

# Turvallinen asuntokauppa

Raksystems  
on nyt  
Sustera.

## Turvaa asuntokauppa kuntotarkastuksen avulla

Opas asuntokaupan  
eri osapuolille hyvän  
kuntotarkastuksen sekä  
jatkotutkimusten valintaan.



# Kuntotarkastus on niin asunnon myyjän kuin ostajankin etu

Koti on useimmiten kallein omaisuutemme, eikä sen myymisessä tai ostamisessa pidä hätiköidä. Ennen asuntokauppaa tehty kuntotarkastus nopeuttaa parhaimmassa tapauksessa kodin myyntiaikaa ja tekee prosessista läpinäkyvämmän. Kun kodin rakennustekninen kunto on tutkittu puolueettomasti, on myös asunnon hinnoittelu helpompaa ja asuminen terveellisempää.

## Kuntotarkastaja selvittää kodin kunnan

Teetä kuntotarkastus, kun suunnittelet kotisi myyntiä tai kun haluat selvittää sen kunnan. Kuntotarkastuksella asuntokaupan osapuolet saavat puolueetonta tietoa kodin rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, terveys- ja käyttöturvallisuusriskeistä sekä niihin liittyvistä toimenpide-ehdotuksista. Lisäksi tavoitteena on vähentää riskiä vikojen, virheiden tai vaurioiden kaupan jälkeisen paljastumisen aiheuttamaan tyytymättömyyteen tai riitaan.

## Kuntotarkastusraportti liitetään kauppakirjan mukaan

Kuntotarkastaja käy perusteellisesti ja rakenteita rikkomatta läpi kotisi aina pohjarakenteista kattoon ja rakennuksen vierustaan asti ja laatii sinulle yksityiskohtaisen kirjallisen raportin. Kaupanteon yhteydessä raportti sisältää arvokasta tietoa kaikille osapuolille. Asuntokaupan kuntotarkastus vähentää myös riskiä joutua maksamaan ostajalle korvauksia jälkikäteen löytyneistä virheistä.

Susteran kuntotarkastuksessa koti tutkitaan ISO 9001-sertifioidun laatujärjestelmän sekä alalla hyväksytyin KH 90-00394 Suoritusohjeen mukaisesti. Suoritamme kuntotarkastukset paikallisten ja kokeneiden asiantuntijoidemme voimin koko Suomen alueella.

## Sisällys

|   | sivu |
|---|------|
| Kuntotarkastus on niin asunnon myyjän kuin ostajankin etu       | 2    |
| Missä vaiheessa on hyvä hetki asuntokaupan kuntotarkastukselle? | 4    |
| Asuntokaupan kuntotarkastuksen vaiheet                          | 4    |
| Jatkotutkimukset asuntokaupassa                                 | 5    |
| Muistilista ennen asuntokaupan kuntotarkastusta                 | 5    |
| Pieni kuntotarkastussanasto                                     | 6    |
| 7 syytä tehdä kuntotarkastus                                    | 8    |
| KotiApp   | 9    |
| Yhteystiedot  | 10   |

”Suoritamme kuntotarkastukset paikallisten ja kokeneiden asiantuntijoidemme voimin koko Suomen alueella.

Olemme Suomen suurin kuntotarkastusyriitys.  
Olemme toimineet alalla jo yli 30 vuotta.”

– Piia Tamminen,  
Aluevastaava, kuntotarkastaja



# Missä vaiheessa on hyvä hetki asuntokaupan kuntotarkastukselle?

Asuntokaupan kuntotarkastus on hyvä suorittaa heti myynnin alkuvaiheessa, jotta raportissa mainitut jatkotutkimukset ennättää toteuttaa ennen asuntokauppaa. Raportissa mainitut havainnot, viat ja puutteet vaikuttavat myös kohteen hinnan määrittelyyn.

On helpompi myydä kohdetta, jonka

kunto on tiedossa ja hinta määritelty realistiseksi. Näin vältetään yllättäviä myynnin hidastumisilta juuri ennen asuntokauppaa.

Myynnin alkuvaiheessa tehty Asuntokaupan kuntotarkastus mahdollistaa myös ostajaehdokkaille tarpeeksi aikaa tutustua kohteeseen sekä kuntotarkastusraporttiin. Mikäli

Asuntokaupan kuntotarkastus on tehty ennen kodin ottamista myyntiin, on kohteeseen mahdollista tehdä Ostajan kierros.

Siinä kuntotarkastaja kertoo ostajille kohteen havainnoista, raportista ja vastaa ostajien kysymyksiin kuntotarkastukseen sekä raporttiin liittyen.



Olemme tehneet yli  
**150 000**  
kuntotarkastusta ja  
-tutkimusta

## Asuntokaupan kuntotarkastuksen vaiheet

### 1 - Tilaus

Sovi tarkastajan kanssa kuntotarkastustilauksesta ja allekirjoita tilaussopimus. Tutustu tarkasti sinulle toimitettuun etukäteismateriaaliin ja tee tarvittavat valmistelut.

