

1 YLEISTÄ

Rakennustiedon kaksi ohjekorttia, *LVI 01-10413, KH 90-00393 ja LVI 01-10414, KH 90-00394* ja AKK-tutkintolautakunnan asettamat yleiset eettiset säännöt, *liite 1*, muodostavat yhdessä hyvän kuntotarkastustavan kuvauksen asuntokaupan yhteydessä. Niiden tarkoitus on yhtenäistää ja selkeyttää kuntotarkastustoimintaa sekä lisätä kuntotarkastusten luotettavuutta.

Tarkastustuloksia arvioitaessa on otettava huomioon aistienvaraisen ja rakenteita rikkomattoman menetelmän aiheuttamat rajoitukset sekä epävarmuustekijät. Rakenteiden tarkastaminen edellyttää tarkastajalta korkeaa rakennusteknistä ammattitaitoa ja talotekniikan tuntemusta. Täyttä varmuutta rakenteiden kunnosta ei voi koskaan saada ilman laajoja rakenteiden avauksia.

Kuntotarkastuksen vaiheet ovat

- kuntotarkastuksesta sopiminen
- tarkastussuunnitelman laatiminen
- asukkaan haastattelu ja asiakirjoihin tutustuminen
- tarkastus
- alustava yhteenvedo
- tarkastusraportin laatiminen.

2 KÄSITTEITÄ

Kuntoarvio

Kuntoarviolla käsitetään kiinteistön, rakennuksen, rakennuksessa olevan järjestelmän tai rakennuksen yksittäisen rakenteen tai rakennososan kunnan arvioimista pääasiassa aistienvaraisesti ja kokemusperäisesti sekä rakennetta ja materiaaleja rikkomattomin menetelmin.

Asuinkiinteistön kuntoarvio

Kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunnan aistienvarainen selvittäminen ja korjaustarpeiden yleispiirteinen arviointi sekä niiden määrämuotoinen raportointi. Kuntoarviointi tehdään aina ryhmätyönä, johon kuuluvat rakennus- ja talotekniset (vesi, viemäri, ilmanvaihto, sähkö, auto-maatio) asiantuntijat.

Kuntoarviointin tavoitteena on kunnossapitosuunnittelun lähtötietojen hankinta. Kuntoarvioon liitetään yleensä pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma (PTS-ehdotus). Kuntoarviointi voidaan tehdä myös horisontaalisena, joka tarkoittaa vain tietylle rakennusosalle, rakenteelle tai järjestelmälle useassa kiinteistössä yhtä aikaa tehtävää kuntoarviointia. Kuntoarviointin yhteydessä kohteessa tehtävää teknistä tarkastamista nimitetään kiinteistö tarkastukseksi. Kuntoarviointissa tarkastetaan asuintiloja pistokokein 10...20 % asunnoista.

Kuntoarvioijalle on olemassa koulutus ja valtakunnallinen tutkintokoe. Tutkintokokeen läpäissyt henkilö saa käyttää nimekettä pätevoitunut kuntoarvioija PKA.

Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä

Asuntokaupan yhteydessä tehtävän aistienvaraisen ja rakennetta rikkomattoman kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä sekä toimenpide-ehdotuksista. Kuntotarkastuksen tekee yleensä vain rakennustekninen asiantuntija.

Talotekniikkaa arvioidaan näkyviltä osilta sekä iän ja käyttäjältä saatavan informaation perusteella. Kuntotarkastuksessa käydään kohteesta läpi kaikki rakenteet, tilat ja rakennusosat suoritukseen mukaisessa laajuudessa.

Kuntotarkastuksesta laaditaan aina kirjallinen raportti.

Asuntokaupan kuntotarkastajalle on olemassa tutkintoon valmentavaa koulutusta ja valtakunnallinen tutkintokoe. Tutkintokokeen läpäissyt henkilö saa käyttää nimekettä asuntokaupan kuntotarkastaja AKK. Ks. www.akk-tarkastajat.fi. Laissa, määräyksissä tai muualla asetettuja "virallisia" vaatimuksia ei ole.

Kuntotutkimukset, muut tutkimukset ja selvitykset yleisesti

Kuntotutkimuksella tai muilla erityistutkimuksilla tai -selvityksillä tarkoitetaan yleisesti jonkun yksittäisen rakenteen, rakennososan, järjestelmän tai laitteen tarkempaa tutkimista. Tutkimusmenetelmät ovat usein rakenteita rikkovia. Tutkimuksen tavoitteena on saada selville mahdollisen ongelman tai vaurion laajuus ja aiheuttaja sekä antaa sen jälkeen

Taulukko 1.

Kiinteistön ja asunnon kunnan selvitysmenetelmiä.

