

kuntotarkastus, asuintalot, asuntokauppa, tilaaminen

Tämä ohjekortti käsittelee asuntokaupan yhteydessä tehtävää kuntotarkastusta tilaajan näkökulmasta. Ohjekortista käyvät ilmi tarkastuksen tavoitteet, laajuus, raportointi ja osapuolten vastuut. Lisäksi opastetaan tarkastuksen sopimisesta ja tilaajan osallistumisesta tarkastukseen sekä selvitetään tarkastukseen liittyviä rajoitteita ja epävarmuuksia.

Ohje soveltuu omakotitalojen, rivi-, erillis- ja paritalohuoneistojen kaupan yhteydessä tehtäviin kuntotarkastuksiin. Tarkastus rajoittuu kerrostalohuoneistoissa huoneiston sisäosiin.

Kuntotarkastusta asuntokaupan yhteydessä käsittelevät ohjekortit ovat

KH 90-00393, LVI 01-10413, Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, Tilaajan ohje

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

#### SISÄLLYSLUETTELO:

- 1 YLEISTÄ
- 2 KÄSITTEITÄ
- 3 KUNTOTARKASTUKSEN TAVOITE JA LAAJUUS
  - 3.1 Kuntotarkastuksen laajuus
- 4 KUNTOTARKASTUKSESTA SOPIMINEN
  - 4.1 Valtuudet
  - 4.2 Sopimus
- 5 TILAAJAN OSALLISTUMINEN KUNTOTARKASTUKSEEN
  - 5.1 Asiakirjat
  - 5.2 Haastattelut
  - 5.3 Toimintaohjeet
  - 5.4 Alustava yhteenveto
- 6 KUNTOTARKASTUKSEN RAJAUKSET JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT
- 7 KUNTOTARKASTUSRAPORTTI
  - 7.1 Raportointi
  - 7.2 Liitteet
  - 7.3 Raportin säilytys
- 8 VASTUUT
  - 8.1 Tilaajan vastuu
  - 8.2 Kuntotarkastajan (toimeksisaajan) vastuu

## 1. YLEISTÄ

Rakennustiedon kaksi ohjeistokorttia, LVI 01-10413, KH 90-00393 ja LVI 01-10414, KH 90-00394 ja AKK tutkintolautakunnan asettama yleiset, eettiset säännöt, *liite 1*, luovat 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.

Toteutettava asuntokaupan kuntotarkastus poikkeaa KH 90-00393 kortin riskihavainnot kohdassa seuraavasti:

- Riskihavaintojen rakenneavaukset, porareikätkimukset, suhteellisen kosteuden mittaukset porareikästä, tuuletussäleikköjen avaamiset eivät sisälly tehtävään tarkastukseen.
- Riskihavaintojen (mm. riskirakenteet) lisätutkimukset tehdään kuntotarkastuksen jälkeisenä lisätutkimuksena erillisen tilauksen mukaan.

### Kuntotarkastuksen vaiheet ovat:

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

## 2. KÄSITTEITÄ

### 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 terveystarpeista 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 suoritusohjeen mukaisessa laajuudessa. Kuntotarkastuksesta laaditaan aina kirjallinen raportti. Asuntokaupan kuntotarkastajalle on olemassa tutkintoon valmentavaa koulutusta ja valtakunnallinen tutkintokoe. Tutkintokokeen läpäissyt henkilö saa käyttää nimikettä asuntokaupan kuntotarkastaja AKK. Ks. [www.akk-tarkastajat.fi](http://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, rakenneosan, 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 tarvittavat toimenpide-ehdotukset, suunnittelun ja korjauksen tai uusimisen lähtötiedoiksi. Kuntotutkimuksiin löytyy eri osa-alueilta ohjeita, joissa on määritelty tutkimuksen sisältö, laajuus ja suoritustapa. Tutkimuksia ja selvityksiä tekevät mm. VTT:n henkilösertifioimat rakennusterveysasiantuntijat ja rakennusten lämpökuvaajat.

