirhevakuutuksen RS<sup>11</sup> myynnin Suomessa.

# RUOTSI

Kirjoittanut Ruotsin Anticimex AB Sverigen tuotepäällikkö Per Bergström.

## 1. Rakennettujen rakennusten / asuntojen määrä vuonna 2009

Pientalot, verokoodit 2201–2204	1 657 255 kpl
Vapaa-ajan asunnot, verokoodi 221	406 542 kpl
Asumisoikeusasunnot	762 000 kpl

## 2. Myytyjen rakennusten / asuntojen määrä per vuosi (2009)

Pientalot, verokoodit 2201–2204	57 360 kpl
Vapaa-ajanasunnot, verokoodi 221	12 096 kpl
Asumisoikeusasunnot	93 044 kpl

## 3. Kiinteistöjen luovutusta koskeva lainsäädäntö

Kiinteistöjen/asuntojen luovutuksesta säädetään neljässä eri laissa: maakaarella, kauppalaisa, kiinteistövälytyslaissa ja energiaselvityslaissa, joka on seurausta Euroopan parlamentin ja Euroopan neuvoston rakennusten energiatehokkuutta koskevasta direktiivistä 2002/91/EY. Kyseiset lait esitellään lyhyesti alla.

### **Ostajan vastuu sekä pientalojen ja asumisoikeuksien luovutusta koskeva lainsäädäntö**

#### Ostajalla on tarkastusvelvollisuus

Kaikista kiinteistön luovutukseen osallistuvista henkilöistä ostajalla on suurin vastuu kiinteistön kunnontarkastuksesta ennen ostoa. Ostajalla on talonoston yhteydessä lain määräämä ja hyvin kattava niin kutsuttu tarkastusvelvollisuus. Jollei ostaja ole täyttänyt tarkastusvelvollisuuttaan, ostaja ei voi vaatia korvausta tai ostohinnan alennusta eikä purkaa kauppaa sellaisen vian perusteella, joka ostajan perusteellisessa tarkastuksessa olisi pitänyt havaita. Ostajan

tarkastusvelvollisuudesta säädetään Ruotsin laissa maakaareksi kutsutun osan (1970-994) luvussa 4:19.

Myyjä kuitenkin vastaa vioista, joita ei ole mahdollista havaita ja joita ostaja ei voi aiheellisesti ennakoita talon iän, yleiskunnon, hinnan tms. perusteella. . Tällaisia vikoja kutsutaan "piileviksi vioiksi". Ostaja on sitä vastoin vastuussa vioista, joita ei ole mahdollista havaita, mutta joita talossa iän tai yleiskunnon perusteella saattaa olla (odotettavissa olevat viat). Anticimex nimittää tällaisia vikoja "näkyttömiksi vioiksi".

Asumisoikeuden ostajalla on myös tarkastusvelvollisuus, joka kattaa sekä asunnon että yhdistyksen fyysisen kunnon ja taloudellisen tilan. Ostaja ei voi jälkikäteen vedota asumisoikeusasunnossa olevaan piilevään vikaan, jota ei ole havainnut. Maakaari, jossa säädetään pientalojen luovutuksesta ja "piilevistä vioista", ei koske asumisoikeuksia, vaan niihin pätee kauppalaki ja asumisoikeuslaki. Asumisoikeusasunnon huolellinen tarkastus on tärkeää, koska myyjältä ei jälkikäteen voi saada korvausta seikoista, jotka olisivat käyneet ilmi, jos ostaja olisi tarkastanut asunnon perusteellisesti ennen ostoa. Asumisoikeus ostetaan niin sanotusti sellaisenaan. Poikkeuksena tästä ovat talon ulkoiset ja kantavat osat, joista yhdistyksellä on yhteinen vastuu.

### **Myyjän vastuu sekä pientalojen ja asumisoikeuksien luovutusta koskeva lainsäädäntö**

#### Myyjä on vastuussa piilevistä vioista

Piilevä vika (maakaaren [1970-994] luku 4:19) on vika, jota ei huolellisessa tarkastuksessa voitu havaita ja joka ei ollut odotettavissa rakennuksen iän, kunnon, hinnan eikä muiden olosuhteiden perusteella. Viat, jotka ostaja olisi voinut havaita tai joita hän olisi voinut olettaa löytyvän, eivät siten ole myyjän vastuulla. Myyjä on kuitenkin vastuussa antamistaan takuista ja lupauksista. Myyjän vastuu tällaisista virheistä on voimassa kymmenen vuoden ajan myynnistä.

#### Myyjän ilmoitusvelvollisuus

Mitään ostajan tarkastusvelvollisuutta vastaavaa yleistä ilmoitusvelvollisuutta ei varsinaisesti ole olemassa. Silti voidaan sanoa, että myyjällä on ilmoitusvelvollisuus siinä määrin, että hän voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi piilevistä vioista, joista hän on ollut tietoinen tai joista hänen olisi pitänyt olla tietoinen, mutta joista hän ei ole ilmoittanut ostajalle.

#### Energiaselvitys – myyjän vastuu

Euroopan parlamentin ja Euroopan neuvoston rakennusten energiatehokkuutta koskeva direktiivi 2002/91/EY astui voimaan joulukuussa 2002. Direktiivin tarkoituksena on edistää rakennusten energiatehokkuuden parantamista unionin sisällä ottaen samalla huomioon sisäilmaston ja kustannustehokkuuden vaatimukset. Ruotsissa direktiiviä on toteutettu

energianeuvojien ja energiatoimistojen tiedotustyöllä sekä ottamalla käyttöön rakennusten energiaselvityksiä koskeva järjestelmä ja muuttamalla ruotsalaista rakennussäännöstöä.

1. tammikuuta 2009 lähtien energiaselvitys tulee tehdä kaikista myytävistä tai vuokralle annettavista pientaloista. Myyjän vastuulla on huolehtia, että energiaselvitys on saatavilla viimeistään kauppakirjaa laadittaessa. Energiaselvityksen puuttuessa talonostajalla on oikeus tilata energiaselvitys kuuden kuukauden kuluessa myyjän kustannuksella. Rakennusten energiaselvityksiä koskevan lain tavoitteena on rakennustemme energiatehokkuuden parantaminen. Asumissektorin energiankulutuksen pienentämiseen tähtäävä EY-direktiivi on Ruotsissa johtanut lakiin asuntojen energiaselvityksistä. Uusista pientaloista on laadittava energiaselvitys kahden vuoden kuluessa.

Energiaselvitys on voimassa kymmenen vuotta.

### **Kiinteistönvälittäjän vastuu sekä pientalojen ja asumisoikeuksien luovutusta koskeva lainsäädäntö**

Kiinteistönvälittäjien työtä säännellään ensi sijassa kiinteistönvälityslaisissa, mutta toimialaa koskee myös joukko muita lakeja, asetuksia ja määräyksiä.

Kiinteistönvälittäjien tulee noudattaa kiinteistönvälityslakia (1995:400) vuodelta 1995.

Kiinteistönvälityasetuksessa (1995:1028) kuvataan, mitkä rekisteröintiä, maksuja, koulutusta ja vakuutuksia koskevat vaatimukset välittäjän on täytettävä saadakseen toimia kiinteistönvälittäjänä.

Kiinteistönvälittäjillä on myös oma valvontaviranomaisensa, joka on Kiinteistönvälittäjälautakunta. Se on valtion virasto, joka rekisteröi kiinteistönvälittäjät, valvoo heidän työtään ja jakaa tietoa hyvästä kiinteistönvälittäjästavasta.

Kiinteistönvälittäjä on henkilö, joka välittää ammatikseen seuraavankaltaisia kohteita: kiinteistöjä, kiinteistöjen osia, toisen maalla olevia rakennuksia, tonttioikeuksia, asumisoikeuksia, osuusosioikeuksia huoneistoon, maanvuokraoikeuksia tai vuokraoikeuksia.

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan, että välittäjä on saanut tehtäväkseen löytää ja tuoda yhteen osapuolia, jotka haluavat myydä, ostaa, antaa vuokralle tai vuokrata jonkin kohteen. Mikäli välittäjää käytetään vain luovutuksen yksittäisissä vaiheissa (esim. kauppakirjojen laadinnassa), kyseessä ei ole välitys.

Kiinteistönvälittäjän palkkaa tavallisesti myyjä saadakseen apua ostajan löytämiseen ja myyntiin. Mikään ei tietenkään estä ostajaa käyttämästä välittäjää. Riippumatta siitä, kumpi osapuolista välittäjän on palkannut, välittäjän tulee toimia puolueettomana välihenkilönä. Välitystyössään välittäjän tulee huolehtia sekä myyjän että ostajan edusta. Puhtaasti liiketoiminnallisten

arviointien, hintakysymysten ja vastaavien osalta on kuitenkin luonnollista, että välittäjä antaa suuremman huomion toimeksiantajansa edulle.

Välittäjä on velvollinen: antamaan ostajalle kuvauksen kohteesta, saamaan myyjän antamaan kohdetta koskevia tietoja, saamaan ostajan tarkastamaan tai tarkistuttamaan kohteen, tiedottamaan ostajan tarkastusvelvollisuudesta, antamaan ostajalle asumiskustannuslaskelman, tekemään selväksi sekä ostajalle että myyjälle, että kiinteistön tai asumisoikeuden kaupassa ainoastaan kirjallinen sopimus on sitova.

## 4. Tarkastus kiinteistön luovutuksen yhteydessä

Laissa ei ole säädetty, että jonkin toisen osapuolen tulisi suorittaa tarkastus ennen luovutusta, paitsi että ostajalla on tarkastusvelvollisuus. Ei myöskään ole olemassa säännöstöä, jossa olisi määrätty tarkastuksen suoritustavasta tai sisällöstä.

Sen sijaan on olemassa ajan mittaan muotoutunut "käytäntö" siitä, mitä kohtia tarkastuksen tulee sisältää. Näitä ovat: myyjän antamat ilmoitukset ja asiakirjat, silmämääräinen tarkastus, rakennuksen riskianalyysi sekä tarpeen vaatiessa suositus jatkotutkimuksista. Tarkastuksessa on eräitä poikkeuksia, joten siihen eivät kuulu esimerkiksi sähköjärjestelmät, LVI-järjestelmät, tulisijat, hormit, radon, asbesti eivätkä vedenlaatu ja -määrä.

