



Tekninen ja ympäristö due diligence
kuntasektorin toimijan näkökulmasta

Teknisk och miljömässig due diligence
ur kommunala aktörers perspektiv

DI FT Esa Salminen
(+358 44 768 8392, esa.salminen@vahanen.com)

VAHANEN

Mistä on kyse?



- Yritys- tai kiinteistökaupan yhteydessä tehtävä kaupan kohteen tarkastus, jolla kartoitetaan riskejä, vastuita ja mahdollisuuksia
- Voidaan tehdä myös vuokrasuhteen tai toiminnan muuttuessa tai investointihankkeelle

Vad?

- En obligatorisk besiktning av objektet vid företags- eller fastighetsaffärer där risker, ansvar och möjligheter kartläggs
- Kan även göras vid ändring av hyresförhållanden eller verksamheter eller för investeringsprojekt

Due Diligence (DD)

- Tekninen DD
- Ympäristö DD
- Vero DD
- Taloudellinen DD
- Juridinen DD
- Kaupallinen DD
- Arvonmääritys



VAHANEN

Due Diligence

- Teknisk DD
- Miljömässig DD
- Skattemässig DD
- Ekonomisk DD
- Juridisk DD
- Kommersiell DD
- Värdering

Miksi?

- Auttaa ymmärtämään ja arvioimaan myynti- tai ostokohdetta
- Selvilläolo-, selonotto- ja selontekovelvollisuudet
- Riskienhallinta: mahdolliset karikat ja piilevät pommit ja niiden rahallinen arvo
- Ostajan tai rahoittajien vaatimukset: standardoidut prosessit
- Vähentää riitoja jälkikäteen



Varför?

- Bidrar till att förstå och värdera sälj- eller köpeobjekt
- Skyldighet att hålla sig informerad, utredningsskyldighet och upplysningsskyldighet
- Riskhantering: eventuella fallgropar och dolda fel samt deras värde i pengar
- Krav från köparen eller finansierarna: standardiserade processer
- Minskar risken för tvister efteråt

Huomioiminen kauppatilanteessa

- Arvonmäärityksessä
- Kauppasopimuksessa
- Kaupan rakenteessa, esim. jättämällä riskit kaupan ulkopuolelle
- Vakuutetaan riskit



VAHANEN

Iakttagande vid köpslut

- Vid värdering
- I köpeavtal
- I köpets utformning, t.ex. genom att utelämna riskerna
- Riskförsäkring

Tekninen DD



- Kuntokartoitus kiinteistöstä
- Joskus mukana kaavoitus ja ylläpitoasiat
- Eri alojen asiantuntijoiden kohdekäynti



- Korjausvelka ja 10 v PTS
- Talotekniikka: LVI, sähkö
- Rakenteet: katto, julkisivu, perustukset

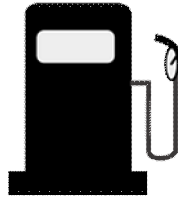
Teknisk DD

- Konditionskartläggning av fastighet
- Ibland ingår planläggning och underhåll
- Experter för olika branscher gör besök på objektet



- Reparationsskuld och 10-årig långtidsplan
- Husteknik: VVS, el
- Konstruktioner: tak, fasad, fundament

Ympäristö DD



- Arvio ympäristöriskeistä ja vastuista ja toiminnan luvanmukaisuus
- Kohdekäynti, haastatteluja ja viranomaisrekistereiden läpikäynti



- Maaperä
- Rakenteiden haitta-aineet
- Investointi- ja korjaustarpeet
- Hintavaikutus tai kaupan peruuntuminen

Miljömässig DD

- Bedömning av miljörisker och ansvar samt verksamhetens överensstämmelse med tillstånd
- Besök på objektet, intervjuer och genomgång av myndighetsregister



- Mark
- Skadliga ämnen i konstruktioner
- Investerings- och reparationsbehov
- Preiseffekt eller återgång av köp

Phase II



- Maaperätutkimukset
- Haitta-ainetutkimukset rakenteista
- Kosteus- ja sisäilmatutkimukset
- Rakennetutkimukset
- Suunnitelmatarkastukset
- ...

Phase II

- Markundersökningar
- Undersökningar av skadliga ämnen i konstruktioner
- Fuktmätningar och analyser av inomhusluften
- Undersökningar av konstruktioner
- Granskningar av planer
- ...

Myyjän näkökulma



- Myyjän DD sujuvoittaa kauppatilannetta
- Myyjä voi hoitaa asioita kuntoon ennen kaupantekoa
- Riskien ja vastuiden rajaaminen siten, että ostaja ei voi jälkeinpäin vedota sellaiseen mistä tiesi jo ennen kauppaa
- Huono valmistautuminen voi johtaa huonoihin sopimusehtoihin

Säljarens perspektiv

- Säljarens DD gör köpslutet smidigare
- Säljaren kan se till att allt är i ordning före affären
- Risker och ansvar begränsas så att köparen inte i efterhand kan hänvisa till en omständighet som denne känt till redan före affären
- Dålig förberedelse kan leda till dåliga avtalsvillkor

