

Asuntokaupan kuntotarkastus

Opas tilaajalle

LAB-ammattikorkeakoulu

Rakennusmestari (AMK) Työnjohtokoulutus

2024

Mikko Väkevä

Tiivistelmä

Tekijä(t)	Julkaisun laji	Valmistumisaika
Mikko Väkevä	Opinnäytetyö, AMK	2024
	Sivumäärä	
	30	
Työn nimi		
Asuntokaupan kuntotarkastus		
Opas tilaajalle		
Tutkinto ja koulutusala		
Rakennusmestari (AMK) Työnjohtokoulutus		
Toimeksiantajaorganisaatio (jos opinnäytetyöllä on toimeksiantaja)		
Tiivistelmä		
<p>Opinnäytetyö käsittelee asuntokaupan yhteydessä tehtävää kuntotarkastusta. Asuntokaupan kuntotarkastuksia ei ole säädelty laissa, eikä kuntotarkastuksien suorittajille ole olemassa mitään pätevyysvaatimuksia. Kuntotarkastajan ammattimaisuus ja pätevyys ovat isossa asemassa, kun rakenteista tehdään raporttia.</p> <p>Asuntokaupan yhteydessä asunnolle usein syystä tai toisesta päädytään tekemään kuntotarkastus. Myyjä haluaa tarkastuttaa asunnon kunnon ennen asunnon myyntiä tai vaihtoehtoisesti ostaja vaatii kuntotarkastuksen tekemistä. Usein kuntotarkastusta vaaditaan esimerkiksi pankin toimesta lainan takeeksi tai asunnonvälittäjän kehotuksesta.</p> <p>Tämän opinnäytetyön tarkoitus on selvittää ne todelliset syyt miksi, milloin ja miten asunnolle kannattaa tehdä kuntotarkastus omistajan vaihdoksen yhteydessä. Opinnäytetyön tuloksena saadaan huomiolista, jonka avulla kuntotarkastuksen jokainen osapuoli voi välttää kuntotarkastukseen liittyvät yleisimmät virheet ja ongelmat.</p>		
Asiasanat		
kuntotarkastus, asuntokauppa, kuntotarkastusraportti		

Abstract

Author(s)	Type of Publication	Published
Mikko Väkevä	Thesis, UAS	2024
	Number of Pages	
	30	
Title of Publication		
Housing market conditional inspection		
Guide for the orderer		
Degree, Field of Study		
Master of Civil Engineering, Work supervision training		
Organisation of the client (if the thesis work is commissioned by another party)		
Abstract		
<p>The thesis deals with the condition check in connection with a housing trade. Housing market condition check is not regulated by law and there are no qualification requirements for house inspector. The professionalism and competence of the house inspector are in a big position when a report on the structures is made.</p> <p>In connection with a housing transaction, a condition check is often done on the apartment for one reason or another. The seller wants to inspect the condition of the apartment before the sale of the apartment or alternatively the buyer requires a condition check to be made. It is often required, for example, by a bank as a guarantee for a loan or at the advice of a real estate agent.</p> <p>The purpose of this thesis is to find out the real reasons why, when, and how to do the conditional check for an apartment in connection with change of owner. Result of the thesis is a checklist that allows each member in the condition check to avoid the most common mistakes and problems related to the condition check.</p>		
Keywords		
condition inspection, real estate business, condition inspection report		

Sisällysluettelo

1	Johdanto.....	1
2	Yleistä asuntokaupan kuntotarkastuksesta	2
2.1	Kuntotarkastuksen tavoite	2
2.2	Kuntotarkastuksen historia	2
2.3	Kuntotarkastajan pätevyys	2
2.4	Suoritusohje asuntokaupan kuntotarkastajalle.....	3
2.5	Tilaajan ohjekortti	3
3	Kuntotarkastukseen liittyvät valinnat	5
3.1	Kuntotarkastajan valitseminen.....	5
3.2	Kuntotarkastuksen ajankohta	6
3.3	Kuntotarkastajan vastuu	6
3.4	Kiinteistövälittäjän vaikutus.....	7
4	Kuntotarkastuksen vaiheet.....	9
4.1	Kuntotarkastussopimus	9
4.2	Valmistautumisohje tilaajalle.....	10
4.3	Haastattelu	10
4.4	Aloituspäätös	11
4.5	Kuntotarkastajan valmistautuminen tarkastukseen	12
5	Rakenteiden tarkastus	14
5.1	Perustukset, alapohja ja rakennuksen vierustat.....	14
5.2	Julkisivut.....	18
5.3	Vesikatto, ullakko ja yläpohja.....	19
5.4	Sisäkatto	24
5.5	Muut sisätilat	25
5.6	Märkä- ja kosteat tilat	25
5.7	Talotekniikka	26
5.8	Riskirakenteet ja sisäilma	26
6	Kuntotarkastusraportti.....	28
7	Yhteenveto ja pohdinta	29
	Lähteet	30

Liite 1. Huomiolista

1 Johdanto

Opinnäytetyössä tutustutaan asuntokaupan yhteydessä tehtävään kuntotarkastukseen, sen eri vaiheisiin, historiaan ja tarkoitukseen. Opinnäytetyössä selvitetään tavat, joiden avulla kuntotarkastuksen kokonaisprosessin läpivieminen on mahdollista tehdä huolellisesti, asianmukaisesti ja ammattimaisesti. Aihetta käsitellään kuntotarkastuksen tilaajan sekä kuntotarkastajan näkökulmasta.

Tilaajalle kuntotarkastajan valitseminen voi olla yksi elämän suurimmista valinnoista, joten on iso päätös kuka ja millä meriiteillä jokin taho tutkii tulevan- tai myytävän asuntonsa. Huolimattomasti ja epäammattimaisesti suoritettu kuntotarkastus voi johtaa pahimmillaan asunnon myyjän tai ostajan tai jopa molempien taloudellisiin tai terveydellisiin ongelmiin. Niinpä kuntotarkastuksen tilaajan, oli se sitten asunnon myyjä tai ostaja, kannattaa perehtyä huolellisesti mitä kaikkea kuntotarkastuksen tulee pitää sisällään kokonaisuudessaan.

Kuntotarkastukseen liittyy usein monia rajoitteita ja epävarmuustekijöitä. Tämän aiheuttaa tapa, jolla kuntotarkastus lähtökohtaisesti tehdään eli rakenteita rikkomatta ja aistienvaraisesti. Kuntotarkastuksen suorittaminen ammattitaitoisesti vaatii suorittajaltaan tietämystä eri aikakauden rakennuksista, rakennustavoista sekä riskirakenteista.

Opinnäytetyössä selvitetään rakenneosittain kuntotarkastuksessa tutkittavat asiat sekä yleisimmät riskirakenteet. Tässä työssä tuodaan kaikki tämä tieto myös kuntotarkastuksen tilaajalle. Asuntoa tai esimerkiksi omakotitaloa myydessä sekä myyjän että ostajan etu on saada kattava tietopaketti ja etenkin puolueeton tieto asunnon kunnosta jo ennen kauppajen tekoa.

Asuntokaupan kuntotarkastuksen tilaamisen periaatteellisena lähtökohtana ei saa olla pankin tai asunnonvälittäjän suositus tai vaatimus. Jokaisen osapuolen etuna on rehellisesti ja ammattimaisesti tehty kuntotarkastus rakennukselle ja sen eri rakenteille.

Tässä opinnäytetyössä on käytetty lähteenä alaan liittyvää kirjallisuutta ja internet-lähteitä. Jokaisen ammattimaisesti suoritettun kuntotarkastuksen selkeyttävänä ja ohjaavana pohjana toimii rakennustiedon ohjekortit.

Tämän opinnäytetyön tavoite on toimia oppaana kuntotarkastuksen tilaajalle sekä kuntotarkastajalle. Tilaaja ja asunnon ostaja ovat yleensä ne, jotka eivät ole perehtyneet tarpeeksi kuntotarkastuksen kokonaisprosessiin. Tästä syystä opinnäytetyö on tärkeä.

2 Yleistä asuntokaupan kuntotarkastuksesta

2.1 Kuntotarkastuksen tavoite

Asunto- ja kiinteistökaupan yhteydessä tehtävän kuntotarkastuksen tarkoituksena ja tavoitteena on tuottaa kaupan osapuolille puolueetonta tietoa. Kuntotarkastuksen tuloksena raporttiin kirjataan kohteen rakennustekninen kunto, korjaustarpeet, vaurioriskit, käyttöturvallisuusriskit ja terveysriskit. (Kemoff 2012, 3.)

Aistienvaraisten ja rakenteita rikkomattoman kuntotarkastuksen tarkastustuloksia arvioitaessa on huomioitava rajoitukset ja epävarmuustekijät. Ilman rakenteiden laajoja avauksia rakenteiden kunnosta ei saada koskaan täyttä varmuutta. Rakenteiden tarkastaminen tulee tehdä ammattimaisesti ja huolellisesti. (KH 90-00394.)

2.2 Kuntotarkastuksen historia

Asunnon ja kiinteistön kuntoa arvioivat palvelut saapuivat kuluttajien avuksi 1990-luvun puolessa välissä. Kuntotarkastukset yleistyivät omakotitalokannassa lisääntyneiden sisäilmaongelmien takia ja tästä aiheutuneen tietoisuuden lisääntyessä väestön keskuudessa. (Raksystems 2015.)

Alun perin kuntotarkastukset olivat vain päällyspuolisia silmäyksiä, eikä niiden suorittamiseen ollut olemassa ohjeita. Kuka tahansa saattoi olla kuntotarkastaja, tästä syystä tarkastukset ja raportointi olivat yleisesti kirjavia. (Raksystems 2015.)

Ympäristöministeriö ja Kuluttajavirasto käynnistivät hankkeen toimintaohjeiden selkeyttämiseksi ja yhtenäistämiseksi. Vuonna 2000 valmistui Asuntokaupan kuntotarkastuksen yhteinen toimintamalli. Yhteisen toimintamallin ajatuksena Asuntokaupan kuntotarkastuksen tavoite on tuottaa asuntokaupan kaikille osapuolille puolueetonta tietoa tutkittavan kohteen kunnosta, korjaustarpeista, vaurioriskeistä, käyttöturvallisuusriskeistä, terveysriskeistä sekä toimenpide-ehdotuksista. Toimintamallin edellinen päivitys on vuodelta 2007, se sisältää Tilaajan ohjeen, Suoritusohjeen ja Malliraportin. Asuntokauppaa voidaan siis käydä realistiselta pohjalta, kun asuntokaupan osapuolille on tuotettu puolueetonta tietoa asunnon kunnosta toimintamallia hyödyntäen. (Raksystems 2015.)

2.3 Kuntotarkastajan pätevyys

Asuntokaupan kuntotarkastajan (AKK) pätevyyden- ja nimikkeen saa käyttöönsä suorittamalla FISE:n järjestämän koulutuksen ja läpäisemällä tutkintokokeen. Pätevyys on voimassa seitsemän vuotta kerrallaan, jonka jälkeen pätevyyden voi uusua. AKK-järjestelmää

ja pätevyiksi ylläpitää ja valvoo rakennus- ja kiinteistöalan liittojen ja yhdistysten omistama FISE Oy. (Pätevyyspalvelu 2023.)

Asuntokaupan kuntotarkastuksen voi silti edelleen suorittaa kuka tahansa henkilö. Laki ei määrittele tuleeko henkilön noudattaa kuntotarkastusta tehdessään Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suoritusohjetta, KH 90-00394 tai onko henkilöllä AKK-pätevyys. (Raksystems 2023.)

2.4 Suoritusohje asuntokaupan kuntotarkastajalle

Asianmukaisen kuntotarkastuksen perustana voidaan pitää Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä KH 90-00394-suoritusohjetta. Ohjeesta löytyvät perusvaatimukset ja niiden täyttyminen on tarkastajan velvollisuus tilaajaa kohtaan. Mikäli kuntotarkastajan ja asiakkaan välillä syntyy riitatilanne, kuntotarkastajan suoritteen ja raportin oikeellisuutta verrataan ensisijaisesti tilaussopimukseen. Tilaussopimukseen kirjataan mihin suoritusohjeeseen kuntoarvio perustuu. (Kemoff 2012, 7.)