	Kohde	Tavoite	Menetelmät	Raportointi	Tekijä(t)
Kuntoarvio	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Kiinteistön tilojen, rakennusosien, taloteknisten järjestelmien ja ulkoalueiden kunnan selvittäminen.	Aistienvaraiset, kokemusperäiset sekä rakennetta rikkomattomat menetelmät. Käyttäjien haastattelut. Energiatalouden selvitys.	Määrämuotoinen kirjallinen raportti, johon liitetään kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS).	Työryhmä (rakennus- ja talotekniset asiantuntijat), esim. PKA.
Kuntotutkimus	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Yksittäisen rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tarkempi tutkimus tavoitteena saada selville mahdollisen ongelman tai vaurion aiheuttaja.	Usein rakennetta rikkovia. Apuna käytetään mm. rakenteiden koestusta, näytteiden ottoa ja analysointia ja erilaisia mittauksia.	Kirjallinen raportti, johon liitetään toimenpide-ehdotus suunnittelun ja uusimisen tai korjaamisen lähtötiedoiksi.	Rakennus- ja talotekniset asiantuntijat, laboratoriot
Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä	Omakotitalot Osakehuoneistot	Tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä sekä toimenpide-ehdotuksista.	Pääosin aistienvaraiset, kokemusperäiset sekä rakennetta rikkomattomat menetelmät. Käyttäjien haastattelu. Sisältää koostus- ja terveysmittauksia ja vähäisiä rakenteiden avauksia.	Kirjallinen raportti (ei sisällä kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelmaa).	Rakennustekninen asiantuntija, esim. AKK.
Kartoitus	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Yksittäisen ongelman tai vaurion syyn ja laajuuden selvittäminen.	Mittaukset mittalaitteilla, tarvittaessa laboratoriotutkimuksia.	Kirjallinen kartoitusraportti, jossa tarvittaessa piirustusliitteet ongelman esiintymisestä ja pitoisuuksista.	Kartoituksiin perehtyneet asiantuntijat, esim. PKM.

tarvittavat toimenpide-ehdotukset, suunnittelun ja korjauksen tai uusimisen lähtötiedoiksi. Kuntotutkimuksiin löytyy eri osa-alueille ohjeita, joissa on määritelty tutkimuksen sisältö, laajuus ja suoritustapa.

Tutkimuksia ja selvityksiä tekevät mm. VTT:n henkilösertifioimat rakennusterveysasiantuntijat ja rakennusten lämpökuvaajat.

Kosteuskartoitus ja kosteudenmittaus

Kartoitus-termi liittyy usein toimenpiteisiin, joiden tarkoituksena on selvittää jonkun yksittäisen vaurion tai ongelman olemassaoloa ja laajuutta, esimerkiksi asbestikartoitus tai vesivahingon yhteydessä tehtävä kosteuskartoitus.

Vesivahinkojen ja kosteusvaurioiden kartoittajille on olemassa koulutus ja tutkintokoe. Tutkintokokeen läpäissyt henkilö saa käyttää nimikettä pätevytynyt kosteuden mittaaja PKM. Lisäksi on VTT:n rakenteiden kosteudenmittaajien henkilösertifiointimenettely.

3 KUNTOTARKASTUKSEN TAVOITE JA LAAJUUS

Kuntotarkastuksen tavoite on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille tarkastettavan kohteen

- rakennusteknisestä kunnosta
- korjaustarpeista
- vaurioriskeistä
- käyttöturvallisuusriskeistä
- terveysriskeistä
- toimenpide-ehdotuksista.

Kuntotarkastus on tekninen arvio kohteen kunnosta, korjaustarpeista ja riskirakenteista tarkastushetkellä. Se perustuu kuntotarkastajan asiantuntemukseen, kuntotarkastajan kohteesta tekemiin havaintoihin sekä kiinteistön käyttäjän haastatteluihin ja asiakirjoista saatuihin tietoihin.

Kuntotarkastus koskee vain tilannetta tarkastusajankohtana. Tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

Kuntotarkastus tehdään pääosin pinta-puolisesti aistienvärisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin ohjekortin LVI 01-10414, KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohjeen mukaan.

Vaurioiden syihin otetaan kantaa vain syy-yhteyden ollessa yksiselitteinen ja selvästi osoitettavissa, muussa tapauksessa tulee suositella lisäselvityksiä tai tutkimuksia. Niiden tarve perustelluineen esitetään.

3.1 Kuntotarkastuksen laajuus

Rakennustekniikka

Seuraavien osa-alueiden tarkastelu tehdään aina ongelmakohtien tai vaurioriskien kartoittamiseksi

- rakennuksen vierusta ja salaoja- ja sadevesijärjestelmät
- perustukset ja alapohjarakenteet
- ulkoseinät, julkisivut ja muut kantavat seinärakenteet
- väliseinät ja välipohjat
- ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet
- katokset, parvekkeet, terassit yms. rakennukseen liittyvät julkisivun rakennosat
- yläpohja, ullakko ja vesikatto
- märkätilat ja kosteat tilat
- muut sisätilat
- muut tilat.

