

YLEISTÄ

Rakennustiedon kaksi ohjekorttia, LVI 01-10413, KH 90-00393(tilaaajan ohje) ja LVI 01-10414, KH 90-00394(suoritusohje), kortit ovat saatavilla rakennustietokaupasta www.rakennustieto.fi ja AKK- tutkintolautakunnan asettamat yleiset eettiset säännöt muodostavat yhdessä hyvän kuntotarkastustavan kuvauksen asuntokaupan yhteydessä. Niiden tarkoitus on yhtenäistää ja selkeyttää kuntotarkastustoimintaa sekä lisätä kuntotarkastusten luotettavuutta.

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

KUNTOTARKASTUKSEN TAVOITE JA LAAJUUS

Kuntotarkastuksen tavoite on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille tarkastettavan kohteen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurioriskeistä, käyttöturvallisuusriskeistä, terveysriskeistä ja 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 kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

Kuntotarkastus tehdään pääosin pintapuolisesti aistienvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin.

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

Omakotitalot

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

Osakehuoneistot

Kerrostalo- ja rivitalohuoneistoissa tarkastetaan vain huoneiston sisäpuoli. Muita huoneistoja tai rakenteita ei tarkasteta.

Kuntotarkastuksen vaiheet:

- kuntotarkastuksesta sopiminen -> tarkastuksesta tehdään kirjallinen sopimus
- asukkaan haastattelu -> asukas täyttää hänelle tehdyn alkuhaastattelulomakkeen (johon tarkastaja tutustuu ennen tarkastusta) ja hankkii tarvittavat piirustukset (pää-, rakenne, LVIS- piirustukset sekä lopputarkastuspöytäkirja) sekä varmistaa että kaikkiin tarkastettaviin kohteisiin on esteetön ja turvallinen pääsy (mm. ylä- ja tuulettuva alapohja)
- tarkastus -> tarkastuksen alussa käydään vielä läpi alkuhaastattelu, tutustaan asiakirjoihin ja kerrotaan tarkastuksen kulusta. Tarkastusta voi seurata.
- alustava yhteenveto -> tarkastuksen lopussa tarkastaja kertoo merkittävimmät havainnot tarkastuksesta
- tarkastusraportin laatiminen. - > raportilla kerrotaan kaikki havainnot ja toimenpide-ehdotukset havainnoille, havainnot esitetään myös kuvissa. Alkuhaastattelulomake liitetään raporttiin.

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 riskihavainnointia.

Toimintaohjeiden noudattamatta jättäminen aiheuttaa tarkastukselle rajoituksia ja epävarmuustekijöitä. Niitä aiheutuu myös, jos kaikkia tiloja tai rakenteita pääsee tarkastamaan. Rajaukset ja epävarmuustekijät kirjataan kuntotarkastusraporttiin.

Riskihavainnot ja -rakenteet

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

- ✓ Rakenteen kunnan ja kosteustilanteen tarkastaminen tekemällä vähintään yksi aukko esimerkiksi rasiaporalla (noin 110 mm) betonilaatan yläpuolella olevaan puurunkoiseen lattiaan, levyrakenteiseen väliseinään ja sisäpuolelta koolattuun ja verhoiltuun kellarin seinään. Rakenneavaukset tehdään vain tilaa tilaajan antamalla luvalla. Rakenneavaukset veloitetaan erikseen (eivät sisälly tarkastuksen perushintaan).
- ✓ Suhteellisen kosteuden ja lämpötilan mittaaminen porareian kautta rakenteissa, joissa kosteustilannetta ei voi selvittää rakenteen pinnalta eikä voida tehdä rasiaporaavausta (ei betoni- ja kiviainesrakenteet eikä ko. rakenteiden taustalla tai välissä olevat eriste- tai ilmatilat). Tarkastaja määrittelee kosteusmittausreikien määrän siten, että kohteen riskin kannalta oleellisimpien rakenneosien kosteus saadaan mitattua vähintään yhdestä mittausreiästä rakenneosaa kohden.

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

Irrotetut listat kiinnitetään ja avatut tuuletussäleiköt, peitelevyt tms. suljetaan mahdollisuuksien mukaan (pl. naulaukset ja ruuvaukset). Porareiat ja rasiaporareikien aukot tiivistetään. Yleensä avaamisesta aiheutuu vähäisiä vaurioita ja jälkiä. Näiden pintojen saattaminen ennen toimenpidettä olleeseen tasoon ei kuulu tarkastajalle vaan tilaajalle.

Tarkastajan velvollisuuksiin ei kuulu rakenneosien korjaaminen, jos niihin syntyy vaurioita irrotettaessa tai takaisin kiinnittäessä. Tilaajan velvollisuus on tarkastaa ennen tarkastusta kaikkien avattavien luukkujen, säleikköjen yms. toimivuudet.

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

Edellä mainittua suuremmasta kuntotutkimustoimenpiteestä on aina tehtävä erillinen sopimus.

Raportin säilytys

AKK- tarkastajalla on Hyvän asuntokaupan kuntotarkastustavan mukaan velvollisuus säilyttää raportti ja siihen liittyvät asiakirjat 10 vuotta. Raportti on tilaajan omaisuutta eikä sitä luovuteta edelleen ilman tilaajan suostumusta.

HYVÄ ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUSTAPA

(Hyväksytty AKK- tutkintolautakunnassa 22.11.2004)

Hyvä asuntokaupan kuntotarkastustapa kuvaa niitä eettisiä sääntöjä, joita jokaisen pätevytyneen 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 kuntotarkastusten uskottavuudelle. AKK- tarkastajan on noudatettava toimeksiantosopimusta ja ellei tämä ole mahdollista, pyrittävä hyvissä ajoin neuvottelemaan tarvittavista muutoksista toimeksiantajan kanssa.

Riippumattomuus

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

Luottamuksellisuus

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

Jääviys

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

Pätevyys ja ammattitaidon ylläpito

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

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

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

Suhde kollegoihin ja mainonta

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

Kuntotarkastuksen menettelytavat

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