

# Pilaantuneet maat kiinteistökaupassa

Teemu Kärkäs

Suomessa arvioidaan olevan noin 20 000 pilaantunutta maa-aluetta. Valtaosa näistä sijaitsee taajamissa tai niiden läheisyydessä.



**S**kanska Kodit Oy:n tonttivarantoyksikkö tekee vuosittain 20–30 kiinteistökauppaa tai kiinteistökaupan esisopimusta yksistään Uudellamaalla. Entistä useampi ostettavista kiinteistöistä on ollut sellaisessa käytössä, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Pilaantuneisiin maihin on näin ollen otettava kantaa jo kaupan ehtoista neuvoteltaessa.

## Lainsäädännöstä

Kiinteistökauppaa sääntelee yleisesti maakaari ja pilaantuneiden maiden osalta ympäristönsuojelulaki (YSL). Maakaari asettaa myyjälle nimenomaisen ja erityäin laajan tiedonantovelvollisuuden myytävän kiinteistön ominaisuuksista. Myyjän tiedonantovelvollisuutta rajaa ostajalle säädetty kaupan kohteen tarkastusvelvollisuus. Ostajan on aina tarkastettava kaupan kohde ennen lopullisen kaupan tekemistä. Käytännössä rakennusliikkeeltä edellytetään ammatti-

maisena toimijana erityisen laajaa selvottovelvollisuutta kiinteistön ominaisuuksista.

Maakaari sääntelee kiinteistökauppaa, mutta jos tehdään osakekauppa yhtiöstä, joka omistaa kiinteistön, niin tulkinnanvaraisuus kasvaa pilaantuneiden maiden käsittelyssä kaupan yhteydessä. Kuka on tällöin vastuussa maaperän pilaantumisesta? Onko se kiinteistön käyttäjä vai yhtiön hallitus tai omistajat? Niinpä osakekaupassa on kaupan ehdot kirjattava erityisen huolellisesti, jotta vältytään tulokintaerimielisyyksiltä.

Ympäristönsuojelulaki on tärkeässä roolissa haettaessa pilaantuneelle maaperälle puhdistajaa. Kunnostusvastuu määräytyy pilaantumisen ajankohdan mukaisesti. Ennen vuotta 1994 tapahtuneeseen pilaantumiseen sovelletaan jätehuoltolain mukaista vastuusääntelyä. Vuoden 1994 alusta lukien tapahtuneisiin pilaantumisiin sovelletaan ympäristönsuojelulain mukaista sääntelyä.

Maaperän puhdistamisesta ja puhdistamistarpeen selvittämisestä on yleensä ensisijaisesti vastuussa aiheuttaja, toissijaisesti alueen haltija ja viime kädessä kunta. Ympäristönsuojelulain 104 pykälän mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissään olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä ja aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Jos kauppakirjaan kirjataan YSL 104 §:n mukainen myyjän ilmoitus, niin ostaja saa tällöin vilpittömän mielen suojan ja puhdistamisvastuu siirtyy myyjälle. Ammattimaisen ostajan ollessa kyseessä on tämä ilmoitus syytä kirjata kauppakirjaan.

## Myyjällä ja ostajalla yhteinen intressi pilaantumisen selvittämisessä

Ammattimaisen kiinteistökehittäjän näkökulmasta tärkeintä on tietää kiinteis-

misen ajankohta, pilaantumisen laajuus, puhdistamistarve ja kunnostusvastuu. Ennen puhdistamista on puhdistamistoimenpiteistä tehtävä ympäristölupahakemus tai ilmoitus alueelliselle ympäristökeskukselle. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää mahdollisen ympäristölupapäätöksen ratkaisemista ennen rakennusluvan myöntämistä.

