

EDD arvioinnit osana kiinteistönhallintaa

Mutku-päivät 20.-22.3.2019 Turussa

21.3.2019

Sisältö

EDD – mitä se on

Viranomaiset - EDD

Kiinteistön / yrityksen omistaja – myyjä - EDD

Ostaja - EDD

Esimerkkejä

21.3.2019

EDD ympäristöriskiselvitys

Suunnitellun yrityskaupan osapuolen suorittama yrityskaupan kohteen tarkastus

- USA, 1970-luvulla
- Suomi, 1990-luvun puoliväli ("asianmukaista huolellisuutta")
- Standardi (1993 ja 2013)
- "Ympäristö due diligencen suorittavat yleensä ympäristöasioiden asiantuntijat"
- KIIRE

EDD ympäristöriskiselvitys

- Yritys- ja kiinteistökauppojen yhteydessä
 - Myyjä / ostaja - ympäristövastuut
- Selvitetään olemassa oleva tieto ja ”piilossa” olevat riskit
- Mahdolliset kustannukset
 - Asiat, jotka voivat kaataa kaupan
 - Vaikuttavat hintaan
 - Kaupan rakenteeseen
- Kauppakirjoihin

Muut DD-selvitykset

- Tekninen DD
- Operatiivinen / taloudellinen DD
- Kaupallinen DD
- Juridinen DD
- Vero DD
- Tietojärjestelmä DD
- Myyjän DD – Ostajan DD

Erityyppiset EDD:t

- Phase I
- Phase II
- Desktop study
- Second opinion
- Myyjän EDD
- Ostajan EDD
- Kiinteistö EDD
- Yritys EDD

Erityyppiset EDD:t

- Suomi (suhteellisen ”helppoja”), 2018 noin 170 kohdetta
- Pohjoismaat
- Eurooppa
- Baltian maat / Itä-Eurooppa / Venäjä
- Toisaalta joissakin ei-niin kehittyneissä maissa voi olla hyvinkin kehittynyttä teknologiaa.

**Myyjä
-kohde**

**Ostaja
-kauppa**

**Viranomaiset
-vaatimukset**

Viranomaiset - EDD

- Matti-rekisteri / pilaantuneet, mahdollisesti pilaantuneet, kunnostetut
- Tutkimukset
- Maaperä ja pohjavesi
- Historia
- Muut ympäristöasiat
 - Muut ympäristöriskit, esim. tulvat
 - Ympäristöluvat
 - Kaavoitus
 - Rakennus
 - rakennusluvat, asbesti, muut haitta-aineet, sisäilma, radon

Viranomaiset - EDD

- Natura- ja luonnonsuojelualueet
- Rakennussuojelukohdeet
- Kulttuurihistorialliset kohteet
- Maailmanperintöalueet
- Muinaisjäännökset
- Liito-oravat

Myyjä / omistaja - EDD

- Intressinä saada mahdollisimman hyvä hinta kohteesta
- Kerrottava kaikki tiedossa olevat ympäristön tilaa koskevat asiat
 - Riittävät ja oikeat tiedot
 - Myös selonottovelvollisuus kiinteistön tilasta ja ominaisuuksista
- Dataroom

Ostaja - EDD

- Intressinä maksaa mahdollisimman kilpailukykyinen hinta kohteesta
- Tarkoituksena saada selville mahdolliset ympäristö- ja muut riskit
 - Historia
- Tarkoituksena ottaa riskit mahdollisimman tarkkaan huomioon ostotilanteessa
 - Mahdollisesti jatkossa tarkoitus myydä ko. kohde
- Perehtyy tietoihin ja havaintoihin huolellisesti
 - Mitä paremmat tiedot, sen tasapuolisempi neuvottelutilanne
- Havainnot vaikuttavat usein kauppahintaan tai muihin ehtoihin
- Voi tulla esiin niin suuria riskejä tai vastuuta, ettei kauppa toteudu