Ostajan näkökulma



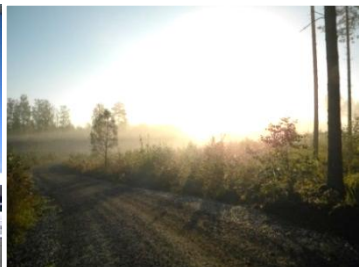
- Varmistaa, että kohde vastaa tarjouksen pohjana olleita oletuksia
- Tunnistetaan riskit mahdollisimman varhain
- Riskien rajaaminen
- Kohde tulevassa käytössä, valmistautuminen haltuunottoon
- Rahoittajien vaatimukset

Köparens perspektiv

- Säkerställer att objektet motsvarar de antaganden som legat till grund för offerten
- Riskerna identifieras i ett så tidigt skede som möjligt
- Avgränsning av risker
- Objektet i framtida användning, förberedelse för övertagande
- Krav från finansiärer

Tapauskohtainen prosessi

- Standardoidut menetelmät
- Rahoittajien vaatimukset
- Kohde (kiinteistö, tontti, liiketoiminta, portfolio...)
- Kauppatilanne (aikataulu...)

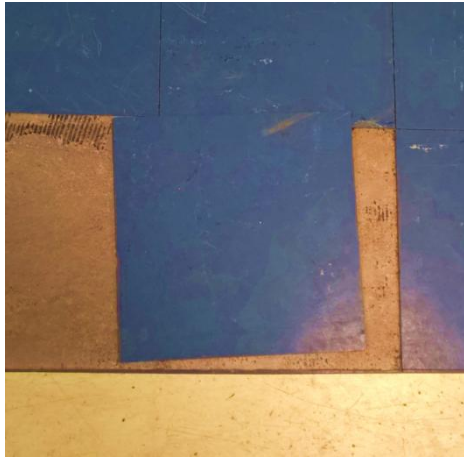


Fallspecifik process

- Standardiserade metoder
- Krav från finansiärer
- Objekt (fastighet, tomt, affärsverksamhet, portfölj ...)
- Affärssituation (tidsplan ...)

Esimerkki 1: Haitta-aineita rakenteissa ja laitteissa

Exempel 1: Skadliga ämnen i konstruktioner och anläggningar



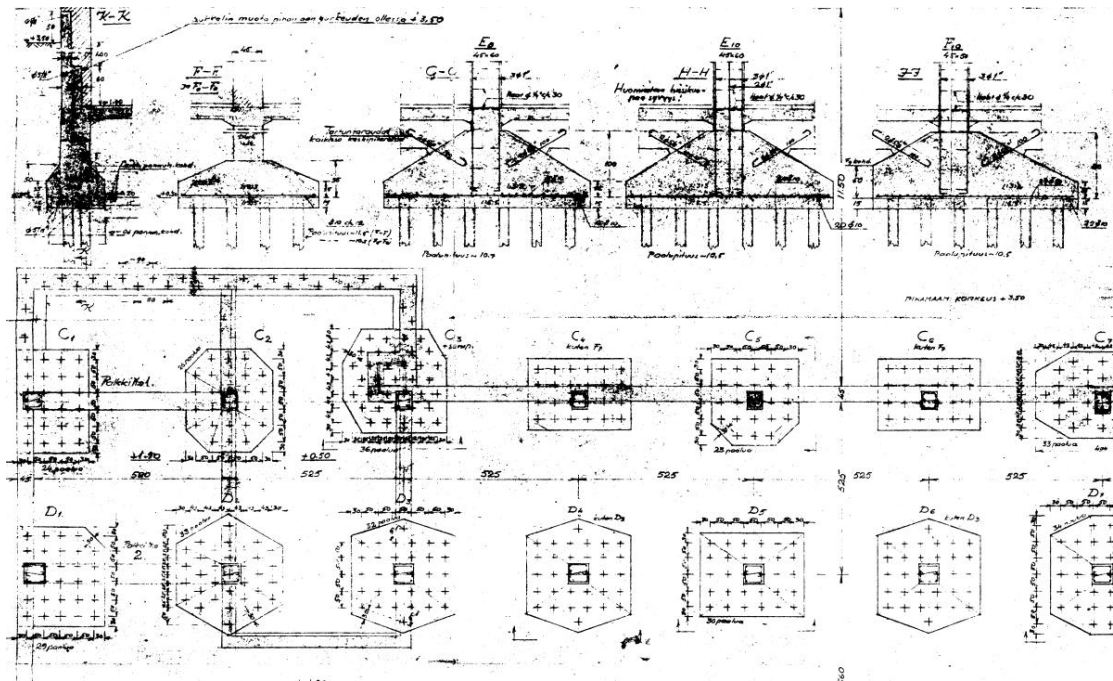
Esimerkki 2: Sisäilmariskejä

Exempel 2: Risker i inomhusluften



Esimerkki 3: Puupaaluperustukset

Exempel 3: Pålfundament i trä



VAHANEN

Esimerkki 4: Katon
peruskorjaustarve ja sen
kustannukset

Exempel 4: Behov av
takreovering och kostnader
för den



VAHANEN

Esimerkki 5:
Vuotanut lämmitysöljysäiliö

Exempel 5:
En eldningsoljecistern som
har läckt



VAHANEN

Esimerkki 6: Kaatopaikka tontilla

Exempel 6: Deponi på tomten



Esimerkki 7: Viitasammakko
tai muu direktiivilaji tontilla

Exempel 7: Åkergroda eller
annan direktivart på tomten



VAHANEN

Kiitos mielenkiinnosta.
Kysymyksiä?

Tack för visat intresse!
Frågor?

VAHANEN