



RAKENNUSTIETO >

Rakennusalan täyden palvelun tietotalo

Rakennustieto Oy edistää hyvää rakennustapaa ja tuottaa rakentamisesta luotettavaa tietoa. Puolueettoman ja asiakaslähtöisen Rakennustieto Oy:n tuotteet kattavat rakentamisen koko elinkaaren suunnittelusta ylläpitoon. Yhtiön omistaa Rakennustietosäätiö RTS.

Tutustu palveluihimme

> rakennustieto.fi/rk/palvelut

Rakentajain kalenterin artikkelit

Tämä artikkeli on julkaistu alun perin Rakentajain kalenterissa, jota ovat julkaisseet Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry.

Julkaisu oli rakennusalan ammattilaisten ja opiskelijoiden käsikirja, joka yhdisteli teoriaa ja käytäntöä sekä kannusti hyvään rakentamiseen. Artikkelin vasemmassa reunassa olevasta vesileimasta näkee ko. Rakentajain kalenterin vuosikerran.

> [Artikkeliarkisto, kokoelma vuosien 1997–2018 Rakentajain kalenterissa julkaistuista artikkeleista](#)

Kuntotarkastus asuntokaupan ehtona

Mauri Marttila, Tutkimusjohtaja
Suomen Kiinteistöliitto ry
mauri.marttila@kliitto.fi

2

Asuntokaupan jälkeen on usein jouduttu toteamaan, ettei kaupan kohde ollutkaan siinä kunnossa kuin kauppaa tehdessä oletettiin. Jotta mm. kosteus- ja homeongelmilta vältyttäisiin, alettiin jo viime vuosikymmenellä teettää asuntokaupan yhteydessä erityyppisiä katselmuksia, kartoituksia ja mittauksia. Alalla vallinneen kirjavuuden poistamiseksi ympäristöministeriön ja Kuluttajaviraston ohjauksessa käynnistettiin hanke, jonka tuloksena keväällä 2000 valmistui asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteinen toimintamalli. Tämän jälkeen rakennus- ja kiinteistöalan henkilöjärjestöt ja yhteisöt käynnistivät asuntokaupan kuntotarkastuksen valmentavan koulutuksen suunnittelun sekä kuntotarkastajatutkinnon tutkintovaatimusten määrittelyn. Näin laadittujen menettelyjen varmentamiseksi alan järjestöt allekirjoittivat joulukuussa 2000 yhteistyösopimuksen asuntokaupan kuntotarkastajatutkinnon (AKK) järjestämisestä.

Yhteinen toimintamalli

Asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteisellä toimintamallilla (YTM) pyritään yhtenäistämään ja selkeyttämään asuntokaupan kuntotarkastustoimintaa. Sen tarkoituksena on tuottaa kaupan osapuolille puolueetonta tietoa tarkastettavan kohteen teknisestä kunnosta, korjaustarpeista ja mahdollisista vaurioriskeistä. Näin poistetaan osapuolten väliltä koko joukko potentiaalisia tyytymättömyyden tai riidan aiheita. Samalla tavoin kuin käytetyn autonkin kaupassa, käytetty asuntokaan ei ole koskaan uuden veroinen. On hyvä, että tämän toteaa puolueeton asiantuntija, joka toisaalta havaitsee useimmiten sellaistaakin, joihin sen paremmin myyjä kuin ostajakaan ei olisi osannut kiinnittää huomiota.

Alan asiantuntijoiden laatimissa ohjeissa (tilaajan ohje, suoritusohje ja esimerkkiraportit) on kuvattu kuntotarkastuksen periaatteet, tilauskäytäntö, tarkastuksen sisältö, siinä käytettävät välineet sekä raportointitapa.

Asuntokaupan kuntotarkastus on jaettavissa viiteen vaiheeseen:

1. Tarkastuksesta sopiminen
2. Tarkastussuunnitelman laatiminen

3. Asukkaan haastattelu ja asiakirjoihin tutustuminen
4. Varsinainen tarkastus
5. Raportin laatiminen ja toimitus tilaajalle.

Asuntokaupan kuntotarkastuksen tilaajana voi olla kiinteistön tai asunnon omistaja, potentiaalinen ostaja tai vaikkapa kiinteistönvälittäjä. Tilauksesta tehdään kirjallinen sopimus, josta ilmenee tarkastuksen sisältö ja sen rajaukset. Kohteesta annetaan mm. valmistumisvuosi- ja pinta-alatietoja. Tilaajaa informoidaan, miten tämän tulee valmistautua tehtävään tarkastukseen ja millaisia käyttörajoituksia mm. suihkutiloilla on ennen tarkastusta.

Kohteessa tapahtuvaan tarkastukseen kuluu aikaa yleensä 2–5 tuntia. Tarkastuksen alussa haastatellaan asunnon omistajaa ja/tai siinä asuvaa sekä tutustutaan kohdetta koskeviin asiakirjoihin kuten rakennuspiirustuksiin. Rivi- ja kerrostalohuoneiston tarkastuksissa haastatellaan myös isännöitsijää sekä tutustutaan koko kiinteistöstä tehtyihin kuntoarvio- tai kuntotutkimusraportteihin.