Yhteenvetona voidaan todeta, että tarkastuksen tarkoituksena on kerätä tietoa rakennuksen fyysisestä kunnosta ja sen vahinkoriskeistä sekä suositella lisätutkimuksia havaittaessa sellaisia puutteita ja vahinkoja, joiden laajuutta ei tarkastushetkellä voida vahvistaa, tai selviä puutteita joissakin niistä alueista, jotka eivät kuulu tarkastuksen piiriin. Kaikista tärkeintä on, että tarkastuksen tuloksena saadaan hyvä pohja sekä myyjän että ostajan päätökselle jatkosta.

Tarkastukseen liittyvä vastuu ja sitä koskevat odotukset ovat suuret, mistä on tuloksena varsin monimutkainen juridinen tilanne tarkastuksen toteuttajan ja myyjän tai ostajan välillä. Tämä on johtanut siihen, että tarkastusten suorittajat tarvitsevat kalliita neuvontavastuun kattavia vakuutuksia.

Mitään muodollisia pätevyysvaatimuksia ei tällä hetkellä ole, mutta koska itsenäisten tarkastajien neuvontavastuun kattavan vastuuvakuutuksen ottamiseen vaaditaan rakennusinsinöörin pätevyys, epävirallinen pätevyysvaatimus on olemassa. Anticimexissä ja muutamissa muissa yrityksissä on oma koulutusta/pätevyyttä koskeva mallinsa, joten rakennusinsinööri vaatimusta ei ole.

## 5. Välityksen/myynnin hoitava taho luovutuksen yhteydessä

Asuntojen välitys prosentteina myytyjen kohteiden kokonaismäärästä jakautuu alla olevan taulukon mukaisesti:

	Pientalot	Vapaa-ajanasunnot	Asumisoikeusasunnot
Kiinteistönvälittäjä	88,3 %	76,4 %	75 %*
Yksityinen	11,5 %	23,4 %	25 %*
Asianajajat/muut	0,2 %	0,2 %	

\*Tällä hetkellä asumisoikeusluovutuksia ei rekisteröidä käräjäoikeuden tai vastaavan rekisterissä, joten ilmoitetut luvut ovat oletuksia, jotka perustuvat välittäjäalan edustajien kanssa käytyihin keskusteluihin. Pientalojen ja vapaa-ajan asuntojen luovutukset rekisteröidään Ruotsissa käräjäoikeuksissa.

## 6. Markkinoilla toimivat välitystahot

Ruotsissa toimii nykyään 6610 rekisteröityä kiinteistönvälittäjää, jotka ovat jakautuneet 672 välittäjäyhteykseen. Alla on lueteltu kymmenen suurinta yritystä ja niiden välittämät laillistetut pientalojen ja vapaa-ajanasuntojen luovutukset vuonna 2009

Tilasto on peräisin Värderingsdata yrityksen käräjäoikeustilastoista.

Välittäjä	Määrä
FASTIGHETSBYRÅN	15 728
SVENSK FASTIGHETSFÖRMEDLING	11 833
MÄKLARHUSET	4 177
LÄNSFÖRSÄKRINGAR FASTIGHETSFÖRMEDLING	3 524
SKANDIAMÄKLARNA	3 052
HUSMANHAGBERG	1 792
MÄKLARRINGEN	1 295
ERA – DIN BOSTADSMÄKLARE	1 292
BJURFORS	1 276
RIKSMÄKLAREN	359

## 7. Luovutustarkastus

Tarkastustoimeksiantojen tarkoituksena oli alun perin auttaa ostajia hoitamaan laajaa tarkastusvelvollisuuttaan. Ajan myötä tässä on tapahtunut muutos: pientalojen myyjät antavat nyt suorittaa tarkastuksen tarjotakseen ostajille tietoa talon kunnosta jo kaupan varhaisessa vaiheessa. Tarkastusten toimeksiantajana voi toisin sanoen olla sekä ostaja että myyjä, muttei koskaan välittäjä.

Pientalojen kohdalla oletetaan, että noin 90 % välittäjien välittämistä kohteista tarkastetaan. Vapaa-ajan asuntojen ja yksityisesti välitettyjen kohteiden taajuus on huomattavasti tätä alhaisempi, arviolta 20 %. Asumisoikeuksia tarkastetaan hyvin vähän. Sitä vastoin niiden asuinpinta-aloja mitataan suurkaupungeissa, etenkin Tukholmassa. Tähän ovat syynä korkeat myyntihinnat, jotka muunnetaan neliömetrihinnoiksi.

Anticimexin suorittamien tarkastusten toimeksiantajissa myyjien ja ostajien jakauma on 68 % myyjiä ja 32 % ostajia. Anticimexin arvioidaan hallitsevan noin 50 % tarkastusmarkkinoista ja sen toimeksiantajana on muita toimijoita useammin myyjä. Eräs oletus on, että suhde markkinoilla kokonaisuudessaan on yhtä suuri, toisin sanoen että tarkastusten toimeksiantajista 50 % on ostajia ja 50 % myyjiä.

Ruotsin valtiopäiville on vuosien ajan tehty aloitteita maakaaren (lainsäädännön) uudistamisesta myyjän ja ostajan välisen vastuunjaon muuttamiseksi, jolloin samalla säädettäisiin tarkastuksista viranomaisvetoisen mallin mukaan. Näissä aloitteissa esikuvana pidetään tanskalaista "luparaporttia", jossa toimeksiantajana on myyjä. Tällä hetkellä vaikuttaa siltä, ettei lakimuutosta valmistelemaa selvitystyötä ole tehty, eikä myöskään ole näkyvissä merkkejä asian ajankohtaisuudesta.

Tarkastuksen vastuusta säännellään kunkin tarkastusorganisaation määrittämässä ehdoissa. Niiden lähtökohtana on kuitenkin käytäntö, joka perustuu ruotsalaisten tuomioistuinten antamiin tuomioihin riita-asioissa, jotka koskevat niin kutsuttuja kiinteistöissä olevia vikoja.

Yleisesti ottaen tarkastuksen suorittajaan kohdistuu suuria vaatimuksia esimerkiksi sen osalta, jota pidetään niin kutsuttuna riskirakenteena tai yleisesti tunnettuna. Tarkastuspöytäkirjaa lukevan talonostajaehdokkaan on voitava saada tietoa näistä ilmiöistä, oli tarkastustoimeksiannon tilaaja kuka tahansa.

Esimerkkejä riskirakenteista ovat lattiarakenteet, joissa saattaa syntyä mikro-organismien aiheuttamia ongelmia, ja virheelliset lattiakaivot, joiden kohdalla kosteiden tilojen vesieritys ei ole oikein tiivistetty, mistä seuraa vesivahinkoja.

Vastuuta arvioidaan Ruotsin vahingonkorvauslainsäädännön mukaan ja arvio perustuu sen taloudellisen haitan suuruuteen, jota ostajalle tai myyjälle on tarkastuksessa tehdystä virheestä koitunut. Yksi tapa arvioida vahingonkorvaussummaa on laskea, kuinka suuri merkitys vialla olisi ollut kauppasummaan, mikäli se olisi havaittu ennen kaupan päättämistä. Yksittäistä toimeksiantoa koskeva vastuu vakuutetaan normaalisti enintään 15 hintasidonnaisen perusmäärän edestä (prisbasbelopp, n. 640 000 kr), josta maksetaan noin 600 kruunun vakuutusmaksu toimeksiantoa kohti.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Toim Huom. Ruotsissa kuntotarkastuksen suorittaja voi vakuuttaa kutakin yksittäistä toimeksiantoa eli kuntotarkastusta koskevan vahingonkorvausvastuunsa. Vakuutusmaksun ylärajana Ruotsissa on normaalisti 15 hintasidonnaista perusmäärää (prisbasbelopp, [http://www.scb.se/Pages/TableAndChart\\_33883.aspx](http://www.scb.se/Pages/TableAndChart_33883.aspx)), joka on kirjoitushetkellä vuonna 2010 ollut 42 400 ruotsin kruunua) eli yhteensä noin 640 000 ruotsin kruunua vakuutusmaksun ollessa noin 600 kruunua toimeksiannolta.

Luovutustarkastukset ovat pohjimmiltaan niin sanotusti silmämääräisiä, eikä niissä käytetä kosteusmittareiden kaltaisia apuvälineitä. Anticimex on kuitenkin kehittänyt tarkastuksia siten, että niin kutsutut riskirakenteet tarkastetaan poraamalla niihin koereikiä, joissa tehdään myös kosteusmittauksia, jotta kaikkien osapuolien tuleva päätöksenteko helpottuisi.

## 8. Vakuutukset

Ruotsissa on markkinoilla kolmentyyppisiä luovutusvakuutuksia.

1. Vastuuvakuutus sellaisten vikojen varalta, joista myyjän lainsäädännön maakaaren perusteella katsotaan olevan vastuussa ja joita ei ole mahdollista havaita (niin sanotut piilevät viat). Kertamaksettava vakuutus on voimassa kymmenen vuoden ajan. Vakuutussummat vaihtelevat 750 000 ja 1 500 000 kruunun välillä. Omavastuu vaihtelee nolasta noin 12 000 kruunuun. Tätä vakuutusta tarjoaa etenkin kaksi vakuutuksenantajaa, Anticimex Försäkringar AB ja CHUBB Insurance Company, ja niitä välittää pääasiassa vakuutusmeklari Willis.

2. Ostajan vastuuvakuutus on vakuutus, jota nimitetään kohdevakuutukseksi. Siinä rakennuksen kunto vakuutetaan tarkastuspöytäkirjan sisällön pohjalta, ja vakuutuksen ottaa ostaja. Tämä vakuutus otetaan sellaisten vikojen ja vahinkojen varalta, joita ei ole mahdollista havaita, sekä tarkastettujen riskirakenteiden varalta (katso tarkastusta koskeva osa). Vakuutus on voimassa viisi vuotta, ja sen omavastuu on 20 % hintasidonnaisesta perusmäärästä (prisbasbeopp, n. 8 000 kr). Tämän vakuutuksen tarjoaa vain Anticimex Försäkringar AB.