Talotekniikka

Taloteknisiä järjestelmiä ja -laitteita (lämmitys, vesi ja viemäri, ilmanvaihto, sähköistys) arvioidaan vain näkyviltä osin sekä iän ja haastattelujen perusteella. Taloteknisten järjestelmien ja laitteiden toiminnan tai toimintakunnon testaaminen tai koestaminen ei kuulu tarkastukseen. Tarvittaessa on teetettävä erillinen LVI-, sähkö- tai automaatiotekninen tarkastus.

Riskihavainnot

Riskihavainnon merkityksen selvittämiseksi tehdään pienimuotoisia, rakenteisiin kohdistuvia ja yleensä kuntotutkimuksen luonteisia toimenpiteitä kuten

- rakenteen kunnan ja kosteustilanteen tarkastaminen tekemällä vähintään yksi aukko rasiaporalla (noin Ø110 mm) betonilaatan yläpuolella olevaan puurunkoiseen lattiaan, levyrakenteeseen väliseinään ja sisäpuolelta koolattuun ja verhoiltuun kellarin seinään.
- suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittaaminen porareian kautta rakenteissa, joissa kosteustilannetta ei voi selvittää rakenteen pinnalta eikä voida tehdä rasiapora-avausta (ei betoni- ja kiviainesrakenteet eikä ko. rakenteiden taustalla tai välissä olevat eristehäilyt). Tarkastaja määrittelee kosteusmittausreikien määrän siten, että kohteen riskin kannalta oleellisimpien rakennosien kosteus saadaan mitattua vähintään yhdestä mittausreikästä rakennosaa kohden.
- puurakenteissa puun koestaminen piikillä ja puun kosteuden mittaaminen
- jalka- tai peitelistan irrottaminen, jotta voidaan tarkastella takana olevan rakenteen pintaa tai kosteustilannetta. Listat irrotetaan vain epäilyksen kannalta oleellisimmilta kohdilta.
- tuuletussäleikköjen, peitelevyjien tms. avaaminen rakenteen tarkastamiseksi (esimerkiksi ryömintätilojen, ullakkotilojen tms. tuuletussäleiköt).

Tarkastajan velvollisuus on huolehtia, ettei reikien tekeminen aiheuta tarpeetonta vahinkoa rakenteelle (erityisesti märkätiloissa).

Irrotetut listat kiinnitetään ja avatut tuuletussäleiköt, peitelevyt tms. suljetaan mahdollisuuksien mukaan. Porareiat ja rasiaporareikien aukot tiivistetään. Yleensä avaamisesta aiheutuu vähäisiä vaurioita ja jälkiä.

Tarkastajan velvollisuuksiin ei kuulu rakennosien korjaaminen, jos niihin syntyy vaurioita irrotettaessa tai takaisin kiinnittäessä.

Toimenpiteisiin tulee aina saada lupa kohteen omistajalta (osakehuoneistoissa osakkeen omistajalta ja taloyhtiöltä).

Edellä mainittua suuremmasta kuntotutkimustoimenpiteestä on aina tehtävä erillinen sopimus.

Riskirakenteet

Kohteelle tyypilliset riskirakenteet pyritään tunnistamaan haastattelujen, asiakirjojen, piirustusten ym. materiaalin sekä sen kokemuksen perusteella, jota on käytettävissä ko. kohteen rakentamisaikakohdan rakennerratkaisuista. Näitä on kuvattu rakennosittain suoritusohjeessa, LVI 01-10414, KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje.

Omakotitalot

Rakennus tarkastetaan sekä ulko- että sisäpuolelta. Rakenteet ja näkyvät pin-

nat tarkastetaan kaikista kulkuaukollisista tiloista, joihin on esteetön pääsy.

Osakehuoneistot

Huoneiston ulkopuolinen tarkastus rajoittuu tarkastettavan huoneiston kohdalla oleviin rakenteisiin. Muita huoneistoja tai rakenteita ei tarkasteta.

Kerrostalo- ja huoneistoissa tarkastetaan vain huoneiston sisäpuoli.

Aiemmin tehtyihin kuntoarvioihin tai vastaaviin muihin tutkimuksiin ja korjaussuunnitelmiin tutustutaan mahdollisuuksien mukaan ennen kuntotarkastusta. Kuntoarvioon tutustuttaessa huomiota kiinnitetään tarkastettavana olevaan kohteeseen vaikuttaviin asioihin. Nämä kirjataan kuntotarkastusraporttiin.

Kuntotarkastukseen kuulumattomat toimenpiteet

Tarkastuksessa ei arvioida kiinteästi asennettuja kalusteita, irtokalusteita tms. irtaimistoa, väliovia, kodinkoneita, keskuspölynimurijärjestelmää eikä mitään vastaavatyypistä (mm. kalusteet, varusteet, laitteet ja pintamateriaalit) asiaa, minkä ostajan voi itse olettaa havaitsevan riittävän huolellisessa ennakkotarkastuksessa siten kuin asia on asunto-osakekaupan osalta *asuntokauppalaissa 843/1994 (KH OM-10438)* ja kiinteistökaupan osalta *maakaarissa 540/1995 (KH OM-10255)* ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta määritelty.

