

Uusi asunto-osake: OSTAJALLE TEHTY UNELMA vai grynderin bisnes?

Asuntojen uudistuotannon laatuongelmista kohistaan runsaasti, mutta lähinnä asuntosiirtajien keskuudessa. Yksittäisiä asunto-osakkeita ostavat "tavalliset" kuluttajat käyvät prosessin läpi vain kerran, eivätkä yleensä ole jakamassa tietoa seuraaville ostajaehdokkailla. Muun muassa osakkeenostajien kokous olisi oiva tilaisuus jakaa näkemyksiä ja kokemuksia gryndikohteista, mutta suuri osa ihmisistä on ensi kertaa kyseisessä tilaisuudessa eivätkä he ole toisilleen entuudestaan tuttuja. Kyseinen kokous on lakisääteinen ja kutsutaan koolle myyjän toimesta heti kun neljäs osakkeista on sitovasti kaupattu. Kokouksessa myyjäsosepuoli esittelee hanketta ja ostajille annetaan mahdollisuus asettaa hankkeelle tilintarkastaja sekä rakennustyön tarkkailija.

Rakennusaikainen tarkkailija
Myyjien kaunopuheet ja laatulupa-
ukset vakuuttavat yksittäiset ostajat
kuitenkin siinä määrin, että koko-
uksessa erittäin harvoin päädytään



Tarkastettavana huoneiston ilmastointilaitteita rakennuksen katolla.

käyttämään asuntokauppalaan mah-
dollistamaa ulkopuolista tarkkaili-
jaa, vaikka tarkkailija olisikin työ-
maan ainoa silmäpari, joka ei olisi
grynderin palkkaama. Tarkkailijan
tehtäviin kuuluu seurata rakennus-
valmistumisen sopimuksenmu-
kaisuutta ja vaaditun laatutason to-
teutumista. Tarkkailijaksi valitun
henkilön tulee olla rakennusalalla
toimiva riittävän koulutuksen saanut
konsultti, joka ei saa olla riippuvuus-
suhteessa grynderiin.

Tarkkailijan valinta kariutuu vii-
meistään siinä vaiheessa, kun gryn-
derin edustaja ilmoittaa tarkkailijan
palkkion erääntyvän maksettavaksi
vasta sitten, kun kohde on valmis ja
osakkeenostajista muodostunut hal-
litus valittu. Eli heti muuttopäivänä

tulisi lisälasku, jota tuskin enää voi-
si asuntolainaan sisällyttää. Joiden-
kin tulkintojen mukaan asia on ris-
tiriidassa Asuntokauppalaan kanssa,
mutta selkeää kannanottoa lainsäätä-
jältä ei olla vielä saatu yleiseen tietoi-
suuteen. Tämä tilanne ei ole suotuisa
osakkeenostajien eikä tarkkailijan-
kaan näkökannalta. Asuntokauppa-
lain luoma mahdollisuus ostajia edus-
tavan tarkkailijan palkkaamisesta jää
yleensä käyttämättä. Rakentamisvai-
he, jolloin mahdolliset laaturvirheet
syntyvät, on näin ollen grynderin so-
olosuoritus, jota ei seurata.

Muista vuositarkastus

Mitä keinoja ostajalle sitten jää mi-
käli kaikki ei mennytään niin kuin
myyjä ennen sopimuksen allekirjoit-

tamista lupasi? Asuntokauppala-
ki on tehty juurikin turvaamaan asun-
nonostajaa ja se muun muassa vel-
voittaa, että kohteessa on pidettävä
12–15 kk valmistumisen jälkeen vuositarkastus, jossa kerätään havaitut
virheet ja puutteet ja laaditaan pöytäkirja. Vuositarkastuksen jälkeen
sellaisten virheiden, jotka pitäisi koh-
tuudella havaita, reklamointioikeus
päättyy. Tämä tekee vuositarkastuk-
sesta ehkä tärkeimmän tilaisuuden
asuntoyhtiön ja myyjäsosepuolen eri-
mielisyyksien selvittämisen kannalta.

