

LUE OIKEIN kuntotarkastuslausuntoa

Kuntotarkastuksen teettäminen ennen asunto- tai kiinteistökauppaa on nykyisin jo tavanomainen ja myös suositeltava tapa.

TEKSTI RAKENNUSMESTARI, RTA **MARIT SIVÉN**, MATTI EKLUND OY
KUVA **VASTAVALO/ANNE SAARINEN**

Kiinteistön kuntotarkastuksen teettäjälle on julkaistu ohjeet ”Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, tilaajan ohje” LVI-kortissa 01-10413 (KH 90-00393). Kuntotarkastuksen tekijälle on oma ohjekortti LVI 01-10414 (KH90-00394) ”Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä, suoritusohje”.

Kuluttajat, jotka ovat pääsääntöisesti ensimmäistä kertaa tilanteessa, eivät välttämättä pysty säästämään, mitä kaikkea tarkastuksessa tuodaan esiin ja miten lausunto oikeasti pitäisi tulkita. Usein kuluttaja ei ole ymmärtänyt kuntotarkastuslausunnosta, mitä esimerkiksi erilaiset riskirakenteet tai jonkin rakenteen puuttuminen tarkoittavat, vaikka asiasta on kun-

totarkastuslausunnossa kerrottu.

Olen usein miettinyt, että lausunnon lukemista varten pitäisi laatia ohjeet. Tämän artikkelin ohjeet ovat omia päätelmiäni siitä, missä kohdissa lukija saattaa ymmärtää asioita väärin, vaikka raportti olisi laadittu hyvin.

Tässä muutamia ohjeita:

1 Riisu vaaleanpunaiset lasit ja ota ”ostohousut” jalasta, kun ryhdyt lukemaan lausuntoa tai tulet itse mukaan kuntotarkastustilaisuuteen.

2 Kiinteistö- ja asuntokaupassa ovat talon rakennusvuosi ja

Talon rakennusvuosi ja korjaushistoria ovat avaintietoja. Eri aikakausien rakennustavat eroavat toisistaan ja niin myös näiden kiinteistöjen tyypillisimmät riskirakenteet.



Oleellisimmat havainnot

Asia	Todettu	Huollon tarve	Lisätutkimus- tarve/ riskirakenne	Korjaus/ uusiminen	Tieto- kortti
9.	Perusmuurin vedeneristyksen olemassaolosta ei ole tietoa.		●	●	
9.	Maanpinnat viettävät rakennukseen päin.			●	
9.	Talon vierustalla on kasvillisuutta, ja sokkelin täyttö on tehty hienojakoisella maa-aineksella.		●	●	
9.	Kellarissa maanvastainen seinä on eristetty sisäpuolelta, lisätutkimus- tarve.		●	*	**
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.

Ilmanvaihtolaitteen läpiviennin tiivistyksen uusiminen on tavanomais- ta huoltoa. Huollon lai- minlyönti voi aiheuttaa vuotovahin- koja ja vaurioita raken- teeseen.

Perusmuurin veden- eristys puuttuu ja ra- kenteen sisäpuolella on riskirakenne ja lisätutkimus- tarve. Ymmärtääkö maallikko asiayhteyden? Mitä riskirakenne tarkoittaa? Rakennuksen salaojit- taminen, sokkelin eris- täminen ja kellarin sisä- puolella kuorimuurauk- sen ja eristeiden pur- kaminen. Seinän läm- möneristyksen uusimi- nen. Jos riski toteutuu, kellarin seinän eristei- den kosteusvauriot voi- vat aiheuttaa terveys- haittaa. Korjauskustan- nukset ovat mittavat, jos riski toteutuu.

korjaushistoria mielestäni merkit- tävämpiä asioita kuin kohteen si- jainti. Rakennusvuosi on merkit- tävä, koska meillä on tiedossa tie- tyille aikakausille tyypilliset raken- nustavat ja niin sanotut riskiraken- teet. Tyypillisimmät riskirakenteet ovat luettavissa www.hometalkoot.fi -sivustolta.

3 Kuntotarkastuslausunnossa pitää kiinnittää huomiota kah- teen ensimmäiseen otsikkoon: ”Yhteenveto” ja ”Merkittävimmät havainnot ja riskirakenteet”.

Kuntotarkastuslausunnon yhe- teenvedossa kerrotaan lyhyesti ra- kennusvuosi ja korjaushistoria se- kä perusrakenteet. Yhteenvetoon on yleensä myös kirjattu merkittä- vimmit riskirakenteet.

Seuraavan otsikon alla ovat tau- lukkomuodossa merkinnät ”kor- jausta vaativat asiat”, ”lisätutkimus- tarve” ja ”huoltoa vaativat asiat”. Tämän taulukon rasteja ja tähtiä sekä merkintöjä kannattaa tarkas- tella huolellisesti.

Riskirakenteet on merkitty tau- lukkoon erillisellä merkillä. Riski- rakenne on tavallisesti esitetty lau-

sunnon liitteenä olevassa piirrok- sessa.

Riskirakenne tarkoittaa ris- kiä rakenteen kosteusvaurioista ja mahdollisesta terveyshaitasta. Riskirakenteen korjauskustannukset ovat yleensä huomattavat kauppahintaa nähden.

Lisätutkimusarve on myös määritelty taulukossa. Rakenteen lisätutkimukset pitäisi toteuttaa aina ennen kauppaa, mielellään ennen esisopimuksen allekirjoit- tamista.

4 Kuntotarkastuslausunnon liit- teenä on myös yleensä tauluk- ko, jossa on esitetty rakenteiden ja rakennusosien tavoitteellinen tek- ninen käyttöikä. Raportin lukijan on osattava hakea taulukosta juuri tätä kiinteistöä koskevien rakentei- den tavoitteellinen tekninen ikä.

5 Taulukossa lausunnon kohdas- sa 2 ovat myös merkinnät siit- tä, mitkä rakennusosat tarvitsevat ”huoltoa”. Vanhassa kiinteistössä on hyvin häilyvä raja, mikä on kun- nostamista ja mikä huoltoa.

Oheisessa kaaviossa on keksitty

Muista nämä!

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

esimerkki 1970-luvulla rakennetun talon merkinnöistä kuntotarkas- tuslausunnossa. Nuolet ja punaiset laatikot ovat allekirjoittaneen lisä- yksiä ja selvennyksiä taulukon lu- kemista varten.

6 Kuntotarkastusraportti pitää lukea kaikessa rauhassa. Kiin- teistön ostaminen on useimmille meistä elämämme suurin hankinta ja kaupan tekemisellä ei saa olla kiire!

Ostajan pitää ymmärtää ja tietää mitä ostaa. ■