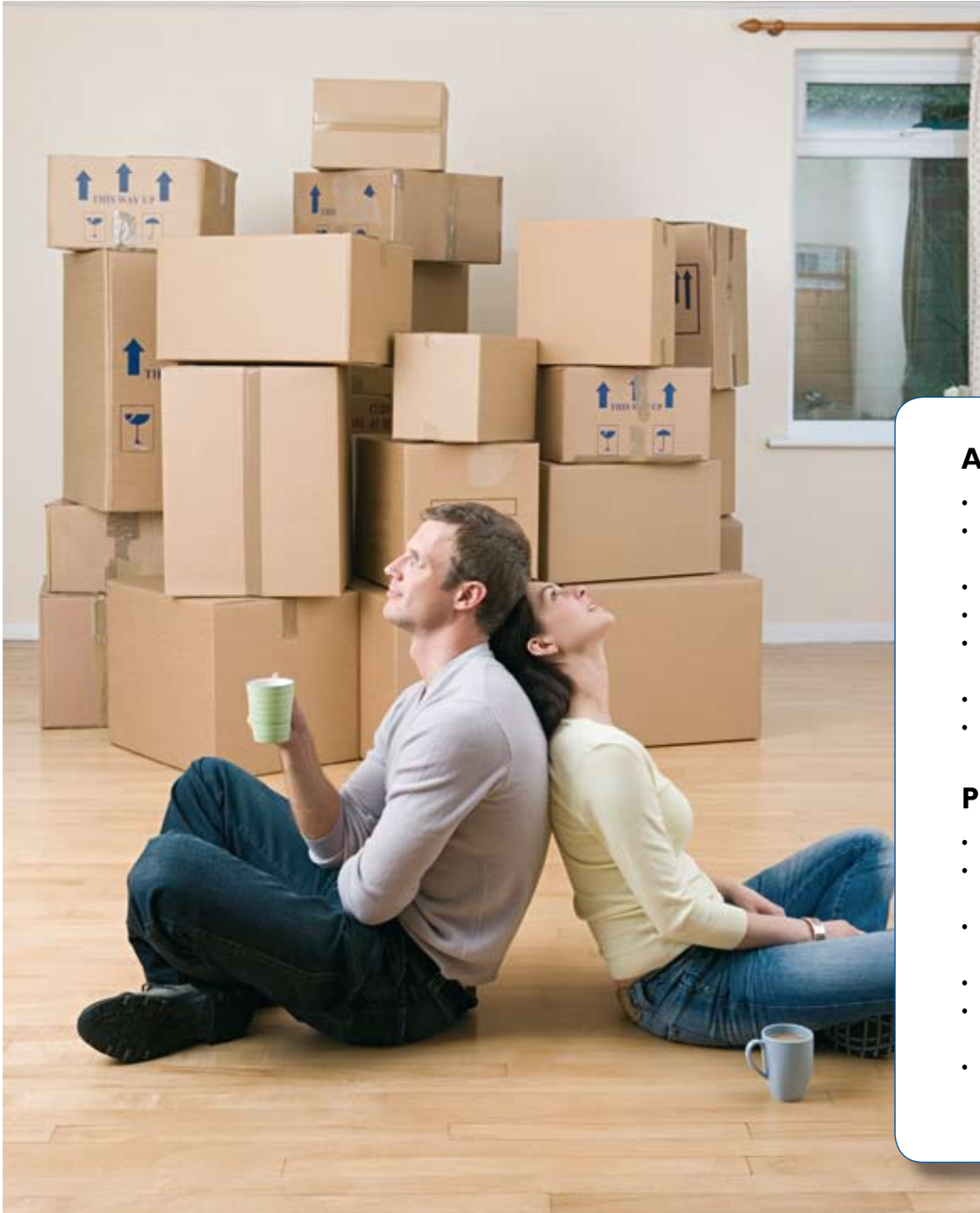


# Tee turvalliset kiinteistökaupat



*Kuntotarkastus paljastaa asunnon teknisen kunnan ja korjaustarpeet. Uusi Piilovirhevakuutus lisää sekä myyjän että ostajan turvaa. Vakuutetusta ja tarkastetusta tuotteesta tiedät, mitä ostat ja mitä myyt*

## Asuntokaupan kuntotarkastuksen edut

- turvaa asuntokaupan yhteydessä sekä myyjän että ostajan etuja
- antaa puolueetonta tietoa asunnon rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeesta ja vaurioriskeistä
- täydentää myyjän tiedoksiantovelvollisuuden toteutumista
- helpottaa ostajan selonottovelvollisuuden täyttämistä
- lyhentää tuntuvasti myyntiaikaa; kaupanteko ei viivästy kuntotarkastajan odottelun vuoksi
- helpottaa ostopäätöstä; ehdollisia tarjouksia ei tarvita
- vähentää jälkipuinteja ja kaupan peruuntumisia

