



Колонка юриста



Asianajotoimisto
NordLex Oy

Игорь Хитрухин

Телефон секретаря:
+358-9-686 9080
aineisto@kauppatie.com

В предыдущем номере газеты читатели подняли вопрос о повышенном уровне радона в купленном ими доме. Через два года после покупки в нем был определен повышенный уровень радона. Кто несет ответственность за продажу недвижимости?

При рассмотрении случая покупки дома, ситуацию нужно рассмотреть как с позиции ответственности продавца дома и посредника по продаже, так и строительной подрядной организации.

Продавец недвижимости

Ответственность продавца недвижимости определяется разделом, регулирующим недвижимое имущество (Maakaari, MK). С точки зрения закона, главным является то, каким является имеющийся дефект. Согласно 2 статье §17 МК дефект может быть обычный и скрытый. Если речь идет о скрытом дефекте, покупатель может требовать от продавца скидку. А в тех случаях, когда дефект является серьезным, то полного разрыва сделки.

Если же речь идет об обычном дефекте, у покупателя кроме права на скидку или отмену сделки, так же есть возможность на компенсацию возникших убытков.

С одной стороны, все это может быть только в том случае, если продавец не сможет доказать, что он действовал в соответствии с законодательством. Нормативные документы обязывают продавца предоставить покупателю правдивую, исчерпывающую информацию о состоянии продаваемой недвижимости. Согласно статье 2§20МК, продавец

так же несет ответственность за достоверность той информации, которую от его имени сообщает покупателю посредник или какой-либо другой представитель продавца.

С другой стороны, законодательство предусматривает, что покупатель не имеет оснований ссылаться на наличие дефекта, если он мог его заметить в процессе покупки недвижимости, а продавец (или его представитель) предоставил ему всю информацию о состоянии дома.

Законодательство предусматривает, что покупатель должен сообщить продавцу недвижимости об обнаруженном дефекте в разумные сроки. По прошествии 5 лет предыдущий владелец дома перестает нести ответственность за проданную недвижимость.

Это не касается тех случаев, когда продавец — владелец недвижимости — строит и продает дома или дачи как профессиональный строитель. В таких случаях компенсация по скрытым дефектам и сроки апелляции другие.

Посредник

Посредническая деятельность регулируется рядом законодательных актов, требующих тщательного и неукоснительного их выполнения.

Как правило, посредник имеет ту информацию, которую требует законодательство и которую в полном объеме обязан предоставить ему покупатель.

Представляется крайне проблематичным ответственность посредника за продажу дома, в котором через несколько лет обнаружился радон.



Добрый день, любимая газета!

У нас есть вопрос для вас. Год назад мы с супругой приобрели дом в городе Лахти для постоянного проживания. Продавцы сделали проверку состояния дома (kuntotarkastus). Перед заключением сделки по покупке дома мы задали вопрос по поводу газа радон, но владельцы сказали, что они не делали исследование. Через полгода нам пришла реклама от одной финской фирмы, предложившей сделать исследование на наличие и уровень радона. Два месяца у нас дома находился контейнер, затем мы его отослали для проверки, и вот пришел ответ, что содержание газа у нас превышает норму в несколько раз, и они рекомендуют сделать ремонт.

У нас два вопроса.

1. Ремонт дома достаточно дорогой. Мы нашли в интернете, что государство компенсирует только 70 процентов, и то если сумма ремонта больше 7.000 евро, а 30 процентов платим мы. Это так?

2. Можем ли мы предъявить претензию бывшим владельцам или посреднику в сделке, так как бывший владелец отвечает за дом 5 лет после продажи, а в обязанности посредника входит предоставление покупателю правдивой информации, они ведь продали нам опасный для проживания дом?!

Юрий и Светлана.

Строительный подрядчик

Согласно своду строительных правил (RakMK) В 3 2.8.1, застройщикам необходимо учитывать риск наличия радона на участке, где планируется или строится недвижимость. В правилах подчеркивается, что техническое определение уровня радона можно не делать только в тех случаях, когда его уровень в жилищах этого района постоянно соответствует принятым нормам.

Кроме этого, при получении разрешения на строительство в разных областях могут быть дополнительные требования по уровню радона. Строительные подрядчики должны их учитывать наряду с другими строительными и санитарными требованиями.

В зависимости от того, когда был построен дом, а также от того, как тщательно выполнялись строительные и санитарные нормы, подрядчик также может нести ответственность. Однако доказать это в судебном порядке будет очень сложно.

Таким образом, если у покупателей недвижимости есть претензии, то они имеют право обращаться с требованиями к продавцу недвижимости, посредникам или строителям.

Ремонт дома, в котором обнаружили повышенное содержание радона

На странице Säteilyturvakeskus <http://www.stuk.fi> есть рекомендации тем, чей дом нуждается в ремонте при повышенном содержании радона. Предлагается несколько разных видов ремонтных работ. По данным STUK средняя стоимость ремонта в небольшом частном доме составля-

ет около 1.500 евро. Если сумма ремонта значительная и превышает 7.000 евро, возможно получение помощи от государства (до 70% от суммы расходов). Эти деньги не даются автоматически. Для их получения необходимо заполнить требуемые анкеты и приложения. Для получения такой субсидии нужны веские основания, подтвержденные документами.

Налоговая скидка

(Kotitalousvähennys)

Часть расходов по ремонту, может быть компенсирована как налоговая скидка kotitalousvähennys. Это касается разных видов строительных и ремонтных работ. Информация об этом есть в рекомендации налогового управления 185/32/2009 от 19.8.2009, а также в публикации 33.09.

Помощь при проблемах со здоровьем

(Terveystuella-avustus) За материальной помощью можно обратиться в Asumisen rahotus- ja kehittämisskeskus. Для этого нужно заполнить анкету ARA 35/09 с приложениями.

