

Kuntotarkastus

– tapa selvittää asunnon tai kiinteistön sen hetkinen kunto

Kuntotarkastus antaa tietoa talon yleiskunnosta ja siinä käydään monipuolisesti läpi talon kunto, korjaustarpeet ja riskit sekä esitetään ehdotuksia huolto- ja korjaustarpeesta.

Tavanomainen kuntotarkastus tehdään aistinvaraisesti ja pintamittauksiin perustuen eikä se takaa sitä, ettei talosta myöhemmin löydy piileviä virheitä. Yleisin tapa teettää kuntotarkastus on tehdä se asunto- tai kiinteistökaupan yhteydessä. Mutta tarkastus olisi hyvä teettää myös silloin, kun itse haluaa tietää talon sen hetkisen todellisen kunnan tai jokin asia talossa mietityttää. Kuntotarkastus on hyvä myös siinä tapauksessa, kun halutaan selvittää mitä korjauksia ja huoltoja rakennukseen on lähivuosina tulossa ja tarpeen tehdä.

Yleisimmin asunnon tai kiinteistön kuntotarkastus tehdään kuitenkin asunto- tai kiinteistökaupan yhteydessä ennen kaupantekoa. Usein tarkastuksen kustannukset maksetaan vielä puoliksi myyjän- ja ostajan kesken.

– Paras aika ja tapa tehdä kuntotarkastus olisi silloin, kun taloa ei olla vielä myymässä. Tällöin talon omistaja saisi tietää talonsa todellisen kunnan ja huoltotarpeet, ja talon arvon määrittäminen todellisen arvon mukaisesti olisi helpompaa siinä vaiheessa, kun otetaan yhteyttä kiinteistönvälittäjään. Tämä vähentäisi jo itsessään mahdollisia riitoja kauppajen jälkeen, kun ostajille olisi todellinen kuva talon kunnosta sekä mahdollisista remonttikustannuksista, ja talon hinta vastaisi talon todellista kuntoa, kertoo rakennusmestari, raken-

nusterveysasiantuntija **Marit Siven** **Matti Eklund Oy:stä.**

Asunto- ja kiinteistökauppaa vaijaa usein kiire, ja tällöin tehtyyn kuntotarkastukseen ehditään harvemminkin kunnolla ja ajatuksella perehtyä. Ostajat haluavat päästä pian muuttamaan ja myyjät pian tyhjentämään taloa ja muuttamaan sieltä pois.

– Kiireessä moni tärkeä asia kuntotarkastusraportista voi jäädä huomaamatta ja siten selvittämättä tarkemmin. Kuntotarkastusraporttiin tulisi aina perehtyä ajan kanssa ja ajatuksella ja jos raportissa on jotain sellaista, mitä lukija ei ymmärrä, kysyä aina tarkastuksen tehneeltä mitä asia tarkoittaa. Paras olisi, jos rapor-

tin voisi käydä yhdessä läpi myyjän, ostajan, kiinteistönvälittäjän sekä tarkastuksen tehneen tahon kanssa. Tällöin kaikilla osallisella olisi mahdollisuus esittää tarkentavia kysymyksiä tarkastusraportista, mikäli sellaiselle on tarvetta, neuvoo rakennusterveysasiantuntija Marit Siven.

Kuntotarkastusten raporttien laaja skaala ja laatuero

Marit Siven on itse tehnyt satoja asuntokauppaan sekä muihin tilanteisiin liittyviä kuntotarkastuksia vuosien kuluessa. Lisäksi hän toiminut asian- tuntijana monissa asuntokauppari- tatapauksissa ja täten päässyt tutus-



Marit Siven **Matti Eklund Oy:stä.**

tumaan useisiin erilaisiin kuntotarkastusraportteihin.

– Raporttien laajuudessa ja sisällös-
sä on laaja skaala eri tasoisten kunto-
tarkastusten välillä. Näkyy hyvinkin
suppeita raportteja, jotka eivät edes
täytä KH 90-00394 kortin *Kuntotar-
kastus asuntokaupan yhteydessä* oh-
jetta siitä, mitä kuntotarkastuksen
ja siitä tehtävän raportin tulisi sisäl-
tää. Näkee hyvin laajasti toteutuneita
kuntotarkastuksia ja niiden raport-
teja. Välillä laajakin raportti voi olla
laadultaan heikompi, sillä sisältö voi
olla pitkälti alan yleistä tietoa, mutta
varsinaisesta tarkastuskohteesta tie-
toa on vähän.

Kuntotarkastusraporttien tulisi
aina sisältää selkeästi havainnot ra-
kennuksen yleiskunnosta, korjaus-
ja huoltotarpeista sekä mahdollisista

■ Kuntotarkastus- raporttiin tulisi aina perehtyä ajan kanssa.

riskipaikoista ja mahdollisista raken-
nusvirheistä. Raportista tulisi myös
käydä ilmi selvästi, mikäli joku asia
tai rakenne tarvitsee tarkempia kun-
totutkimuksia ja rakenteiden avaa-
mista.