Käytännössä ammattimaisen ostajan on hallittava pilaantuneen maaperän puhdistamiseen liittyvä prosessi. Patomerin mukaan kaupan osapuolten on ohjattava puhdistusprosessia siten, että puhdistaminen on riittävän laajaa, mutta kustannustehokasta, ja että prosessi on mahdollisimman nopea. ”Mikäli myyjä ei ole ammattimainen kiinteistöalan toimija, on tämän voitava luottaa ostajan kykyyn johtaa puhdistusprosessi am-

mattimaisesti ja myös myyjän etu huomioon ottaen”, lisää Patomeri. Rakennusliikettä ohjaa kiinteistökauppaa tehtäessä ympäristöasioihin liittyvät sisäiset laatuvaatimukset sekä toisaalta asuntoja myydessä asuntokauppalain määräykset tuotteen virheetömyydestä.

### Menettelyssä vielä puutteita

Tällä hetkellä olevat avoimet kysymykset tuovat oman haasteensa kiinteistökauppoihin.

Tulevatko puhdistamistarvetta sääntelevät raja-arvot muuttumaan ja mihin suuntaan EU:n lainsäädännön harmonisoinnin yhteydessä? Tällöin puhdistamistarpeen ja -kustannusten arvioiminen on hankalaa. Tämä tuo epävarmuutta etenkin hankkeisiin, joissa tehdään maanomistajan kanssa esisopimus kiinteistökaupasta, joka saattaa toteutua vasta vuosien päästä.

”Tulevaisuudessa asuntokauppalakiin saattaa vaatia, että asuntokaupan yhteydessä mainitaan erikseen, mikäli kyseisellä kiinteistöllä on ollut pilaantuneita maita ja että ne on asianmukaisesti puhdistettu. Pilaantuneiden maiden problematiikka on siis oltava hyvin tiedossa kiinteistökauppaa tehtäessä ja ammattitaitoa on kehitettävä jatkuvasti. Pilaantuneiden maa-alueiden erikoistumisopintokokonaisuus Hämeen ammattikorkeakoulun ympäristöteknologian koulutusohjelmassa antaa syvällisen perustan

## KIINTEISTÖKAUPAN KAUPPAKIRJAAN KIRJATTAVAT EHDOT PILAANTUNEISTA MAISTA

### Pakolliset ehdot

- mitä toimintaa kiinteistöllä on harjoitettu
- mitä aineita tai jätteitä kiinteistöllä on
- onko maaperässä aineita tai jätteitä, jotka voivat aiheuttaa sen pilaantumista
- onko maaperän todettu pilaantuneen

### Suosittelavat ehdot

- kuka puhdistaa mahdollisesti pilaantuneen maaperän
- kenen kustannuksella puhdistaminen tapahtuu
- missä aikataulussa puhdistaminen toteutetaan

## TOIMIALAT, JOTKA SAATTAVAT AIHEUTTAA MAAPERÄN TAI POHJAVEDEN PILAANTUMISTA

- huoltoasemat
- kaatopaikat ym. jätteenkäsittelylaitokset
- kemiallinen metsäteollisuus
- kemianteollisuus ja muoviteollisuus
- korjaamot, romuttamot ja maa-alamot
- metalli- ja konepajateollisuus
- puuteollisuus, sahat ja kyllästämöt
- taimi- ja kauppapuutarhat
- tekstiili- ja nahkateollisuus

asiaan liittyen myös kiinteistöalan ammattilaisille”, lopettaa Patomeri.



**Kirjoittaja on diplomi-insinööri ja työskentelee Skanska Kodit Oy:ssä kiinteistöinsinöörinä. Sähköposti: teemu.karkas@skanska.fi.**



tön arvo ja rakentamiskelpoisuuden ajankohta etukäteen. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen saattaa viivästyttää rakennusluvan saamista ja puhdistamisen kustannukset alentavat kiinteistön arvoa. Kiinteistötietokas **Seppo Patomeri** Skanska Kodit Oy:stä painottaa, että on myös kiinteistön myyjän edun mukaista, että maaperän pilaantuneisuus selvitetään ja mahdollisesti pilaantunut maaperä puhdistetaan pikaisesti. Näin myyjälläkin on oikeanlainen tieto kiinteistönsä arvosta kaupantekohetkellä.

### Ostajan on hallittava puhdistamiseen liittyvä prosessi

Jos kiinteistöltä löytyy pilaantuneita maita, niin ensin selvitetään pilaantu-