### Kosteuskartoitus ja kosteuden mittaus

Kartoitus-termi liittyy usein toimenpiteisiin, joiden tarkoituksena on selvittää jonkun yksittäisen vaurion tai ongelman olemassaoloa tai laajuutta, esimerkiksi asbestikartoitus tai vesivahingon yhteydessä tehtävä kosteuskartoitus. Vesivahinkojen ja kosteusvaurioiden kartoittajille on olemassa koulutus ja tutkintokoe. Tutkintokokeen läpäissyt henkilö saa käyttää nimikettä pätevätoimiva kosteudenmittaaja PKM. Lisäksi on VTT:n rakenteiden kosteudenmittaajien henkilösertifiointimenettely.

## Kiinteistön ja asunnon kunnan selvitysmenetelmiä

	Kohde	Tavoite	Menetelmät	Raportointi	Tekijä(t)
Kuntotutkimus	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Yksittäisen rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tarkempi tutkimus tavoitteena saada selville mahdollisen ongelman tai vaurion aiheuttaja.	Usein rakennetta rikkova. Apuna käytetään mm. rakenteiden korostusta, näytteiden ottoa ja analysointia sekä erilaisia mittauksia.	Kirjallinen raportti, johon liitetään toimenpide-ehdotus suunnittelun ja uusimisen tai korjaamien lähtötiedoiksi.	Rakennus- ja talotekniset asiantuntijat, laboratoriot
Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä	Omakotitalot ja osakehuoneistot	Tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille rakennuksen rakennusteknisiä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä sekä toimenpide-ehdotuksista.	Pääosin aistienväriset, kokemusperäiset sekä rakennetta rikkomattomat menetelmät. Käyttäjien haastattelu. Sisältää kosteusmittauksia ja vähäisiä rakenteiden avauksia.	Kirjallinen raportti (ei sisällä kunnossapidon pitkän tähtäimen suunnitelmaa).	Rakennustekninen perehtyneet asiantuntija, esim. AKK
Kartoitus	Asuinkiinteistöt Liikekiinteistöt Toimistokiinteistöt Palvelukiinteistöt Teollisuuskiinteistöt	Yksittäisen ongelman tai vaurion syy ja laajuuden selvittäminen	Mittaukset mittalaitteilla, tarvittaessa laboratoriotutkimuksia	Kirjallinen kartoitusraportti, jossa tarvittaessa piirustusliitteet ongelman esiintymisestä ja pitoisuuksista.	Kartoitukseen perehtyneet asiantuntijat, esim. PKM

## 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 haastatteluista ja asiakirjoista saatuihin tietoihin. Kuntotarkastus koskee vain tilannetta tarkastusajankohtana. Tilanne kohteesta saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta. Kuntotarkastus tehdään pääosin pintapuolisesti aistinvaraisin 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 perusteluineen esitetään.

## 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 Ø110mm) betonilaatan yläpuolella olevaan puunrunkoiseen lattiaan, levyrakenteiseen 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 eriste- tai ilmatilat). Tarkastaja määrittää kosteusmittausreikien määrän siten, että kohteen riskin kannalta oleellisimpien rakenneosien kosteus saadaan mitattua vähintään yhdestä mittausreiästä rakenneosaa 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, peitelevyjen tms. avaaminen rakenteen tarkastamiseksi (esimerkiksi ryömintätilojen, ullakotilojen tms. tuuletussäleiköt).

### 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 rakenneosat
- 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 toimintakunnon testaaminen tai koestaminen ei kuulu tarkastukseen.

Tarvittaessa on teetettävä erillinen LVI-, sähkö- tai automaatiotekninen tarkastus. Tarkastajan velvollisuus on huolehtia, ettei reikien tekeminen aiheuta tarpeetonta vahinkoa rakenteelle (erityisesti märkätiloissa). Irrotetut listat kiinnitetään ja avatut tuletussäleiköt, peitelevyt tms. suljetaan mahdollisuuksien mukaan. Porareiät ja rasiaporareikien aukot tiivistetään. Yleensä avaamisesta aiheutuu vähäisiä vaurioita tai jälkiä. Tarkastajan velvollisuuksiin ei kuulu rakenneosien korjaaminen, jos niihin syntyy vaurioita irrotettaessa tai takaisin kiinnitettäessä. 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 rakentamisajankohdan rakentamisratkaisuista. Näitä on kuvattu rakenneosittain suoritusohjeessa, *LVI 01-10414, KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje.*

#### Omakotitalot

Rakennus tarkastetaan sekä ulko- että sisäpuolelta. Rakenteet ja näkyvät pinnat tarkastetaan kaikista kulkuaukollisista tiloista, joihin on esteetön pääsy.