– Vaikka raportissa olisi kuvattuna
edellä mainitut asiat, ovat ne joskus
selitetty liian vaikeaselkoisesti tai asi-
aa enempää avaamatta, jolloin kulut-
tajan on vaikea ymmärtää asiaa, eikä
siitä syystä mm. mahdollisia lisätut-
kimuksia osata vaatia, kertoo Marit
Sivén.

– Hyvän kuntotarkastusraportin
tunnistat mm. seuraavista asioista,
jatkaa Marit.

- Raportti alkaa kohteen lähtötieto-
jen koosteella, tarkastuksen selke-
ällä yhteenvedolla sekä oleellisilla
havainnoilla.
- Yhteenvedoon on koottu kohtee-
seen tehdyt merkittävimmät kor-
jaukset, tarkastajan tekemät mer-
kittävät havainnot, mahdollisesti
havaittujen vaurioiden syyt sekä
toimenpidesuosituksset.
- Oleelliset havainnot esitetään

usein taulukkona, johon on ke-
rätty ko. havainto ja sen vaatima
huolto-, lisätutkimus-, korjaus- tai
uusimistarve. Taulukossa tulisi
näkyä myös viittaus raportin koh-
taan, jossa asia on selitetty tar-
kemmin.

- Raportissa on yhteenvedon jäl-
keen selkeä havainto-osuus, jossa
eritellään kaikki tarkastuksessa
tehdyt havainnot rakenneosittain,
tiloittain, rakenteittain ja järjes-
telmittäin. Havainnoista muodos-
tetaan lopuksi riskiarvio yhdessä
alkuhaastattelun, rakennekuvien,
asiakirjojen, rakennuksen iän ja
kosteuskartoituksen kanssa.
- Raportista käy ilmi mahdolliset
tarkastuksen rajaukset ja epävar-
muustekijät. Rajauksia ovat mm.,
ettei jotakin rakenneosaa päästä
tarkastamaan. Tällöin raportissa
tulee esittää tarvittava lisätutki-
mus/tutkimukset.
- Raportissa on esitetty mahdollis-
ten lisätutkimusten tarve ja koh-
dat. Lisätutkimuksia suositellaan
yleensä tehtäväksi silloin, kun
kuntotarkastuksella ei ole pystyt-
ty selvittämään rakenteen kuntoa
halutussa laajuudessa. Esimerkiksi
yläpohjaan tai rossipohjaan ei ole
pääsyä tai, vaurioiden syyt eivät
ole yksiselitteisiä ja selvästi osoi-
tettavissa. Lisätutkimustarpeiden
tulee olla raportissa selkeästi pe-
rusteltu.

Raporttien havainnossa voidaan ku-
vata asioita, jotka asiantuntijan mie-
lestä ovat selkeitä ja tulisi ottaa jatko-
tutkimuksissa ja selvityksissä huomi-
oon. Tällaisia asioita voivat olla mm.
erilaiset aistittavat hajut, jotka eivät
kuulu normaaliin sisäilmaan.

– Raporteissa näitä ei yleensä ava-
ta isommin ja vaikka avattaisiin, eivät
kuluttajat sisäistä asian merkitystä.
Myös tästä syystä raportti olisi aina
hyvä käydä läpi yhdessä tarkastuksen
tehneen kuntotarkastajan, myyjän ja
kiinteistönvälittäjän kesken neuvoo
Marit Sivén.

Nykyisistä kuntotarkastusrapor-
teista ja niiden mallipohjista Maritin
mielestä tällä hetkellä puuttuu kus-
tannusarviot erityyppisten tarkastuk-



Kuvat: Marit Sivén

sessä havaittujen riskirakenteiden tai
vaurioituneiden rakenteiden korjaa-
misesta.

– Mikäli raporteissa olisi kohta
myös kustannuksille, antaisi se kai-
kille osapuolille realistisen, suuntaa
antavan lisätiedon rakennuksen tule-
vista korjauskustannuksista. Eivätkä
ne tulisi sitten ostavalle osapuolelle
isona yllätyksenä sen jälkeen, kun re-
monttia kaupanteon jälkeen aletaan
miettimään, Marit toteaa.

Kuntotarkastus kannattaa

Kuntotarkastus on hyödyllinen ja
kohtuullisen helppo tapa saada tie-
toa oman talon tai kiinteistön sen
hetkisestä kunnosta ja mahdollisista
korjaustarpeista sekä niiden ajoitta-
misesta. Sen teettämistä myös ilman
sidosta asuntokauppaan ei siis kan-
nata arastella vaan on enemmänkin
järkevää talon kunnon ylläpitoa.
Ajoissa tehdyt korjaustoimet ylläpi-
tävät kiinteistön arvoa ja ovat siten
satsaus tulevaan.