3. On olemassa yllä kuvattujen vakuutusten yhdistelmä, jonka myyjä ottaa ostajan hyväksi ja jota Svensk Fastighetsförmedling, tällä hetkellä Ruotsin toiseksi suurin välittäjäyrittäjä, markkinoi ja välittää yksinoikeudella nimellä "Varudeklarerat" ("tuoteseloste annettu"). Vakuutus on voimassa kymmenen vuotta ja sen omavastuu on 20 % hintasidonnaisesta perusmäärästä (prisbasbelopp, n. 8 000 kr). Myös tämän vakuutuksen puitteissa mahdolliset tarkastusvirheet on vakuutettu koko kymmenvuotisjaksoksi, mitä voi verrata normaalitapauksessa vain kaksi vuotta kestävään vastuuseen suoritetusta palvelusta. Tämän vakuutuksen tarjoaa vain Anticimex Försäkringar AB.

Osuus vakuutuksen ottavista myyjistä suhteessa pientalojen luovutusten määrään on arviolta noin 30 %. Vapaa-ajanasuntojen kohdalla osuus on hyvin pieni. Myös vakuutuksen ottavien ostajien määrä on hyvin pieni, tätä nykyä varsin mitätön.

Asumisoikeuksille ei tällä hetkellä ole olemassa luovutukseen liittyviä vakuutuksia, paitsi jonkin tyyppinen vakuutus suoja niissä tapauksissa, että jokin kodinkone (jääkaappi, liesi tms.) hajoaa luovutuksen yhteydessä.

# NORJA

Kirjoittanut Anticimex AS Norgen toimitusjohtaja Roy Nilsen.

## 1. Rakennettujen asuntojen lukumäärä 31.12.2009

Oheisesta taulukosta käy ilmi Norjassa vuonna 2009 rakennettujen asuntojen lukumäärä.

Taulukko 1 – rakennettujen asuntojen lukumäärä 31.12.2009

	<b>kokonais-lkm</b>	<b>v. 2009</b>
Omakotitalo	1 125 188	3 766
Pari- tai rivitalo	285 735	6 120
Kerrostalo	514 481	15 889
Yhteisasumiseen rakennetut rakennukset	4 063	984
Vapaa-ajan asunto	394 102	5 164
Yhteensä	2 323 569	26 795

Lähde: Statistisk SentralByrå ([www.ssb.no](http://www.ssb.no))

## 2. Myytyjen asuntojen lukumäärä (2009)

Oheisesta taulukosta käy ilmi Norjassa vuonna 2009 myytyjen asuntojen lukumäärä.

Taulukko 2 – Lainhuudatettujen asuntokauppojen lukumäärä vuonna 2009

<b>Asuntotyyppi</b>	<b>v. 2009 myytyjen asuntojen lkm</b>
Omakotitalo	22 248
Pari- tai rivitalo	8 713
Kerrostaloasunto	39 722
Vapaa-ajan asunto	8 772
Yhteensä	79 455

Lähde: Norges Eiendomsmeglerforbund ([www.nef.no](http://www.nef.no))

Taulukossa eivät ole mukana asunnot, joiden tiedot ovat myyntikunnan, asuntotyypin, pinta-alan ja hinnan osalta puutteelliset. Sen lisäksi tilastosta on poistettu seuraavat asuntotyypit:

- asunnot, joiden koko on yli 500 neliometriä
- omakotitalot ja pari- tai rivitalot, joiden neliömäärä on pienempi kuin 50
- kerrostaloasunnot, joiden neliömäärä on pienempi kuin 20

- asunnot, joiden hinta on alle 2000,- / neliömetri
- asunnot, joiden hinta on yli 100 000,- / neliömetri
- vapaa-ajan asuntojen myyntiluvuissa ei ole huomioitu asuntoja, jotka on myyty pakkohuutokaupassa tai annettu lahjaksi

### **3. Kiinteistön luovutukseen liittyvä lainsäädäntö, lyhyt kuvaus tilanteesta: omakotitalot, vapaa-ajan asunnot ja asumisoikeusasunnot**

Seuraavat säännökset koskevat omakotitalojen, vapaa-ajan asuntojen ja kerrostaloasuntojen ostoa ja myyntiä.

#### **Ostajan vastuu – mitkä lait koskevat ostajaa ja mitä ne merkitsevät?**

Norjan lain (avhendingsloven) mukaan ostaja ei voi ”vedota puutteisiin, jotka hänellä oli tiedossa tai jotka hänellä tulee olla tiedossa kaupanteon solmimisen hetkellä”. Asunnon haltuunoton jälkeen ostajan täytyy suorittaa asunnon tarkastus, ks. § 4-9.

Tuomioistuimet asettavat asunnonostajille tiukkoja vaatimuksia ja edellyttävät ostajien ymmärtävän, mitä olettamukset asunnon mahdollisista virheistä tai vahingoista ostajalle merkitsevät. Korkein oikeus edellyttää, että asunnon ostaja ymmärtää esim. epävarmoihin ja summittaisiin riskiarvioihin liittyvät juridiset seuraamukset.

Korkein oikeus on hiljattain antanut tuomion jutussa, jonka myyjää edustanut vakuutusyhtiö voitti asunnonostajaa vastaan. Tuomio korostaa riittävän hyvän ja kattavan kuntokartoituksen tärkeyttä, jotta ostaja saa tietoonsa mahdolliset rakennustekniset viat ja poikkeamat ennen kuin hän jättää asunnosta tarjouksen.

Lähde: <http://forbrukerportalen.no/temaer/kjop og salg av bolig/for kjop/kjopers ansvar>

Kaikkien asuntojen, jotka myydään tai vuokrataan Norjassa 1. heinäkuuta 2010 jälkeen ja jotka ovat kooltaan suurempia kuin 50 neliömetriä, tulee olla energiamerkittyjä.

Energiamerkinnästä vastaa asunnon omistaja. Mikäli asuntoa myydään tai markkinoidaan asunnonvälittäjän avulla, asunnon tiedoista tulee käydä ilmi, mikä asunnon energialuokitus on. Ostajalla tai vuokraajalla on oikeus vaatia energialuokitustietoja itselleen. Energiatodistus antaa samalla viitteitä asunnon rakennusteknisestä kunnosta. Energiamerkintä osoittaa asunnon energialuokituksen ja on riippumaton siitä, miten asunnossa asujat käyttävät asuntoa.

Lähde: <http://www.ntf.no/page132113644.aspx> Norges TakseringsForbund

### **Myyjän vastuu – mitkä lait koskevat myyjää ja mitä ne merkitsevät?**

Norjan kiinteän omaisuuden myyntiä koskevan lain (lov om avhending av fast eiendom) § 3-7 mukaan myyjän velvollisuus on tiedottaa kaikista niistä asuntoon liittyvistä seikoista, jotka myyjällä on tai tulee olla tiedossaan ja joilla saattaa olla ostajan kannalta merkitystä. Myyjällä "tulee olla tiedossaan" sellaisia seikkoja, jotka huolella ja riittävällä varovaisuudella kaupantekoon suhtautuvan tavallisen henkilön tulee tietää. Mikäli myyjällä on esim. ollut kylpyhuoneessaan vesivahinko, eikä kylpyhuone ole tämän takia ollut myyntiajankohtana käytössä niin, että siellä ei myöskään ole havaittavissa kosteutta, myyjän tulee luonnollisesti informoida mahdollista ostajaa vesivahingosta. Myyjällä on tieto vesivahingosta, joten siitä kertomatta jättäminen olisi epärehellistä. Sitä vastoin myyjän ei voida edellyttää tietävän asunnossa piilevistä vioista tai puutteista, joita ei ole havaittu.

Asunnossa pitkään asunut myyjä tietää usein enemmän asunnosta kuin sellainen henkilö, joka on asunut asunnossa lyhyen aikaa.

Myyjän tiedotus- ja informointivelvollisuus on tärkeämpi ja tulee ennen ostajan tarkastusvelvollisuutta. Kun perusteellisen teknisen kuntotarkastuksen suorittaa rakennusalaalla pätevätyt ja kokenut henkilö, siinä pitäisi selvittää ne seikat ja ominaisuudet, jotka on mahdollista paljastaa ja hoitaa kuntoon kohtuullisin toimenpitein ja hyväksyttävän kustannusarvion puitteissa. Siksi on tärkeää, että myyjä huolehtii hyvän ja riittävän teknisen kuntotarkastuksen tekemisestä.

Lähde: <http://forbrukerportalen.no/temaer/kjop og salg av bolig/for kjop/selgers ansvar>

### **Asunnonvälittäjän vastuu – mitkä lait koskevat asunnonvälittäjää ja mitä ne merkitsevät?**

Asunnonvälittäjän vastuu rajoittuu itse myyntiprosessiin. Välittäjän vastuulla on huolehtia sen asianmukaisesta sujumisesta. Välittäjän tulee olla puolueeton ja auttaa niin ostajaa kuin myyjääkin – lukuun ottamatta hintaneuvotteluja, joissa välittäjä on selkeästi myyjän puolella.

Asunnonvälittäjän tulee tiedottaa mm. asunnon omistussuhteista, kiinnityksistä, pohjapinta-alasta, välityspalkkiosta sekä kunnallismaksuista. Välittäjän tulee myös huolehtia siitä, että tarjoustenjätto tapahtuu alan vakiintuneen käytännön mukaisesti ([www.forbrukerombudet.no](http://www.forbrukerombudet.no)). Ostajalla on oikeus vaatia tietoa jätetyistä tarjouksista sen jälkeen, kun asunto on myyty. Itse ostotilanteessa välittäjällä on vastuu lainhuudatuksen hakemisesta sekä kauppakirjan eli varsinaisen sopimuksen laatimisesta.

Asunnonvälittäjän vastuuta ei ole tällä hetkellä säädetty laissa. Välittäjän vastuu määräytyy sekä suhteessa toimeksiantajaan että muihin sen mukaan, syyllistyykö hän epärehellisyyteen – joko tahallisesti tai tahattomasti. Suhteessa toimeksiantajaan se merkitsee sopimukseen kirjattua korvausta, suhteessa muihin kyse on sopimuksen ulkopuolisesta vastuusta. Tällä ei ole kuitenkaan käytännössä erityistä merkitystä suhteessa vastuun sisältöön. Molemmissa tapauksissa kyse on ammatillisesta vastuusta. Vaatimus syyllisyyden osoittamisesta vastuun toteutukseksi on ristiriidassa yleisten – sekä sopimukseen kirjattujen että sen ulkopuolisten – periaatteiden kanssa. Syyllisyysääntö on perinteisesti ollut perustavaa laatua oleva vastuusääntö sopimussuhteissa.