Suoritusohjeen mukaan kuntotarkastajan ei tule ottaa kantaa, onko talo aikanaan rakennettu sen aikaisten rakennusohjeiden mukaisesti tai hyvää rakennustapaa noudattaen. Kuntotarkastuksen tavoite on selvittää rakennuksessa olevat terveydelle tai turvallisuudelle uhkaksi olevat ja korjattavat mahdolliset vauriot, virheet ja puutteet ja vaurioriskit. (Kemoff 2012, 7.)

2.5 Tilaajan ohjekortti

Asuntokaupan kuntotarkastuksen tilaajalle suunnattu ohjekortti KH 90-00393 opastaa lukijaansa ymmärtämään kuntotarkastusprosessia kokonaisvaltaisesti. Kuntotarkastuksen tavoitteet pääperiaatteet, käsitteet, kuntotarkastuksen eri vaiheet, valmistautumisohjeet, sopimusasiat, rajaukset sekä vastuut tuodaan tilaajan tietoisuuteen. (KH 90-00393.)

Kuntotarkastuksen tavoite on kuvailtu samalla tavalla kuin suoritusohjeessa. Puolueeton ammattimaisesti ja rehellisesti tuotettu tieto kohteen kunnosta, korjaustarpeista ja riskirakenteista kaikille osapuolille on kuntotarkastuksen päätavoite. (KH 90-00393.)

Ohjeessa on listattu rakenneosat, jotka kohteesta tutkitaan. Kortissa mainitaan asiat, jotka eivät kuulu kuntotarkastukseen kuten kalusteet, pintamateriaalit, väliovet, kodinkoneet tai irtaimisto. Rakennuksesta irrallaan olevat rakennukset kuten pihasauna tai erillinen autotalli eivät kuulu tarkastuksen piiriin, ellei erikseen sovita. Talotekniikan osalta tehdään havainnot ja toimivuudesta näkyviltä osin ottamatta kantaa sen tarkemmin. Tarkempien teknisten

tarkastusten tekemiseksi on teetettävä tutkimus talotekniikan ammattilaisella. (KH 90-00393.)

3 Kuntotarkastukseen liittyvät valinnat

3.1 Kuntotarkastajan valitseminen

Kuntotarkastukset ovat viime vuosina lisääntyneet huomattavasti, samalla niihin liittyvät riidat ja ongelmat ovat myös lisääntyneet. Lehdissä ja medioissa tapaa usein kauhutarinoita, että unelmien kodiksi ostettu talo on paljastunut lopulta homeongelmaiseksi, vaikka talolle olisikin tehty sen kuntoa arvioivia toimenpiteitä. (Helsingin sanomat 2023.)

Helsingin sanomat (2023) mainitsee ongelmana olevan alan toimijoiden mukaan juuri se, että kuntotarkastajalta ei vaadita kirjallista todistusta alan koulutuksesta tai mitään muodollista pätevyyttä. Kuka tahansa voi alkaa toimimaan kuntotarkastajana. Tämän takia, on tilaajan vastuulla selvittää, onko kuntotarkastuksia tarjoavalla yrittäjällä millainen koulutus ja osaaminen. Kuntotarkastukseksi kutsutaan monen tasoisia- ja hintaisia palveluita.

Mikäli kuntotarkastuksen tilaajalla ei ole taloteknistä tietoa eikä osaamista, on ammattitaitoisen kuntotarkastajan valitseminen vaikeaa. Usein pienemmillä paikkakunnilla kuntotarkastajia ei ole montaa, joista valita. Omakotiliiton ohjeistuksen mukaan on suositeltavaa tutustua useampaan kuntotarkastukseen tarjoavaan yritykseen ja tehdä vertailuja näiden välillä, mitä kunkin palvelu pitää sisällään ja onko kuntotarkastajilla minkälainen koulutus-pohja. (Helsingin sanomat 2023.)

Kuntotarkastus suositellaan teetettäväksi hyvämaineisella ja päteväksi todetulla tarkastajalla, jonka on todettu noudattavan kuntotarkastusta varten laadittuja suoritusohjeita sekä hyvää kuntotarkastustapaa. Vaikka kuntotarkastaja on tutkinnot suorittanut, sekään ei vielä takaa ammattitaitoa. Sen takia tilaajan kannattaa myös perehtyä kuntotarkastajan kokemustaan ja tarkastushistoriaan. Erityisesti kannattaa ottaa selvää onko kuntotarkastajalla aikaisempaa kokemusta vastaavanlaisista kohteista verrattain juuri tutkittavana olevan kohteen kanssa. (Kiinteistölakimiehet 2021.)

Asuntokaupan kuntotarkastajan vapaaehtoisen pätevyyden (AKK) suorittaneilta kuntotarkastajilta edellytetään teknikkotasoisesta rakennusalan tutkintoa, AKK-pätevyyskoulutusta, pätevyystenttiä ja laajaa työkokemusta. Asuntokaupan kuntotarkastajan tulee suorittaa tarkastus rakennustietosäätiön laatiman suoritusohjeen mukaisesti. (Kiinteistölakimiehet 2021.)

Kuntotarkastajalla voi olla myös rakennusterveysasiantuntijan (RTA) koulutus. Sertifioitu RTA tuntee sisäilman epäpuhtaudet, niiden terveysvaikutukset, tutkimusmenetelmät ja torjunnan, ymmärtää rakennusfysiikkaa, fysikaalisia olosuhteita, tuntee

kuntotutkimusmenetelmät, rakenne- ja tuotantotekniikat, tuntee aiheeseen liittyvän juridikan, ja ymmärtää myös ilmanvaihdon ja ilmastointitekniikan perusteet. (Kiinteistölakimiehet 2021.)

Asuntojen kuntotarkastuksia asuntokauppaa varten tekevät myös Keskuskauppakamarin tarkastuksiin hyväksytyt tavarantarkastajat (HTT). Kiinteistöjen kuntotarkastukset -hyväksymisryhmän omaavat tavarantarkastajat ovat AKK-pätevyyskoulutuksen käyneitä ja hekin tekevät kuntotarkastuksia Rakennustietosäätiön asuntokauppaa varten laatiman suoritusohjeen mukaisesti. (Kiinteistölakimiehet 2021.)

3.2 Kuntotarkastuksen ajankohta

Asuntokaupan kuntotarkastus tulisi tehdä aina ennen kaupan tekoa. Ei ole kuitenkaan määriteltä missään, mikä on kuntotarkastuksen tekemiselle oikea ajankohta. Asuntokaupan kuntotarkastuksen suoritusohjeessa käydään läpi kuntotarkastuksen kulkua ja sopimusasioita, mutta siinä ei oteta kantaa mikä ajankohta on oikea. Yleensä kuntotarkastus tehdään ennen kuin kohde tulee myyntiin tai vasta sitten, kun asunnon ostajaehdokka on löytynyt. Kummallakin ajankohdalla on omat puolensa. (Talojuristit 2020.)

Aiemmin kuntotarkastuksia tehtiin yleensä vasta siinä vaiheessa, kun asunnon potentiaalinen ostaja oli löytynyt. Nykyään kuntotarkastus tehdään usein jo ennen asunnon myyntiin laittoa, koska tällöin ostajalla on heti paljon enemmän tietoa rakennuksesta. (Helsingin sanomat 2024.)

Asumisterveysliiton toiminnanjohtajan ja sertifioidun rakennusterveysasiantuntijan Hannele Rämön mukaan kuntotarkastuksen tekeminen ennen asunnon myyntiin laittoa on riskialtista, koska osalle ostajista riittää pelkästään tieto jo tehdystä kuntotarkastuksesta, eikä itse raportin sisältöön perehdytä tarpeeksi. Usein näissä tapauksissa kuntotarkastusraportti päättyy ostajan käteen vasta kaupantekohetkellä. Rämön mukaan kuntotarkastusraportin tulkitseminen on osalle ostajista vaikeaa, eikä riskejä osata tunnistaa, vaikka raportissa asiat mainitaan. On raportteja, joissa on voinut lukea esimerkiksi, että alapohjarakenteet vaativat lisätutkimuksia tai salaojen toimivuus jäi epäselväksi, tästä huolimatta lisäselvityksien eteen ei olla tehty ponnisteluja. Rämön arvion mukaan asuntojen myyjät päätyvät jättämään lisäselvitykset tekemättä lisäkustannuksien takia. (Helsingin sanomat 2024.)

3.3 Kuntotarkastajan vastuu

Jos kuntotarkastuksen tilaaja on kuluttaja eikä yritys, vastaa kuntotarkastaja työstään kuluttajasuojalain mukaisesti. Kuntotarkastajan on suoritettava työnsä lain edellyttämällä tavalla, ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Mikäli kuntotarkastus on tehty ammattitaidottomasti

ja huolimattomasti, voi tilaaja vaatia hinnan alennusta, maksetun hinnan palautusta kokonaisuudessaan tai sopimuksen purkua. Kuntotarkastaja on vastuussa siitä, että tarkastuksessa tehty havainnot, päätelmät ja suositukset ovat oikeita, paikkaansa pitäviä ja kattavia. Kuntotarkastus tulee suorittaa sopimuksen mukaisessa laajuudessaan. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto.)

Kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan kuntotarkastajan on opastettava tilaajaa ja tulkittava selvästi, mikä on kuntotarkastuksen sisältö. Tilaajalle pitää kertoa erityisesti talon tutkimukseen tai tutkimustapaan liittyvistä rajoituksista, eli mitä yleensä on mahdollista selvittää valitulla menetelmällä. Mikäli selvä riski on olemassa jossain rakenneosassa, on tarkastajan ohjeistettava tilaajaa teettämään lisätutkimuksia kyseiseen rakenteeseen.

Tutkittavan asunnon virheistä ei vastaa kuntotarkastaja vaan asunnon myyjä. Mikäli kuntotarkastajalta jää raporttiin merkkamatta jokin asunnon virhe, joka tulee esille kaupanteon jälkeen, saattaa kuntotarkastaja joutua korvausvastuuseen. Ensisijaisesti tämänkaltaisissa tapauksissa ostajan on vaadittava hinnanalennusta myyjältä. Kaupanteon jälkeen ostaja ei voi kuitenkaan maksattaa myyjällä tekemättä jääneitä peruskorjauksia tai huoltotöitä. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto.)

Jos virhe huomataan ennen kaupantekoa, laskee se kauppahintaa siltä osin. Kun taas virhe huomataan vasta kaupanteon jälkeen, on myyjä saanut asunnosta ylihintaa kaupantekohetkellä. Näissä tapauksissa korjaustöistä aiheutuvista kuluista laskutetaan myyjää ei kuntotarkastajaa. Kuntotarkastaja voi kuitenkin joutua korvausvastuuseen, mikäli myyjä osoittautuu esimerkiksi varattomaksi, mutta vain jos kuntotarkastus on tehty huolimattomasti. Jos kyseessä on taloyhtiö, korvaussummasta vähennetään taloyhtiön korjausvastuuosuus, oli syy sitten myyjän tai kuntotarkastajan. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto.)

Kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan korvausvastuu on kuntotarkastajan esimerkiksi, jos hänen tarkastusraporttinsa takia on tehty turhia purku- tai korjaustöitä. Kuntotarkastaja on siis tehnyt arvion raporttiin asunnossa olevasta virheestä, joka purkutöiden jälkeen ei pitänyt paikkaansa.

3.4 Kiinteistövälittäjän vaikutus

Ei ole harvinaista, että asuntokaupan yhteydessä tulee vastaan varoituksia, joiden mukaan kaupan osapuolten ei tulisi luottaa asunnovälittäjän suosittelemaan kuntotarkastajaan. Riskinä on pidetty välittäjän motiivina olevan asunnon nopea myynti, jolloin käytetään kuntotarkastajaa, joka tekee nopeat tutkimukset. Näin ollen asunnon viat eivät tule esiin ja saadaan nopeasti kaupat tehtyä. (Kiinteistölakimiehet 2021.)

