

## **KOSTEUS –JA MIKROBIVAURIOITA MYÖS KUNTOTARKASTETUISSA ASUNNOISSA**

Hannele Rämö, Riitta Konttinen, Marjo Karttunen

Asumisterveysliitto AsTe ry

### **TIIVISTELMÄ**

Selvityksessä tarkasteltiin koteja, joissa kaupan jälkeen oli ilmennyt terveyshaittaa aiheuttavia sisäilmaongelmia. Osalla kohteista oli käytettävissä kustannusarvio terveyshaittaa aiheuttavien vaurioiden korjaamiseksi. Selvityksessä on kiinnitetty huomiota siihen, oliko asunnon kunnosta asuntokaupassa ollut käytettävissä kuntotarkastajan laatima asiakirja tms.. Huomiota on kiinnitetty myös siihen, kuinka monella tarkastuksen suorittajalla oli ollut AKK -kuntotarkastajan pätevyys. Havaintoja saatiin siitä, että kuntotarkastuksiin pätevytyminen on hyvin kirjavaa. Loppupäätelmänä on saatu vahvoja viitteitä siitä, että kuntotarkastustoiminta ei aina paljasta asuntojen terveyshaittaa aiheuttavia vaurioita eikä asuntojen vikoja. Välillisiä kustannuksia, joita saattaa aiheutua vakavista kosteus- ja homevaurioista ei ole otettu huomioon selvityksessä. Kosteusvauriotaloissa asuneiden perheiden pitkäaikaisia terveyshaittoja ja asumisterveysongelmia sekä niistä aiheutuneita kustannuksia on selvitetty erikseen vuonna 2002. (Tuula Husman B5/2002 KTL).

### **Aineisto**

Selvityksessä käytetty aineisto muodostuu vain Asumisterveysliiton asiakkaista. Osittain samaa aineistoa käytettiin STM:n rahoittamassa tutkimuksessa ”Homeongelma ja sen psykososiaaliset vaikutukset” Sosiaali- ja terveysministeriön selvityksiä 2002:7 - tutkimuksessa /Kajanne, Eränen, Leijola, Paavola. Aineistoon on lisäksi otettu ne, jotka ovat tulleet Asumisterveysliitto AsTe ry:n asiakkaiksi edellä mainitun tutkimuksen päättymisen vuonna 2001 jälkeen. Selvityksessä tarkasteltiin myös ajanjaksoa 1.1.2000 – 30.10.2003, jolloin asuntokaupan yhteinen toimintamalli (YTM) on ollut käytössä kiinteistönvälitystoiminnassa. Tulosten tulkinnassa on otettava huomioon, että selvitys koskee vain AsTe ry:n tietoon tulleita tapauksia. Yhdistyksemme puoleen käännetään yleensä vasta vaikeuksiin joutumisen jälkeen.

Selvityksessä tarkasteltiin asuntoja, joiden ostajille oli tullut terveydellisiä, psykososiaalisia ja taloudellisia ongelmia ja yllätyksiä asunnon kunnosta pian sisään muuton tai muutaman kuukauden asumisen jälkeen. Selvityksen kohteena oli 256 asuntoa, henkilöiden kokonaislukumäärä oli 841 henkilöä (ka 2,81/kohde)(keskiarvoa nostaa tutkimukseen osallistunut muutama todella suuri perhe). Asuntokaupat sijoituivat pääosin vuosille 1998 – 2003. Kuntotarkastettuja kohteita oli yhteensä 130 kpl. Tarvittavista korjauksista oli 129 kohteesta laadittu kustannusarvio.

### **Asuntotyypit**

*Taulukko 1.*

Pienkiinteistöjä, omakotitaloja	181 kpl
Rivitaloja	54 kpl
Kerrostalo huoneistoja	21 kpl

Keskimääräinen asunnon hankintahinta on ollut (627 907 mk) 105 609 €.

Asuntojen kauppahintojen vaihteluväli on ollut (200 000 – 3 000 000mk) 34 000 - 505 000€.

### Kuntotarkastukset:

Vuosina 2001- 2003 suoritettuja asuntokauppojen kuntotarkastuksia oli tehty yht.130 kpl.