Kuntotarkastus ei koske rakennuksesta erillään olevia tiloja, ellei siitä tilauksen yhteydessä erikseen sovita (mm. piharakennukset ja asunnoista erillään olevat varasto- ja saunatilat, autotallit tai katokset, tekniset tilat, yleiset tilat).

4 KUNTOTARKASTUKSESTA SOPIMINEN

4.1 Valtuudet

Kuntotarkastuksen tilaaja voi olla myyjä tai myyjän suostumuksella joku muu osapuoli. Tilaajan velvollisuus on huolehtia siitä, että hänellä on valtuudet tarkastuksen tilaamiseen.

4.2 Sopimus

Kuntotarkastuksesta ja sen yhteydessä tai erikseen tehtävistä toimista sovitaan kirjallisesti etukäteen.

Sopimusasiakirjoihin kirjataan vähintään seuraavat tiedot:

- tarkastuksen kohde
- tarkastusajankohta
- osapuolet: tilaaja, kohteen omistaja, tarkastuksen suorittaja
- tarkastuksen tarkoitus ja ennen tarkastusta huomioitavat asiat
- tarkastuksen laajuus ja suoritustapa
- omistajan suostumus mahdollisten poikkeavien tekemiseen ja rasiapora-avuksiin

- tarkastuksen kiinteä hinta tai veloitusperusteet
- erillislaskutettavat kulut kuten matkat ja asiakirjojen hankinta
- lisätyöt ja niiden kustannukset
- raportin toimitus (esimerkiksi kappalemäärä, kenelle, toimitusaika, paperi tai tallennusmuoto)
- tilaajan suostumus kohteen osoitetietojen ilmoittamiseen AKK-tutkintolautakunnalle
- onko tilaaja tutustunut *LVI 01-10413, KH 90-00393 Kuntotarkastus asunto-kaupan yhteydessä. Tilaajan ohjeeseen*
- päivitys ja allekirjoitukset.

Esimerkki kuntotarkastussopimuksesta on esitetty *liitteessä 2*.

5 TILAAJAN OSALLISTUMINEN KUNTOTARKASTUKSEEN

Kuntotarkastaja pyytää tilaajaa hankimaan tarvittavat asiakirjat tarkastajan käyttöön, sopii alkuhaastattelusta ja alustavasta yhteenvedosta ja antaa toimintaohjeet tarkastusta varten.

5.1 Asiakirjat

Tilaaja hankkii saatavilla olevat, olennaiset kohdetta koskevat asiakirjat kuntotarkastajan käyttöön, koska ne sisältävät tarkastuksen kannalta olennaista tietoa. Asiakirjoja voi tiedustella esimerkiksi kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta. Eriksen sovittaessa myös kuntotarkastaja voi hankkia ko. asiakirjat.

Olenaisia asiakirjoja ovat mm.

- pääpiirustukset (lupapiirustukset, myös muutos- ja laajennustöihin liittyvät piirustukset)
- pohjapiirrokset
- rakennepiirustukset ja työselostukset
- lämpö-, vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto- ja sähköpiirustukset
- lopputarkastuspöytäkirjat
- huoltokirjat ja vastaavat
- aiemmat kuntoarviot ja muut tarkastus- ja tutkimusraportit, mm. terveys- ja turvallisuusviranomaisen lausunnot
- vedeneristystarkastuspöytäkirja
- selvitys kiinteistön jätevesijärjestelmästä
- öljysäiliön tarkastuspöytäkirja
- palotarkastusasiakirjat
- energiatodistus
- isännöitsijätodistus.

5.2 Haastattelut

Ennen kuntotarkastusta tai kuntotarkastuksen alussa kuntotarkastaja tekee alkuhaastattelun, jossa selvitetään lähtötietoja tarkastukselle.

Haastattelun tulee kertoa kohteen kuntoon vaikuttavat asiat mahdollisimman kattavasti. Alkuhaastattelussa selvitetään mm. kohteen

- omistusaika
- huolto-, vaurio- ja korjaushistoria
- tiedossa olevat vauriot tai epäilykset niistä
- tiedossa olevat tai suunnitellut korjaustoimenpiteet
- käyttötottumukset, joilla on vaikutusta laitteiden kestoikään, energiankulutukseen, asunnon rakenteisiin ja sisäilman laatuun
- märkätilojen kosteuden- ja vedeneristysten olemassaolo
- poikkeavat hajuhavainnot ja niiden esiintymisajankohdat
- tuhoeläimet ja -hyönteiset
- talotekniset järjestelmät ja laitteet
 - ikä
 - huolto- ja korjaushistoria
 - tarkastukset
 - ilmanvaihtolaitteiden toiminta ja käyttö
 - taloteknisten järjestelmien ja laitteiden toiminnassa esiintyneet puutteet
- selvitys jätevesikaivojen tyhjennyksistä
- selvitys käyttöveden riittävydestä ja laadusta
- selvitys savuhormien nuohouksesta.

Kun kyseessä on osakehuoneisto, haastatellaan käyttäjän lisäksi mahdollisuuksien mukaan myös isännöitsijää.