Aistivarisella, pintapuolisella ja rakennetta rikkomattomin menetelmin tapahtuvalla tarkastuksella käydään läpi kaikki näkyvät pinnat kaikissa kulkuaukollisissa tiloissa, samoin julkisivut, katto ja rakennuksen vierusta. Kuntotarkastaja myös arvioi, onko olemassa riski, että kohteesta löytyy virheitä tai puutteita, joita ei ole voitu havaita aistinvaraisessa tarkastuksessa. Mikäli vaurioepäilyn varmistamiseksi on perusteltua porata rakenteeseen reikiä, tehdään niitä enintään kolme kappaletta. Ellei epäilyttävästä rakenteesta saada näinkään selvyyttä, suositellaan lisätutkimusten teettämistä. Näistä laaditaan aina erillinen sopimus.

Lämpö-, vesi- ja ilmanvaihto-, sähkö- ja taloautomaatiotekniikkaa arvioidaan rakennusteknisen asiantuntijan toimesta ainoastaan näkyvillä osiltaan ja iän perusteella.

Asuntokaupan kuntotarkastuksesta laaditaan aina kirjallinen raportti. Siinä esitetään kohteessa havaitut oleelliset vauriot, riskit, puutteet ja korjaustarpeet sekä suositukset ja toimenpideehdotukset tarkastushetkellä havaittujen epäkohtien selvittämiseksi ja korjaamiseksi. Raport-

tista ilmenee havaittujen epäkohtien merkitys, vakavuusaste, mahdolliset haitat asumiselle ja seuraukset, ellei epäkohtia korjata. Kuntotarkastusraporttiin liitetään myös kohteesta otettuja valokuvia.

Asuntokaupan kuntotarkastuksen tilaajan tulee tiedostaa, että kuntotarkastusraportti ei ole korjaussuunnitelma tai korjaustyöselitys. Raporttiin ei sisälly kustannusarviota tai PTS-suunnitelmaa.

Ohjeiston laadinta tapahtui Tekesin Terve Talo -teknologiaohjelman puitteissa. Hankkeen johdoryhmään kuuluivat ympäristöministeriön, Kuluttajaviraston, Suomen Kiinteistöliiton, Suomen Kiinteistönvälittäjäliiton, Rakennustietosäätiön ja Teknillisen korkeakoulun edustajat. Ohjeistotyön laadinnasta vastasi Insinööritoimisto Raksystems Oy.

Tilaajan ohje, suoritusohje sekä esimerkkiraportit omakotitaloille, erillis-, pari- ja rivitalo- huoneistoille sekä erikseen kerrostalohuoneistoille ovat saatavissa monisteina Kiinteistöalan Kustannus Oy:stä ja Rakennustieto Oy:stä sekä Internetistä mm. seuraavista osoitteista: www.asuntoverkko.com, www.kliiitto.fi, www.rakennustieto.fi ja www.raksystems.fi.

Kuntotarkastajan vastuu ja virhevakuutukset

Kuntotarkastaja vastaa tekemästään tarkastuksesta kuluttajalle kuluttajansuojalain mukaisesti. Kuntotarkastaja ei voi rajata vastuutaan pelkään palkkion määrään. Tarkastaja vastaa siitä, että tarkastus tehdään suoritusohjeen ja tilausoppimuksen mukaisesti ja että havainnot ja esitetyt johtopäätökset ovat oikeita. Jos tarkastuksessa on virhe, tarkastaja vastaa tästä aiheutuneesta vahingosta. Hän ei vastaa asunnon varsinaisesta vauriosta tai puutteesta vaan niistä vahingoista, joita vaurion tai puutteen havaitsematta jättäminen tai ilman perusteltua syytä tehty vääräksi osoittautuva toimenpidekehoitus on tilaajalle aiheuttanut.

Kuntotarkastuksen teettäminen ei toisaalta korvaa tai poista myyjälle asuntokauppalaisa ja maakaareissa säädettyjä vastuita. Vakuutusyhtiöt voivat hakemuksesta myöntää ns. virhevakuutuksia, joilla katetaan niitä vahinkoja ja vaurioita, jotka ovat syntyneet kuntotarkastuksessa havaitsemattomista piilevistä virheistä laeissa tarkoitettuina myyjän vastuuaikoina. Vakuutushakemuksiin vaaditaan vakuutusyhtiön hyväksymän kuntotarkastajan tekemä tarkastus ja siitä suoritusohjeen mukaan laadittu tarkastusraportti.

Asuntokaupan kuntotarkastajatutkinto (AKK)

Asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteisen toimintamallin valmistuttua tuli eteen kysymys, kuka on pätevä tekemään ohjeistuksen mukaisia kuntotarkastuksia. Rakennus- ja kiinteistöalan edustajat pitivät tarpeellisena, että asuntokaupan kuntotarkastajille luodaan samantyyppinen pätevyysedustamismenettely kuin kuntoarvi-oijille.

