

Asuntokaupan kuntotarkastus

Kuntotarkastus perustuu Rakennustieto Oy:n julkaisemaan Suoritusohjeeseen 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 Asuntokaupan kuntotarkastuksen Suoritusohjeessa ja Tilaaajan ohjeessa. Halutessasi voit ostaa Rakennustiedon verkkokaupasta Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä Tilaaajan ohjeen.)

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

Tilaajaa informoidaan tilaaajan vastuulla olevista valmisteluista erillisellä valmistautumisohjeella.

Aikaa tarkastukseen kohteessa kuluu yleensä noin 2 – 6 tuntia. Tarkastuksen alussa tarkastaja tekee alkuhaastattelun, jossa selvitetään lähtötietoja tarkastukselle (ks. Kuntotarkastuksen 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 suoritusohjeen mukaisesti pienimuotoisia levy- tai puurakenteisiin kohdistuvia rakenneavauksia. Rakennetta tarkastellaan vähintään yhden

rasiapora-avauksen avulla (noin 10 cm) tai edellä mainittua suuremman rakenteen avauksen avulla. Rakenneavaukset peitetään tutkimuksen jälkeen peitelevyllä. Kiviainesrakenteisten tai niiden taustalla olevien rakenteiden avaamiset eivät kuulu kuntotarkastuksen sisältöön.

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.

Kuntotarkastuksen tarkastettavaan sisältöön kuuluvien rakenteita ja järjestelmiä arvioidaan myös teknisen käyttöiän 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 sekä piilovirhevakuutusta aina asuntokaupan yhteydessä. Voit lukea lisää vakuutuksesta www.piilovirhevakuutus.fi.