Haastattelut dokumentoidaan ja liitetään raporttiin.

5.3 Toimintaohjeet

Toimintaohjeita ennen tarkastusta ovat

- sisätiloja ei tuuleteta
- huonetilojen ovet pidetään suljettuina
- suihku- ja pesutilojen pintoja ei kastella vuorokauten
- ammeen ja lämminvesivaraajan alustojen tulee olla tarkastettavissa
- lattiakaivot puhdistetaan
- irtaimisto siirretään mahdollisuuksien mukaan niin, että tilat voi tarkastaa (suuren esteiden siirtäminen ulkoseinien viereltä sekä märkätilojen, vaatehuoneiden ja asunnon sisäpuolisten varastotilojen lattiapintojen ja ulkoseinien vierustojen tyhjentäminen)
- kaapit, joiden kautta kulkee vesijohtoja ja viemäreitä, tyhjennetään
- salaojien tarkastuskaivojen kannet kaivetaan esiin
- salaojien purkupaikka paikallistetaan ja huolehditaan, että putken pää on näkyvässä
- maanpinnan alla oleva ryömintätilan kulkuaukko kaivetaan esiin
- avataan kulkuluukut esimerkiksi ala- ja yläpohjaan

- varmistetaan, että yläpohjatilassa on kulkusillat tai vastaavat
- jos rakennuksessa tai kiinteistön alueella on jäte- ja käyttöveden käsittelylaitteistoja (kunnallistekniikan ulkopuolella), huolehditaan siitä, että laitteistojen kaivojen kannet ovat avattavissa
- tilaajan on ilmoitettava osakehuoneiston tarkastuksesta taloyhtiölle.

Tilaajan tulee tiedottaa toimintaohjeista asukkaille.

Tilaaja varmistaa esteettömän pääsyn kaikkiin tarkastettaviin tiloihin. Paikalle järjestetään esimerkiksi turvalliset tikkakat, ellei kohteessa ole kiinteitä hyväkuntoisia talo- ja lapetikkeitä.

Tilaaja on osaltaan velvollinen huolehtimaan kohteesta siten, että kuntotarkastaja voi suorittaa tehtävänsä turvallisesti.

5.4 Alustava yhteenveto

Tarkastuksen jälkeen tarkastaja käy suullisesti läpi osa-alueittain tarkastushavainnot ja niiden merkityksen paikalla olevien tarkastuksen osapuolten kanssa.

Valokuvien ja aineiston tarkempi tarkastelu voi tuoda merkittäviäkin täydennyksiä tai muutoksia johtopäätöksiin kirjallisessa raportissa. Alustava yhteenveto ei korvaa kirjallista raporttia.

6 KUNTOTARKASTUKSEN RAJAUKSET JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Aistienvaraisella ja rakenteita rikkomat- tomalla tarkastusmenetelmällä ei saada täyttä varmuutta kohteen kunnosta.

Rakenteiden sisäisiä virheitä ja vaurioita ei voi havaita, ellei rakenteiden pinoilla ole näkyviä vaurioita tai tarkastelussa ei tehdä riskihavainnoja.

Kohdan 5.3 toimintaohjeiden noudattamatta jättäminen aiheuttaa tarkastukselle rajauksia ja epävarmuustekijöitä. Niitä aiheutuu myös, jos kaikkia tiloja tai rakenteita pääsee tarkastamaan esimerkiksi, kun

- tila on täynnä tavaraa
- pintarakenteet on peitetty esimerkiksi kalustein tai materiaalein
- kulkuaukko puuttuu tai sitä ei voi avata
- kulkureitillä on vaaraa aiheuttavia esteitä, esimerkiksi ampieispesä
- tikkaat tai kulkusillat ovat huonokuntoiset tai ne puuttuvat
- sokkeli tai sokkelin vierusta, tarkastuskaivo tai vesikate on lumen tai jään peitossa
- sadeveden pois johtumisen tarkastus estyy lumen tai jään vuoksi
- vesikate on kovin likainen tai liukas.

Rajaukset ja epävarmuustekijät kirjataan kuntotarkastusraporttiin.

7 KUNTOTARKASTUS- RAPORTTI

7.1 Raportointi

Kuntotarkastusraportti tehdään kirjallise- na ja luovutetaan tilaajalle sovitulla taval- la. Kuntotarkastusraportissa kuvataan kohteen tilanne tarkastushetkellä. Ra- portista tulee ilmetä havaintojen merkitys ja vakavuusaste.