Saadakseen oikeuden käyttää asuntokaupan kuntotarkastajan (AKK) tutkintonimikettä asianomaisen on läpäistävä Kiinteistöalan Koulutussäätiön järjestämä valtakunnallinen tutkintokoe. Kokeeseen päästäkseen kokelaan on ensin suoritettava hyväksytysti 7-päiväinen valmentava koulutus sekä tehtävä kolme asuntokaupan kuntotarkastusta. Ollessaan jo pätevytynyt kuntoarvioija, kosteus- ja homevaurioiden tutkimiseen erikoistunut kuntotutkija, HTT-tavarantarkastaja tai RKL-raadin asiantuntija kokelaalta edellytetään lyhyemmän 3-päiväisen valmentavan koulutuksen suorittamista.

Valmentavan koulutuksen lisäksi tutkintokokeeseen osallistuvalla edellytetään peruskoulutuksena vähintään teknillisessä oppilaitoksessa suoritettua asuntotarkastustehtävään soveltuvaa teknikon tutkintoa. Käytännön kokemuksena edellytetään vähintään viiden vuoden talonrakennus- tai kiinteistöalan työkokemusta sekä lisäksi kolmen vuoden kokemusta kosteus- ja homevaurioiden arviointi-, tutkimus- ja tarkastustehtävistä. Vaihtoehtoisesti työkokemus voi olla hankittu toimimalla vähintään viiden vuoden ajan pääsääntöisesti kosteus- ja homevaurioiden selvittämiseen, suunnitteluun ja korjaamiseen erikoistuneissa tehtävissä.

Tähän mennessä (kesä 2001) on järjestetty kaksi valtakunnallista AKK-tutkintokoeita ja useita niihin valmentavia koulutusohjelmia. Tutkintokokeen hyväksytysti suorittaneilla on oikeus käyttää AKK-tutkintonimikettä ilmaisemaan, että he ovat päteviksi todettuja asuntokaupan kuntotarkastajia. Kiinteistöalan Koulutussäätiö pitää yllä rekisteriä AKK-tutkinnon suorittaneista. Tutkintodistukset on voimassa kahdeksan vuotta. Todistuksen uusimiseksi kuntotarkastajan on ennen voimassaoloajan päättymistä kirjallisesti osoitettava rekisterin pitäjälle ammattitaitonsa säilyneen.

Asuntokaupan kuntotarkastajatutkinnon järjestämisestä laaditun yhteistyösopimuksen mukaan alan järjestöt ovat muodostaneet AKK-tutkintolautakunnan, jonka tehtävänä on AKK-tutkintonimikkeen myöntämisen ohella käsitellä valmentavaa koulutusta, tutkintokokeen kysymyksiä ja kokeentarkastajia koskevat asiat. Lautakunnan sihteeristö on Kiinteistöalan Koulutussäätiössä. Tutkintolautakunnan pöytäkirjat toimitetaan tiedoksi ympäristöministeriölle.

AKK-tutkinnon järjestämisestä tehdyn yhteistyösopimuksen osapuolina ovat: Kiinteistöalan Koulutussäätiö, Kiinteistöjen kuntoarvioinnin auktorisointiyhdistys ry, Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry, Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry, Suomen Arkki-

tehtiliitto SAFA ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Rakennusinsinööriliitto RIL ry sekä kehitystyössä mukana ollut Insinööritoimisto Raksystems Oy.

Korjauskustannusvastuu asuntoyhtiössä

Essi Rikalainen

Kuka maksaa, jos huoneistossa joudutaan korjaamaan esimerkiksi kylpyhuoneen laatoitusta tai keittiön tiskipöydän takana olevaa seinärakennetta? Miten asunnossa tehdyt muutokset vaikuttavat osakkaan ja asuntoyhtiön vastuujakoon? Käsikirjassa selvitetään niitä sääntöjä ja periaatteita, joiden perusteella kunnossapitovastuu kulloinkin määräytyy sekä sitä, miten erilaiset vastuut ja velvollisuudet jakautuvat asuntoyhtiön osapuolten kesken. Opas isännöitsijöille, asuntoyhtiöiden hallituksille sekä osakkaille.



Rakennustieto Oy, 2001

ISBN 951-682-660-1

Noin 80 s.

Hinta 35,00 €, sis. alv 8 %

TILAUKSET

Rakennustieto Oy

puh. (09) 5495 5400, fax (09) 5495 5340

www.rakennustieto.fi

RAKENNUSTIETO®



Rakentamisen ammattilaisille.

ProLine on Novart Oy:n Forssan tehtaan erikoismallisto.

- Rivitalojen, kerrostalojen ym. suurten kohteiden rakentamiseen.
- Ovivalikoima, yksiköt ja mitoitus tehostavat suunnittelutyötä.
- Ratkaisujen taloudellisuus ja laatu tasapainossa kohteen vaatimusten kanssa.
- Yksilöllisiä ratkaisuja vapaarahoitteisiin kohteisiin.

Novart Oy
Murrontie, 30420 FORSSA
puhelin (03) 887 711
fax (03) 887 7613
www.novart.fi