Asunnonvälittäjän on lain mukaan otettava toimeksiantajan sekä tämän vastapuolen edut huomioon ja muutenkin välitystehtävä on suoritettava ammattitaitoisesti, huolellisesti sekä hyvää välitystapaa noudattaen. Hyvää välitystapaa ja tapaohjetta mukaillen asunnonvälittäjän ottaessa välityskohteen hoitaakseen, hän selvittää asunnon myyjältä kohteen kuntotarkastushistorian. Mikäli asunnosta on aikaisempia kuntotarkastusraportteja, välittäjän on tutustuttava niiden sisältöön. Asunnonvälittäjän on selvitettävä tilaajalta korjaus- ja huoltotöiden osalta niiden laajuus, ajankohta ja tekijä. (Kiinteistölakimiehet 2021.)

Kiinteistölakimiehet (2021) mukaan hyvää välitystapaa noudattaen asunnonvälittäjän on kerrottava asunnon myyjälle mahdollisuudesta suorittaa kuntotarkastus kohteessa. Asunnonvälittäjän on suositeltava nimenomaan asuntokaupan kuntotarkastusta, joka tehdään KH-ohjekortistojen mukaan. Asunnonvälittäjän on siis suositeltava standardien mukaista asuntokaupan kuntotarkastusta, mutta asunnon myyjä tekee lopullisen ratkaisun kuntotarkastuksen valitsemisesta.

Mikäli asunnonvälittäjä suosittelee omia kontaktejaan kuntotarkastuksen suorittajaksi asunnon myyjälle, tulee hänen antaa useamman päteväksi arvioimansa yrityksen tai elinkeinoharjoittajan yhteystiedot. Asunnonvälittäjän tulee kertoa asunnonmyyjälle mahdollisesta vinkkipalkkiosta tai vastaavasta edusta, jonka saa valitulta kuntotarkastajalta. Asunnonvälittäjän on toimittava tasapuolisesti myyjän ja ostajan kanssa niin, että heille tulee kertoa vastuistaan. Kuntotarkastus ei poista myyjän vastuuta kaikista vioista, eikä ostaja vapaudu selonottovelvollisuudestaan. (Kiinteistölakimiehet 2021.)

Asunnonvälittäjän on siis suositeltava KH-ohjekorttien mukaista kuntotarkastusta. Mikäli hänen suosituksestaan kuntotarkastus ei noudata KH-ohjekortteja, ja tämän takia kuntotarkastuksessa jää havaitsematta vikoja, josta aiheutuu myöhemmin vahinkoa kaupan osapuolille, on asunnonvälittäjä vaarassa joutua korvausvastuuseen tästä kaikesta. Näiden tietojen valossa, ammattitaitoinen ja luotettava asunnonvälittäjä on arvokas apu kuntotarkastajaa valittaessa. Välittäjän tulee asettaa kaupan osapuolten edut omien etujensa edelle. (Kiinteistölakimiehet 2021.)

4 Kuntotarkastuksen vaiheet

4.1 Kuntotarkastussopimus

Kuntotarkastuksen tilaaja on yleensä asunnon myyjä tai myyjän valtuutuksella toimiva taho. Kuntotarkastuksesta tehdään aina kirjallinen sopimus. On tilaajan velvollisuus huolehtia siitä, että hänellä on virallinen lupa tilata tarkastus. (KH 90-00394.)

Sopimuksen luo kuntotarkastaja ja se on lähetettävä kuntotarkastuksen tilaajalle hyväksyttäväksi etukäteen riittävän ajoissa. Kun tilaaja hyväksyy sopimuksen, se vahvistetaan osapuolten allekirjoituksilla. (Kemoff 2012, 10.)

Kuntotarkastussopimukseen kirjataan vähintään seuraavat tiedot:

- kuntotarkastuksessa käytettävä suoritusohje
- kuntotarkastuksen laajuus
- tilaajan ja kuntotarkastajan yhteystiedot
- kuntotarkastuksen hinta sekä mahdollisten lisätöiden hinta (mikrobinäyte, asbestikartoitus)
- kuntotarkastajan ammattitiedot sekä pätevyydet
- allekirjoitus ja päivämäärä
- kirjallinen ilmoitus siitä, että tarkastuksen yhteydessä annetut suulliset näkemykset eivät ole pitäviä, vaan tarkastaja voi muuttaa näkemystään vielä harkinnan jälkeen. Näin ollen kirjallinen raportti on vasta lopullinen
- kirjallinen ilmoitus siitä, että asuntokauppaa kannattaa viivyttää vähintään viikon tarkistusajankohdasta eteenpäin, jotta osapuolet ehtivät tutustua ajan kanssa tarkistusraporttiin
- kirjallinen ilmoitus siitä, että tilaajan tulee tutustua Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä- tilaajan ohjeeseen. (KH 90-00394.)

Mahdollisista rakenteiden avauksista kuten rasiaporareikien tekemisestä voidaan sopia etukäteen tai erikseen kohteessa tilanteen mukaan. On tärkeätä muistaa, ettei kuntotarkastusta saa koskaan suorittaa ilman kirjallista sopimusta. (Kemoff 2012, 10.)

4.2 Valmistautumisohje tilaajalle

Kuntotarkastajan on toimitettava tilaajalle riittävän ajoissa kirjallinen valmistautumisohje ennen kuntotarkastuksen varsinaista suorittamista. Tilaajalla on täten tarvittava aika ja mahdollisuudet varautua ohjeiden mukaisesti niin, että kuntotarkastus voidaan suorittaa. Jotta kuntotarkastus onnistuu, tarkastajan tulee koota talon tai asunnon omistajalle ymmärrettävät ja selväpiirteiset toimintaohjeet kuntotarkastukseen valmistautumiseen ja toimitettava se kirjallisena vähintään kolme vuorokautta ennen kuntotarkastuksesta. (Kemoff 2012, 10.)

Tavanomaisimmat ohjeet koskevat asunnon tilojen käyttöä ja raivaamista. Kuntotarkastettavia tiloja ei tule tuulettaa ennen tarkastajan saapumista, jotta mahdolliset hajut aistitaan tarkastushetkellä. Ulkoseinien ja märkätilojen vierustoilta siirretään kalusteet ja kaikki mahdollinen havainnointia häiritsevä irtaimisto pois. Varmistetaan myös esteetön pääsy vaatehuoneisiin ja varastoihin. Astianpesukoneen ja pyykinpesukoneen viereisiin kaapistoihin tarkastajan pääsyä pitää edesauttaa etukäteen tyhjentämällä kaapit. Märkätilat on pidettävä kuivana ennen kuntotarkastusta kahden vuorokauden ajan pintakosteusmittauksien takia. (Falkenbach 2006, 21.)

Jotta sokkelit, maanperän kosteudet ja kallistukset voidaan tutkia, talon vierustat raivataan. Salaojajärjestelmien tutkimisen edistämiseksi maanpinnan alle jäänyt tarkastuskaivon kansi kaivetaan esiin, samoin toimitaan esimerkiksi ryömintätilojen luukkujen kanssa. (Falkenbach 2006, 21.)

4.3 Haastattelu

Ammattimaisesti ja huolellisesti suoritettuna kuntotarkastuksen pohjana kuntotarkastaja suorittaa tilaajan haastattelun. Ennen kuntotarkastusta on selvítettävä tiettyjä kohteen lähtötietoja kuten

- omistusaika/- historia
- huolto-, vaurio, -korjaushistoria
- olemassa olevat vauriot
- tulevat korjaustoimenpiteet
- laitteiden käyttötottumukset, jotka ovat yhteydessä niiden kestoikään, energian kulutukseen, asunnon rakenteisiin ja sisäilmanlaatuun
- tiedot vedeneristeistä märkätiloissa
- asunnossa mahdollisesti esiintyvistä poikkeavista hajuhavainnoista

- hyönteiset ja tuholaiset
- kokonaisvaltainen selvitys talotekniikan osalta (KH 90-00394.)

Parhaimpaan tulokseen haastattelun osalta päästään, kun se suoritetaan kirjallisena. Näin saadaan varmuus, että muistetaan käsitellä kaikki tarvittavat asiat. Haastattelulomakkeen päätyessä haastateltavan käteen tarvittavan ajoissa, jää aikaa vastausten etsimiseen riittävä aika. Haastattelulomake on hyvä lähettää tilaajalle kolme vuorokautta ennen tarkastusta. (Kemoff 2012, 10.)

Tilaajan haastattelu on hyvä keino löytää vastauksia asioihin, joita ei löydy piirustuksista tai asiakirjoista. Mikäli tarkastuksen kohde on asunto-osakeyhtiö, voidaan asunnon käyttäjän lisäksi haastatella taloyhtiön isännöitsijää. (Falkenbach, 2006, 22.)

4.4 Aloituspalaveri

Ennen varsinaista kuntotarkastustyötä pidetään aloituspalaveri kuntotarkastukseen osallistuvien osapuolien kanssa. Aloituspalaverissa käydään koko kuntotarkastusprosessi läpi ja aluksi tarkistetaan tilaussopimus. Mihin suoritusohjeeseen kuntotarkastus perustuu kuntotarkastuksen sisältö, tietojen oikeellisuus ja tietojen hyväksyminen osapuolten allekirjoituksilla. (Kemoff 2012, 12.)

Palaverissa painotetaan, että kuntotarkastus tehdään purkamatta rakenteita ja piiloon voi jäädä vaurioita, joita ei tarkastuksessa pysytä havaitsemaan. Mikäli tiedostetaan rakennuksessa olevan riskirakenteita, rakenneavauksen mahdollisuus nousee esille. Rakenneavaukset toteutetaan vain asunnon omistajan tai valtuutetulta luvanantajalta saadulla luvalla. Kuntotarkastajalla ei ole vastuuta myöhemmin ilmenevistä piilovaurioista, mikäli hän on suorittanut tarkastukset sopimukseen kirjoitetun suoritusohjeen ja sen vaatimien tarkastusmenetelmien- ja tarkastuslaajuuksien mukaisesti. (Kemoff 2012, 12.)

Asianmukaisessa palaverissa kuntotarkastajan on hyvä kerrata myös, että mikäli kuntotarkastaja aiheuttaa virheellisellä toiminnallaan vahinkoa, joka osaltaan johtaa vahingon muodostumiseen, saattaa kuntotarkastaja joutua kustannusten korvausvastuuseen vahingonkorvauslain mukaisesti. Jos kuntotarkastus on tilaajan pyynnöstä rajattu niin, että kaikkia rakenteita ei ole päästy tutkimaan ja myöhemmin ilmenee piileviä vaurioita näiden osalta, kuntotarkastaja ei ole korvausvelvollinen. (Kemoff 2012, 12.)

Kuntotarkastuksen osapuolet käyvät piirustukset yhdessä tarkasti läpi työselostuksineen, jotta jokainen osallistuja saa samanlaisen kokonaiskuvan rakennuksesta. Piirustuksiin tutustumisen aikana saattaa ilmetä tärkeää tietoa siitä, vastaavatko kuvat toteutettuja

rakenteita. Samalla tarkastaja voi kertoa kuvista ilmenneistä riskirakenteista ja täten kertoa mahdollisista rakenteiden avaustarpeista. (Kemoff 2012, 12.)

Lopuksi käydään etukäteen lähetetty haastattelulomake läpi ja selvitetään mahdollisesti tyhjäksi jääneet kohdat. Haastattelulomakkeeseen tulee sen täyttäjien allekirjoitukset. (Kemoff, 2012, 12.)