Lähde: <http://www.hblad.no/forbrukeren/article347548.ece> og

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/nouer/2006/nou-2006-01/12.html?id=120347>

## **4. Kuntotarkastus omakotitalon, vapaa-ajan asunnon ja asumisoikeusasunnon osalta.**

### **Onko lainsäädännössä säädetty kuntotarkastuksen mahdollisesta suorittamisesta?**

Norjassa ei ole tällä hetkellä lakia, jonka mukaan asunnon myynnin yhteydessä käytettävissä tulee olla kuntotarkastusraportti (ns. Asunnonmyyntiraportti).

Norjassa on kuitenkin valmisteltu lakiesitystä, jonka mukaan kuntotarkastus olisi vaatimus asunnon myynnin yhteydessä. Norjan Kuluttajalautakunta (Forbrukerrådet) suosittaa, että kuntotarkastus tehdään aina asunnon myynnin yhteydessä. Usein käytännössä kuitenkin tyydytään vain ylimalkaiseen asunnon tarkastukseen. Vielä on epävarmaa, milloin valmisteilla oleva lakiehdotus on valmis, mutta todennäköisesti se valmistuu keväällä 2010. Sen jälkeen se lähetetään Suurkäräjille, missä siitä äänestetään.

### **Mahdollisesti suoritettavan kuntotarkastuksen laajuus (pöytäkirja mielellään liitteenä)**

Ei ole olemassa lakia siitä, miten asunnon kuntotarkastus tulisi suorittaa, mutta alalla on vakiintunut käytäntö, joka osoittaa suuntaviivat kartoituksen suorittamiselle. Norjan standardisoimisliitto (Standard Norge) työskentelee paraikaa laatiakseen säännösten sille, mitä kuntokartoituksen sisällöltä odotetaan ja miten kattava sen tulee olla. Sen ohella myös ministeriön raportti tulee todennäköisesti sisältämään jonkinlaiset suuntaviivat sille, mitä kuntotarkastuksen edellytetään sisältävän. Toistaiseksi Norjassa tilanne on siis vielä epävarma, eikä päätöstä lopullisesta käytännöstä ole tehty. Tällä hetkellä tehtävät kuntotarkastukset perustuvat asunnon visuaaliseen – siis silmämääräiseen – tarkastukseen. Tarkastuksen tekee usein arvioija, joka on alan arviointiliiton jäsen. Hän tarkastaa mahdolliset kosteus- ja lahoviat, sähkölaitteet, sisä- ja ulkopaneelit, vesivahingot tai kosteusvauriot, lattiakaivot jne.

## **Mikäli kuntotarkastus on lakisääteinen, mitä pätevyysvaatimuksia tarkastuksen suorittajalta vaaditaan?**

Vaatimuksista ei ole säädetty laissa, mutta arviointiliitoilla on jäsenilleen omat vaatimuksensa. Arvioijalle (tarkastuksen suorittajalle) myönnetään pätevyystodistus, kun hän on hankkinut tarvittavan ammatillisen pätevyyden. Pätevyys koostuu eri ammatillisille aloille asetetuista vaatimuksista. Pätevyysvaatimukset hyväksyy puolestaan liiton hallitus tai lautakunta, jonka hallitus on nimennyt edustajakseen.

Hakijan tulee suorittaa ja hyväksytysti läpäistä tutkinto, jonka norjalaisen alan liiton (NTF eli Norges Takseringsforbund) hallitus on hyväksynyt. Kolme vuotta tai sitä vanhemmat tutkinnot eivät anna automaattisesti oikeutta päteväytymiseen. Päteväytyäkseen arvioijien tulee suorittaa lisäkoulutus kaikilla niillä aloilla, joihin he päteväytyvät.

Uuden, piakkoin Suurkäräjille annettavan lakiesityksen mukaan arvioijilla tulee olla muodollinen koulutus, jotta he voivat tehdä asunnonmyynnin yhteydessä käytettäviä kuntotarkastuksia. Kuten sanottua, Norjassa ei ole vielä otettu kantaa siihen, mikä tulee olemaan lopullinen käytäntö. Ennen lopullisia päätöksiä odotetaan vielä tiettyjä selvennyksiä. Useimmat tuntuvat kuitenkin uskovan jonkinlaisen muodollisen tutkinnon käyttöönottoon jatkossa sekä kattavasti dokumentoituun rakennusalan pätevyteen.

Liite 1 – Asunnonvälittäjän tutkinto

Liite 2 – Kuntotarkastus (ns. Asunnonmyyntiraportti)

Liite 3 – Ehdotus tulevasta kuntotarkastusraportista (Norges Offentlige Utredninger eli NOU)

Liite 4 – Arvo- ja lainahinta. Tämä ei ole asunnon kuntotarkastusraportti. Tämä on se arviointitapa, joka on tällä hetkellä Norjassa eniten käytössä. Arviointitapa on ehdotettu vaihdettavaksi kuntotarkastusraporttiin minimivaatimuksena omaisuuden myynneissä.

Liite 5 – Energiatodistus

Lähde: Kaikki liitteet löytyvät Googlen kautta: [www.google.com](http://www.google.com)

## **5. Kiinteistön luovutus**

Miten suuri osuus omakotitaloista, vapaa-ajan asunnoista ja asumisoikeusasunnoista myydään asunnonvälittäjän, lakimiehen tai yksityishenkilöiden toimesta?

Norjan kiinteistöväliytysalan keskusliiton (Norges Eiendomsmeidlerforbund) hallintojohtaja Finn Tveterin mukaan Norjassa ei ole olemassa tilastotietoa asiasta. Hänen mukaansa hyvin suuri osa Norjassa myytävistä kiinteistöistä, jopa noin 90 prosenttia, myydään kuitenkin välittäjän

kautta. Tveterin mukaan vain noin 2 prosenttia norjalaista myy asuntonsa yksityisesti ilman välittäjän tai juristin apua. Tämä pätee kaikkeen kiinteään omaisuuteen.

Asunnonvälittäjät	90 %
Lakimiehet	8 %
Yksityishenkilöt	2 %

Luvut ovat suuntaa antavia, sillä yksityishenkilöt myyvät asuntonsa yksityisesti siten, että he laativat ilmoituksia, ottavat valokuvia ja järjestävät asuntonäyttöjä oma-aloitteisesti, mutta palkkaavat kuitenkin asunnonvälittäjän tai lakimiehen auttamaan mahdollisissa ongelmatilanteissa. Näin ollen yllä esitetyt luvut eivät muodosta täysin oikeaa kuvaa todellisesta tilanteesta.

## 6. Toimijat markkinoilla

### Kymmenen suurinta asunnonvälittäjää markkinoilla (pientalot ja asunmisoikeustalot)

Välitettyjen asuntojen lukumäärä vuonna 2008.

(Tuoreempia lukuja ei valitettavasti saatavilla)

1. DnB Nor eiendom/Posten Eiendom	16 471
2. EiendomsMegler 1	13 983
3. Aktiv Eiendomsmegling	9 336
4. Fokus Krogsvveen	5 516
5. Garanti Eiendomsmegling	4 813
6. Privatmegleren	4 612
7. Estate-meglerne	3 296
8. Obos/Exact	3 060
9. Ring Eiendomsmegling	2 580
10. Eiendomsmegler Vest	2 334

## 7. Asunnon luovutustarkastus

### Suorittaako sen myyjä, ostaja vai asunnonvälittäjä?

#### Prosessi omakotitalojen, vapaa-ajan asuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta.

Prosessi on sama riippumatta siitä, onko myytävänä omakotitalo, vapaa-ajan asunto tai kerrostalo-osake. Ns. asunnonmyyntiraportti eli kuntotarkastus laaditaan asunnon myyjän toimesta.

Useimmiten asunnon kuntotarkastuksen tilaa muodollisesti asunnon myyjä, mutta asunnonvälittäjä auttaa usein löytämään tehtävään sopivan arvioijan. Välittäjä tuntee useita arvioijia ja tilaa myyjän puolesta arvioijan paikalle joko puhelimitse tai sähköpostitse. Arvioija toimittaa raporttinsa useimmiten suoraan asunnonvälittäjälle.

Ns. asunnonmyyntiraportti tai kuntotarkastusraportti on järjestelmällinen arvio niistä olosuhteista, joihin arvioija on kohteen arviota suorittaessaan kiinnittänyt huomiota. Raportissa pyritään eritoten nostamaan esiin ja kuvailemaan niitä olosuhteita, joilla arvioijan näkemyksen mukaan on merkitystä omistajanvaihdoksen yhteydessä.

Asunnonmyyntiraportti on periaatteessa kuntoarvio, mutta erotukseksi tavallisesta kuntoarviosta siinä kiinnitetään erityistä huomiota rakennusteknisten ominaisuuksien arviointiin. Omistajanvaihdoksen ollessa kyseessä ne ovat erityisen oleellisia.

Arvioinnin yhteydessä tehdään visuaalinen arvio. Ne osat rakenteista, joihin on helppo pääsy, tarkastetaan. Huomiota kiinnitetään erityisesti kohteen märkätiloihin.

Normaali käyttöikä ilmoitetaan yleisesti tietyllä aikavälillä, viitaten käyttöikätaulukkoon. Kohteen arvioija arvioi kohteen kokonaisuudessaan yksityiskohtaisen tarkastuslistan mukaan. Mikäli asiasta sovitaan tarkemmin, arvioija voi suorittaa kohteessa myös lisätutkimuksia. Asunnonmyyntiraportin lisäpykälät mahdollistavat tämän. Raportin perusteena olevat asiakirjat käyvät ilmi arviosta. Tämä koskee niin toimeksiantajan esittämiä asiakirjoja kuin arvioijankin mahdollisesti hankkimia asiakirjoja, joita tämän on pitänyt hankkia arviointinsa tueksi.