Raportissa esitetään ainakin seuraavat asiat:

- osapuolet ja läsnä olleet
- lähtötiedot ja tietojen lähteet
 - tarkastuksen kohde ja tarkoitus
 - asiakirjat ja haastattelut
 - oleelliset poikkeamat asiakirjoihin
- olosuhteet
- rajaukset ja epävarmuustekijät
- tarkastuksessa käytetyt apuvälineet
- rakennusteknisiä tietoja kohteesta
- yhteenveto havainnoista ja olennaiset epäkohdat ja riskit
- havainnot kohteesta rakenneosittain, ti- loittain, rakenteittain ja järjestelmittain
 - rakennustekninen kunto
 - kaikki mittaustulokset
 - havaintojen merkitys
 - korjaustarve
 - johtopäätökset
 - toimenpide-ehdotukset
 - riskirakenteet
 - paloturvallisuusasiat
 - käyttöturvallisuus- ja terveysriskit
 - haitalliset aineet
 - suositukset lisäselvitysten ja -tutki- musten teettämiseksi
 - korjaamatta jättämisen riskit
- liitteet.

Kuntotarkastaja ei ota kantaa havaituista vaurioista aiheutuviin oikeudellisiin vas- tuukysymyksiin.

7.2 Liitteet

Kuntotarkastusraporttiin liitetään vähin- tään seuraavat hyvälaatuiset värivaloku- vat:

- yleiskuva julkisivuista (1...2 kuvaa)
- yleiskuvat kosteista- ja märkätiloista, joista käy ilmi materiaalit
- kuvat vaurio-, riski- ja ongelmakohtdis- ta
- kuvat tavanomaisesta poikkeavista ra- keneratkaisuista
- kuva tilasta, rakenteesta, rakenne- osasta tai järjestelmästä, jota ei ole voitu tarkastaa, esimerkiksi, jos tila on täynnä tavaraa, tilaan ei ole kulkuyh- teyttä, lumi on rajoittanut tarkastusta tai on olemassa muu vastaava este.

Raporttiin liitetään aina alkuhaastattelu- lomakkeet. Raporttiin voi liittää kohdetta koskevia selventäviä taulukoita, piirus- tuksia ja muita asiakirjoja (lähde mainit- tava).

Kuntotarkastuksessa apuna käytetyt havaintodokumentit ja kohteessa tehdyt havaintopiirroksot jäävät tarkastuksen suorittajalle.

7.3 Raportin säilytys

AKK-tarkastajalla on Hyvän asunto- kaupan kuntotarkastustavan, *liite 1*, mu- kaan velvollisuus säilyttää raportti ja sii- hen liittyvät asiakirjat 10 vuotta. Kunto- tarkastuksista pidetään yllä tiedostoa, josta ilmenee kunkin kuntotarkastajan tarkastuskohteet osoitteineen. Tietoja säilytetään *Asuntokaupan kuntotarkas- tuksen tutkintolautakunnassa*.

8 VASTUUT

8.1 Tilaajan vastuu

Tilaajan velvollisuus on huolehtia siitä, että *kohdassa 5.3* esitetyt toimitusohjeita noudatetaan.

Jos tarkastusta rajaavat tekijät johtuvat tilaajasta tai olosuhteista, tarkastajalla ei ole jälkikäteen velvollisuutta suorittaa ilman erillis sopimusta uutta tarkastusta tai tarkastukseen liittyvää yksittäistä toimenpidettä.

Tilaaja vastaa kuntotarkastajalle antamiensa tietojen ja asiakirjojen oikeellisuudesta.

Kuntotarkastuksen teettäminen ei korvaa tai poista myyjälle tai ostajalle lain mukaan säädettyjä vastuita mm. tiedonantovelvollisuuden tai selonottovelvollisuuden osalta. Kuntotarkastusraportti on apuväline asuntokaupan osapuolille. Se ei korvaa ostajan velvollisuutta tutustua kohteeseen ennen kaupantekoa. Myyjän ja ostajan välinen suhde ja siihen liittyvät vastuut on määritelty *asuntokauppalaissa (KH OM-10438)* ja *maakaareissa (KH OM-10255)*.

Kaikista virheistä tulee reklamoida kirjallisesti kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (yleensä neljän kuukauden kuluessa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun se olisi pitänyt havaita).

8.2 Kuntotarkastajan (toimeksisaajan) vastuu

Kuluttajalle suoritettavassa kuntotarkastuksessa kuntotarkastajan vastuu määräytyy *kuluttajansuojalain (LVI KTM-00311, KH KTM-10418)* mukaisesti. *Kuluttajansuojalain* mukaan kuntotarkastaja ei voi rajata vastuutaan palvelusuoritteesta saatavaan palkkioon. Suhteessa kolmanteen osapuoleen vastuu kuntotarkastuksesta määräytyy *vahingonkorvauslain 412/1974* perusteella.

Yritykselle suoritettavassa kuntotarkastuksessa suositellaan noudatettavaksi Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja *KSE 1995 (LVI 03-10238, KH X4-00201)*, joiden mukaisesti kuntotarkastajan vastuu voidaan rajata kuntotarkastajan palkkion määrään.

Jos kuntotarkastaja suorittaa kuntotarkastuksen yrityksen palveluksessa, vastuu kuntotarkastuksesta on yrityksellä.

Kuntotarkastaja vastaa kuntotarkastuksen suorittamisesta puolueettomasti ja siitä, että kuntotarkastus suoritetaan *LVI 01-10414, KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohjeen* ja kuntotarkastussopimuksen mukaisesti.