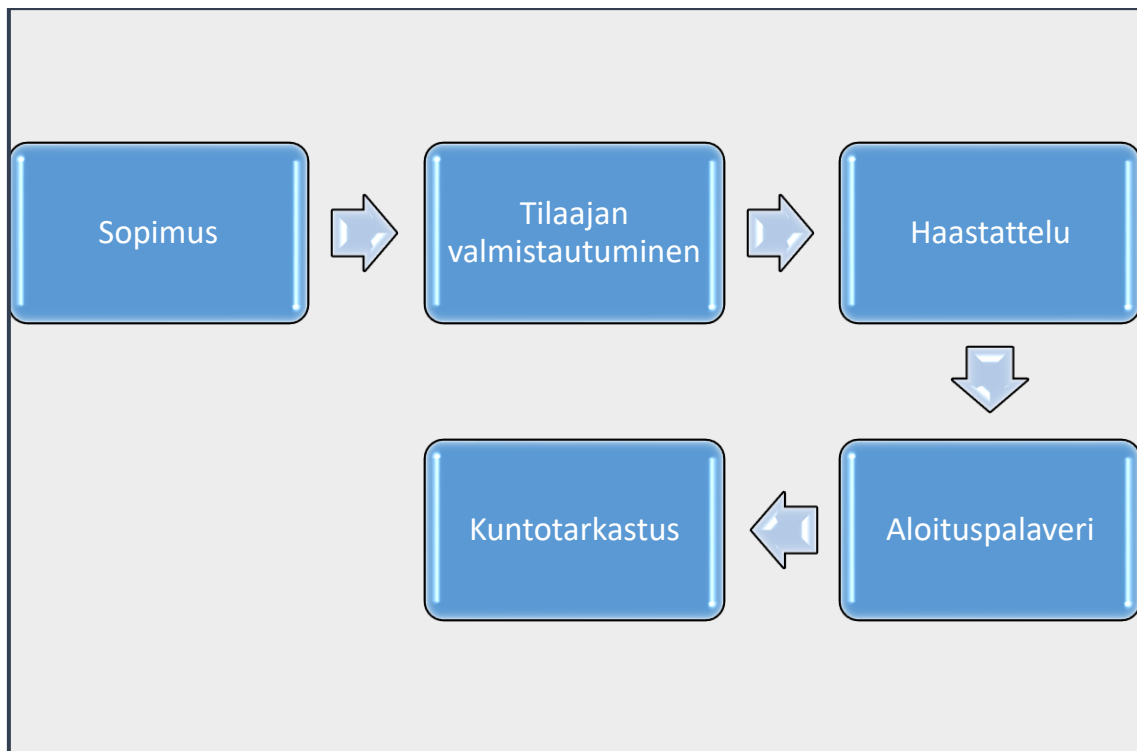
4.5 Kuntotarkastajan valmistautuminen tarkastukseen

Kuntotarkastuksen pohjaksi kuntotarkastajan luo yleensä tarkastussuunnitelman. Tarkastussuunnitelma pohjautuu vahvasti kohteen painopistealueisiin, jotka kasataan haastattelun, talon iän, piirustusten, talon rakennusvuoden ja -tavan mukaan. (KH 90-00394.)

Kuntotarkastajan suositellaan käyttävän tarkastuksen aikana muistilistaa. On kohteita, jotka ovat kokoluokaltaan suuria ja paljon virheitä omaavia, joten muistilistaa apuna käyttäen kuntotarkastaja voi välttyä unohduksilta. (Kemoff 2012, 10.)

Kuntotarkastus on tehtävä aina huolellisesti niin, että sen suorittamiseen on varattu riittävä aika eikä sitä tehdä kiireessä. Varsinaisen kuntotarkastuksen jälkeen on vielä jätettävä aikaa mahdollisille lisätöille. Sen takia kahta kuntotarkastusta ei suositella tehtäväksi samana päivänä. (Kemoff 2012, 10.)

Kuntotarkastus on aistinvaraista toimintaa, joten sen takia kuntotarkastusta ei saa tehdä väsyneenä tai sairaana keskittymiskyvyn ja aistien heikentymisen takia. Kuntotarkastuksen suorittaminen pitää jaksottaa niin, ettei yli neljän tunnin työjaksoja tule. Tarkastuksen aikana on pidettävä taukoja ja ruokailtava, näin keskittymiskyky pysyy kunnossa. Periaatteena on, että tauon pitäminen ei ole häpeä, mutta tauon pitämättä jättämisestä johtuvat virheet ovat sitä (Kemoff 2012, 10,11.) Kuvassa 1 kertauksena kuntotarkastuksen päävaiheet.



Kuva 1. Kuntotarkastuksen vaiheet

5 Rakenteiden tarkastus

5.1 Perustukset, alapohja ja rakennuksen vierustat

Rakennuksen vierustat

Kuntotarkastajan on tehtävä maanpinnan muodoista ja kallistuksista havainnot ympäri rakennuksen sokkelin vierestä myös terassin alta. Liian vähäiset maanpinnan kallistukset rakennuksesta poispäin aiheuttavat rakennuksen salaojajärjestelmään, sokkeliin, perustuksiin, ryömintätilaan ja alapohjaan kosteusrasituksia. Tarkistus tehdään silmämääräisesti, mutta epävarmat tapaukset voidaan tarkistaa tasolaserilla tai pitkällä vatupassilla. Nykyisten ohjeiden mukaan riittävä maanpinnan kallistus talon vierustalla on viisi senttiä yhden metrin matkalla. Kallistukselle riittävä matka on kolme metriä. (Kemoff 2012, 25.)

Rakennuksen sijainti ja korkeusasema ympärillä olevaan maastoon nähden on tarkistettava. Mikäli rakennus sijaitsee rinteiden alapuolella, voi siihen kohdistua suurien vesimäärien valumat. Mikäli talon vierustalla on kalliopinnat kallistuneena taloon päin, se aiheuttaa mahdollisuuden vesien valumiselle suoraan rakennukseen ja vaikuttaa huomattavasti rakennuksen kosteusrasitukseen. (Kemoff 2012, 25.)

Pienin korkeusero maanpinnan ja lattian välillä selvitetään ja kirjataan. On tärkeää arvioida millä alueella tasoero on niin pieni, että siitä voi aiheutua alapohjalle ja puurunkoiselle seinärakenteelle kosteusriskin. Havainnot korkoerosta tehdään pintapuolisesti ja rakennuspiirustuksista. (KH 90-00394.)

Perusmuuri

Sokkelin kunnosta voidaan tehdä useita havaintoja silmämääräisesti. Jos sokkelissa näkyy halkeamia, kuntotarkastajalla on eri menetelmiä ja teorioita selvittää syyt niihin. Yleisesti voidaan arvioida sokkelissa oleva rakenteellisesti merkityksellinen suuri halkeama niin, että halkeaman viereiset osat ovat vaakasuunnassa eri tasossa tai pystysuunnassa halkeama levenee ylös tai alas. Tämän yleensä on aiheuttanut rakenteiden painuminen tai routavauriot. Sokkelissa voidaan havaita rakenteellisesti merkityksettömiä hiushalkeamia. Tämän yleisesti aiheuttaa lämpölaajeneminen ja kutistuminen, rakennuksen lähistöllä tehdyt tietyöt tai louhinnat. (Kemoff 2012, 14–15.)

Mikäli sokkeli on harkosta muurattu, tarkistetaan rappauksen kunto ja toteutustapa. Rappauksen tulee ulottua vähintään maanpinnasta julkisivun alareunaan. Jos rakennus on kellarillinen, rappauksen on oltava julkisivun alapinnasta aina anturaan asti tai perusmuurieristyksen alapintaan saakka. Anturaan asti ulottuvaa rappautusta on kuntotarkastuksen yhteydessä mahdotonta tarkastaa muuten kuin kaivamalla. Valettu betonisokkeli ei tarvitse

välttämättä pinnoitetta. Perusmuurissa tulee olla vedeneriste aina, kun lattiapinta sisätiloissa on alempana kuin maanpinta ulkopuolella, esimerkiksi kellarilliset- tai rinnetalot. Kellarillisessa, porrastetussa tai rinnetalossa vedeneristeen tai perusmuurilevyn puute saa aikaan kosteusvaurion riskin. (Kemoff 2012, 13–14.)

Perusmuurin pinnoitteen kunto tulee arvioida erilaisilla havainnoilla. Mikäli pinnoitteessa näkyy tummentumia, tällaiset merkit viittaavat yleensä kosteuteen. Pullistumat ja kalkkeutumat merkitsevät yleensä kapillaarisen kosteuden tunkeutumiseen ulos sokkelista. Jos sokkelin pinnoite on irtoillut alustastaan, kyse on pinnoitteen ikääntymisestä tai kosteudesta. Kivirouhepinnoitteen osalta irtoamiset ja epätasaisuudet viittaavat heikkoon asennustyöhön ja haitta on ulkonäöllinen. (Kemoff 2012, 13.)

Ryömintätila

Kuntotarkastajan on tutkittava alapohjan ryömintätila kokonaisuudessaan, mikäli sinne on turvallinen pääsy. Tilaa tarkastuksen tekemiseen ryömintätilassa tulisi olla vähintään 40–50 cm. Kulkuluukun puuttuessa ryömintätilaan, tarkastaja tekee sen tilaajan luvalla tai vaihtoehtoisesti tilaaja järjestää kulkureitin itse. Mikäli tilaaja saa järjestettyä kulkureitin vasta kuntotarkastuksen jälkeen, tehdään myöhemmin uusi tarkastus sovittuna ajankohtana. Jos ryömintätilaan ei ole mahdollista päästä, kuvataan ryömintätila kameralla tuuletusaukoista mahdollisuuksien mukaan. (Kemoff 2012, 20–21.)

Ryömintätila on tutkittava, koska sen tuulettavuus on tärkeää, sen takia tuuletusaukot niiden riittävä määrä tarkistetaan. Muita tärkeimpiä havaintoja, joita ryömintätilasta kerätään ovat pohjamaan aines (kapillaarisuus), onko ryömintätila vedestä vapaa ja löytyykö kosteutta tai muuta sinne kuulumatonta ainesta kuten rakennusjätettä. Mikäli ryömintätilassa on puurakenteita, niiden kunto tulisi tarkastaa, valokuvata ja liittää raporttiin. (Kemoff 2012, 20–23.)

Kemoff (2012, 21–22) mainitsee mikäli ryömintätilan pohjamaan ollessa kapillaarisesti riittämätön, joko maa-ainekseltaan tai kapillaarikatkon ollessa liian matala, pohjamaa tuottaa kosteutta ryömintätilaan ja aiheuttaa alapohjarakenteisiin kosteusvaurioita. Mikäli ryömintätilassa on rakennusjätettä tai muuta orgaanista ainesta, on se yhdessä kosteuden kanssa mikrobikasvuston tuottaja, tästä syntyy maakellarimainen haju, joka voi kulkeutua sisälle asuntoon.

Ryömintätilassa tutkitaan lisäksi läpiviennit ja niiden tiiveydet, epätiiveydet aiheuttavat epäpuhtaan- ja kylmän ilman kulkeutumisen sisätiloihin ja lattiarakenteisiin. Putkistojen kuntoa tehdään arvio. Tarkastetaan putkien kannattimien kunto ja niiden riittävä määrä, putkien eristykset, korroosiohavainnot, liitokset sekä mahdolliset putkivuodot. (Kemoff 2012, 24.)

Salaoja- ja sadevesijärjestelmät

Kuntotarkastuksessa tarkastetaan salaojajärjestelmän olemassaolo ja järjestelmälle tehdyt huollot jo haastatteluvaiheessa. Mikäli salaojajärjestelmässä on tarkastuskaivoja, kuntotarkastajan tulee tutkia niistä mahdollisimman monta. (Falkenbach 2006, 42.)

Kuntotarkastaja mittaa salaojakaivosta salaojaputken ja maanpinnan välisen korkeuseron salaojaputken yläpinnasta maanpintaan joko laserilla tai rullamitalla. Usein salaojat ovat lähellä maanpintaa ilman routaeristystä, jolloin niillä on vaara jäätyä. Mikäli salaojaputki on alle puoli metriä maanpinnan alapuolella, ei edes routaeristys pelasta putkea välttämättä jäätymästä. Salaojaputken oikea paikka on perustusanturan alareunan alapuolella. Salaojan kulkiessa anturan alareunan yläpuolella, saattaa perusveden pinta nousta anturan yläpuolelle ja tästä aiheutuu anturan kastuminen. Kosteus nousee anturoista kapillaarisesti ylöspäin ja voi aiheuttaa kosteusongelman rakenteissa. (Kemoff 2012, 28.)