### **Kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä suoritettavan tarkastuksen laajuus**

Asunnonmyyntiraportti on periaatteessa asunnon kuntoarvio, mutta siinä kiinnitetään erityistä huomiota rakennusteknisten ominaisuuksien arviointiin. Omistajanvaihdoksen yhteydessä ne ovat erityisen oleellisia. Kuntoarvio saattaa olla eri yhteyksissä ajankohtainen, kun taas asunnonmyyntiraportti on työkalu, joka on kehitetty erityisesti omistajanvaihdostilanteita silmällä pitäen.

Asunnonmyyntiraportti ei korvaa myyjän tiedonantovelvollisuutta tai ostajan velvollisuutta tarkastaa myynnissä olevan kohteen kunto, mutta se on dokumentti, joka on nimenomaan kehitetty lisäämään kaikkien osapuolten turvallisuutta tilanteissa, joissa omistusoikeus luovutetaan osapuolelta toiselle.

Raportti on mukautettu Norjan voimassa olevaan lainsäädäntöön (avhendingsloven). Se tarkoittaa, että sellaiset olosuhteet, jotka saattavat muutoin usein johtaa kiistatilanteisiin tai kokemusten perusteella jopa oikeuskäsittelyyn, arvioidaan ja nostetaan esiin

asunnonmyyntiraportissa mahdollisimman kattavasti. Eräs tällainen keskeinen osa-alue on esimerkiksi arvio asunnon käyttöiästä. Normaali käyttöikä ilmoitetaan yleisesti tietyllä aikavälillä, viitaten käyttöikätaulukoon. Kohteen arvioija arvioi kohteen kokonaisuudessaan yksityiskohtaisen tarkistuslistan mukaan.

Kohteen kunto ja sen arviointi muodostavat yhdistelmän, joka tarjoaa ostajalle hyvän pohjan arvioida tarpeellisten kunnostusten, uusimisten ja kunnossapidon tarve. Asunnonmyyntiraportti on työkalu, joka yhtä tärkeä niin ostajalle kuin myyjällekin.

Asunnonmyyntiraportti edellyttää, että myyjä laatii kohteesta oman ilmoituksensa. Ilmoitus on standardisoitu ja helppokäyttöinen ”tarkistuslista”. Sen avulla myyjä tulee miettineeksi seikkoja, jotka ovat oleellisia juuri omistajanvaihdoksen yhteydessä. Se on myös oiva apuväline arvioinnin suorittajalle. Asunnonmyyntiraportin hyödyntämisen tuloksena päästään usein turhasta epävarmuudesta ja kiistatilanteista.

### **Arvioinnin suorittajan vastuu suhteessa ostajaan ja myyjään**

Arvioinnin suorittaja ei ole vastuussa salatusta tai virheellisestä tiedosta, jolla on merkitystä asunnonmyyntiraporttia ajatellen ja jonka tiedon arvioinnin suorittaja ei voi ammatillisen pätevyytensä tai kokemuksensa perusteella myöskään olettaa ymmärtäneen olleen virheellistä. Omistajan/muodollisen toimeksiantajan velvollisuus on tutustua laadittuun raporttiin ja antaa palautetta mahdollisista virheistä/puutteista ennen raportin käyttöönottoa. Tämä pätee myös silloin, kun ostaja käyttää apunaan asunnonvälittäjää. Juridinen vastuu on toisin sanoen muodollisella toimeksiantajalla.

### **Kuntokartoituksen teettävien ostajien ja/tai myyjien osuus**

Arvioiden mukaan noin 40 prosenttia asunnonmyyjistä teettää kuntotarkastuksen. Kannattaa kuitenkin muistaa, ettei arviota ole vahvistettu. Myyjä on aina se, joka tilaa ns. asunnonmyyntiraportin (eli kuntotarkastus), mutta se voi tapahtua mahdollisen ostajan toivomuksesta.

Asunnonvälittäjä voi myös neuvoa myyjää hankkimaan asunnonmyyntiraportin, sillä käytäntö on osoittanut sen turvaavan toimeksiannon sekä myyjän että ostajan kannalta. Lisäksi siten voidaan välttää se, että asunnon arvo mahdollisine esiin tuotuine vikoineen laskee suhteessa niihin asuntoihin, joiden osalta ei ole tehty asunnonmyyntiraporttia.

## 8. Myynti ja siihen liittyvät vakuutukset

**Omakotitaloja, vapaa-ajan asuntoja ja asumisoikeusasuntoja koskevat vakuutukset, jotka suojaavat sekä myyjää että ostajaa mahdollisilta ongelmatilanteilta**

Ns. omistajanvaihdosvakuutus / asunnonmyyjän vakuutus ja asunnonostajan vakuutus.

**Vakuutuksen kattavuus, vakuutussumma, omavastuu sekä kesto**

Omistajanvaihdosvakuutus

Norjan lain mukaan asunnonmyyjä on taloudellisessa vastuussa mahdollisista puutteista viisi (5) vuotta myyntihetkestä lukien. Näin ollen ostaja voi esittää myyjälle korvausvaatimuksia useita vuosia asunnonmyynnin jälkeenkin. Tämä koskee myös sellaisia vikoja, joista osapuolet eivät ole olleet tietoisia. Myyjällä on mahdollisuus vakuuttaa itsensä tätä vastuuta vastaan hankkimalla itselleen ns. omistajanvaihdosvakuutuksen.

Norjalainen omistajanvaihdosvakuutus on asunnon/vapaa-ajan asunnon myyjän vastuuvakuutus. Vakuutus kattaa myyjän taloudellisen vastuun asunnossa ilmenevistä mahdollisista puutteista tai vioista Norjan vallitsevan lainsäädännön mukaisesti. Kun myyjä hankkii itselleen omistajanvaihdosvakuutuksen, hän luovuttaa vastuun mahdollisista havaitsemattomista vioista vakuutusyhtiölle. Myyjä on lain mukaan aina vastuullinen suhteessa ostajaan, mutta vakuutus sopimuksen mukaisesti myyjä ei saa itse käydä ostajan kanssa suoraan neuvotteluja, mikäli hän haluaa hyödyntää vakuutuksensa. Näin ollen ostajaa neuvotaan yleensä kääntymään ensisijaisesti vakuutusyhtiön puoleen. Ostajan etu on siinä, että hän voi esittää vaateensa kahdelle eri taholle.

Kaikki vakuutusyhtiöt vaativat, että myyjä täyttää oman myyntiä koskevan ilmoituksen. Yksittäiset vakuutusyhtiöt (esim. Anticimex) vaativat täydellisen asunnon kuntoraportin, kun taas toiset tyytyvät myyjän omaehtoisesti täyttämään ilmoitukseen (esim. Protector)

Omistajanvaihdosvakuutuksen hinta on asunnon myyntihinnan perusteella laskettava promilleosuus (yleensä 3–4 promillea). (Protector)

Asunnonmyyjän vakuutus

Viime aikoina myös asunnonostajalle on tarjoutunut mahdollisuus vakuutuksen hankkimiseen. Vakuutus koskee välittäjän kautta käytettynä myytäviä asuntoja. Vakuutus on tarkoitettu eräänlaiseksi tarjoukseksi niille ostajille, jotka omasta mielestään tarvitsevat apua mahdollisissa

kiistatilanteissa joko myyjän ja/tai myyjälle omistajanvaihdosvakuutusta tarjonneen vakuutusyhtiön kanssa. Ajatuksena on toisin sanoen luoda parempi tasapaino ostajan ja myyjän välille asunnonoston jälkeen syntyvien mahdollisten kiistojen varalta. Vakuutus maksaa suurin piirtein yhtä paljon tai jonkin verran vähemmän kuin omistajanvaihdosvakuutus.

Ostajan on kuitenkin hyvä olla tietoinen siitä, että hänellä on jo vakuutus, jota hän voi hyödyntää vastaavissa tilanteissa. Tämä vakuutus on talo- ja kotivakuutusten alle kuuluva oikeusturvavakuutus. Useimmilla asunnonomistajilla on jo hankittuna talo- tai kotivakuutus ja useimmat, joilla on tällainen vakuutus, haluavat hankkia myös oikeusturvavakuutuksen. Vakuutus kattaa mahdolliset oikeuskulut kuitenkin vain noin 80 000:een Norjan kruunuun saakka, ja siihen sisältyy varsin suuri omavastuuosuus. Vakuutus ei myöskään kata mahdollista vastuuta vastapuolen oikeuskuluista (mikäli ostaja häviäisi kiistan käsittelyn oikeudessa).

Mikäli ostaja katsoo, että kiistanalaista asiaa saatetaan joutua käsittelemään oikeudessa ja hän haluaa samalla vakuuttaa itsensä omavastuuosuuden ja vastapuolen oikeuskulujen varalta, voi asunnonostajan vakuutus olla hyvä valinta. Asunnonostajan vakuutus on ostajan ”vastaesitys” myyjälle tarkoitetulle omistajanvaihdosvakuutukselle. Asiantuntevat lakimiehet auttavat ostajaa muun muassa valitusten käsittelyssä, mikäli ostaja päättää hankkia itselleen asunnonostajan vakuutuksen. Tähän vakuutukseen ei sisälly omavastuuosuutta.

Asunnonostajan vakuutus on tarkoitettu vain yksityishenkilöille, jotka hankkivat asunnon omaan käyttöön. Vakuutus ei sovellu yrityksille, elinkeinoalan toimijoille tai vuokra-asunnoille.

#### **Hinnat:**

Asumisoikeusasunto	3 500 Kr
Osake- ja omistusasunto	5 000 Kr
Omakotitalo, paritalo, rivitalo, vapaa-ajan asunto, tontti:	7 500 Kr

Vakuutus on voimassa viisi (5) vuotta myyntihetkestä.

Lähde: [www.forbrukerportalen.no](http://www.forbrukerportalen.no) ja Help Forsikring (tällä hetkellä ainoa vakuutusyhtiö Norjassa, jolla on valikoimissaan asunnonostajan vakuutus).