#### Osakehuoneistot

Huoneiston ulkopuolinen tarkastus rajautuu tarkastettavanhuoneiston kohdalla oleviin rakenteisiin. Muita huoneistoja tai rakenteita ei tarkasteta. Kerrostalohuoneistossa 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 yms. irtaimistoa, väliovia, kodinkoneita, keskuspölynimurijärjestelmää eikä mitään vastaavan tyyppistä (mm. kalusteet, varusteet, laitteet ja pintamateriaalit) asiaa, minkä ostajan voi itse olettaa havaitsevan riittävän huolellisessa ennakkotarkastuksessa siten kuin asia on asunto-osakekaupan osalta asuntokauppalaeissa 843 /1994 (KH OM-10438) ja kiinteistökaupan osalta maakaarissa 540/1995 (KH OM-10255) ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta määritetty. 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 suostumuksesta joku muu osapuoli. Tilaajan velvollisuus on huolehtia siitä, että hänellä on valtuudet tarkastuksen tilaamiseen.

### 4.2 Sopimus

Kuntotarkastuksessa 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 porareikien tekemiseen ja rasiapora-avauksiin
- tarkastuksen kiinteä hinta tai veloitusperusteet
- erillislaskutettavat kulut kuten matkat ja asiakirjojen hankinta
- lisätyöt ja niiden kustannukset
- raportin toimitus (esimerkiksi kappalemäärä, kenelle, toimitus aika, paperi tai tallennusmuoto)
- tilaajan suostumus kohteen osoitetietojen ilmoittamiseen AKK-tutkintolautakunnalle
- onko tilaaja tutustunut *LVI 01-10413, KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaajanohjeeseen*
- päiväys ja allekirjoitukset

## 5. TILAAJAN OSALLISTUMINEN KUNTOTARKASTUKSEEN

Kuntotarkastaja pyytää tilaajaa hankkimaan tarvittavat asiakirjat tarkastajan käyttöön, sopii alkuhaastattelusta ja alustavasta yhteenvedosta 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. Erikseen sovittaessa myös kuntotarkastaja voi hankkia ko. asiakirjat. Olennaisia asiakirjoja ovat mm.

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

### 5.2. Haastattelut

Ennen kuntotarkastusta tai kuntotarkastuksen alussa kuntotarkastaja tekee alkuhaastattelun, jossa selvitetään lähtötietoja tarkastukselle. Haastateltavan 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 vedeneristeiden 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 käsitellä vuorokauteen
  - ammeen ja lämminvesivaraajan alustojen tulee olla tarkastettavissa
  - lattiakaivot puhdistetaan
  - irtaimisto siirretään mahdollisuuksien mukaan niin, että tilat voi tarkastaa (suurten esteiden siirtäminen ulkotilojen viereltä sekä märkätilojen, vaatehuoneiden ja asunnon sisäpuolisten varastotilojen lattiapintojen ja ulkoseinien vierustojen tyhjentäminen)
  - kaapit, joiden kautta kulkee vesijohtoja ja viemäreitä, tyhjennetään
  - salojien tarkastuskaivojen kannet kaivetaan esiin
  - salojien 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 tikkaat, ellei kohteessa ole hyväkuntoisia talo- ja lapetikkaita. 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 rikkomattomalla tarkastusmenetelmällä ei saada täyttä varmuutta kohteen kunnosta. Rakenteiden sisäisiä virheitä ja vaurioita ei voi havaita, ellei rakenteiden pinnoilla ole näkyviä vaurioita tai tarkastelussa ei tehdä riskihavainnot. kohdan 5.3 toimintaohjeiden noudattamatta jättäminen aiheuttaa tarkastukselle rajauksia ja epävarmuustekijöitä. Niitä aiheutuu myös, jos kaikkia tiloja tai rakenteita ei pääse tarkastamaan esimerkiksi, kun