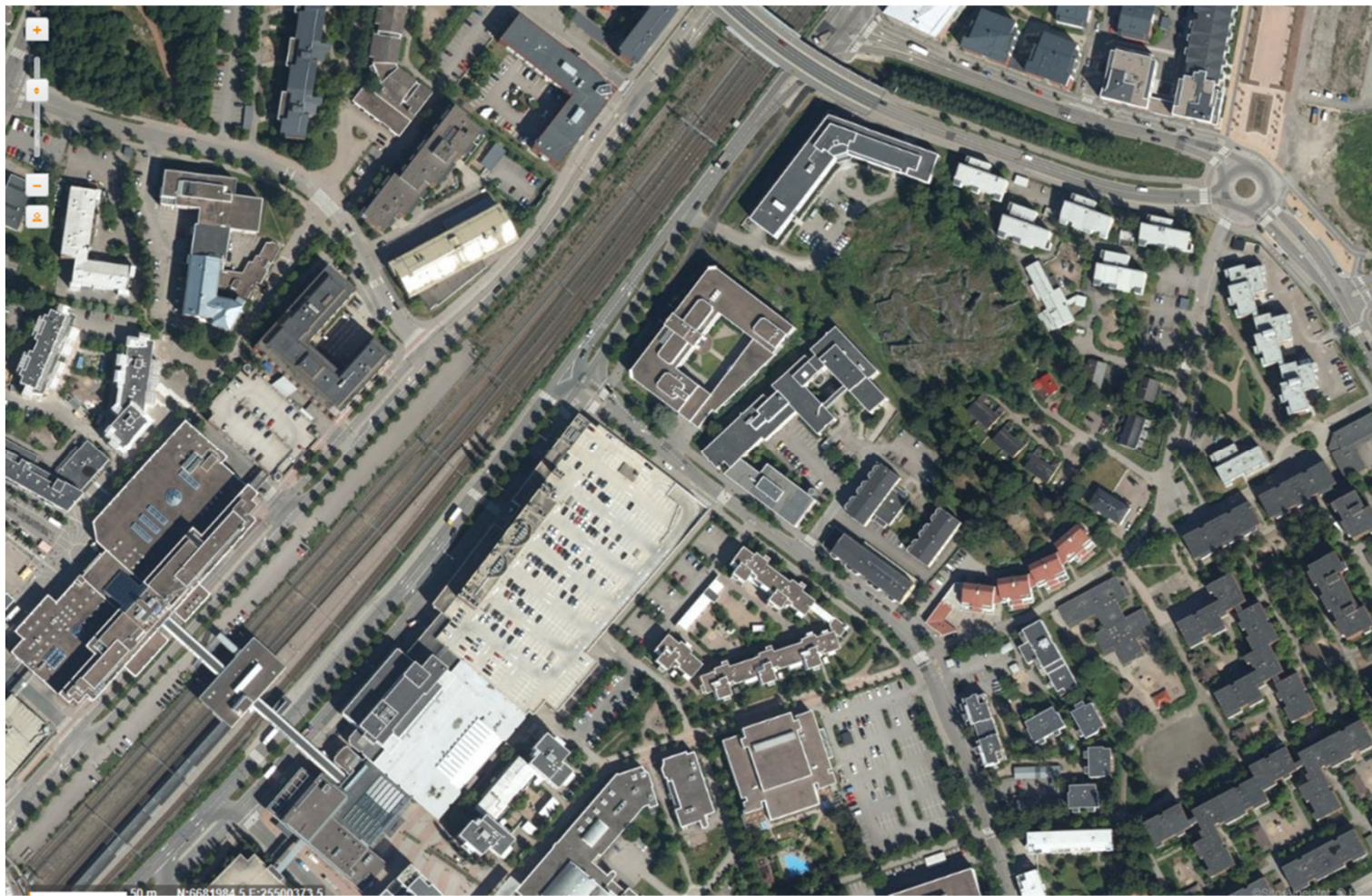
Myyjä vs. Ostaja

- Tietyissä tilanteissa, varsinkin ulkomaisten ostajien / myyjien osalta on herännyt mielenkiintoa ns. vastuiden siirtoon erillisellä sopimuksella.
- Kaksi osapuolta voivat keskenään tehdä sopimuksia, mutta vastuiden siirto ei oikeudellisesti ole esim. viranomaisia sitova.

Esimerkkejä

- Kyseessä fiktiivinen kohde johtuen työn luonteesta.
- Kaikki esiintuotavat asiat on koettu aidossa tilanteessa työssä.





Kiitoksia!