- tarkastuksista AKK- kuntotarkastajan pätevyyden suorittamia oli 61 kpl (46.92 %)
- tarkastuksista muun rakennusalan ammattilaisen suorittamia oli 69 kpl (53.08 %)

### Taulukko 2.

	kpl	%
Epäonnien asuntokaupat	256	100
Kustannusarvio oli laadittu	129	50,39
Kuntotarkastus oli tehty	130	50,70

Kokonaisuuteen kuului myös kohteita, joissa oli käytettävissä korjauksiin liittyvä kustannusarvio. Kustannusarvion suuruus oli keskimäärin 43 988€ / kiinteistö. Yllättävää oli se, että kohteissa korjauskustannukset ylittivät osin asunnon hankintahinnan, kolme kiinteistöä osoitettiin lähes korjauskelvottomaksi. Asiaa voi tarkastella lähemmin kertymäfunktiosta *Taulukot A-B*.

Nykyisin asuntokaupan yhteydessä tehdään asunnon kuntotarkastus lähes aina. Kuntotarkastuksella on kiistaton vaikutus asunnon kauppahintaan. Yleensä kiinteistönvälitysliikkeet ovat vakiintuneet käyttämään tiettyjä kuntotarkastuksiin erikoistuneita yrittäjiä. Kiinteistönvälittäjän ensisijaisena intressinä on asunnon nopea myyminen, jota luonnollisesti edesauttaa mahdollisimman pieni virheiden määrä. Kiinteistönvälitysliikkeen kanssa yhteistyössä toimivalle kuntotarkastajalle voi näin ollen liikesuhteen jatkuvuuden kannalta muodostua edulliseksi olla ”huomaamatta” myytävän asunnon kaikkia ongelmia.

Pätevä ja tunnollinen kuntotarkastaja voi joskus olla vaarassa jäädä ilman toimeksiantoja ja elantonsa turvatakseen saattaa joutua tekemään tarkastuksensa toimeksiantajiensa toiveiden ja tarkoitusperien ehdoilla. Alkuperäinen ajatus on ollut, että kuntotarkastuksella tuotetaan riippumatonta tietoa tarkastettavan kohteen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista ja mahdollisista vaurioriskeistä välineeksi asuntokaupan osapuolille. Menettely turvaisi asuntokaupan ja vähentäisi myös merkittävästi asuntokauppariitojen lukumäärää. Viimekädessä kuntotarkastuksen tavoitteena on ollut lisätä ostajan ja myyjän oikeusturvaa. Tarkastuksen jälkeen ostajan ja myyjän olisi tullut voida luottaa kuntotarkastusasiakirjan sisältöön. Asiakirjojen tuli olla myös muodoltaan sellaisia, että rakennusalaan tuntematon maallikkokin osaisi tulkita niitä.

Kuntotarkastustoimintajärjestelmä ei vastaa sille asetettuja tavoitteita. On vahvoja viitteitä siitä, että asuntokaupan kuntotarkastustoiminta paljastaa kovin niukasti rakennusten vikoja, eikä se muutenkaan ilmeisesti juuri paranna ostajan tai myyjän asemaa asuntokaupassa. Vakavimmat epäonnistumiset ovat tapahtuneet pienikiinteistöpuolella, mutta asiat ovat usein huonosti myös rivitaloyhtiöissä. Parhaiten kuntotarkastukset ovat toimineet keskisuurissa ja suurissa taloyhtiöissä kerrostalopuolella. Mitä pienempi taloyhtiö on, sitä enemmän on puutteita.

## Kuntotarkastajan kouluttautuminen ja pätevytyminen

Pääsääntöisesti kuntotarkastuksen suorittajalla on ollut pohjakoulutuksena jokin rakennustekniikan koulutus tai alan muu tuntemus. Useimmiten hänellä on rakennusinsinöörin tai rakennusteknikon tutkinto. Joukossa on muutamia LVI-insinöörejä ja – tekniikoita. Korkeakoulututkinnon suorittaneita alan ammattilaisia on muutamia sekä lisäksi terveystekniikoita. Opintojen jälkeinen pätevytyminen kuntotarkastuksiin on ollut hyvin kirjavaa. Selvitysaineistossa on 61 kpl sellaista asuntokauppaa, joissa kuntotarkastuksen tekijät ovat hyväksytysti suorittaneet Asuntokaupan kuntotarkastajien (AKK) 7- päivää kestävästä perehdytyksen ja loppututkinnon. Asuntokaupoista 69 kpl oli sellaista, joiden kuntotarkastuksen suorittajilla AKK- tutkintoa ei ollut.