- tila on täynnä tavaraa
- pintarakenteet on peitetty esimerkiksi kalusteilla tai materiaaleilla
- kulkuaukko puuttuu tai sitä ei voi avata
- kulkureitillä on vaaraa aiheuttavia esteitä, esimerkiksi ampiainpesä
- tikkaat tai kulkusillat ovat huonokuntoisia tai ne puuttuvat
- sokkeli tai sokkelin vierusta, tarkastuskaivo tai vesikate on lumen tai jään peitossa
- sadeveden poisjohtumisen tarkastus estyy lumen tai jään vuoksi
- vesikate on kovin likainen tai liukas

Rajaukset ja epävarmuustekijät kirjataan kuntotarkastusraporttiin

## 7. KUNTOTARKASTUSRAPORTTI

### 7.1. Raportointi

Kuntotarkastusraportti tehdään kirjallisena ja luovutetaan tilaajalle sovitulla tavalla. Kuntotarkastusraportissa kuvataan kohteen tilanne tarkastushetkellä. Raportista 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
- yhteenvedo havainnoista ja olennaiset epäkohdat ja riskit
- havainnot kohteista rakenneosittain, tiloittain, rakenteittain ja järjestelmittäin
- rakennustekninen kunto
- kaikki mittaustulokset
- havaintojen merkitys
- korjaustarve
- johtopäätökset
- toimenpide-ehdotukset
- riskirakenteet
- paloturvallisuusasiat
- käyttöturvallisuus- ja terveysriskit
- haitalliset aineet
- suositukset lisäselvitysten- ja tutkimusten teettämiseksi
- korjaamatta jättämisen riskit
- liitteet

Kuntotarkastaja ei ota kantaa havaituista vaurioista aiheutuviin oikeudellisiin vastuukysymyksiin.

### 7.2. Liitteet

Kuntotarkastusraporttiin liitetään vähintään seuraavat hyvälaatuiset värivalokuvat:

- yleiskuva julkisivusta (1...2 kuvaa)
- yleiskuvat kosteista- ja märkätiloista, joista käy ilmi materiaalit
- kuvat vaurio-, riski- ja ongelmakohdista
- kuvat tavanomaisesta poikkeavista rakenneratkaisuista
- kuva tilasta, rakenteesta, rakenneosasta tai järjestelmästä, jota ei ole voitu tarkastaa, esimerkiksi, jos tila on täynnä tavaraa, tilaan ei ole kulkuyhteyttä, lumi on rajoittanut tarkastusta tai on olemassa muu vastaava este.

Raporttiin liitetään aina alkuhaastattelulomakkeet. Raporttiin voidaan liittää kohdetta koskevia selvittäviä taulukoita, piirustuksia ja muita asiakirjoja (lähde mainittava). Kuntotarkastuksessa apuna käytetyt havaintodokumentit ja kohteessa tehdyt havaintopiirroukset jäävät tarkastuksen suorittajalle.

### 7.3. Raportin säilytys

AKK-tarkastajalla on Hyvän asuntokaupan kuntotarkastustavan, *Liite 1*, mukaan velvollisuus säilyttää raportti ja siihen liittyvät asiakirjat 10 vuotta. Kuntotarkastuksista pidetään yllä tiedostoa, josta ilmenee kunkin kuntotarkastajan tarkastuskohteet osoitteineen. Tietoja säilytetään *Asuntokaupan kuntotarkastuksen tutkintolautakunnassa*.

