

ASiantuntijalausunnot Asuntokaupan riitatapauksissa

Valitettavan usein asuntokaupan jälkeen uuden omistajan aloittaessa remonttia löytyy rakennuksesta jonkinlainen vaurio, josta ei kaupantekohetkellä ollut tietoa niin myyjällä kuin ostajallakaan. Näitä virheitä kutsutaan yleisesti piilovirheiksi. Toisinaan taas uudet asukkaat saavat selittämättömiä oireita tai sairauskierteet jatkuvat tavanomaista pidempään, jolloin nousee epäily, olisiko kodissa mahdollisesti jonkinasteinen sisäilmaongelma tai muu vaurio, joka selittäisi oireilut. Yleisimmin ongelman taustalla on riskirakenteen kosteusvaurio sekä asuntokauppa, jonka yhteydessä kohteen kuntoa ei ole tarkastettu asiantuntijan avulla. Näin asuntokaupan jälkeen uusi omistaja tai myyjä tarvitsee näissä tilanteissa puolueettoman ammattilaisen apua.

Yleistä

Asiantuntijalausunnon tarkoituksena on auttaa tilaajaa saamaan puolueeton lausunto kohteen vaurioista, vioista ja mahdollisista puutteista. Korjaustapaehdotukset esitetään pääpiirteittäin ja niiden perusteella laaditaan karkea kustannusarvio ehdotetuille korjaustoimenpiteille. Tarkemman kustannusarvion laatiminen edellyttää ensin yksityiskohtaista korjaustyöselityksen laatimista. Tämä on erikseen sovittavaa ja veloittavaa lisätyötä. Tilaajana voi olla niin kohteen myyjä kuin ostajakin.

Asiantuntijalausunnon sisältö pääpiirteittäin

- Asiantuntija tutustuu olemassa oleviin kohteen dokumentteihin, kuten uuden omistajan laatimaan virhelistaan, piirustuksiin sekä mahdollisesti asuntokaupan yhteydessä teetetyn kuntotarkastuksen raporttiin.
- Asiantuntija tutustuu tarvittaessa kohteeseen paikalla ja sopii omistajan kanssa mm. tarvittavien rakenteiden avausten kohdista, näytteiden ottopaikoista sekä tutustuu kohteen mahdollisiin riskirakenteisiin. Valitettavan usein asuntokaupan jälkeen uuden omistajan aloittaessa remonttia löytyy rakennuksesta jonkinlainen vaurio, josta ei kaupantekohetkellä ollut tietoa niin myyjällä kuin ostajallakaan. Näitä virheitä kutsutaan yleisesti piilovirheiksi. Toisinaan

taas uudet asukkaat saavat selittämättömiä oireita tai sairauskierteet jatkuvat tavanomaista pidempään, jolloin nousee epäily, olisiko kodissa mahdollisesti jonkinasteinen sisäilmaongelma tai muu vaurio, joka selittäisi oireilut. Yleisimmin ongelman taustalla on riskirakenteen kosteusvaurio sekä asuntokauppa, jonka yhteydessä kohteen kuntoa ei ole tarkastettu asiantuntijan avulla. Näin asuntokaupan jälkeen uusi omistaja tai myyjä tarvitsee näissä tilanteissa puolueettoman ammattilaisen apua.

- Asiantuntija laatii tarvittaessa tutkimussuunnitelman.
- Tutkimusten toteutus kohteessa ja mahdollisten rakenteiden avausten tekeminen sekä näytteiden ottaminen.
- Näytteiden analysointi.
- Kirjallisen raportin laadinta. Raporttiin lisätään kohteesta otettuja valokuvia ja tarvittaessa kustannusarvio.

Muuta huomioitavaa

- Asiantuntijalausunnot asuntokaupan riitatilanteissa toteutetaan tuntiveloitusperusteisesti.
- Asiantuntija on mahdollisuuksien mukaan erikseen tilattavissa asiantuntijaksi myös oikeuskäsittelyihin.