Kuntotarkastaja vastaa kohteesta tekemiensä ja kuntotarkastusraporttiin kirjaamiensa havaintojen kattavuudesta ja oikeellisuudesta sekä havaintojen pohjalta tekemistään päätelmistä, tulkinnoista ja suosituksista.

Kuntotarkastaja vastaa siitä, että tarkastus tehdään ammattitaitoisesti. Jos tarkastuksessa on virhe, tarkastaja vas-

taa tästä aiheutuneesta vahingosta. Kuntotarkastaja ei vastaa asunnon vauriosta tai puutteesta, vaan niistä vahingoista, joita vaurion tai puutteen havaitsematta jättäminen tai ilman perusteltua syytä tehty vääräksi osoittautuva toimenpidekehotos on tilaajalle aiheuttanut. Kuntotarkastajan tulee perustella antamansa jatkotoimenpidesuosituksukset.

Kuntotarkastajalla ei ole velvollisuutta tarkastaa saamiensa tietojen tai asiakirjojen oikeellisuutta, jos ei ole perusteltua syytä epäillä niiden paikkansa pitävyyttä. Tietojen lähteet kirjataan raporttiin. Jos kuntotarkastaja havaitsee ilmeisen ja merkittävän virheen asiakirjoissa, se mainitaan raportissa.

Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastuksessa tehty virhe.

Jos tilaaja ei teetä tarkastuksessa suositeltuja lisäselvityksiä ja -tutkimuksia, kuntotarkastajalla ei ole vastuuta havaitsematta jäävistä, piilevistä vaurioista.

KIRJALLISUUTTA

Viranomaismääräykset ja -ohjeet

Asuntokauppalaki. Suomen säädöskokoelma 843/1994 (KH OM-10438, RT OM-21293. 2006. 18 s.).

Kuluttajansuojalaki. Suomen säädöskokoelma 38/1978. (LVI KTM-00311, KH KTM-10418, RT KTM-21265. 2005. 24 s.)

Maakaari. Suomen säädöskokoelma 540/1995. (KH OM-10255, RT OM-21030. 1997. – lisälehti 2006. 16+1 s.)

Terveysturvallisuuslaki. Suomen säädöskokoelma 763/1994. (LVI STM-00341, KH STM-10460, RT STM-21319. 2006. 8 s.)

Työturvallisuuslaki. Suomen säädöskokoelma 738/2002. (LVI STM-00340, KH STM-10459, RT STM-21318. 2006. 8 s.)

Vahingonkorvauslaki. Suomen säädöskokoelma 412/1974.

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa. Suomen säädöskokoelma 835/2005. (KH OM-10439, RT OM-21294. 2006. 2 s.).

Ohjekortit Rakennustietosäätiö RTS

LVI 01-10414, KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje. 2007. 13 s.

LVI 03-10238, KH X4-00201, RT 13-10574 Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 1995. 1995. 8 s.

Kirjoja

Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Palo Marianne, Linnainmaa Leena, Kiinteistöalan kustannus Oy-REP Ltd, 2002. 2. p. 887 s.

Kiinteistölainsäädäntö. Kaivanto Keijo, Vilpula Anne (toim.). Talentum Media Oy, 2005. 954 s.

Korjauskustannusvastuu asuntoyhtiössä. Rikalainen Essi. Rakennustieto Oy, 2001.

Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimus oikeudellisena ongelmana. Koskinen Tiina. Talentum Media Oy, 2005. 377 s.

Suomen kuluttajaoikeus. Ämmälä Tuula. Lakimiesliiton kustannus, Talentum, 2006. 366 s.

Vastuunjakotaulukko. Suomen Kiinteistöliitto ry. Kiinteistöalan Kustannus Oy-REP Ltd, 2001. 3. p., 25 s.

Virhe – erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. Ämmälä Tuula. WSOYpro, 2002. 248 s.

Internet-sivuja

www.akk-tarkastajat.fi

www.energia.fi

www.ktm.fi

www.kuluttajavirasto.fi

www.motiva.fi

www.rakennustieto.fi

www.spek.fi

www.stul.fi

www.tukes.fi

www.vtt.fi

www.ymparisto.fi

Asuntokaupan Kuntotarkastuksen Yhteinen Toimintamalli -kehityshankkeen johtoryhmässä on ollut edustajat seuraavista tahoista: ympäristöministeriö, Kuluttajavirasto, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Rakennustietosäätiö RTS, Teknillinen Korkeakoulu, Tekes ja Insinööri-toimisto Raksystems Oy. Tämän ohjeen päivivitystyöstä on vastannut YTM- ja AKK-kehittämissryhmä

Mauri Marttila Suomen Kiinteistöliitto ry, pj. Matti Eklund Keskuskauppakamarin tavarantarkastaja HTT

Pertti Huhtanen Kiinteistöalan Koulutussäätiö, sihteeri 10.4.2006 alkaen

Eila Hämäläinen Auktorisoidut kuntoarviot ja -tarkastajat ry

Tapio Kemoff Credia Oy

Heikki Mattila Kiinteistöalan Koulutussäätiö, sihteeri 9.4.2006 saakka

Saara Murtovaara Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry

Juha Sutinen Insinööri-toimisto Raksystems Oy

Anita Pietikäinen Rakennustieto Oy

Tiina Strand Rakennustieto Oy.