Monet varmasti miettivät, oli ky-
seessä sitten mahdollinen talon
myynti tai talon kunnon tarkasta-

» » »

»»»

minen muutoin, että kuinka löydän osaavan kuntotarkastajan. Koska kuntotarkastajille ei ole olemassa mitään lakiin perustuvia osaamisvaatimuksia, voi tarkastuksia periaatteessa tarjota kuka vaan. Siksi kuntotarkastajalta kannattaakin kysyä suoraan koulutuksesta, kokemuksesta ja referenssiasiakkaista ennen tarkastuksen tilaamista. Pätevällä kuntotarkastajalla tulee olla jokin rakennusalan pohjakoulutus, kuten esimerkiksi rakennusinsinööri tai rakennusmestari. Hänellä tulee olla myös vankka kokemus omakotitalojen ja asuinkiinteistöjen kuntotarkastuksista. Myös erilaisen pätevyyden todentavat todistukset, kuten rakennusterveysasiantuntija (RTA) tai FISEn myöntämä asuntokaupan kuntotarkastajan (AKK) pätevyys ovat viittaus siihen, että tarkastaja toimii alalla annettujen ohjeiden mukaisesti.

– Pätevyyden omaavien kuntotarkastajien tulisi suorittaa kuntotarkastus aina annettujen ohjeiden mukaisesti, mutta eroja löytyy. Kannattaakin siis pyytää kuntotarkastajalta malliraportti ennen tilausta, josta voi katsoa, kattaako se kaikki tarvittavat asiiasällöt vai poikkeaa se yleisistä ohjeista merkittävästi. Jos pohjakoulutus, pätevydet ja malliraportti vaikuttavat asiallisilta, on aika tilata kuntotarkastus, ohjeistaa Marit Sivén. □



Kuvat: Marit Sivén

Kuinka luen kuntotarkastusraporttia

Mestarin vinkit

Kuntotarkastusraportti sisältää paljon hyvää ja tärkeää tietoa asunnon tai kiinteistön kunnosta.

Tarkastuksen tilanneet, talon omistajat, myyjät tai ostajat, eivät välttämättä pysty sisäistämään, mitä kaikkea tarkastuksessa tuodaan esiin ja miten raportissa kirjoitettua oikeasti pitäisi tulkita. Usein lukija ei ole ymmärtänyt kuntotarkastuslausunnosta, mitä esimerkiksi erilaiset riskirakenteet tai jonkin rakenteen puuttuminen tarkoittavat, vaikka asiasta on kuntotarkastusraportissa kerrottu. Rakennusmestari, rakennusterveysasiantuntija **Marit Sivén** Matti Eklund Oy:stä on koonnut seuraavat ohjeet ja vinkit kuntotarkastusraportin lukemista varten.

1. Ole avoimin ja realistisin mielin, kun ryhdyt lukemaan raporttia tai tule itse mukaan kuntotarkastustilaisuuteen, mikäli mahdollista.

2. Kiinteistö ja asuntokaupassa ovat talon rakennusvuosi ja korjaushistoria merkittävämpiä asioita kuin kohteen sijainti. Rakennusvuosi on merkittävä, koska meillä on tiedossa tietyille aikakausille tyypilliset rakennustavat ja niin sanotut riskirakenteet, joista voi seurata kosteus- ja homevaurioita ajan saatossa. Tyypillisimmät riskirakenteet eri aikakausien omakoti- ja kerrostaloille ovat luettavissa www.hometalkoot.fi sivustolta.

3. Kuntotarkastusraportissa pitää kiinnittää huomiota kahteen ensimmäiseen otsikkoon: ”Yhteenveto” ja ”Merkittävimmät havainnot ja riskirakenteet”. Kuntotarkastusraportin yhteenvedossa kerrotaan lyhyesti rakennusvuosi ja korjaushistoria sekä perusrakenteet. Yhteenvetoon on yleensä myös kirjattu merkittävimmät riskirakenteet. Seuraavan otsikon alla ovat taulukkomuodossa merkinnät