### 2 - Kuntotarkastus

Kuntotarkastaja haastattelee sinua tarkastuksella ja tutustuu kodin asiakirjoihin.

Tarkastaja laatii tarkastussuunnitelman. Kuntotarkastaja kiertää kodin ulkoa sekä sisältä.

Lopuksi kuntotarkastaja pitää suullisen yhteenvedon (alustava).

### 3 - Raportointi

Kuntotarkastaja laatii tarkastusraportin ja toimittaa sen asiakkaalle.

Tutustu kuntotarkastusraporttiin huolellisesti. Ole yhteydessä tarkastajaan, mikäli sinulle jäi epäselviä asioita.

## Jatkotutkimukset asuntokaupassa

Kuntotarkastusraportissa mainitut kunto- eli jatkotutkimukset tulisi suorittaa aina ennen asuntokauppaa. Mikäli jatkotutkimuksia ei suoriteta ennen asuntokauppaa, tulee niistä ja niiden vastuunkantajasta sopia erikseen kauppakirjassa.

Kaupan jälkeen tehtävät tutkimukset saattavat aiheuttaa jälkiselvittelyä ja pahimmassa tapauksessa riidellään oikeusistuimissa.

Hyvin suurella todennäköisyydellä kuntotutkimuksella löytyy jokin vika, puute tai haitta, joka vaatii vielä

lisätutkimuksia tai korjaamista. Mikäli tämä tehdään vasta kaupan jälkeen, eikä vastuunkantajasta ole sovittu kauppakirjassa, on vastuu silloisella omistajalla. Näin siksi, koska jatkotutkimustarve on mainittu kuntotarkastusraportissa.



## Muistilista ennen asuntokaupan kuntotarkastusta

1 – Solmi aina kirjallinen sopimus Asuntokaupan kuntotarkastuksesta ja tarkista, että sopimuksessa mainitaan kuntotarkastuksen suorittaminen KH 90-00394 Suoritusohjeen mukaisesti.

2 – Sopimuksesta pitää ilmetä tarkastuksen laajuus, tilaajat, kiinteä hinta, raportin toimitus, päiväys ja allekirjoitus.

3 – Kuntotarkastajalta pitäisi saada selvitys ennakkoon siitä, mitä tarkastus pitää sisällään (tuotekuvaus).

4 – Selvitä tarkastajan pätevyys, kokemus ja toimintatapa ennakkoon.

5 – Vaadi, että asuntokaupan kuntotarkastus suoritetaan hyvää kuntotarkastustapaa noudattaen (Suoritusohje).

6 – Toteuta jatkotutkimukset ennen asuntokauppaa.

# Pieni kuntotarkastussanasto

## Suoritusohje

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. Suoritusohjeessa määritellään riskirakenteet.

## Asuntokaupan kuntotarkastusta

suositellaan omakoti- ja erillistaloihin sekä pari- ja rivitaloasuntoihin aina

alalla hyväksytyin KH 90-00394 Suoritusohjeen mukaisesti suoritettuna. Kuntotarkastuksen tavoite on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille tarkastettavan kohteen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, terveys- ja käyttöturvallisuusriskeistä sekä niihin liittyvistä toimenpide-ehdotuksista.

## Riskirakenne

on rakennetyyppi, joka on todettu käytännössä ja rakenteita tutkittaessa vaurioherkäksi rakenteeksi. Riskirakenne on yleensä ollut oman aikakautensa määräysten ja ohjeiden mukainen ja riskialttius on huomattu vasta jälkikäteen. Tämän seurauksena rakenteen käytöstä on luovuttu.

Riskirakenteille on tyypillistä, että vaurion syynä on yleensä kosteuden pääseminen rakenteeseen joko maaperän kautta ulkopuolelta tai sisäilmasta vesihöyryn muodossa. Esimerkki yleisesti havaittavissa olevasta riskirakenteesta on valesokkeli.

Riskirakenteen kunto, eli onko riski toteutunut, tulisi pyrkiä aina selvittämään. Yleensä tämä on mahdollista vain rakennetta avaamalla.

Suoritusohjeen mukaisesti tehtyyn Asuntokaupan Kuntotarkastuksen sisältöön kuuluu riskirakenteen pienimuotoinen avaaminen, mikäli omistajalta saadaan lupa eikä



## Vinkki

Kuntotarkastus kestää yleensä kahdesta kuuteen tuntia kohteesta riippuen.

kuntotarkastaja näe suoraan tarvetta suositella laajempaa jatkotutkimusta.

Asuntokaupan Kuntotarkastusta ohjaavassa Suoritusohjeessa määritellään riskirakenteet.