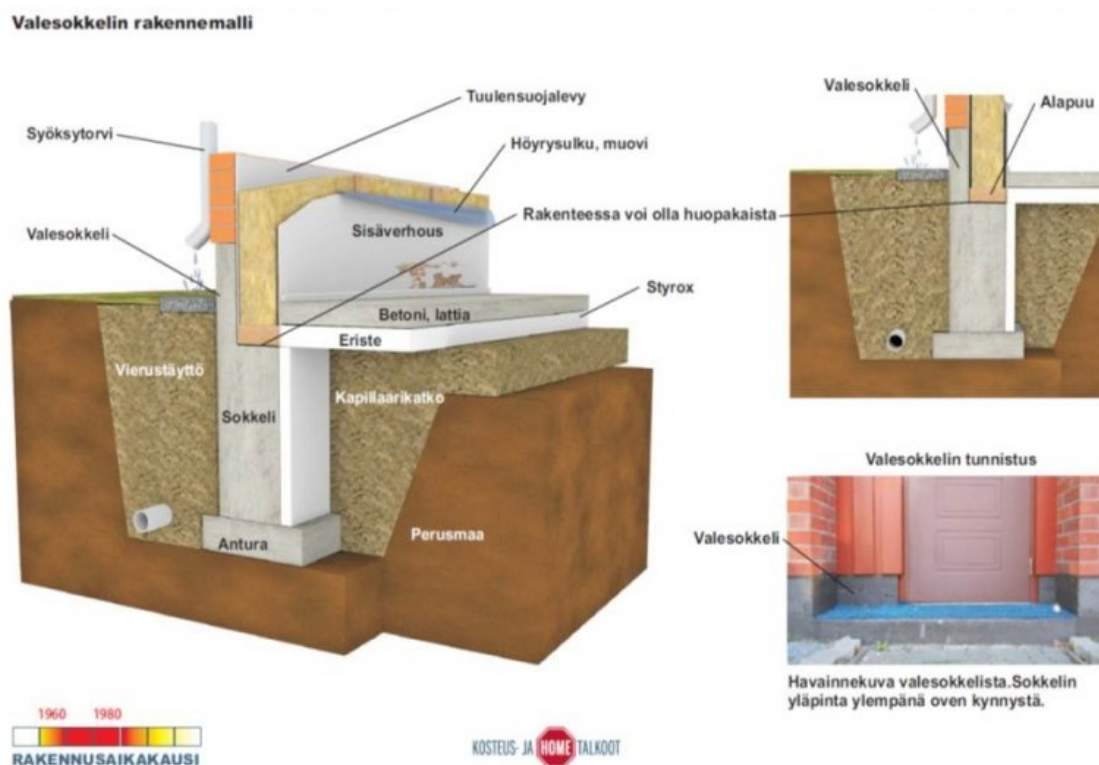
Sadevesien poistojärjestelmä, syöksytorvet ja sadevesikourujen kunto on tarkastettava ja niistä tehdyt havainnot kirjataan ylös. Usein syöksytorvien alla ei ole kaivoa, kuten kuvassa 2, tai muuta mikä kuljettaisi veden pois sokkelin rakennuksen vierustalta. Mikäli sadevedet on ohjattu kohteessa pintajärjestelmin, on olennaista pintavesikourujen vievän veden vähintään kolme metriä pois rakennuksesta. Tutkitaan kourujen kunto, kaltevuus, tiiveys ja pituus. On suotavaa, että vesi jatkaa matkaansa pois päin rakennuksesta vielä kourun päättymisen jälkeenkin. (Kemoff 2012, 26.)



Kuva 2. Sadevesikaivo puuttuu (Hometalkoot)

Erityisesti huomioitava

Valesokkelin voi tunnistaa helposti rakennuksen ulkopuolelta. Yleensä valesokkelirakenteessa rakennuksen oviaukko on lähellä maantasoa. Ulko-oven alareuna jää perusmuurin yläreunan alapuolelle noin 20–40 cm. Kuvassa 3 valesokkelirakenteessa puurunko ulkoseinässä on lähellä maanpinnan tasoa, joskus jopa sen alapuolella. Ongelmana valesokkelirakenteessa on puurakenteiden altistuminen maakosteudelle ja sisäilman tiivistymiselle rakenteeseen. Valesokkeli ei ole automaattisesti riskirakenne, mikäli salaojitus toimii oikein, perusmuuri on eristetty sekä sadevesien ohjaus on toteutettu pois rakennuksen vierustoilta oikeaoppisesti maanpinnan muotoiluilla. (Raksystems 2017.)



Kuva 3. Valesokkelin rakennemalli (Hometalkoot)

Mikäli rakennekuvista havaitaan kaksoisbetonilaattarakenne, kannattaa sen kunto selvittää tarkemmilla tutkimuksilla, koska se luokitellaan riskirakenteeksi. Ehjää rakennetta ei ole syytä korjata. Yleensä kosteudesta kärsineen kaksoislaattarakenteen tunnistaa jo huonosta sisäilman laadusta. (Asuinrakennukset 2023.)

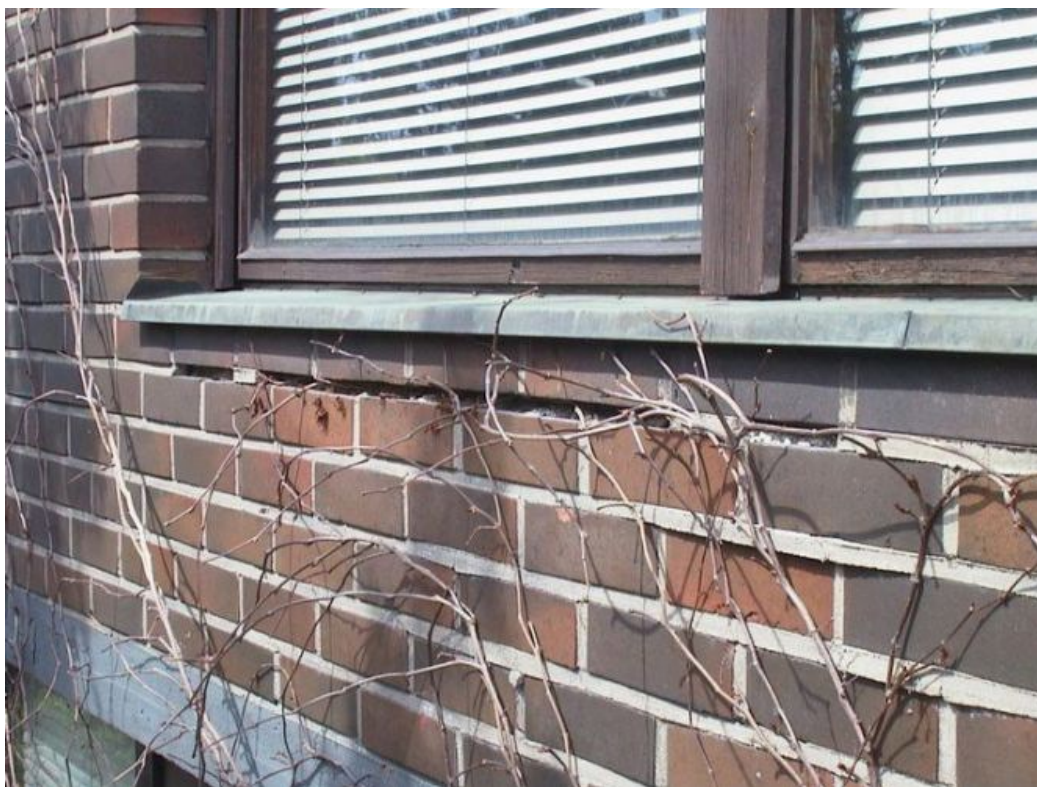
Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suositellaan mukaan maanvastaiset seinärakenteet, joiden perustusten salaojitus puuttuu tai on puutteellinen, luokitellaan riskirakenteeksi ja kuntotarkastajan on huomioitava tällaiset erityisesti. Maanvastaiset seinärakenteet ovat riskirakenteita, ellei sokkeliä ole vedeneristetty. Lisäksi riskirakenteiksi voidaan

luokitella rossipohjaiset puurakenteiset alapohjat, joissa on heikko tuuletus tai ei tuuletusta lainkaan. Betonilaatta, jonka päälle on rakennettu koolattu puulattia, on myös riskirakenne.

5.2 Julkisivut

Ulkoseinien ja julkisivujen osalta kuntotarkastajan tulee tutkia näkyvät rakennusosat ja rakenteet sekä pintarakenteet kuten julkisivuverhouksen kunto, pielilaudoitukset ja pellitykset. Julkisivun tuuletusraon olemassaolo ja toimintaedellytykset on tarkastettava, täten myös mahdolliset kosteusvaurioiden jäljet kirjataan muistiin. Pintapuolisia havaintoja julkisivusta lisäksi rakenteiden vaaka- ja pystysuoruus, painumat ja rakenteellisesti merkittävät halkeamat. (KH 90-00394.)

Rakennuksen ulkoseinien kosteusongelmat johtuvat yleisesti seinärakenteeseen ulkoa päin tunkeutuneesta vedestä. Vedellä on myös mahdollisuus kulkeutua seiiniin maaperästä kapillaarisesti. Vettä voi päästä seiiniin katolta tai pintaverhouksen läpi. Lyhyet räystäät tai räystäättömyys lisää viistosateen tuomaa kosteusrasitusta seinille. Kuvassa 4 huonosti toteutettu ikkunan pellitys mahdollistaa veden pääsyn seinärakenteeseen (Sisäilmayhdistys.)



Kuva 4. Riskialtis ikkunapellitys (Sisäilmayhdistys)

Kuntotarkastajan on tarkastettava ikkunalasien ehjyys. Mikäli kuntotarkastus tehdään talvella ja havaitaan ulomman ikkunalasien sisäpinnalla kosteutta tai huurretta, syynä on yleensä sisäpuutteen epätiiveys sekä sisätilojen ylipaine ulkoilmaan verrattuna, joka

mahdollistaa sisäilman virtauksen ikkunaväliin. Ikkunoiden ollessa vanhoja tehdään havainnot alakarmien ja puitteiden mahdollisista lahoamisista. Lisäksi ikkunoista tulee tarkastaa maalipintojen kunto, silikonisaumojen eheys, tiivisteiden kunto sekä kittisaumat. (Kemoff 2012, 40–41.)

Kuntotarkastuksessa ulko-ovia tarkasteltaessa on otettava huomioon ovien ikä. Vanhoissa rakennuksissa usein myös ulko-ovi on vanha sekä epätiivis ja vaihtokunnossa. Uudemmassa talossa ulko-oviin tulee kiinnittää enemmän huomiota, koska niiden kuuluu olla tiiviitä ja asennus tulisi mukailla hyvää rakennustapaa. (Kemoff 2012, 41.)

Ulko-ovista on hyvä tarkastaa tiivisteet, niiden kunto ja karmin ja tiivisteiden välinen rako. Kokeillaan ovien sujuva toimivuus kynnykseen ja karmeihin nähden sekä oven mekanismin toimivuus. Mikäli ovien toimivuudessa tai yleisessä kunnossa havaitaan ongelmia, selvittää syy ja kirjataan raporttiin. (Kemoff 2012, 42.)

Erityisesti huomioitava

Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suoritusohje määrittelee ulkoseinien riskirakenteiksi useampia eri rakenneratkaisuja. Lyhyet katon räystäät mahdollistavat viistosateen kastella ulkoseinän pahimmillaan koko korkeudelta. Puurakenteisissa seinissä kosteus voi siirtyä seinärakenteeseen myös alhaalta päin, mikäli sokkelikorkeus on alle 100 mm. Kosteuden hallitsemiseksi seinärakenteen perustusten salaojitus tulee olla kunnossa, muuten kosteuseriöngelmien mahdollisuus kasvaa. Kellarillisen talon maanvastaiset seinät, jotka on sisäpuolelta koolattu, eristetty villalla ja verhoiltu, on kyseessä riskirakenne ja se pitää tutkia tarkemmin.

Ulkoseinärakenteista on tarkastettava niiden tuulettuvuus, oli kyseessä sitten puurunkoinen ulkoseinä tai esimerkiksi täystiilitalo. Mikäli kuntotarkastuksen kohteena on esimerkiksi vanhan rintamamiestalon puurunkoinen seinä, on hyvä tarkistaa, ettei vinolaudoituksen päälle ole jätetty rakennusaikana sääsuojana toiminutta kattuhuopaa. (KH 90-00394.)

5.3 Vesikatto, ullakko ja yläpohja

Kuntotarkastuksessa vesikatto tulee tarkastaa koko laajuudessaan, mikäli se on turvallisesti kuljettavissa. Vesikatolla on käytettävä turvavaljaita. Usein valjaiden käyttökelpoisuutta pientaloissa rajoittaa kiinnityspisteiden puuttuminen. Kuntotarkastaja arvioi itse tilanteen mukaan onko kate tarkastettavissa työturvallisesti. (Kemoff 2012, 43.)