#### **Kuinka suuri osa omakotitalon, vapaa-ajan asunnon tai asumisoikeusasunnon myyjistä tai ostajista hankkii vakuutuksen?**

Tällä hetkellä noin 50 prosentissa asuntokaupoista hankitaan ns. omistajanvaihdosvakuutus. ([www.forbrukeradvokaten.no](http://www.forbrukeradvokaten.no))

**Kuka ostaa ja välittää: myyjä, ostaja vai asunnonvälittäjä?**

Vakuutus hankitaan asunnonvälittäjän kautta. Tavallisin vakuutustyyppi on ns. omistajanvaihdosvakuutus tai asunnonmyyjän vakuutus (ts. myyjä ottaa itselleen vakuutuksen).

**Suurimmat vakuutuksentarjoajat asuntokauppojen yhteydessä:**

Protector Forsikring

AmTrust

Myyjät:

Protector Forsikring myy suoraan (n. 50 %) ja loppumyynnistä vastaa Norwegian Brooker.

# TANSKA

Laatinut Anticimex A/S Danmarkin toimeksiannosta SabroeMarketing.

## 1. 31.12.2009 mennessä rakennettujen rakennusten määrä

Oheisesta taulukosta ilmenee, montako asuntoa vuonna 2009 on rakennettu sekä eri asuntotyyppeiden määrä 31.12.2009.

Taulukko 1 – Asuntojen määrän kasvu sekä asuntojen määrä 31.12.2009

	<b>Kasvu</b>	<b>Yhteensä</b>
Omistusasunnot	2 998	284 582
Omakotitalot	5 824	1 088 812
Rivi- ja paritalot	2 699	388 351
Kesäasunnot	995	Noin 210 000*

Lähde: Danmarks Statistik

\*Kesä-/vapaa-ajanasunnot eivät sisälly Danmarks Statistiks asuntolaskelmiin. Edellä olevat luvut ovat peräisin Jørn Tranekjærin artikkelista Fritidshusenes danmarkskort, joka on luettavissa osoitteessa:

<http://www.nybolig.dk/maegler/cp013.jsp?pageMode=PCNB000&contentId=N0598Miljo>

## 2. Vuodessa (2009) myytyjen rakennusten määrä

Taulukosta 2 ilmenee lainhuudatettujen asuntokauppojen määrä kaudella 09–10. Sähköinen lainhuudatus otettiin käyttöön 8.9.2009. Lainhuudatettujen myyntien määrä oli viimeisellä vuosineljänneksellä pienempi kuin myyntimäärä, todellinen on vuosineljänneksen lopusta. Lainhuudatettujen myyntien määrän kehitys ei siksi kuvaa loppuun suoritettujen myyntien kehitystä.

Jos lukuja verrataan Tanskan kiinteistöpankkien tilastoihin myönnettyistä kiinteistölainoista, alla olevan taulukon luvut ovat hieman suurempia, ja siksi voidaan päätellä, että luvut antavat oikean kuvan.

Taulukko 2 – Lainhuudettujen asuntokauppojen määrä vuosina 2009 ja 2010

	<b>2009K1</b>	<b>2009K2</b>	<b>2009K3</b>	<b>2009K4</b>	<b>2010K1</b>
Omakotitalot	6 938	9 355	9 074	8 585	8 058

Kesäasunnot	806	1 637	1 533	1 339	1 044
Omistusasunnot	2 342	3 156	3 002	3 229	2 827

Lähde: Danmarks Statistik

### 3. Kuvaile lyhyesti pientalon, vapaa-ajan asunnon ja asumisoikeusasunnon kiinteistön siirtoa koskevaa lainsäädäntöä

**Ostajan vastuu – mitkä lait koskevat ostajaa, ja mitä ne merkitsevät?**

	Pientalo	Vapaa-ajan asunto	Asumisoikeusasunto
Sopimuslaki	Kiinteistökaupan, tässä ostosopimuksen allekirjoituksen, yhteydessä sopimuslaki sääntelee tässä mainittuja tarjouksen ja hyväksynnän määräaikoja.		
Asetus kuluttajansuojaa koskevasta laista kiinteän omaisuuden yms. siirrossa.  Katumisoikeus.	Kuluttajansuojalaki antaa ostajalle kuuden arkipäivän mittaisen oikeuden katumiseen asuntokaupassa.		
Asetus kuluttajansuojaa koskevasta laista kiinteän omaisuuden yms. siirrossa.  Omistajanvaihdosvakuutus.	Omistajanvaihdosvakuutus kattaa salatut virheet ja puutteet asuntokaupassa. Vakuutus otetaan kuntoraportin perusteella. Mahdollisten kiinteistön salattujen virheiden ja puutteiden vastuun välttämiseksi myyjän on annettava kuntotarkastusraportti, tarjous omistajanvaihdosvakuutuksesta, tarjous maksaa puolet vakuutusmaksusta ja tieto siitä, että myyjä on vapautettu lain noudattamisesta. Tämä on esitettävä ennen kuin ostaja allekirjoittaa kauppasopimuksen ja ostajan on turvallisuuden varmistamiseksi otettava vakuutus kauppasopimuksen yhteydessä.		

**Myyjän vastuu – mitkä lait koskevat myyjää, ja mitä ne merkitsevät?**

	Pientalo	Vapaa-ajan asunto	Asumisoikeusasunto
Sopimuslaki	Kiinteistökaupan, tässä kauppasopimuksen allekirjoituksen, yhteydessä sopimuslaki sääntelee tässä mainittuja tarjouksen ja hyväksynnän määräaikoja.		
Laki energiamerkinnästä – Laki nro 585, päivätty 24.6.2005  Energiamerkintä	Laki nro 585, päivätty 24.6.2005 – myyjä on velvollinen toimittamaan edellä mainittujen asuntotyyppien energiamerkinnän niiden kaupan yhteydessä.  Katso liite.		
Asetus kuluttajansuojaa koskevasta laista kiinteän omaisuuden yms. siirrossa Omistajanvaihdosvakuutus	Omistajanvaihdosvakuutus kattaa salatut virheet ja puutteet asuntokaupassa. Vakuutus otetaan kuntotarkastusraportin perusteella. Mahdollisten kiinteistön salattujen virheiden ja puutteiden vastuun välttämiseksi myyjän on annettava kuntotarkastusraportti, tarjous omistajanvaihdosvakuutuksesta sekä tieto siitä, että		

	<p>myyjä on vapautettu lain noudattamisesta. Lisäksi myyjän on tarjouduttava maksamaan puolet vakuutusmaksusta.</p> <p>Tämä on esitettävä, ennen kuin ostaja allekirjoittaa kauppasopimuksen, ja ostajan on turvallisuuden varmistamiseksi otettava vakuutus kauppasopimuksen yhteydessä.</p>
--	---

**Kiinteistönvälittäjän vastuu – mitkä lait koskevat kiinteistönvälittäjää, ja mitä ne merkitsevät?**

Kiinteistönvälittäjän vastuu.	Asetus nro 691, 2.7.2003.
Eettiset säännöt.	<p><a href="http://www.de.dk/Om%20DE/Forbrugeretiske%20regler">http://www.de.dk/Om%20DE/Forbrugeretiske%20regler</a></p> <p>Säännöt koskevat Tanskan kiinteistönvälittäjäyhdistykseen kuuluvia kiinteistönvälittäjiä. Kysy kiinteistönvälittäjältäsi, kuuluuko hän yhdistykseen.</p>

## 4. Kuvaile omakotitaloa, vapaa-ajan asuntoa ja asumisoikeusasuntoa koskevaa tarkastusta

**Onko tarkastusta sääntelevää lainsäädäntöä olemassa?**

	<b>Pientalo</b>	<b>Vapaa-ajan asunto</b>	<b>Asumisoikeus-asunto</b>
<p><b>Energiamerkintä</b> Lakisääteinen</p> <p>Lähde: <a href="http://www.ens.dk/da-DK/ForbrugOgBesparelser/IndsatslBygninger/Energimaerkning/boliger/Sider/Forside.aspx">http://www.ens.dk/da-DK/ForbrugOgBesparelser/IndsatslBygninger/Energimaerkning/boliger/Sider/Forside.aspx</a></p>	<p>Laki edellyttää voimassa olevaa energiamerkintää pinta-alaltaan vähintään 60 neliömetrin kokaisen pientalon myynnin yhteydessä. Myyjän velvollisuus on varmistaa, että ostaja, ennen myyntisopimuksen solmimista, on saanut kyseessä olevan kiinteistön energiamerkinnän.</p> <p>Energiamerkintä on voimassa viisi vuotta. Jos talo myydään useita kertoja viiden vuoden aikana, voidaan samaa energiamerkintää käyttää uudelleen.</p> <p>Katso liite:</p>	<p>Pinta-alaltaan vähintään 60 neliömetrin kokoisella kesäasunnolla on oltava myynnin yhteydessä energiamerkintä, joka noudattaa omakotitalon kanssa samoja sääntöjä tai yksinkertaisempia menetelmiä, joissa ei huomioida käyttöä eikä mainita säästöehdotuksia. Kesäasunnon energiamerkintä on voimassa kymmenen vuotta, jos talon pinta-ala on alle 120 neliömetriä. Jos kesäasunto on suurempi, merkintä on voimassa viisi vuotta.</p>	<p>Laki edellyttää energiamerkintää, kun asumisoikeus-asunto myydään. Energiamerkintä laaditaan koko kiinteistölle, kun kyse on asumisoikeusasunnosta. Asukasyhdistys vastaa voimassa olevan energiamerkinnän antamisesta. Jos henkilö omistaa asunnon, hän voi vaatia, että asukasyhdistys laatii voimassa olevan energiamerkinnän maksutta. Jos asukasyhdistys ja yksittäinen myyjä solmivat sopimuksen, tämä sääntö voidaan ohittaa.</p>