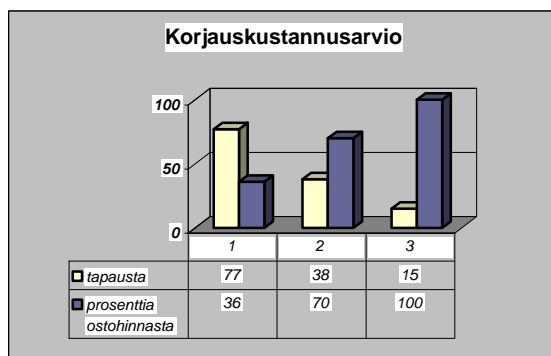
## Kuntotarkastuksen tilaaja

Kuntotarkastuksen tilaajana on ollut tavallisesti myyjä. Huolestuttavaa on, että asuntokaupan osapuolet (ostaja, myyjä) eivät useinkaan ole voineet valita kuntotarkastajaa tai vaikuttaa kyseisen henkilön valintaan. Asianosaiset eivät aina ole edes tienneet, että he olisivat valintaan jotenkin voineet vaikuttaa. Valinnasta on useimmiten käytännössä päättänyt kiinteistönvälittäjä. Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta tarkastuksen on suorittanut kiinteistönvälitysvälittäjän vakituisesti käyttämä kuntotarkastaja.

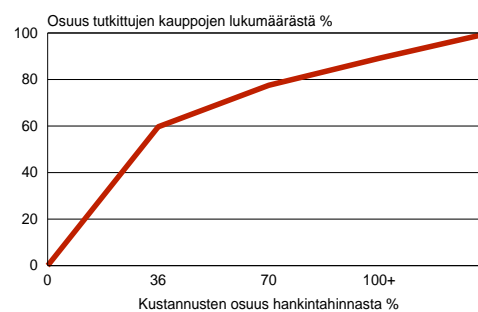
## Korjausten kustannusarviot

Tarkastettuihin ja myytyihin kohteisiin on jouduttu laatimaan asuntokaupan jälkeen kustannusarvio tehtävistä korjaustoimista. Korjauskustannukset ovat osoittautuneet erittäin suuriksi verrattuna asunnon hankintahintaan.

1. Korjauskustannusarvio oli 77 tapauksessa 36 % ostohinnasta
2. Korjauskustannusarvio oli 38 tapauksessa 70 % ostohinnasta
3. Korjauskustannusarvio oli 15 tapauksessa 100 % tai yli.



Taulukko A. Kustannusarviot



Taulukko B. Kertymäfunktio %-osuuksina

Taulukko A. kohdassa 3. korjauskustannukset ylittivät asunnon hankintahinnan. Kuntotarkastuksen suorittajilla oli AKK – pätevyys. Kolmessa tapauksessa kiinteistön asuinrakennus oli lähes korjauskelvoton. Kustannusarviot oli laadittu 129 kohteessa. Kohteiden kustannusarviot korjauskohteisiin oli laadittu kokeneiden suunnittelijoiden toimesta. Kustannuksissa ei ollut huomioitu suunnitteluun – ja korjaustyön valvontaan liittyviä kuluja. Korjauskustannukset keskimäärin euroissa n. 43 988 €/ asunto.

## Yhteenveto ja johtopäätökset

Maahamme luotu kuntotarkastustoiminta ei tällaisenaan vastaa sitä, mitä siltä on alun perin odotettu. Erikseen on syytä kiinnittää huomiota kiinteistöväilyksen ja kuntotarkastuksia tekevien yritysten mahdollisiin kytkentöihin, koska asuntokauppoja tehdään vuosittain runsaasti ja isossa osassa tehdään myös kuntotarkastus. Maamme 130 000 asuntokauppaa edustaa suuria kansantaloudellisia arvoja.

### **Syitä siihen, miksi tarkastustoiminta ei ole toiminut, on useita kuten mm:**

- tarkastustoiminnalla ei ole olemassa viranomaisstatusta, vertaus autojen katsastustoimintaan on huono. Katsastustoiminta on vahvasti viranomaisvalvottua.
- käytäntö on osoittautunut, että ketään ei voida asettaa vastuuseen epäonnistuneista kuntotarkastuksista vaikka myyjä ja ostaja olivat joutuneet huomattaviin terveydellisiin, psykososiaalisiin ja/tai taloudellisiin vaikeuksiin
- tarkastaja on usein jonkinlaisessa riippuvuussuhteessa johonkin kaupan osapuolen tahoon esim. alueen kiinteistövälittäjiin. On uhka, että hallitsevien kiinteistövälittäjien edunvalvonta joutuu ristiriitaan hyvien kauppatapojen kanssa
- kuntotarkastajien ammattitaito on yleisesti riittämätön

### **Kuntotarkastajilla on ilmennyt puutteita tai riittämätöntä tietoa seuraavilla osa-alueilla:**

#### *1. Terveysteen liittyvä tietous:*

- Asumisterveys yleensä
- Terveysuojelulaki ja terveydensuojeluviranomaisten toiminta
- Mikrobin (homeet ja lahot) ja muiden epäpuhtauksien asumisterveyteen liittyvät vaikutukset