Mikäli katon tarkastus on mahdollista tehdä turvallisesti, koko kate tarkastetaan kauttaaltaan koko katon alueelta. Havainnointia suoritetaan asennusvirheiden, vaurioiden,

halkeamien, tai reikien osalta. Jos kuntotarkastus sijoittuu talvelle lumiseen vuodenaikaan, ei katetta tarkasteta, eikä sen kuntoa voida arvioida. (Kemoff 2012, 43.)

Vesikatteen kuntoa arvioitaessa katemateriaali määrittelee seikat, johon tulee kiinnittää huomiota. Betonitiilikatteesta käydään koko katto läpi niin, että kaikki rikkiäiset tiilet merkitään kuntotarkastusraporttiin. Mikäli katossa on sisätaitoksia, leikattujen tiilien ehjyys ja paikallaan pysyvyys on syytä tarkistaa. Sama tarkastusperiaate pätee harja- ja lapetiilien kanssa. Jotta kuntotarkastaja saa käsityksen aluskatteen, korokerimojen ja ruuteiden kunnosta, on tiiliä nostettava alustastaan. (Kemoff 2012, 44–45.)

Profiilipeltikatteissa on myös yleisesti esiintyviä ongelmia, joista kuntotarkastajan on tehtävä ammattimainen ja asiantunteva analyysi. Yleinen silmäys peltipinnan kunnosta, ikään-tyessään katteen muovipinta irtoaa yleensä ensin räystäiltä. Profiilipeltikatteen alapuolella kuuluu olla aluskate. Tämän olemassaolon kuntotarkastaja pääsee tarkastamaan helpoiten ullakkotilasta käsin. Mikäli aluskatetta ei ole, kuntotarkastajan on selvitettävä pitääkö kate varmasti vettä, tämä onnistuisi parhaiten sadekelillä. Yksi tärkeä seikka katon tarkastamisessa on katteen kiinnityksen lujuus. Peltiä on kohotettava käsin saumasta mahdollisuuksien mukaan, samalla tarkistetaan ruuvien ja ruuteiden oikea asennuskohta. (Kemoff 2012, 45–46.)

Rivipeltikate eli konesaumakatto on kate, jonka alla ei edellytetä olevan aluskatetta. Aluskatteen puuttumisen vuoksi katteen tulee olla oikein asennettu ja varmasti vedenkestävä. Aluskatteen puuttumisen takia on katto käytävä läpi koko alalta erittäin huolellisesti läpi mahdollisten reikien löytämiseksi, samalla on arvioitava maalipinnan kunto ja tehtävä havainnot mahdollisista ruostevaurioista. Kuvassa 5 on ränni poistettu ja reiät ovat jääneet. Konesaumakatosta tarkistetaan reikien lisäksi ovatko saumojen käännökset oikein päin, suljettu tiukasti ja onko saumoissa saumaliimaa. (Kemoff 2012, 46–47.)



Kuva 5. Vesikourun poiston jäljeltä jääneet reiät (Sisäilmäyhdistys)

Kemoff (2012, 47) mukaan vanhoissa bitumikattolaattakatteissa ei ole aikanaan vaadittu aluskatteen asennusta, ja se aiheuttaa kosteusriskin, mikäli kate vuotaa. Aluskatteen olemassaolon voi tarkistaa katteen reunoilta tai ullakon puolelta. Yleisesti kattolaattojen kiinnitys on heikompaa rakennuksen pohjois- ja itäpuolisilla lappeilla, kun taas etelä- ja länsilappeilla kuumennusta ja liimausta edesauttaa auringon voima. Lisäksi tarkastajan on tutkittava kattolaatoista mahdolliset halkeamat ja kattolaattojen kiinnitys.

Mikäli tutkittavassa kohteessa on tasa- tai harjakattoinen bitumikermikate on kuntotarkastajan tutkittava kate koko katon alueelta ja tehtävä havainnot katteelle tyypillisten ominaisuuksien ja virheiden löytämiseksi. Bitumikermissä havaitaan usein ilma- ja vesipusseja, kohonneita kohtia katteessa painamalla kokeillaan onko pussin alla vettä. Kuntotarkastajan on kokeiltava kermien saumat pysyvätkö ne kiinni vai nousevatko sormella nostamalla. Tasakatolla on tutkittava kallistukset kattokaivoille ja veden ohjautuminen niihin. Katolle lammitoitunut vesi kertoo katon painaumista tai heikoista kaadoista kattokaivoille. On syytä tarkastaa, ettei kaivot ole tukkiutuneet esimerkiksi puun lehdistä. Katteen reuna-alueilta on tarkistettava, että kate jatkuu tarpeeksi pitkälle reunapellin alle. (Kemoff 2012, 48.)

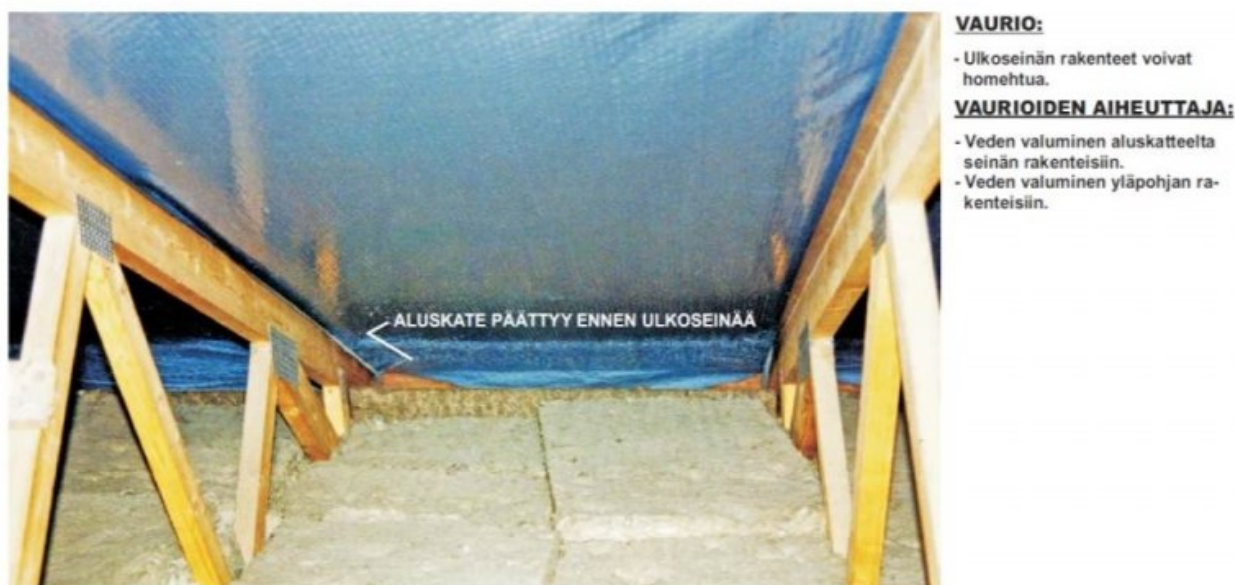
Vesikaton läpivientien tiiveys ja ehjyys on tarkastettava kattoluukkujen, savuhormien, ilmanvaihto- ja tuuletusputkien ja antenniputkien osalta. Mikäli havaitaan epätiiveyttä läpivienneissä, on syytä tarkastaa asia vielä ullakon puolelta. (Kemoff 2012, 49.)

Muita kattorakenteisiin liittyviä tarkistuksia on suoritettava lape- ja talotikkaille, kulkusilloille ja lumiesteille. Mikäli talossa on nuohottavia hormia, on tikkaat ja kulkusillat pakollisia. Joka tapauksessa kunnossa olevat tikkaat ovat suositeltavat pelkästään vesikaton huoltotöiden turvallisuuden takaamiseksi. Tikkaista ja kulkusilloista onkin tarkistettava niiden kunto sekä kiinnityksien kunto ja tukevuus. Lumieste tulee olla katolla sisäänkäyntien ja kulkuteiden yläpuolisilla räystäillä. (Kemoff 2012, 51–52.)

Ullakko ja yläpohja

Ullakkotilan tarkastuksessa tulee olla erityisen huolellinen. Ullakolla esiintyy paljon riskien mahdollisuuksia ja sen tarkastamiseen tulee käyttää riittävästi aikaa, jotta kaikki piilevät vauriot tulisi havaituksi. Huolellisuutta tulee noudattaa myös ullakolla liikkuesssa, kulkuteiden puuttuessa on kuljettava kattorakenteita pitkin, mikäli se onnistuu lämmöneristeitä vaurioittamatta. (Kemoff 2012, 54.)

Aluskatteen pintapuolinen kunto on tarkastajan selvitettävä. Yleensä huonosti tuulettuvassa ullakkotilassa aluskatteessa näkyy mikrobivaurioita. Aluskatteen läpivientien epätiiveys aiheuttaa veden valumisen yläpohjarakenteisiin. On tarkastettava aluskatteen riittävä pituus. Sen on yletyttävä ohi ulkoseinälinjan. Kuvassa 6 aluskate päättyy ennen seinälinjaa. Kosteusongelmia rakenteille aiheuttaa lisäksi aluskatteen liian pieni limitys, aluskatteen roikkuminen tai liiallinen kireys. Kaikki vesivuotojäljet kirjataan muistiin. (Kemoff 2012, 54.)



Kuva 6. Aluskatteen väärä asennustapa (Hometalkoot)

Ullakkotilasta kuntotarkastaja pääsee tekemään havainnot aluslaudoituksen kunnosta. Mikrobikasvustohavainnot voidaan tehdä silmämääräisesti ja puukolla painellen voidaan tutkia

lisäksi lahovaurioita. Kaikki vauriot ja puutteet aluslaudoituksessa tulee kirjata raporttiin. (Kemoff 2012, 55.)

Tarkastetaan kattorakenteiden kantavat osat ja onko ne rakennettu suunnitelmien mukaisesti. Mikäli korjauksia on tehty kantaviin rakenteisiin, on niiden toteutustapa ja puuosien liitokset tutkittava. Kantavien rakenteiden osat käydään pintapuolisesti läpi mikrobi- sekä lahovaurioiden tarkastamiseksi. Mikäli kantavissa rakenteissa havaitaan isoja taipumia tai painumia, on kuntotarkastajan tutkittava mistä painumat johtuvat, on myös tärkeätä tehdä arvio painuman etenemisriskistä ja mahdollisesta rakenteiden pettämisestä. (Kemoff 2012, 55–56.)

Vesikaton läpiviennit on tutkittava eritoten ullakkotilan puolelta. Läpivientejä ovat savuhormi, viemärin tuuletusputki, ilmanvaihtokanavat, antennin tolppa ja yläpohjan alipainetuulettimet. Yleisimpiä virheitä ja riskejä läpivienneissä ovat esimerkiksi se, että aluskatteen ja putken liitos on tehty epätiiviiksi, josta aiheutuu vesivuotoja yläpohjaan. On tapauksia, jossa läpivienti viemärin tuuletusputkelle on jätetty tekemättä. Putken pää on jätetty ullakolle ja putken päästä tuleva kostea ilma aiheuttaa kosteusvaurioita ullakkotilan rakenteisiin. Tuuletusviemäri tulee myös olla lämmöneristetty kylmissä tiloissa. Kuntotarkastajan tulee käydä jokainen läpivienti läpi ja tutkittava niiden tiiveys, myös läpivientikappaleet, sekä tutkittava löytyykö läpivientien kohdilta jälkiä vuotaneesta vedestä. Mikäli vuotokohtia löytyy, on tarkastajan selvitettävä, onko kosteusvaurioita ja kaivettava tarvittaessa lämmöneristeet pois aina höyrynsulkuun asti. (Kemoff 2012, 55.)

Ullakkotilassa olevien ilmanvaihtokanavien ympärillä on oltava lämmöneriste. Riittävä eristepaksuus on 80 mm ja lämmöneristeen tulee olla tiivis. Lämmöneristeen tulee ylettyä myös siihen ilmanvaihtokanavan osaan, joka jää puhallusvillan sisään, koska puhallusvilla ajan kuluessa painuu alaspäin ja paljas putki saattaa jäädä kosketuksiin kylmän ilman kanssa. (Kemoff 2012, 58.)