	<p>Energiamerkintä talon oston yhteydessä.</p>	<p>Kesäasunnon vuokraus vapauttaa energiamerkinnän vaatimuksesta, muttei siinä tapauksessa, että kyse on korkeintaan neljän viikon lyhytaikaisesta vuokrauksesta.</p> <p>Katso liite:</p> <p>Energiamerkintä kesäasunnon oston yhteydessä.</p>	<p>Merkintä on esitettävä ostajalle ennen mahdollista myyntisopimusta.</p> <p>Energiamerkintä on voimassa viisi vuotta, ja sitä voidaan käyttää uudelleen, kun rakennuksen asuntoja myydään ennen voimassaolon umpeutumista. Vuodelta 2006 olevan vanhan menetelmän mukaan pinta-alaltaan yli 1 500 neliömetrin kokoisten rakennusten energiamerkintöjä voidaan kuitenkin käyttää viiden vuoden voimassaolojakson ajan, jos energiamerkinnät olivat voimassa 1.1.2006. Tämä pätee myös vanhan energiamerkintäasetuksen mukaisiin merkintöihin.</p> <p>Katso liite:</p> <p>Energiamerkintä asumisoikeusasunnon oston yhteydessä.</p>
Suorittaja	<p>Energiamerkinnän myöntää energia-asiantuntija, joka toimii valtuutetun yrityksen palveluksessa tai jolla on henkilökohtainen pätevyys.</p> <p>Yrityksellä voi olla valtuudet myöntää energiamerkintä omakotitalolle tai suuremmille kiinteistöille. Sama koskee päteviä asiantuntijoita.</p> <p>Menettelyä hallinnoi energiatehokkaiden rakennusten sihteeristö (<a href="http://www.markdinbygning.dk">www.markdinbygning.dk</a>) energiahallituksen puolesta.</p>		
Energia-asiantuntijoiden pätevyys	<p>Laki nro 585, päivätty 24.6.2005 – Laki energiansäästön edistämisestä rakennuksissa, § 25</p>		
Lait ja säädökset	<p>Rakennusten pakollinen energiamerkintä on säädetty seuraavissa laeissa:</p> <p>Laki nro 585, päivätty 24.6.2005, energiansäästön</p>		

	<p>edistämisestä rakennuksissa. Asetus nro 228, päivätty 7.4.2008, rakennusten energiamerkinnästä</p> <p>Lait ja asetukset on säädetty 16.12.2002 rakennusten energiatehokkuudesta annetun EU-direktiivin 2002/91/EY saattamiseksi voimaan tanskalaisessa lainsäädännössä. <u>Lue lisää EU:n rakennusdirektiivistä.</u> Uudet rakennusten energiankulutusta koskevat laskusäännöt ovat luettavissa myös rakennussäädöksen energiämäärityksestä.</p>
	<p>Lisäksi määräykset energiamerkintöjen julkistamisesta sisältyvät OIS:n asetukseen nro 1018, päivätty 24.10.2008, rakennusten energiamerkintöjen julkistamisesta sekä lämmityslaitteiden yms. valvontaraporteista. Energia-asiantuntijan palkkio kiinteistön energiamerkinnän laadinnasta on määritetty asetuksessa nro 452, päivätty 10.6.2008, rakennusten energiasäästöjä edistävän lain täytäntöönpanon palkkioista.</p>
Esimerkki energiamerkinnästä sekä liitteet	<p>Katso liite: Esimerkki energiamerkinnästä. Tietoja pientalon energiamerkinnästä. Pientalon energiamerkintä. Asumisoikeusasunnon energiamerkintä. Kesäasunnon energiamerkintä.</p>
<b>Talon tarkastus</b>	<p>Kuntotarkastusraportti on talon tarkastuksen tulos. Kuntotarkastusraportti on kirjallinen arvio asunnon näkyvistä vaurioista ja vaurioiden merkeistä. Kuntotarkastusraportin laativa asiantuntija vertaa asuntoa samantyyppisiin, -ikäisiin ja -kuntoisiin asuntoihin – ei uusiin asuntoihin. Kuntotarkastusraportti vaaditaan, jotta ostaja voi merkitä omistajanvaihdosvakuutuksen.</p>
Suorittaja	Pätevä asiantuntija
Asiantuntijan pätevyys	Vertaa asetusta talon tarkastuksesta BEK nro 1290, päivätty 14.12.2009 § 4, § 5, § 6
Lait ja säädökset	Asetus talon tarkastuksesta BEK nro 1290, päivätty 14.12.2009 § 4, § 5, § 6
Esimerkki kuntoraportista sekä liitteet	<p>Katso liitteet: Esimerkki kuntoraportista Pätevän rakennusasiantuntijan käsikirja Oletko ostamassa taloa? Talon kunto, sinun vastuusi Kuntoraportin sisältö</p>

## 5. Kiinteistön siirto

Miten suuri osuus pientaloista, vapaa-ajanasunnoista ja asumisoikeusasunnoista myydään välittäjien, asianajajien ja yksityishenkilöiden kautta?

Tanskan kiinteistönvälittäjäyhdistyksen Mads Lindegaardin mukaan ei ole olemassa tilastoja, jotka antaisivat vastauksen edellä olevaan kysymykseen. Hän itse arvioi, että kiinteistönvälittäjien osuus on noin 90 prosenttia omakotitalojen myynnistä ja hieman pienempi vapaa-ajan asuntojen ja omistusasuntojen myynnistä. Tanskan kiinteistönvälittäjäyhdistyksen jäsenet eivät ilmoita myyntilukuaan yhdistykselle.

## 6. Markkinoiden toimijat

Ilmoita 10 suurinta välittäjää sekä pientalojen ja asumisoikeusasuntojen markkinaosuudet.

Tilastoja markkinaosuuksista tai vastaavista kiinteistönvälittäjistä Tanskassa ei ole olemassa. Totuudenmukaisimman kuvan antaa Tanskan kiinteistönvälittäjäyhdistyksen jäsen selvitys, jonka tulokset ilmenevät oheisesta taulukosta.

Vuoden lopussa – yritykset	Yritysten määrä	Jäseniä Tanskan kiinteistönvälittäjäyhdistyksessä
Itsenäisiä	337	498
EDC Mæglerne	243	595
Nybolig	213	428
home	172	392
DanBolig	145	271
Estate mæglerne	76	122
RealMæglerne	74	116
Lokale banker og sparekasser	45	82
SAFE	23	29
Ejd.fa.John Frandsen A/S	15	15
Base1	9	11
Place2live	9	20
Bolig-Ringen	6	15
Colliers Hans Vestergaard	5	48
Mette Lykken Bolig	5	7
Robinhus	3	4
EjendomsRingen		
Plen10 A/S		
Scheel & Orloff		

Taulukko: Tanskan kiinteistönvälittäjäyhdistyksen jäsenmäärä

Lähde: www.de.dk (Dansk Ejendoms mæglerforening)

## 7. Siirtotarkastus

**Kuka suorittaa tehtävän – myyjä, ostaja vai välittäjä? Kuvaile, miten prosessi etenee pientalon, vapaa-ajan asunnon ja asumisoikeusasunnon kohdalla.**

### **Miten välittäjä neuvoo myyjää kuntoraportin ja omistajanvaihdosvakuutuksen osalta?**

Välittäjä neuvoo myyjää aina hankkimaan kuntoraportin. Myyjä noudattaa aina välittäjän neuvoja, paitsi jos kiinteistö myydään purkamista varten.

### **Kuka valitsee ja tilaa rakennusasiantuntijan ja miksi?**

Välittäjän ja asiantuntijan on oltava riippumattomia toisistaan, joten välittäjä ei voi valita tiettyä asiantuntijaa. Hän voi kuitenkin toimittaa myyjälle luettelon hyväksytyistä asiantuntijoista.

Välittäjä voi tarjoutua yhteyshenkilöksi myyjän ja sellaisen vakuutusyhtiön kanssa, joka hoitaa kaikki kiinteistön siirtoa koskevat tehtävät, kuten rakennusasiantuntijan/kuntotarkastusraportin hankinnan.

Jos myyjä haluaa hankkia asiantuntijan itse, hän voi etsiä yhteystietoja Internetistä tai kiinteistönvälittäjän luettelon avulla.

### **Mitä asiakirjoja vaaditaan?**

BBR-ilmoitus ja mahdolliset kiinteistön piirustukset.

### **Mitä rakennusasiantuntija tarkastaja tekee?**

Tarkastaa kiinteistön ja haastattelee myyjää erityisten myyntiä koskevien tietojen osalta. Kaikki tiedot raportoidaan KMD:lle, minkä ohessa raportti luodaan.

### **Kenelle rakennusasiantuntija lähettää raportin?**

Raportti lähetetään myyjälle ja/tai vakuutusyhtiölle.

### **Kenelle rakennusasiantuntija lähettää laskun?**

Lasku lähetetään myyjälle.

### **Kuvaile siirron yhteydessä tapahtuvan tarkastuksen laajuutta.**

Talon tarkastuksen suorittaa työ- ja rakennushallituksen hyväksymä rakennusasiantuntija. Tarkastuksen tarkoituksena on osoittaa, kuinka paljon huonompi rakennuksen tila on verrattuna vastaaviin samanikäisiin ja vaurioitumattomiin rakennuksiin.

Katso lisätietoja liitteistä:

Pätevän rakennusasiantuntijan käsikirja

Oletko ostamassa taloa?

Talon kunto, sinun vastuusi

Kuntoraportin sisältö

Esimerkki kuntoraportista

### **Kuvaile tarkastajan vastuuta suhteessa ostajaan ja myyjään.**

Rakennusasiantuntija on työ- ja rakennushallituksen hyväksymä, eikä hän edusta ostajaa tai myyjää. Rakennusasiantuntijalla on ammatillinen vastuu laatia paikkansapitävä ja riittävä kuntotarkastusraportti.

Katso lisätietoja liitteestä: Pätevän rakennusasiantuntijan käsikirja

### **Miten suuri osuus ostajista ja myyjistä suorittaa tarkastuksen?**

Kiinteistönvälittäjä Lone Bøegh Henriksen Home Søborgista kertoo:

Kiinteistönvälittäjät suosittelevat, että ostaja valitsee omistajanvaihdosvakuutuksen, jonka ostaja aina ottaa, paitsi jos kiinteistö ostetaan purkamista varten.