Kuva 1. Merkittävimmät havainnot ja riskirakenteet

Asia/Viite/ Raportin kohta	Todettu	Huollon tarve	Lisätutkimustarve/ riskirakenne	Korjaus/ uusiminen	Tietokortti/ riskirakennekortti
9	Perusmuurin vedeneristysten olemassaolosta ei ole tietoa.		●	●	
9	Maanpinnat viettävät rakennukseen päin.			●	
9	Talon vierustalla on kasvillisuutta, ja sokkelin täyttö on tehty hienojakoisella maaineksella.		●	●	
9	Kellarissa maanvastainen seinä on eristetty sisäpuolelta, lisätutkimustarve.		●	*	**
12	Ilmanvaihtolaitteen kattoläpivihti on haurastunut ja huollon tarpeessa.	●			
* Mahdollinen huolto tai korjaustarve riippuu lisätutkimuksissa tai käytössä esille tulevista asioista. ** Tietoa rakenteeseen liittyvistä riskitekijöistä on liitteenä olevassa riskirakennekortissa. Taulukossa on määritelty vain olennaisimmat riskit sekä lisätutkimusta, huoltoa, korjausta tai uusimista vaativat kohdat. Kohteen käytön ja kunnossapidon kannalta vähäisemmät asiat on käsitelty pelkästään havaintojen yhteydessä.					

Rivit 1 ja 4: Perusmuurin vedeneristys puuttuu ja rakenteen sisäpuolella on riskirakenne ja lisätutkimustarve. Ymmärtääkö lukija asiayhteyden? Mitä riskirakenne tarkoittaa?

Riskirakenne tässä tapauksessa on: perusmuurin vedenesteen puutteet ja kellarin sisäpuolella oleva lämmöneriste. Jos riski toteutuu, kellarin seinän eristeiden kosteusvauriot voivat aiheuttaa sisäilmaongelmia.

Korjaustapa tiivistetyksi tällaisissa tapauksissa on: Rakennuksen salaojittaminen, sokkelin eristäminen ja kellarin sisäpuolella kuorimuurauksen ja eristeiden purkaminen. Seinän lämmöneristysten uusiminen. Korjauskustannukset ovat mittavat, jos riski toteutuu/on toteutunut.

Rivi 5: Ilmanvaihtolaitteen läpiviennin tiivistyksen uusiminen on tavanomaista huoltoa. Huollon laiminlyönti voi aiheuttaa vuotovahinkoja ja vaurioita rakenteeseen.

”korjausta vaativat asiat”, ”lisätutkimustarve” ja ”huoltoa vaativat asiat”. Tämän taulukon, kuva 1, rasteja ja tähtiä sekä merkintöjä kannattaa tarkastella huolellisesti. Riskirakenteet on merkitty taulukkoon erillisellä merkillä. Riskirakenne on tavallisesti esitetty raportin liitteessä olevassa piirroksessa. Riskirakenne tarkoittaa riskiä rakenteen kosteusvaurioista ja mahdollisesta homevauriosta. Riskirakenteen korjauskustannukset ovat yleensä huomattavat kauppahintaan nähden. Lisätutkimustarve on myös määritelty taulukossa. Rakenteen lisätutkimukset pitäisi toteuttaa aina ennen kauppaa, mielellään ennen esisopimuksen allekirjoittamista.

4. Kuntotarkastusraportin liitteenä on myös yleensä taulukko, jossa on esitetty rakenteiden ja rakennusosien tavoitteellinen tekninen käyttöikä. Raportin lukijan on osattava

hakea taulukosta juuri tätä kiinteistöä koskevien rakenteiden tavoitteellinen tekninen ikä. Mikäli asia tuntuu vieraalta, on hyvä pyytää tulkinnassa apua.

5. Taulukossa, kuva 1, rivillä 5 on myös merkintä siitä, mitkä raken-

Muista nämä!

1. Realistinen asenne
2. Rakennusvuosi ja korjaushistoria
3. Riskirakenteet; tiedostaminen mahdollisista vauriosta ja sisäilman laatuhaikentävistä tekijöistä
4. Lisätutkimukset; riskin toteutuminen → korjauskustannukset
5. Elinkaaren lopussa olevat laitteet ja rakenteet
6. Kiire pois!

nusosat tarvitsevat ”huoltoa”. Vanhassa kiinteistössä on hyvin häilyvä raja, mikä on kunnostamista ja mikä huoltoa. Oheisen kuvan taulukon merkinnät on keksitty esimerkki 1970-luvulla rakennettun talon merkinnöistä kuntotarkastuslausunnossa. Kuvan alla olevat tekstit ovat Maritin lisäyksiä ja selvennyksiä taulukon lukemista ja ymmärtämistä varten.

6. Kuntotarkastusraportti pitää lukea kaikessa rauhassa. Kiinteistön ostaminen on useimmille meistä elämämme suurin hankinta ja kaupan tekemisellä ei saa olla kiire! Ostajan on tärkeää ymmärtää ja tietää mitä ostaa. Mikäli raportissa on epäselvyyksiä tai asioita ei ymmärrä, kannattaa olla yhteydessä kuntotarkastuksen tehneeseen asiantuntijaan ja kysyä. Näin asia ei jää vaivaamaan eikä selvittämättä ja tiedät paremmin mitä olet ostamassa.