Savuhormeista kuntotarkastajan on tutkittava ulkopintojen ehjyys ja paloeristys. Tiilirakenteinen savuhormi tarvitsee yläpohjan läpiviennin kohdalle palosuojauksen. Ennen vanhaan palosuojaus on toteutettu paksunnoksella piipun muurauksessa tai hiekalla piipun ympärillä. Uudemmissa rakennuksissa palosuojana on palovillaa. Erilaisten hormien vaatima palosuojaus on tarkistettava piirustuksista tai hormin valmistajan ohjeista. Kevytsoraharkkohormit eivät yleensä tarvitse erillistä palosuojaa, mutta pyöreiden teräshormien ympärillä palosuojaus tarvitaan aina. (Kemoff 2012, 57.)

Yläpohjan lämmöneristeistä pitää raporttiin merkata vähintään millä materiaalilla eristys on tehty. Jos ullakkotilassa liikkuminen onnistuu vaivattomasti, on tutkittava eristeen asennus, onko eriste tasaisesti niin ettei eristeen ja rakenteiden välissä ole rakoja. Mitataan

eristekerroksen paksuus rullamitalla, jos havaitaan eristekerroksessa isoja eroja, mitataan paksuus ohuimmasta kohdasta. (Kemoff 2012, 60.)

Yläpohjan yläpuolisen tilan on tuuletettava joko räystäältä, harjalta, päätykolmiossa olevista venttiileistä, vesikatteen läpi menevien alipainetuuletusputkien tai vesikatteen tuuletustiilien kautta. Mikäli tuuletus on riittämätön, kuntotarkastaja havaitsee asian mahdollisesti ullakkotilan rakenteiden pinnoilla olevasta mikrobikasvustosta. Uusissa rakennuksissa mikrobikasvustoa ei ole välttämättä kerennyt muodostua rakenteisiin, vaikka tuuletus olisikin riittämätön. Kuntotarkastajan tulee tutkia tuuletusaukkojen olemassaolo ja riittävyys ullakkotilan tasaisen tuulettumisen kannalta sekä havainnoida mahdolliset mikrobikasvustot. (Kemoff 2012, 61.)

Erityisesti huomioitava

Vesikatteen suuntaiset yläpohjarakenteet ilman tuuletusrakoa luokitellaan riskirakenteeksi. Rakennetta on toteutettu vanhoissa rintamamiestaloissa, ja sitäkin vanhemmissa kaksikerroksisissa omakotitaloissa, joissa ylempi kerros on muutettu asumiskäyttöön. Rakenteessa on vino vesikate, tämän alapuolella on vesikattoa myötäilevä yläpohja, jonka lämmöneristeet yltävät vesikatteeseen asti ja estävät ilman liikkumisen vesikatteen alla. Höyrynsulun käyttö kyseisissä rakenteissa on ollut vaihtelevaa. Riskinä kosteusvauriot, - mikrobi- ja lahovauriot. (Asuinrakennukset 2023.)

Tasakatto ilman kallistuksia on riskirakenne. Tätä rakennetta käytettiin lähinnä 1970-luvulla. Täysin tasainen katto oli uusien modernien ihanteiden mukainen, mutta rakenteellisilta ominaisuuksiltaan toimimaton. Tasakatot on muutettu pääosin harja- tai aumakatoiksi 1980–1990-luvuilla. (Asuinrakennukset 2023.)

Heikosti tuulettuva loiva vesikatto on yleinen riskirakenne. Rakennetta käytettiin yleisesti 1960–1970-luvuilla sekä pientaloissa että kerrostaloissa. Määrite loiva vesikatto tässä yhteydessä käsittää harja-, pulpetti- kuin tasakatonkin, joiden kaltevuus on 1:10 tai jopa vähemmän. Loiva kattokulma lisää rakennemallin heikkoa tuulettuvuutta. (Asuinrakennukset 2023.)

Riskirakenteeksi luokitellaan lisäksi mineraalivillalla eristetty yläpohja, jossa ei ole höyrynsulkua tai se on epätiivis. Eristekerroksen toimivuuteen liittyvä riski on myös eristekerroksen yläpinnan päällä oleva vesihöyryn vastukseltaan tiivis rakennekerros. (KH 90-00394.)

5.4 Sisäkatto

Kaikki asuintilojen sisäkattojen pinnat kuntotarkastajan tulee käydä läpi taskulampulla valaisten. Sisäkattopinnoissa voi näkyä kosteusjälkiä, tummentumia, turvonneita tai

käyristyneitä kattolevyjä. Ne merkkavat yleisesti yläpohjan kosteusvaurioihin, vuotoihin vesikatolla tai kondenssikosteuteen. Erityisesti huomiota on keskitettävä paikkoihin, joissa tyyppillisesti tapahtuu virheitä kuten katto- ja seinäliittymiin, ulkonurkkiin, upotettujen valaisimien ympäristöön sekä ilmanvaihtoventtiileiden läpivientikohtiin. (Kemoff 2012, 66.)

Kattoikkunoiden yhteydessä esiintyy usein kosteusvaurioita. Kattoikkunan ja vesikaton epätiivit liitokset aiheuttavat usein kosteusvaurioita yhdessä yläpohjan tuuletuksen puutteen kanssa. Mikäli tarkastuksessa havaitaan kattoikkunan syvennyksessä vedenvaumajälkiä, selvitetään kaikki vaihtoehdot vuodolle, onko kyseessä vain ulkonäöllinen haitta vai vuotoa esimerkiksi höyrinsulku tai vesikatto. Ikääntyneissä kattoikkunoissa usein muoviset kattokuvut haurastuvat vanhuuttaan ja voivat halkeilla sekä usein kiinnitysruuvien kohdalta alkaa tapahtua vesivuotoa. Alhaalta päin taskulampulla keilattu valo kuiluun usein paljastaa mahdolliset kosteusongelmista vaurioituneet pinnat. (Kemoff 2012, 66.)

5.5 Muut sisätilat

Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suoritusohjeen mukaan asunnon sisäilmasto tutkitaan aistienvaraisesti. Sisäilmastosta voidaan aistienvaraisesti havaita poikkeavat hajuhavainnot ja pölylähteet. Sisätilasta voidaan tehdä aistienvaraisesti havaintoja vaurioista tai vaurioriskeistä.

Sisätilojen eri materiaalien pinnoista tehdään havaintoja ja johtopäätöksiä. Mikäli ilmenee viitteitä vaurioista, kuntotarkastaja kirjaa vaurion kuntotarkastusraporttiin. (KH 90-00394.)

5.6 Märkä- ja kosteat tilat

Märkätiloihin tehdään kosteudenkartoitukset, ne suoritetaan pintoja rikkomattomalla menetelmällä rakenteiden pinnoilta. Mittaukset tehdään märkätiloissa kastuvilta pinnoilta sekä lattiakaivojen ympäriltä. (KH 90-00394.)

Kosteuskartoitettavasta tilasta selvitetään lämpötila ja suhteellinen kosteus. Märkätilan sisäilman kosteutta verrataan keskimääräiseen tasoon poikkeuksien havaitsemiseksi. (Rakennusterveyslaina.)

Märkätilan vedeneristyksen olemassaoloa voi tutkia ensisijaisesti asiakirjoista. Mikäli märkätiloihin liittyviä dokumentteja ei ole, niin vedeneristyksen olemassaolon voi mahdollisesti tarkistaa kylpyhuoneen listoitusten takaa, läpivientien ympäristöstä ja lattiakaivon liitoksesta. Kuntotarkastuksessa tulee tutkia vedeneristeen tiiveys läpivientien kohdalta ja vesikalusteiden kiinnitys. (Rakennusterveyslaina.)

Kylpy- ja saunatiloista tutkitaan lattioiden kallistukset, näin päästään varmuuteen vesien ohjautumisesta lattiakaivolle. Seinä, - lattia- ja kattorakenteiden kunto käydään läpi pintapuolisesti. Laattoja naputtelemalla kuntotarkastaja löytää alustastaan irronneet tai heikosti kiinni olevat laatat. Mikäli seinä-, katto-, tai kattomateriaaleista löytyy puutteita tai vaurioita, tulee ne merkata kuntotarkastusraporttiin. (KH 90-00394.)

5.7 Talotekniikka

Asuntokaupan kuntotarkastuksessa kuntotarkastajan tehtäviin ei kuulu tarkistaa tai tehdä kokeita talotekniikkaa liittyen. Havaintoja tehdään lähinnä silmämääräisesti ja alkuhaastattelussa saatujen tietojen perusteella ja kaikki havaitut merkittävät viat kirjataan raporttiin. (KH 90-00394.)

Ilmanvaihtoon ja sen toimivuuteen liittyviä asioita tulee kirjata raporttiin kuten ilmanvaihtotapa. Ilmanvaihtoon oleellisia asioita tulee tarkastaa kuten korvausilman saatavuus ja poistoventtiilien määrä ja niiden toimivuus savukokein. (KH 90-00394.)

Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä ohjeistaa, että asunnon lämmitykseen liittyviä asioita kuntotarkastajan tulee katsoa pääpiirteittäin, tämä tarkoittaa yleisesti verkoston toimivuutta ja putkien eheyden sekä näkyvissä olevien eristeiden kunnon tarkistamista. Savuhormien kunto tarkistetaan pintapuolisesti.

Vesi- ja viemärilaitteista on tutkittava lattiakaivot ja niiden puhtaus sekä kaivoon tuotujen liitosputkien eheys ja tiiveys. Kuntotarkastajan on tutkittava kaikki vesipisteet, wc-istuimet sekä astianpesu- ja pyykinpesukoneen letkut ja niiden liitokset. Kaikki mahdolliset vuodot tai merkit vuodoista esimerkiksi kalusteissa vesipisteiden ympäristössä merkataan raporttiin. (KH 90-00394.)

Tutkittavan asunnon sähköistys on osa-alue, joka kuuluu sähköalan ammattilaisen työhön. Kuntotarkastajan merkkaa ylös vain räikeimmät virheet. Räikeimmiksi virheiksi voidaan kutsua esimerkiksi pistorasia suihkun alueella tai irronnut valokatkaisimen suoja levy. (KH 90-00394.)

5.8 Riskirakenteet ja sisäilma

Riskirakenteet

Kun asuntoon tehdään kuntotarkastusta, kuntotarkastaja havaitsee usein riskirakenteita. Usein kuntotarkastuksessa on todettu esimerkiksi valesokkelin olevan riskirakenne, mutta rakennetta avaamatta riskin toteutumisesta ei olla päästy varmuuteen ja myöhemmin tämä riski on osoittautunut käyneen toteen. Tarvittaessa tehdään rakenneavauksia esimerkiksi

kolmeen kohtaan, joka on asianmukaisen kuntotarkastussopimuksen mukainen käytäntö. Ostajan kannattaa tätä aina vaatia ja toimenpide vaatii myyjän suostumuksen ja asunto-osakeyhtiössä usein hallituksen suostumuksen. (Asuntokaupanvirheet.)

Myyjän puolelta on järkevää ehdottaa rakenneavauksia riskin esiin tullessa. Näin voidaan jälleen vaikuttaa myöhempien riitojen ennalta ehkäisyyn. Myyjä saattaa ajatella, että riskin toteutuessa ja rakennevaurioiden löytyessä jää kaupat syntymättä. On kuitenkin parempi vaihtoehto tehdä rakenneavaukset kuin jättää ne tekemättä. Vuosien taistelu oikeudessa ja korvausmaksujen suorittaminen tulee paljon kalliimmaksi, kuin mitä rakenteiden korjaus olisi maksanut. (Asuntokaupanvirheet.)

Asuntokaupanvirheet mukaan riski on sitä sanatarkalleen. Se on riski itse rakenteelle, ihmisten terveydelle ja siitä voi aiheutua isoja taloudellisia riskejä. Nämä kaikki voidaan välttää avaamalla rakennetta riittävästi ja aina, kun kyseessä on riskirakenne.

Sisäilma

Kokenut ja ammattimainen kuntotarkastajakin voi tehdä virheitä. Asioita voi siis jäädä huomaamatta. Esimerkiksi sisäilman tarkistustapa on asuntokaupan kuntotarkastuksessa puutteellinen, koska se on aistienvaarainen. Kuntotarkastus voi siis olla muuten rakennusteknisesti todella hyvä, mutta joissain kohteissa on jäänyt havainnoimatta sisäilman laatuun vaikuttavia selkeitä hajuja. Tämä on aiheuttanut yleisesti ihmetystä yhteistä toimintamallia noudattavissa tarkastajissa. (Isec.)