## Piilovirhevakuutuksen edut

- vähentää merkittävästi myyjän 5 vuoden vastuuta piilovirheistä
- myyjä saa asuntonsa markkinointiin valttikortin, joka vaikuttaa myös myyntihintaan
- korvattavan virheen paljastuttua myyjä ja ostaja saavat tarvittaessa vauriotarkastuksen, toimenpidesuosituksen ja kustannusarvion veloitusetta
- vahinkotilanteessa ostaja voi olla aina suoraan yhteydessä vakuutusyhtiöön
- ostaja saa korvauksen vakuutuksesta vakuutusehtojen mukaisesti ja välttää hankalat ja aikaa vievät vastuun selvittelyt eri osapuolten kanssa
- Vakuutetusta kohteesta saa arvonsa mukaisen hinnan



## ETUKORTTIKUMPPANIT

**A**suntokaupassa ovat mukana suuret tunteet, suuret rahat ja suuret vastuut. Maakaaren mukaan kiinteistön myyjä vastaa kaupan jälkeen ilmenevistä piilevistä virheistä vielä viisi vuotta hallinnan luovutuksen jälkeen.

Asuntokaupan kuntotarkastus kannattaa teettää heti kun asuntoa ryhdytään myymään – jo ennen ensimmäistä näyttöä. Silloin kiinteistönvälittäjällä on kaikki rakennustekniset tiedot, ja ostajat saavat realistisen käsityksen myyntikohteesta. Joka toisesta pientalosta löytyy jotain kohennettavaa. Kun huolto- ja korjaustarpeet on ennakoitu ajoissa, välttytään yllättäviltä korjauksilta ja kuluilta. Kuntotarkastus on asunnon terveystarkastus. Me teemme sen hyvää kuntotarkastustapaa noudattaen, Raksystems Anticimex Insinööri-toimisto Oy:n toimitusjohtaja Marko Malmivaara sanoo. Hänen yrityksensä tekee Huoneistokeskuksen kanssa yhteistyötä asuntokaupan turvallisuuden parantamiseksi.

Pahimmillaan asuntokauppa voi viedä rahat, terveyden ja mielenrauhan. Autamme Huoneistokeskuksen asiakkaita pienentämään riskejään kuntotarkastuksilla ja uudella Piilovirhevakuutuksella, joka on ainoa lajissaan Suomessa.

### Kuntotarkastusraportti reilu työkalu

Asuntokaupan kuntotarkastuksen voi tilata myyjä, ostaja myyjän suostumuksella, ostaja ja myyjä yhdessä, sekä esimerkiksi kiinteistönvälittäjä. Maksu eräänny vasta kaupanteon jälkeen.

Kuntotarkastus tehdään aistinvaraisilla ja rakennetta rikkomattomilla menetelmillä. Erikoiskoulutuksen saanut kuntotarkastaja tutkii kaikki sisätilojen näkyvät pinnat sekä julkisivut, katon ja rakennuksen vierustan. Hän arvioi, onko kohteessa piilevien virheiden tai puutteiden riskkejä. Lämpö-, vesi-, ilmanvaihto-, sähkö- ja taloautomaatiotekniikkaa arvioidaan näkyvin osin ja iän perusteella. Huolel-

liseen tarkastukseen haastatteluineen kuuluu useita tunteita.

Raksystems Anticimexin kuntotarkastaja laatii asiakkaalle kirjallisen raportin, johon hän liittää kohteesta otetut valokuvat. Raportti kertoo havaitut oleelliset vauriot, riskit, puutteet, huolto- ja korjaustarpeet sekä suositukset ja toimenpide-ehdotukset epäkohtien selvittämiseksi tai korjaamiseksi. Siitä ilmenevät myös näiden epäkohtien merkitys, vakavuusaste, mahdolliset haitat asumiselle sekä korjaamatta jättämisen seuraukset. Kuntotarkastusraportissa ei ole kuitenkaan korjaussuunnitelmaa eikä kustannusarviota.