Riskirakenteita ovat:

- Betonilaatan yläpuolinen lattiarakenne
- Ennen vuotta 1950 rakennettu hirsiseinä
- Huonosti tuulettuva rossipohjainen puurakenteinen alapohja
- Kaksoisbetonilaatta-rakenne
- Kattoikkuna
- Kohteessa havaittu mikrobiperäinen tai muu poikkeava haju
- Lattiapinnan alapuolelta lähtevä väliseinä
- Maanvastainen sisäpuolelta lämmöneristetty seinä
- Tasakatko
- Tuulettumaton puurunkoinen ulkoseinä
- Tuulettumaton vino yläpohjarakenne
- Ulkoseinän alajuoksupuun korkeus maanpinnasta riittämätön
- Vale- eli piilosokkeli

### Pienimuotoisia avauksia

esimerkiksi riskirakenteisiin sisältyy kuntotarkastukseen. Tehtyjen havaintojen perusteella kuntotarkastuksella suositellaan usein myös jatkotutkimuksia, jotka ovat yleensä kuntotutkimuksia, jotka ovat yleensä kuntotutkimuksia, johonkin rakennosaan, kuten

valesokkeliin, tai muuhun riskirakenteeseen.

### Kuntotutkimus eli jatkotutkimus

on suosituksena kuntotarkastusraportissa, jos kuntotarkastuksella selviää vaurioita, jotka vaativat tarkempaa tutkimista. Jatkotutkimukset tulee muistaa toteuttaa hyvissä ajoin ennen kodin myyntiä tai ostoa. Jatkotutkimukset ovat yleensä kuntotutkimuksia, joiden avulla tutkitaan tarkemmin jotain yksittäistä rakennetta, rakenneosaa, järjestelmää tai laitetta.

Tutkimuksilla selvitetään mahdollisen vaurion laajuus ja aiheuttaja sekä annetaan toimenpide-ehdotuksia korjaustoimenpiteiden tekoon. Kuntotutkimukset ovat yleensä rakenteita rikkovia, kun taas Suoritusohjeen mukaisesti suoritettu Asuntokaupan Kuntotarkastus on usein aistinvarainen, pintapuolinen ja rakenteita rikkomaton menetelmä.

### Piilovirhe

on nimensä mukaisesti rakenteellinen virhe, joka pätevissäkään kuntotarkastuksessa ei välttämättä tule esiin eikä se ole ollut myyjien eikä ostajien tiedossa. Pahimmillaan piilovirheen syitä koskevat kiistat voivat johtaa vuosia kestävään käräjöintiin.

### Energiatodistus

tulee esittää aina talon tai asunnon myynnin tai vuokrauksen yhteydessä. Lain edellyttämä todistus laaditaan aina koko rakennukselle, vaikka kohteena olisi esimerkiksi vain paritalon toinen asunto. Energiatodistus tulee olla hankittuna jo ennen asuntokauppaa, jotta tiedot

voidaan ilmoittaa myynti- tai vuokrausilmoituksessa.

Energiatodistus tulee olla myös nähtävillä asuntonäytöissä. Energiatodistus on voimassa 10 vuotta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aralla on oikeus pyytää omistajalta selvitys asunnon myymisestä tai vuokraamisesta ilman voimassaolevaa energiatodistusta.

Mikäli omistaja ei korjaa tilannetta tai tee riittävää selvitystä, voi Ara lähettää kehoituksen ja lopulta varoituksen. Aralla on mahdollisuus asettaa pientalojen omistajille jopa uhkasakko.

”Piilovirhe-  
vakuutus  
Kauppaturva tuo  
kuntotarkastuksen  
lisäksi turvaa  
asuntokauppaan.

Tarjoamme  
vakuutusta  
erilliseltä  
vakuutus-  
yhtiöltä.  
Kysy meiltä  
lisätietoja!”

# 7 syytä tehdä Kuntotarkastus

1

Saat puolueetonta tietoa kodin kunnosta.

3

Pysyt perillä kotisi kunnosta.

6

Asiantuntijan ajoissa havaitseman vaurion tai puutteen korjaaminen **tuottaa säästöjä** sekä vähentää lisävaurioiden riskiä.

2

Vähennät riskiä kaupan jälkeisistä riitatilanteista.

4

Saat kokonais kuvan korjaustarpeista.

7

Tarkastus on oiva työkalu taloudelliseen kiinteistönpitoon.





# Lataa KotiApp puhelimeesi



KotiApp toimii kotisi sähköisenä huoltokirjana. **Lue lisää täältä**



Onko sinulla  
kysyttävää  
Asuntokaupan  
kuntotarkastukseen  
liittyen?



**Kim Malmivaara**  
Kehitysjohtaja,  
kaupallisuus & laatu  
kim.malmivaara@sustera.com  
030 670 5540

**Sustera Group**

—  
030 670 5500  
asiakaspalvelu@sustera.com

—  
sustera.fi

**Toteutetaan  
yhdessä Susteran  
asiantuntijoiden  
kanssa onnistunut  
asuntokauppa!**

Ota yhteyttä.

Puhelut 030/010-alkuisiin numeroihin hinnoitellaan  
soittavan operaattorin mukaan.