#### *2. Tekninen tietous:*

- Mikrobiologisista laboratoriotutkimustuloksista, ilman epäpuhtauksien tutkimustuloksista rakenteiden kosteuden arvioinnista yleensä, erityisesti kosteusmittausten epävarmuudesta ”epätarkkuudesta”
- Asiantuntemus on puutteellinen tehdä päätelmiä asunnoissa esiintyvien hajuhaittojen yhteyksistä piileviin vaurioihin
- Tietous rakennuspuutuholaisista ja tuohyönteisistä
- IV-laitteista ja ylipäättään ilmanvaihdosta ja sen parantamismahdollisuuksista

#### *3. Juridiset/vastuu kysymykset:*

- Rakennuslupaa edellyttävät toimenpiteet ja menettelyt
- Vastuukysymykset ja sopimusoikeuden tuntemus vähäistä

### **Koulutuksen merkitys tarkastusten laatuun**

Kuntotarkastuksen laatu ei ole ollut suoraan verrannollinen tarkastusta suorittavan muodolliseen koulutukseen eikä onnistuminen tarkastustyössä tämän selvityksen perusteella ole osoittautunut lisääntyvän AKK – pätevyyden myötä. Laadukkaimmat tarkastukset ja tarkastuslausunnot näyttävät tulevan sellaisilta kuntotarkastajilta, joilla on kokemusta käytännön rakentamisesta, mm. pientalotyömaalla pitkään alalla toimineet rakennusmestarit ja rakennusinsinöörit.

### **Mitä pitäisi tehdä**

Mikä olisi vastuunottava taho? Sen tulisi olla valtionhallinnon piiristä luotava asiantuntija organisaatio, joka toimisi yhteistyössä koulutus- ja tutkimusyhteisöjen kanssa joista keskeisiä olisivat: VTT, Mittatekniikan Keskus, Kansanterveyslaitos/Kuopio, Työterveyslaitos/Helsinki, Kuopion Alue työterveyslaitos sekä Koulutus ja kehittämiskeskus, Ympäristötieteenlaitos/Kuopion yliopisto.

### **Jatkokoulutuksen järjestäminen ja ammattitaidon ylläpito**

Rakentamiseen liittyvä perustutkimus tulee lisääntymään. Määräykset ja lainsäädäntö muuntuvat ja kehittyvät. Teollisuus tuo käytännön rakentamiseen nopeasti uusia rakennusmateriaaleja ja vastaavasti rakennusmateriaalien vaikutuksia terveyteen tutkitaan yhä enemmän. Siksi kuntotarkastajille tulee luoda koulutusjärjestelmä, jonka avulla tarkastajat voisivat jatkuvasti kehittää ja ylläpitää ammattitaitoaan.

Tarkastustoiminnan uskottavuuden vuoksi tarvittavat välttämättömät muutokset tulisi tehdä pyrkien säilyttämään AKK – järjestelmä. Sitä tulisi kuitenkin kehittää merkittävästi. Muutokset ja kehitystoimenpiteet tulisi valmistella ja hyväksyä siten, että alalla toimivat yritykset eivät olisi niissä keskeisinä toimijoina.

### **Tavoitteet ja vaatimukset**

Tarkastustoiminnassa asiakkaaseen nähden vastuullisena toimijana olisi oltava fyysinen henkilö. Ensisijaisesti asiakkaan asema tulisi turvata kuntotarkastajan ottamalla vastuuvakuutuksella. Tarkastustyö tulisi organisoida luomalla samantapainen järjestely kuin kauppakamarien HTT -järjestelmä on ja sen tulisi sisältää mm seuraavat asiat:

- Auktorisoinnin järjestäminen ja sen ylläpito
- Valitusmenettely- ja vahingonkorvausohjeiston luominen
- Tarkastustyön laadunvalvonnan järjestäminen
- Tarkastajan esteellisyys- ja erottamissäännösten luominen