Sisäilman laatu on olennaisessa osassa, kun havainnoidaan rakenteiden mahdollisia vaurioita. Siksi sisäilman laadusta pitäisi tarkastuksessa päästä varmuuteen. Kaikki kuntotarkastajat eivät kuitenkaan osaa aistia sisäilman laatuun vaikuttavia hajuja. Usein kosteuden aiheuttamat vauriot ovat piilossa ja usein hajuaistin avulla on mahdollista päästä niiden jäljille. (Isec.)

Mikäli asuntokaupan kuntotarkastuksessa löytyy syy tarkemmalle tutkimukselle esimerkiksi aistimalla huono sisäilma, on asunnolle mahdollista tehdä tarkempia tutkimuksia. Mikäli kuntotarkastaja havaitsee viitteitä mahdollisesta home- tai kosteusongelmasta, asunnolle kannattaa tehdä laajempia tutkimuksia kuten kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. (Isec.)

6 Kuntotarkastusraportti

Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suoritusohje määrittelee asuntokaupan kuntotarkastuksen raportin tehtävän mahdollisimman selkeästi ja suoraviivaisesti. Raportti on oltava helposti luettavissa ja ymmärrettävissä, niin että lukijan on saatava asunnon kunnosta hyvin valaiseva ja tietoa tarjoileva kokonaiskuva, vaikkei lukija olisikaan rakennustekniikan osaaja. Kaikenlaisten olettamien ja epätasmoisten tietojen antoa tulee välttää raportissa. Jotta raportti olisi tarpeeksi selkeä luettavaksi, kappaleet ja lauseet muotoillaan lyhyiksi ja ytimekkäiksi. Kirjoitusasu on toteava ja napakka.

Kaikki haastatteluista saadut tiedot, mukaan lukien kohteen perustiedot tulee lukea raportissa. Jos haastattelua ei ole syystä tai toisesta tehty, kerrotaan siihen syy raportissa. Mikäli kuntotarkastuksen normaalin suorittamisen estää säätilat, esimerkiksi lumikerros katolla estää katteen tutkimisen, merkitään asia raporttiin. Kaikki rajaukset liittyen kuntotarkastuksen suorittamiseen tai laajuuteen tulee syineen merkitä raporttiin. (KH 90-00394.)

Kun kohteessa tehdään kuntotarkastajan toimesta erilaisia havaintoja rakenteista, tulee niiden osalta myös kertoa selkeästi mitä juuri kyseinen havainto merkitsee, kuinka vakavasta asiasta on kyse. Havainnoidaan selkokielellä mitä vahinkoa voi koitua korjaamatta jättämisestä. Mikäli kuntotarkastaja löytää vaurion ja löytää syyn vaurion syntyyn tulee se kirjata raporttiin, mutta jos tilanne vaatii lisäselvityksiä, niiden tarve osoitetaan raportissa selvästi. (KH 90-00394.)

7 Yhteenveto ja pohdinta

Opinnäytetyössä perehdyttiin asuntokaupan yhteydessä tehtävään kuntotarkastukseen. Asianmukaisesti tehdyn kuntotarkastuksen pohjana pidetään ammattilaisten keskuudessa rakennustiedon tekemää kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä suoritusohjetta. Suoritusohje itsessään ei ole täysin yksityiskohtainen, mutta se kertoo kuntotarkastusprosessin pääkohdat.

Kuntotarkastus ei onnistu ilman ammattitaitoista tarkastajaa. Kuntotarkastajalla tulisi olla suoritettuna rakennustekninen tutkinto. Sekään ei pelkästään ole tae siitä, että kuntotarkastusraportista tulee todenmukainen. Työ kun työ niin pätevyys tulee ammattia harjoittamalla. Kuntotarkastajan tulee olla myös sosiaalisesti taitava. Tilaajana voi olla ihminen, joka ei ymmärrä asunnoista muuta, kun että siellä asutaan. Täten kuntotarkastajan on pystyttävä tai vähintään pyrittävä viestimään mahdollisimman selkeästi tilaajalle aistienvaraisesta kuntotarkastuksen luomista rajauksista ja itse rakennuksesta ja sen rakenteista.

Kuntotarkastajan tulisi olla myös vilpitön raportin annossaan. Asunnosta pitää tehdä aina rehellinen raportti. Jos esimerkiksi vanha omakotitalo on lähes purkukunnossa, se pitää tietämättömälle kertoa. Asuntokaupassa kuntotarkastusraportin kuuluisi merkittävästi säädellä kauppahintaa.

Suurimpana ongelmana asuntokaupan kuntotarkastuksessa näen sen, ettei siitä ole säädetty laissa. Laissa pitäisi säätää kuntotarkastajien pätevyysvaatimuksista, taitojen ylläpidosta ja kehityksestä sekä yhteisestä toimintamallista. Tällä hetkellä iso ongelma on myös se, ettei kuntotarkastuksiin ole ammattitaitoisia tekijöitä kuin murto-osaan kaikista kuntotarkastuksista. Asuntokaupan kuntotarkastajan (AKK) pätevyys on rekisteröity reilusti alle sata. Pienellä paikkakunnalla asunnonvälittäjän on vaikea suositella tilaajalle useampaa kuntotarkastajaa, kun päteviä on niin vähän saatavilla.

Asuntokaupan kuntotarkastuksessa on pitkä listaus rakenneosia, joiden kuntoa tulee arvioida. Tässä työssä nostin esiin pääkohtia ja mielestäni tärkeimpiä. Myös suomalaisen rakennushistorian tunnetuimmat riskirakenteet löytyvät opinnäytetyöstä. Sateelta suojautuminen ehjän katon avulla, kuin myös oikealla tavalla toteutetulla sadevesien ohjauksella talon vierustoilta pois on hyvä lähtökohta rakennuksen terveenä pysymiselle, ilmanvaihtoa ja rakenteiden oikeaoppista tuulettumista unohtamatta.

Tämän opinnäytetyön tarkoitus oli kasata tilaajalle tietopaketti asuntokaupan kuntotarkastuksesta. Liitteenä on huomiolistaus asioista, jotka osoittautuivat lähdekirjallisuuden perusteella oleellisimmiksi ohjeiksi niin tilaajalle kuin kuntotarkastuksen tekijällekin.

Lähteet

Asuinrakennukset. 2023. Viitattu 21.2.2024. Saatavissa <https://www.asuinrakennukset.fi/rakenteet/kaksoisbetonilaatta-alapohja/>

Asuntokaupanvirheet. Viitattu 13.2.2024. Saatavissa <https://www.asuntokaupanvirheet.fi/riskirakenne>

Falkenbach, H. 2006. Asuntokaupan kuntotarkastus ja kehittämistarpeet kuluttajan näkökulmasta. Helsinki: Kauppa- ja teollisuusministeriö.

Hometalkoot. Viitattu 4.1.2024. Saatavissa <https://www.hometalkoot.fi/omakotitalo>

Helsingin sanomat. 2023. Viitattu 6.2.2024. Saatavissa <https://www.hs.fi/koti/art-2000009914759.html>

Helsingin sanomat. 2024. Viitattu 8.2.2024. Saatavissa <https://www.hs.fi/paivanlehti/28012024/art-2000010149446.html>

Isec. Viitattu 22.2.2024. Saatavissa <https://www.isec.fi/asiantuntijan-suorittama-kuntotarkastus-on-keskeinen-osa-asuntokauppaa-tallaiset-asiat-tilaajan-kannattaa-pitaa-mieleessa/>

Kemoff, T. 2012. Asuinrakennuksen kuntotarkastusopas. Helsinki: Rakennustieto Oy.

KH 90-00394, LVI 01-10414. 2007. Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, suoritusohje. Copyright Rakennustietosäätiö 2007.

KH 90-00393, LVI 01-10413. 2007. Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, tilaajan ohje. Copyright Rakennustietosäätiö 2007.

Kiinteistölakimiehet. 2021. Viitattu 8.2.2024. Saatavissa <https://kiinteistolakimiehet.fi/2021/11/28/miten-onnistut-kuntotarkastajan-valinnassa/>

Kkv. Viitattu 8.2.2024. Saatavissa <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/kuntotarkastus/kuntotarkastajan-vastuu-2/>

Rakennusterveyslaine. Viitattu 22.2.2024. Saatavissa <https://www.rakennusterveyslaine.fi/palvelut/kosteuskartoitus-ja-kosteusmittaus/>

Sisäilmayhdistys. Kuvasarjat. <https://www.sisailmayhdistys.fi/Terveelliset-tilat/Kuvasarjat>

Pätevyyspalvelu. 2023. Viitattu 7.12.2023. Saatavissa <https://www.patevyyspalvelu.fi/>

Raksystems. 2015. Viitattu 15.11.2023. Saatavissa <https://raksystems.fi/ajankohtaista/suomi-on-kuntotarkastusten-villi-ita/>

Raksystems. 2017. Viitattu 20.12.2023. Saatavissa <https://raksystems.fi/sanasto/valesokkeli/>

Raksystems. 2019. Viitattu 13.12.2023. Saatavissa https://raksystems.fi/talotohtori/kaksoisbetonilaattarakenne-on-riskirakenne/?gclid=Cj0KCQiAyeWrBhDDA-RlsAGP1mWQDBHuQffgzoscxL1QyAXXtN_CO3JXA_v3D7x4SIVWr4IKHOdtjzmoaA-IUSEALw_wcB

Raksystems. 2023. Viitattu 16.11.2023. Saatavissa <https://raksystems.fi/ajankohtaista/hyva-kuntotarkastaja-tarvitsee-asiantuntevuuden-lisaksi-ammattietiikan/>

Sisäilmayhdistys. Viitattu 19.12.2023. Saatavissa <https://www.sisailmayhdistys.fi/Terveelliset-tilat/Kunnossapito-ja-korjaaminen/Ulkoseinat/Rankarakenteiset-ulkoseinat>

Talojuristit. 2020. Viitattu 8.2.2024. Saatavissa <https://talojuristit.fi/post/milloin-omakotitalon-kuntotarkastus-tulisi-tehda>

Asuntokaupan kuntotarkastuksen huomiolista

Tilaajan tulee varmistua kuntotarkastajan ammattipätevyydestä ennen sopimuksen tekoa

Asianmukaisesta ja pätevistä kuntotarkastuksesta kannattaa maksaa, "halvalla ei saa hyvää" pätee tässäkin asiassa

Tilaajan kannattaa tutustua kuntotarkastajan muistilistaan ja raporttipohjaan etukäteen, näin tilaaja saa selkeän kuvan kuntotarkastuksen laajuudesta ja kattavuudesta

Kuntotarkastus tehdään KH 90-00394 suoritusohjeen mukaan

Tarkastettavan asunnon lähtötiedot tulee toimittaa kuntotarkastajalle pyydytyssä aikataulussa

Tilaaja noudattaa kuntotarkastajalta saatuja kuntotarkastuksen valmistautumisohjeita tarkasti

Kuntotarkastajan haastattelussa tilaajan on annettava rehelliset vastaukset kaikkiin kysymyksiin, asioiden peittely ei ole kannattavaa

Kuntotarkastajan tutkiessa rakenteita on kaikkien osapuolten suositeltavaa olla siinä mukana. Näin myös mahdollinen ostaja saa suoran, rehellisen ja puolueettoman tiedon rakenteiden kunnosta ja voi kysyä asioista heti sillä hetkellä

Mikäli kuntotarkastaja havaintojensa perusteella epäilee missään rakenteissa olevan vaurioita, jotka ovat korjaamattomina vaarallisia itse rakennukselle tai sen käyttäjille, tulee kuntotarkastajan raportoida tästä asianmukaisella vakavuudella

Kuntotarkastajan on tuotava mahdollisten rakenteiden avauksien- tai lisätutkimusten tarve selkeästi esille

Lähes uusissa rakennuksissakin voi olla riskejä, joista aiheutuvat vauriot eivät vielä ole nähtävissä

Pienet remonttikustannukset aiheuttava rakenneavaus on kannattava vaihtoehto