

# Asuntokaupan kuntotarkastus

**Kuntotarkastus perustuu Rakennustieto Oy:n julkaisemaan Suoritusohjeeseen KH 90-00394 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Ohjekortissa määritellään tarkastuksen tavoitteet, sisältö, laajuus, tarkastuksessa tehtävät mittaukset, raportointi ja kuntotarkastajan vastuu.**

## Kuntotarkastuksen tarkoitus

Kuntotarkastuksen tavoite on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille tarkastettavan kohteen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, terveys- ja käyttöturvallisuusriskeistä, sekä niihin liittyvistä toimenpide-ehdotuksista.

Kuntotarkastuksen tavoitteena on vähentää riskiä vikojen, virheiden tai vaurioiden kaupan jälkeisen paljastumisen aiheuttamaan tyytymättömyyteen tai riitaan.

Kuntotarkastuksen teettäminen muulloinkin kuin kaupan yhteydessä on suositeltavaa, sillä rakennusteknisen asiantuntijan ajoissa havaitseman vaurion tai puutteen korjaaminen voi tuoda tuntuvat säästöt verrattuna tilanteeseen, että vaurio tai puute olisi jäänyt huomaamatta. Kuntotarkastuksen tuottama tieto on myös oivallinen työkalu taloudelliseen kiinteistönpitoon.

## Kuntotarkastuksen epävarmuustekijät

Kuntotarkastuksen teettäminen ei korvaa tai poista myyjälle tiedonantovelvollisuuden tai ostajalle selontottovelvollisuuden osalta lain mukaan säädettyjä vastuita, eikä myöskään muuta vastuusuhdetta sellaisista vaurioista, jotka eivät kuntotarkastuksessa selviä.

Koska kuntotarkastus on pääosin pintapuolinen tarkastustoimenpide, ei kuntotarkastuksen suorittaminen poista sitä mahdollisuutta, että tarkastetussa kohteessa voisi olla piileviä vaurioita, jotka eivät tarkastusmenettelyllä ole havaittavissa. Rakenteissa piileviä vaurioita ei voi havaita ellei rakenteissa ole tarkastushetkellä pinnalle näkyvää tai mittalaitteilla havaittavia merkkejä vauriosta.

Tilanteessa, jolloin märkätilat ovat olleet

hyvin pitkään käyttämättöminä, ei kosteudentunnistimella voida arvioida rakenteiden sisällä mahdollisesti piileviä kosteusvaurioituneita rakenteita eikä rakenteen kosteusteknistä toimivuutta normaalin käytön aikana.

## Kuntotarkastuksen sisältö pääpiirteittäin

(tarkempi sisältö KH 90-00393 ja KH 90-00394)

Kuntotarkastuksen tilaajana voi olla asunnon omistaja, omistaja ja ostaja yhdessä tai omistajan suostumuksella ostaja tai muu kolmas osapuoli. Tilauksesta sovitaan aina kirjallisesti.

Tilaaajaa informoidaan tilaajan vastuulla olevista valmisteluista (ks. KH 90-00393 Tilaaajan ohje).

Aikaa tarkastukseen kohteessa kuluu yleensä noin 2 – 6 tuntia. Tarkastuksen alussa tarkastaja tekee alkuhaastattelun, jossa selvitetään lähtötietoja tarkastukselle (ks. Kuntotarkastuksen RS3 haastatteluosa).

Kaikki näkyvät pinnat kulkuaukollisissa tiloissa, julkisivut, katto ja rakennuksen vierusta tarkastetaan Suoritusohjeen mukaisessa laajuudessa aistinvaraisesti, pintapuolisesti ja rakennetta rikkomattomalla menetelmällä. Tarkastuksen yhteydessä kuntotarkastaja arvioi, onko olemassa riski piileviin virheisiin ja puutteisiin.

Mikäli riski- tai vaurioepäilyn vuoksi on perusteltua, kuuluu tarkastuksen sisältöön kuntotarkastajan KH 90-00394 Suoritusohjeen mukaisesti tarpeelliseksi arvioima määrä levy- tai puurakenteeseen kosteusmittauksia 6 mm poralla poratun reiän kautta (ei kiviainesrakenteista eikä niiden taustalla olevista rakenteista) tai avauksia 115 mm rasiaporalla, jotka peitetään tutkimuksen jälkeen peitelevyllä.

Mikäli rakenteen kuntoa on syytä epäillä, mutta rakenteesta ei saada selvyttä kuntotarkastusmenetelmin, suosittelee kuntotarkastaja lisätutkimuksia. Sellaisista lisätutkimuksista, jotka eivät sisälly kuntotarkastuksen sisältöön, laaditaan aina erillinen sopimus. Lisäselvitysten teettäminen on tilaajan vastuulla.

Lämpö-, vesi-, ilmanvaihto-, sähkö- ja taloautomaatiotekniikkaa arvioidaan rakennusteknisen asiantuntijan toimesta ainoastaan näkyvin osin sekä iän ja käyttäjältä saatavan informaation perusteella.

Kuntotarkastuksesta laaditaan kirjallinen raportti. Raportissa esitetään tarkastuksessa havaitut oleelliset vauriot, riskit, puutteet ja korjaustarpeet, sekä suositukset ja toimenpide-ehdotukset. Raportista ilmenee havaintojen merkitys, vakavuusaste ja korjaus- tai toimenpidetarve. Raportissa kerrotaan yleisellä tasolla korjaamisen ja korjaamatta jättämisen riskit. Kuntotarkastusraporttiin liitetään kohteesta otettuja valokuvia.

Kuntotarkastusraportti ei ole korjaustyöselitys tai korjaussuunnitelma, eikä siihen sisälly kustannusarviota tai pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaa. Mikäli olet kiinnostunut näistä palveluista, ole yhteydessä asiakaspalveluumme tai keskustele kuntotarkastajasi kanssa.

**Suosittellemme Kuntotarkastusta aina asuntokaupan yhteydessä.**