### **Yhteenveto jatkotoimenpiteistä**

1. Kuntotarkastajien pätevyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asunto on yksittäisen ihmisen elämän suurin hankinta ja sen kunnolla on kiistaton vaikutus myös ihmisten terveyteen, turvallisuuteen ja talouteen. Ohjeistuksen keskeisin sisällön painopiste tulisi olla asuntokaupan varsinaisten osapuolien l. sekä myyjän että ostajan etu.
2. Kuntotarkastajan pätevyys voitaisiin todentaa vastaavanlaisella sertifiointimenettelyllä kuin nykyisinkin monilla rakentamiseen liittyvillä aloilla on jo käytössä (mm. sähkötyöt (SETI), öljylämmityslaitteistojen asennus (TUKES) ja märkätila-asennus sertifikaatti). Henkilösertifikaatin myöntäjätaho voisi olla riippumaton VTT, joka toimisi Sosiaali- ja terveysministeriön ja ympäristöministeriön ohjauksessa. Sertifikaatti voitaisiin myöntää määrääjäksi ainoastaan yksityiselle henkilölle – ei yritykselle. Sertifikaatin saaminen edellyttäisi esim. vähintään 20 opintoviikon opiskelua eri osa-alueilta ja opinnäytetyötä sekä 2-3 vuoden välein tapahtuvaa sertifiointin ajan tasalla pitämistä.
3. Kaikki kuntotarkastukset tulisi luotettavasti dokumentoida ja rekisteröidä, kuten rakennusluvat, jotta ne on tarvittaessa myöhemmin jäljitettävissä, mikäli kuntotarkastus osoittautuisi puutteelliseksi/virheelliseksi, ja josta on aiheuttanut taloudellisia tai terveydellisiä menetyksiä asianosaisille.

4. Tarkastustoiminta tulee järjestää siten, että asiakkaaseen nähden vastuullisena toimijana on fyysinen henkilö. Kuntotarkastajan tulisi siten ottaa kattava vastuuvakuutus, jonka ehtojen tulisi olla sellaiset, että korvausvastuu vakuutuksen perusteella ei vaatisi ankaraa näyttötaakkaa tai oikeusprosessia.
5. Kuntotarkastuksen tarkoituksena on antaa objektiivista ja luotettavaa tietoa kaupankohteesta kaupan osapuolille. Toimeksiannon tarkoituksenmukaisesta sisällöstä vastuun tulee olla kuntotarkastajalla. Jos tarkastaja toteaa toimeksiantoneuvottelussa, että ehdotetulla järjestelyllä ei päästä tavoiteltavaan tulokseen, tarkastajan on tehtävä oma ehdotuksensa toimeksiannon sisällöstä. Jos asiakas ei tätä menettelyä hyväksy, tarkastajan on kieltäydyttävä tarkastustehtävästä.
6. Kohdetta koskevien ja tarpeellisten asiakirjojen hankintavastuu tulee olla tarkastajalla, vaikka asiakirjojen hankinnasta käytännössä sovittaisiinkin toisin. Järjestely on tarpeen, koska toimeksiantaja ei välttämättä ymmärrä mitä asiakirjoja tarvitaan ja mistä niitä voi saada.
7. Kuntotarkastusasiakirjan tulee sisällöltään olla yksiselitteinen ja informatiivinen. Asiakirjan sisällön tulee olla sellaista kieltä, jotta sen merkityksen ymmärtää rakentamista tuntematon ostaja ja myyjä. Ei riitä, että tarkastusasiakirjan sisällössä on vain mainintoja lievistä kosteudesta tai riskirakenteista. Lieväkin kosteus väärässä paikassa voi olla rakennusvaurio, joka on lähtöisin rakennusosan puutteellisuudesta. Kosteudesta ja riskirakenteista on kerrottava sellaisella tavalla, että sillä on tarkastuksen kannalta merkitystä.
8. Sellaisiin kohteisiin, joissa tarvitaan laajaa osaamista mikrobiologian, asumisterveyden tai sopimusoikeudellisten asioiden osa-alueilta tarvittaisiin erityisauktorisointi, koska vain osalla kuntotarkastajista on osaamista, jota tarvitaan moniongelmaisissa kohteissa. Ongelmaa voidaan pienentää jakamalla tarkastusvaltuudet ryhmiin, joissa kaikkien tulisi hallita rakentaminen ja rakennusfysiikan perusteet.
9. Yllä mainitut kriteerit täyttävä kuntotarkastus tulisi sisällyttää tarvittaviin lakeihin joita on lukumääräisesti paljon. Tarkoituksenmukaisinta on luoda kokonaan uusi ”**kuntotarkastuslaki**”. Tämän kaltaisen toiminnan kautta varmistutaan siitä, että hallituksen asettaman asuntopoliittisen työryhmän kaavaileman ja vuonna 2006 käyttöönotettavan tukijärjestelmän piiriin ei tulisi jatkossa kohtuuttoman suurta määrää ongelmatapauksia.
10. Tarvittavat toimenpiteet ovat kiireellisiä.