Asiantunteva rakennusalan ammattilainen taloyhtiön turvana

Kenen sitten kuuluu reklamoida taloyhtiön vastuulla olevista rakenteista, kuten esimerkiksi myymälömän asunnon kylpyhuoneen liian ahtaasta oviraosta, autohallin vesi-
vuodosta tai lämmönjakohuoneen puutteellisesta ilmanvaihdosta? Reklamointi on tehtävä jonkin tahon toimesta vuositarkastuksen aikana tai muutoin reklamointioikeus menetetään ja korjausvastuu jää taloyhtiölle.

On yleistymässä, että vuositarkastuksessa käytetään konsulttia, joka hoitaa reklamoinnin yhtiön puolesta, mutta yhtiön kanssa yhteistyössä. Konsultin käyttäminen on järkevää, koska asiantuntija tarkastaa huoneistoista ja yhteisistä tiloista sekä rakenteista kaikki olennaiset ja kalliit kipupisteet, joissa virheitä yleensä sattuu. Konsultti tuntee hyvän rakentamistavan mukaiset ratkaisut ja osaa tarvittaessa myös karsia grynderille kuulumattomia yhtiön esiin tuomia asioita, mikäli huolet ovat aiheettomia ja eivät ole katsottavissa urakoitsijalle kuuluviksi.

Ammattilaisen tekemä huolellinen vuositarkastus takaa sen, että sellaisia virheitä, jotka olisi pitänyt kohtuudella havaita, ei pääse jäämään. Tarkastuskierroksen ja vuositarkastuslausunnon teettäminen on taloyhtiölle edullinen työ, mutta voi



Tarkastettavana pesuhuoneen valokatkaisijan turvateisyydet suhkusekoittajasta.

saada aikaan laajat takuukorjaukset, jotka muutoin jäisi yhtiön maksettavaksi tai tekemättä kokonaan. Vuositarkastuksen jälkeen reklamointi on huomattavasti vaikeampaa ja tarkempaa.

Vuositarkastuksessa kirjataan vikalistat ja pöytäkirjat tarkasti

Asiantunteva konsultti osaa esittää perusteet aukottomasti ja reklamointimuodossa tulevasta rakentavasta palautteesta on hyötyä grynderillekin. Vaikkei uuden osakkeen ostajat vielä yleensä pääsekään vaikuttamaan rakentamisaikansa, niin tilanteessa on myös hyviä puolia. Suomalainen moraalit ja halu tehdä asiat jämäptisti näkyy siinä, että takuukorjauksiin suhtaudutaan asiallisesti ja esitetty vikalista halutaan aidosti selvittää ja todeta jälkitarkastuksessa tehdyksi. Minkä taakse jättää, sen edestä löytyy, jos tilaaja on hereillä. Vallitsevien olosuhteiden puitteissa asuntoyhtiön tärkein tilaisuus on juurikin vuositarkastus, jonka yhteydessä vikalista ja pöytäkirjat on tehtävä tarkasti. Muutto-
tarkastuksissa yhtiön rakenteet ovat kesken ja monta asiaa jätetään niille puhele, että katsotaanpa vuositarkastuksessa.

Ehkä tulevaisuudessa grynderitkin havahtuvat tarkkailijan käyttämisen mahdollisuuksiin ja lisäävät konsultin kustannukset jo omatoimi-

sesti taloussuunnitelmaan. Toisaalta kun pohditaan, että mikä onkaan liiketoimintaa harjoittavan yrityksen päätehtävä, voi tulosta laskevan lisäkulun asettaminen olla nihkeää. Näin ollen todellinen vastuu rakennuksen laadun selvittämisestä jää ostajan harteille. Tilaajahan on viimekädessä aina se, joka hankinnoistaan vastaa. Jos oma asiantuntemus laadun arviointiin ei riitä, on asiantuntemus erityisesti asuntoyhtiöiden hallituk-
sia, joiden vastuulla on koko kiinteistön hallinnointi - miljoonien eurojen rakennukseen kannattaa todellakin teettää tuhannen euron tarkastus. ●


airvisio

SISÄILMAPALVELUT

- IV-kanavien puhdistukset
- Mittaus ja säätö
- Kylmälaitteiden huolto ja asennukset
- Sisäilmaongelmien ratkaiseminen

www.airvisio.com

045 122 1933