## 8. VASTUUT

### 8.1. Tilaajan vastuu

Tilaajan velvollisuus on huolehtia siitä, että kohdassa 5.3 esitettyjä toimintaohjeita noudatetaan. Jos tarkastusta rajaavat tekijät johtuvat tilaajasta tai olosuhteista, tarkastajalla ei ole jälkikäteen velvollisuutta suorittaa ilman erillissopimusta 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 kaupan tekoa. Myyjän ja ostajan välinen suhde ja siihen liittyvät vastuut on määritetty *asuntokauppalaisissa (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 kuluttajasuojalain (LVI KTM-00311, KH KTM-10418) mukaisesti. *Kuluttajasuojalain* 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 90-394 *Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohjeen* ja Kuntotarkastussopimuksen mukaisesti. Kuntotarkastaja vastaa kohteesta tekemiensä ja kuntotarkastusraporttiin kirjaamiensa havaintojen kattavuudesta ja oikeellisuudesta sekä havaintojen pohjalta tekemistään päätelmistä, tutkimuksista ja suosituksista. Kuntotarkastaja vastaa siitä, että kuntotarkastus tehdään ammattitaitoisesti. Jos tarkastuksessa on virhe, tarkastaja vastaa 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 toimenpidekehoitus on tilaajalle aiheuttanut. Kuntotarkastajan tulee perustella antamansa jatkotoimenpidesuosituksset. Kuntotarkastajalla ei ole velvollisuutta tarkastaa saamiensa tietojen tai asiakirjojen oikeellisuutta, jos ei ole syytä epäillä niiden paikkansa pitävyyttä. Tietojen lähteet kirjataan raporttiin. Jos kuntotarkastaja havaitsee ilmeisen tai 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 18s.)
- Kuluttajasuojalaki, Suomen säädöskokoelma 38/1978 (LVI KTM-00311, KH KTM-10418, RT KTM-21265 2005 24s.)
- Maaksari, Suomen säädöskokoelma 540/1995. (KH OM-10255, RT OM-21030 1997-lisälehti 2006 16+1s.)
- Terveystietosuoja, Suomen säädöskokoelma 763/1994 (LVI STM-00341, KH STM-10450, RT STM-21319 2006 8s.)
- Työturvallisuuslaki, Suomen säädöskokoelma 738/2002 (LVI STM-00340, KH STM-10459, RT STM-21315 2006 8s.)
- Vahingonkorvauslaki, Suomen säädöskokoelma 412/1974
- Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa, Suomen säädöskokoelma 835/2005 (KH OM-10439 RT-OM 21294 2006 2s.)

### Ohjekortit

- Rakennustietosäätiö RTS
- LVI 01-10414, KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje 2007. 13s.
- LVI 03-10236, KH X4-00201, RT 13-10574 Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 1995. 1995.8s.

### Kirjoja

Asuntokaupan virheet oikeuskäytännössä, Palo Marianne, Linnainmaa Leena, Kiinteistöalan kustannus Oy REP Ltd., 2002, 2.p. 367s.

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

Korjauskustannusvastuu asuntoyhtiössä, Rikalainen Essi Rakennustieto Oy, 2001.

Korjaus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana, Koskinen Tiina, Talentum Media Oy, 2005. 377s.

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

Vastuunjakotaulukko Suomenkiinteistöliito Ry, Kiinteistöalan Kustannus Oy-REP Ltd, 2001. 3.p ,25s.

Virhe-erityisessä kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa, Ämmälä Tuula. WSOY pro, 2002. 248s.

### Internet-sivuja

[www.akk-tarkastajat.fi](http://www.akk-tarkastajat.fi)  
[www.energia.fi](http://www.energia.fi)  
[www.ktm.fi](http://www.ktm.fi)

[www.kuluttajavirasto.fi](http://www.kuluttajavirasto.fi)  
[www.motiva.fi](http://www.motiva.fi)  
[www.rakennustieto.fi](http://www.rakennustieto.fi)

[www.spek.fi](http://www.spek.fi)  
[www.stul.fi](http://www.stul.fi)  
[www.tukes.fi](http://www.tukes.fi)

[www.vtt.fi](http://www.vtt.fi)  
[www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)  
[www.arkvisio.com](http://www.arkvisio.com)

## 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 toimiessaan 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 kuntotarkastuksen uskottavuudelle. AKK-tarkastajan on noudatettava toimeksiantosopimusta ja ellei tämä ole mahdollista, on 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 käytävissä oikeus-, kuluttajavalitus ym. prosessissa tai toimii tällaisessa prosessissa todistajana tai lausunnonantajana.

#### Jääviys

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

#### Pätevyys ja ammattitaidon ylläpito

Kuntotarkastus on suoritettava AKK-pätevyuden edellyttämällä ammattitaidolla. Kuntotarkastajan on pidättäytyttävä 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 tavalla 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 selitys ammattitaitonsa ylläpitämisestä.

#### Suhde kollegoihin ja mainonta

Kuntotarkastajan on suhtauduttava kollegoihinsa asiallisesti ja pidättäytyttävä arvostelemasta heidän toimintaansa. Kuntotarkastaja ei saa muutenkaan vahingoittaa muiden kuntotarkastajien toimintaa tai heidän mainettaan. Kuntotarkastuspalveluiden 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.