Но для получения этого вида материальной помощи нужны веские основания, подтвержденные документами.

Помощь при подготовке ответа
оказала Татьяна Гасик,
Ariscon Consulting Oy



Вопросы
можно посылать
по электронной почте
в редакцию газеты:
aineisto@kauppatie.com



Автомойка Hammelmann 3000 бар

В раб. состоянии, хорошие раб. инструменты, оснащение, готов к эксплуатации. Цена 55.000 €.
тел. +358 400 713 371



Специальное предложение

Honda Civic 4d от 616 000 руб.

Автомобили, силовая техника.

ХОНДА ПИСКАРЕВСКИЙ (812) 703 0880
пр-т Научки, 50а www.goldenmotors.ru



Цап харвестера Keto 51, -2003 г.

В хорошем и рабочем состоянии.

Подойдет для оборудования Ерес.

Дополнительно: шланги, датчики

и др. запчасти. Цена 7500 €. В Париккала.

vim68@hotmail.com Тел. +358 400-347657

Тюнинг-агентство WALD представило свой новый тюнинг-пакет Black Bison для RX350 и RX450h, придающий им более властный и агрессивный вид. Пакет включает новый передний спойлер, бампер с большими воздухозаборниками, новые боковые юбки, задний спойлер и новую заднюю юбку со встроенными тормозными LED-огнями. Кроме того, тюнер

WALD тюнингует Lexus RX350 и RX450h



включил в пакет выхлопную систему с четырьмя выхлопными трубками и спортивный глушитель DTM, дополняющий агрессивный экстерьер автомобилей.

В стандартной комплектации RX350 оснащается 3.5-литровым 6-цилиндровым двигателем, развивающим мощность 275 л.с. и работающим в паре с шестиступенчатой сивентальной трансмиссией, поддерживающей передний или полный привод. Егор более мощный гибридный собрат RX450h оснащается тем же двигателем, однако благодаря электромотору развивает суммарную мощность 295 л.с.



Тюнинг-ателье Avus Performance представило новый пакет для Audi TT-RS. Названный "новый Ur-Quattro", автомобиль оснащается модифицированной системой электронного управления двигателем и высокопроизводительной выхлопной системой с гоночными каталитическими нейтрализаторами.

В результате, 2.5-литровый 5-цилиндровый двигатель развивает мощность 460 л.с. и крутящий момент почти 640 Нм. Разгон с 0 до 100 км/ч занимает 3.8 секунды, а максимальная скорость составляет 312 км/ч.



Volvo FM 12-05

120 тыс. км. С боков открывается. Гидравлика. Алюминиевый плуг. Цистерна для воды 12 м³. С оборудованием или без. Цена с оборуд. 90—102 тыс. €. тел. +358 400 302 898



Nissan официально представила Altima

Компания Nissan опубликовала официальную информацию об обновленной Altima 2010 модельного года. Доступная в версии седана и купе, Altima претерпела небольшие внешние изменения, такие как новый капот, модифицированная решетка радиатора и новый бампер, а также новые фары, диски и новые цвета оформления.

Салон авто также получил но-

вую отделку, среди опций -аудиосистема от Bose, USB- и iPod-подключение, модуль Bluetooth, спутниковое XM-радио и камеру заднего вида.

Также в набор опций входит навигационно-развлекательная система (с 6.5-дюймовым дисплеем, 9.3ГБ Music Box, каталогом ресторанов Zagat, XM NavTraffic/NavWeather и DVD-плеером).



Анонсирована Subaru Impreza STI

Subaru Impreza STI — настоящая легенда своего времени. Своей репутацией, она обязана многим версиям, таким как Spec C и A-Line. Новая Impreza WRX CARBON станет ещё одним из символов её величия.

Она разработана на базе модели A-Line и оснащается 5-ступенчатой автоматической трансмиссией — да, именно автоматической трансмиссией, чтобы большее количе-

ство покупателей могло наслаждаться производительностью автомобиля. Главное отличие модели CARBON состоит в крыше из углеволокна, установленной для уменьшения массы авто, снижения центра тяжести и, в результате, большей производительности.

Impreza WRX CARBON будет представлена на автошоу в Токио уже в октябре.



Volvo Jonckheere -90
37 мест, туалет, видео,
стерео, кондиционер
MB Sprinter 412, -97
19 мест, видео, стерео, cd

тел. +358 500 575 454



SCANIA P94C 6x2/4 Euro 3, -02
NTM KG 18,4 м³, управляющий балансир



VOLVO FM7 6x2/4 Euro 3, -02
NORBA RL300 18,6 м³, управл. балансир

EMP-Combine Oy
+358 45 638 2704
www.emp-combine.com

ПРОЧНЫЕ ИЗДЕЛИЯ

Для землеройных машин, дорожного строительства, корчевания и др.



★ ГИДРАВЛИЧЕСКИЙ ДРОБИТЕЛЬ ПНЕЙ С КРЕПЛЕНИЕМ

★ ДЛЯ ПНЕЙ /КАМНЕЙ

★ ДЛЯ ПОСАДКИ ДЕРЕВЬЕВ



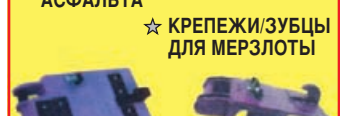
ОБРАЗЦЫ

★ КОВШИ



★ РЕЗЧИК АСФАЛЬТА

★ КРЕПЕЖИ/ЗУБЦЫ ДЛЯ МЕРЗЛОТЫ



A. HIRVONEN OY

Hitsaajantie 8 B

82500 KITEE

GSM +358 400 824 848

Тел. +358 13 824 848

Факс +358 13 824 858

www.ahirvonenoy.net