## **8. Siirtoon liittyvät vakuutukset**

**Millaisia myyjää ja ostavaa suojaavia vakuutuksia omakotitalolle, vapaa-ajan asunnolle ja asumisoikeusasunnolle on olemassa?**

	<b>Pientalo</b>	<b>Vapaa-ajan asunto</b>	<b>Asumisoikeusasunto</b>
Ostaja	Omistajanvaihdosvakuutus		
Myyjä	Omistajanvaihdosvakuutus Myyjän vakuutus		

**Kuvaile lyhyesti vakuutuksen laajuutta, vakuutussummaa, omavastuuta ja kestoä.**

### **Omistajanvaihdosvakuutus**

Omistajanvaihdosvakuutus kattaa asuntokaupan salatut viat ja puutteet. Se laaditaan kuntoraportin perusteella. Välttääkseen vastuun mahdollisista kiinteistön salatuista vioista ja puutteista myyjän on annettava kuntoraportti, tarjous omistajanvaihdosvakuutuksesta, sekä selvitys siitä, että myyjä on vapautunut lain noudattamisesta. Lisäksi myyjän on tarjouduttava maksamaan puolet vakuutusmaksusta. Tämä on tehtävä, ennen kuin ostaja allekirjoittaa ostosopimuksen, ja ostajan on turvallisuuden varmistamiseksi otettava vakuutus ostosopimuksen solmimisen yhteydessä.

Peruslaajuus vai laajennettu vakuutus

Omistajanvaihdosvakuutuksen laajuus määritetään kiinteistön hankintaa yms. koskevassa kuluttajansuojalaissa. Laki ei koske tontteja, rakenteilla olevia rakennuksia eikä maanviljelysasetuksen alaisia maatiloja.

Laissa määritetään peruslaajuus, joka koskee kaikkia omistajanvaihdosvakuutuksia vakuutusyhtiöstä riippumatta. Useimmat ostajat valitsevat laajennetun omistajanvaihdosvakuutuksen. Dansk Boligforsikringin laajennettuun omistajanvaihdosvakuutukseen sisältyy joitakin markkinoiden parhaita lisäetuja.

### **Peruslaajuus**

- Peruslaajuus kattaa rakennuksen vaurioiden korjauksen haltuunottopäivänä
- Lisäksi vakuutus kattaa aineelliset tekijät, jotka lisäävät myöhempien vaurioiden riskiä
- Vaurioiden on laajuudeltaan oltava sellaisia, jotka alentavat rakennuksen arvoa tai heikentävät sen käytettävyyttä

### **Laajennettu vakuutus**

- Laittoman sisustuksen salliminen
- Laittomien sähkö- ja LVI-asennusten salliminen
- Asennusten puutteellinen toimivuus
- Ympäristövakuutus enintään 250 000 kruunuun asti
- Laittomien pistoke- ja viemäriasennusten salliminen
- Laittomien sisustusten ja myyjälle pakollisten asennusten salliminen
- 50 prosenttia moitteettomien saniteettitilojen sekä kylpyhuoneen/WC:n laattojen vaihtoon

### **Hinnat**

Vakuutusten hinnat riippuvat useista eri tekijöistä. Siksi hintakoostemme perustuu yksittäiseen esimerkkiin ympärivuotisessa käytössä olevasta asunnosta. Hinnat on laskettu seuraavien tietojen mukaan:

Pinta-ala: 58 m<sup>2</sup>

- Asuinpinta-ala: 108 m<sup>2</sup>
- Asuinkäyttöön tarkoitetut kerrokset: 2 kerrosta ja kellari
- Käteishinta: 4,5 miljoonaa Tanskan kruunua
- Lämmitys: Maakaasu
- Valmistumisvuosi: 1934

Tarkka hintavertailu eri yhtiöiden välillä ei valitettavasti ole mahdollista, koska jokaisella yhtiöllä on eri omavastuussumma, mikä vaikuttaa hintaan. Summat liikkuvat 6 000 kruunun ja 30 000 kruunun välillä. Seuraavaan taulukkoon on laadittu hintavertailu omavastuuseen suhteutettuna.

<b>Hintavertailu suhteessa omavastuuseen</b>					
<b>Yhtiö</b>	<b>Omavastuu</b>	<b>5 vuotta</b>		<b>10 vuotta</b>	
		<b>Perus</b>	<b>Laajennettu</b>	<b>Perus</b>	<b>Laajennettu</b>
Lokal Forsikring	6 000	10 713	13 605	12 856	16 326
ALKA	10 000	9 831	10 814	11 798	12 977
GF - forsikring	11 333	9 020		1 890	
Lokal Forsikring	12 000	8 570	10 884	10 284	13 061
Topdanmark	12 000		14 666		16 063
Lokal Forsikring	24 000	7 285	9 252	8 742	11 102
Topdanmark	30 000	7 263		7 822	
ALKA	30 000	8 938		10 725	

Edellä mainitut hinnat on koottu vuonna 2008.

### **Myyjän vastuuvakuutus**

#### **Mitä myyjän vastuuvakuutus kattaa?**

Myyjän vastuuvakuutus kattaa myyjän, joka myy tuomion yhteydessä tai on määrätty maksamaan korvaus tai myöntämään ostajalle korvaus seuraavissa yhteyksissä:

- Kun korjataan sellaisia vikoja tai puutteita, jotka ovat ilmenneet ostajan otettua kiinteistön haltuunsa.
- Kun korjataan sellaisia kiinteistökaupan yhteydessä syntyneitä vikoja tai puutteita, jotka ovat ilmenneet ostajan otettua kiinteistön haltuunsa.

#### **Edellytykset**

Myyjän vastuuvakuutuksen lähtökohtana on, että myyjä on vapautunut kiinteistön siirtoa yms. koskevasta kuluttajansuojalaista ja että se on tehty talon rakennusteknisen tarkastuksen (kuntotarkastusraportti) yhteydessä.

Myyjä vapautuu osittain vastuustaan kaupan jälkeen, kun

- kuntotarkastusraportti on toimitettu ostajalle
- tarjous omistajanvaihdosvakuutuksesta on toimitettu ostajalle
- myyjä on tarjoutunut maksamaan puolet omistajanvaihdosvakuutuksen maksusta
- ostaja on vastaanottanut tiedon siitä, että myyjä on vapautunut vastuusta.

### **Omavastuu**

Noin 5 000–15 000 Tanskan kruunua yhtiön mukaan.

### **Hinta**

Noin 1 400 Tanskan kruunua. Vakuutusaika 10 vuotta.

Katso liite: Tietoja myyjän vastuuvakuutuksesta – Trygin vakuutus

### **Miten suuren osuuden vakuutuksesta myyjä ja ostaja ostavat, kun kyseessä on omakotitalo, vapaa-ajan asuntoa ja omistusoikeusasuntoa?**

Myyjän vastuuvakuutuksen tai omistajanvaihdosvakuutusten osalta ei ole olemassa lukuja.

Kiinteistönvälittäjä Lone Bøegh Henriksen Home Søborgista kertoo:

Kiinteistönvälittäjät suosittelevat, että ostaja valitsee omistajanvaihdosvakuutuksen, jonka ostaja aina ottaa, paitsi jos kiinteistö ostetaan purkamista varten.

### **Kuka ostaa ja välittää – myyjä, ostaja vai välittäjä?**

#### **Omistajanvaihdosvakuutustarjouksen hankinta**

Jos myyjä haluaa vapautua salattuja vikoja ja puutteita koskevasta vastuustaan, myyjän on annettava ostajalle tarjous omistajanvaihdosvakuutuksesta.

Myyjä hankkii tarjouksen omistajanvaihdosvakuutuksesta vakuutusyhtiöstä oman valinnan mukaan. Jos välittäjä haluaa välttää tämän tehtävän, hän hankkii tarjouksen yhteistyökumppaniltaan.

#### **Vakuutussopimuksen solmiminen**

Välittäjä voi solmia vakuutussopimuksen itse vapaasti valitsemansa vakuutusyhtiön kanssa. Ostaja voi valita 5–10 vuoden mittaisen omistajanvaihdosvakuutuksen. Sen hän kuitenkin maksaa itse.

Kiinteistönvälittäjät suosittelevat, että ostaja valitsee omistajanvaihdosvakuutuksen, jonka ostaja aina ottaa, paitsi jos kiinteistö ostetaan purkamista varten.

#### **Millainen paperisota omistajanvaihdosvakuutuksen hyväksyntään liittyy?**

Ostaja saa vakuutusyhtiöstä kirjallisen tarjouksen omistajanvaihdosvakuutuksesta. Tarjous on hyväksyttävä kirjallisesti.

#### **Ketä vakuutusyhtiö laskuttaa?**

Vakuutusyhtiö laskuttaa ostajalta täyden vakuutussumman, ja ostaja saa myyjän osuuden korvausselvityksen kautta.

#### **Myyjän vastuuvakuutus**

Myyjä hoitaa vakuutuksen itse.

## Mitkä ovat suurimmat toimijat kiinteistön siirron vakuutusten alalla?

Taulukko 1: Omistajanvaihdosvakuutus

2009	Bruttopalkkio – liikevaihto (1 000 kr)				Markkinaosuus (%)			
	1. nelj.	2. nelj.	3. nelj.	4. nelj.	1. nelj.	2. nelj.	3. nelj.	4. nelj.
Yhtiöt								
TrygVesta	23 361	44 212			25,3	25,2		
Topdanmark	19 000	37 604			20,6	21,4		
Alm. Brand	17 017	30 071			18,4	17,1		
Nykredit Forsikring	13 063	25 342			14,2	14,4		
Codan	6 551	12 896			7,1	7,3		
Dansk Boligforsikring	5 360	10 686			5,8	6,1		
Lærerstandens Brandforsikring	2 789	4 934			3,0	2,8		
Alka Forsikring	1 478	2 968			1,6	1,7		
Himmerland Forsikring	1 365	2 665			1,5	1,5		
GF-Forsikring	1 340	2 558			1,5	1,5		
DiBa Forsikring	333	643			0,4	0,4		
Bornholms Brandforsikrin	212	421			0,2	0,2		
SØnderjysk Forsikring	177	362			0,2	0,2		
Thisted Forsikring	126	253			0,1	0,1		
Popermo Forsikring	43				0,0			
Midtjysk Forsikring	18	36			0,0	0,0		
HF Forsikring						0,0		
Lokal Forsikring		19				0,0		
Aros Forsikring	4	8			0,0	0,0		
Vestjylland Forsikring	4	8			0,0	0,0		
Kobstademes Forsikring								
Yhteensä	92 247	175 686			100,0	100,0		

Lähde: Finanstilyset ja If