LIITE 1 HYVÄ ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUSTAPA

(Hyväksytty AKK-tutkintolautakunnassa 22.11.2004)

Hyvä asuntokaupan kuntotarkastustapa kuvaa niitä eettisiä sääntöjä, joita jokaisen pätevyityneen asuntokaupan kuntotarkastajan (AKK) on noudatettava toimiesaan kuntotarkastajan tehtävässä. Nämä eettiset säännöt täydentävät yhteisessä toimintamallissa (YTM) annettuja asuntokaupan kuntotarkastusohjeita.

Yleiset eettiset periaatteet

Luotettavuus

Asuntokaupan kuntotarkastus on suoritettava rehellisesti ja tunnollisesti. Rehellisyys on perusta luottamukselle ja kuntotarkastusten uskottavuudelle. AKK-tarkastajan on noudatettava toimeksiantosopimusta ja ellei tämä ole mahdollista, pyrittävä hyvissä ajoin neuvottelemaan tarvittavista muutoksista toimeksiantajan kanssa.

Riippumattomuus

Kuntotarkastus on suoritettava itsenäisesti, riippumattomasti ja puolueettomasti vain saatujen tietojen ja havaintojen pohjalta mitään vähättelemättä tai liioittelematta.

Luottamuksellisuus

Kuntotarkastajan on otettava huomioon, että tarkastuksessa ilmenevät toimeksiantajan tiedot ovat luottamuksellisia. Kuntotarkastusraporttia tai siinä olevia tietoja ei saa luovuttaa muille kuin toimeksiantajalle, ellei toisin ole sovittu tai voimassa olevista säädöksistä muuta johdu. Luottamuksellisuus ei kuitenkaan koske tilannetta, jossa kuntotarkastaja puolustautuu häntä vastaan käytävässä oikeus-, kuluttajavalitus- ym. prosessissa tai toimii tällaisissa prosesseissa todistajana tai lausunnonantajana.

Jääviys

Kuntotarkastajan on varmistettava, ettei ota tarkastettavakseen kohdetta, jonka suhteen on jäävi. Mikäli hän kuitenkin ottaa tehtäväkseen lähisukulaisen, työnantajansa tai vastaavan kohteen, tulee kuntotarkastusraportissa ilmetä, mikä suhde tarkastajalla on toimeksiantajaan.

Pätevyys ja ammattitaidon ylläpito

Kuntotarkastus on suoritettava AKK-pätevyyden edellyttämällä ammattitaidolla. Kuntotarkastajan on pidättäydyttävä tarjoamasta sellaista palvelua, johon hän ei omaa riittävää pätevyyttä.

Kuntotarkastajan on tehtävä jatkuvasti tarkastuksia vähintään 20 kappaletta vuosittain ja raportoitava niistä AKK-tutkintolautakunnalle tai osoitettava muulla tavoin toimineensa vastaavankaltaisissa tehtävissä.

Kuntotarkastajan on pidettävä yllä ja kehitettävä ammattitaitoaan osallistumalla vuosittain vähintään kahden päivän täydennyskoulutukseen sekä seuraamalla mm. rakennus- ja kiinteistöalan viranomaismääräyksiin ja -ohjeisiin tulevia muutoksia tai esitettävä AKK-tutkintolautakunnalle muu luotettava selvitys ammattitaitonsa ylläpitämisestä.

Suhde kollegoihin ja mainonta

Kuntotarkastajan on suhtauduttava kollegoihinsa asiallisesti ja pidättäydyttävä arvostelemasta heidän toimintaansa. Kuntotarkastaja ei saa muutenkaan vahingoittaa muiden kuntotarkastajien toimintaa tai heidän mainettaan. Kuntotarkastuspalvelujen mainonnassa on noudatettava hyvää liiketapaa kohdistamalla mainonta ainoastaan omaan toimintaansa ja antamalla oikea kuva sen laadusta ja laajuudesta.

Kuntotarkastuksen menettelytavat

Asuntokaupan kuntotarkastuksessa tulee noudattaa vähimmäisvaatimuksena yhteisen toimintamallin (YTM) ohjeistusta. Tarkastuksesta tulee aina sopia kirjallisesti. Kuntotarkastuksen teettäminen edellyttää aina asunnon omistajan tai haltijan suostumusta. Kuntotarkastus tulee suorittaa sovitussa aikataulussa ja asianmukaisin välinein. Tarkastuksesta on laadittava kirjallinen raportti YTM:n ohjeen mukaisesti ja säilytettävä se vähintään 10 vuotta. AKK-tarkastaja tiedostaa vastuunsa kuntotarkastuksen tilaajaa kohtaan.