Rakenteissa piileviä sisäisiä virheitä tai vaurioita ei voida havaita rakenteita rikkomatta, ellei vauriokohdissa ole pinnalle näkyvää tai muilla aisteilla tunnistettavaa viitettä, tai mittalaitteella havaittavaa poikkeavaa kosteutta. Epäilyttävillä alueilla tulee aina tehdä lisätutkimuksia. Useimmat asuntokauppariidat kehkeytyvät nimenomaan epäilyistä piilovirheistä, joita ei ole kehoituksista huolimatta tutkittu. Malmivaara korostaa. Hän suosittelee kuntotarkastusta myös uusiin asuntoihin ennen muuttoa.

Ostajalla ei useinkaan ole riittävää tietämystä rakentamisen laatonormeista tai rakennusvaurioista. Liian helposti oletetaan, että uusi asunto on aina virheetön. Virheiden korjaaminen jälkikäteen on kallista ja hankalaa. Asumisen aikana myös korjausvastuu tulee vaikeammin todennettavaksi. Uuden asunnon kuntotarkastusraportti sisältää listan virheistä ja puutteista, jotka ostaja voi vaatia korjattavaksi ennen muuttoa.

Kuntotarkastus kannattaa muulloinkin kuin kaupanteon yhteydessä. Ennakoiva kiinteistöhoito voi pienentää ylläpitokustannuksia jopa yli 30 prosenttia. Kuntotarkastus tuottaa tärkeää tietoa myös korjaussuunnitelmiin, kustannuslaskelmiin ja lainatarpeen arviointiin.

### Nopeampi kauppa ja parempi hinta

Piilovirhe on nimensä mukainen – ja aina mahdollinen. Piilovirheet aiheuttavat eniten valituksia vanhojen kiinteistöjen kaupassa. Uusi kiinteistökauppa turvaava Piilovirhevakuutus vähentää riitailanteita ja oikeuskäsittelyjä, sillä ostaja voi virheen havaittuaan olla suoraan yhteydessä vakuutusyhtiöön.

On kaikille osapuolille kohtuutonta, että piilovirheistä riidellään eri oikeusasteissa jopa useita vuosia. Siihen kuluu usein paljon enemmän rahaa kuin korjaustoimiin. Vakuutuksen ansiosta voidaan keskittyä piilovirheiden aiheuttamien vaurioiden korjaamiseen ja estää inhimilliset katastrofit, Malmivaara sanoo.

Olemme tehneet Suomessa yli 60 000 Asuntokaupan kuntotarkastusta. Kokemukset erilaisista vahingoista ja vastuutilanteista antavat meille valmiudet ottaa riski piilovirheistä asiakkaamme puolesta.

Ruotsissa jo kolmannes ja Norjassa yli puolet myydyistä omakotitaloista on vakuutettu piilovirheiden varalta. Kokemusten mukaan vakuutus kasvattaa kiinteistön arvoa jopa 20 prosenttia vakuuttamattomaan kohteeseen verrattuna. Tanskassa piilovirhevakuutus on jo lakisääteinen.

### Kosteusvauriot piileskelevät

Ennen Piilovirhevakuutuksen myöntämistä kiinteistössä tehdään Asuntokaupan kuntotarkastus. Vakuutus korvaa kaupantekohetkellä olevien piilevien virheiden ja niistä aiheutuneiden vaurioiden korjauksia vakuutusehtojen mukaisesti aina 75 000 euroon saakka. Vakuutuksesta korvataan virheet, joita kuntotarkastaja ei havainnut, ja joista ostaja ja myyjä eivät tienneet kaupantekohetkellä.

Malmivaara arvioi, että tyypillisimpiä korvattavia piilovirheitä ovat kosteusvauriot talojen runkorakenteissa ja

märkätiloissa. Lisäksi vakuutuksesta korvataan muun muassa kaivaustöiden istutuksille aiheuttamia vahinkoja ja korjaustöistä asukkaalle aiheuttuvia väliaikaisia ylimääräisiä asumiskuluja. Vakuutuksesta ei korvata LVIS-järjestelmien eikä tulisijojen ja hormien virheitä tai vaurioita.

Piilovirhevakuutuksen hinta on noin 1 700 euroa. Se kattaa koko viiden vuoden vastuuajan. Vahinkotapauksissa omavastuu on 3 000 euroa. Vakuutushakemus tulee toimittaa vakuutuksenantajalle ennen kiinteistön kaupankirjan allekirjoitusta. Kaupanteossa ostaja siirtyy vakuutuksen edunsaajaksi.

[www.raksystems-anticimex.fi](http://www.raksystems-anticimex.fi)

**Huoneistokeskuksen asiakkaana saat Etukortin, jolla saat alennusta Raksystems Anticimexin kuntotarkastuksista, piilovirhevakuutuksesta, sisäilmatutkimuksesta ja lämpökamerakuvauksesta.**

