

Suomi on kuntotarkastusten Villi Itä

MITEN ON MAHDOLLISTA, ETTÄ KUKA TAHANSA SAA RYHTYÄ KUNTOTARKASTAJAKSI?

Vaikka alaa on sen 20 vuoden historian aikana saatu standardisoitua muun muassa luomalla Asuntokaupan Kuntotarkastajan tutkinto ja tarkasti määritellyt toimintatavat - Asuntokaupan Tilaaajan ohje sekä Suoritusohje – voi kuntotarkastuksen tehdä edelleen kuka tahansa, haluamallaan tavalla.

Kuka tahansa voi edelleenkin ryhtyä kuntotarkastajaksi tai perustaa kuntotarkastuksia tekevän yrityksen - ilman minkäänlaista näyttöä pätevyydestä tai yrityksen laatustandardeista. Siitä huolimatta, että tarkastuksen kohteena on useimman suomalaisen suurin yksittäinen omaisuususerä.

Suomi on edelleen tässä suhteessa kuntotarkastustoiminnan Villi Itä.

Kuntotarkastukset alkoivat homehysteriasta

Asuntokaupan kuntotarkastuksia ryhdyttiin tekemään 1990-luvun puolivälissä. Syynä olivat home- ja kosteusvauriot omakotitalokannassa ja tietoisuuden leviäminen niiden yleisyydestä. Suomeen syntyi jopa pienimuotoinen homehysteria.

Alussa kuntotarkastukset olivat lähinnä katselmuksia, eikä niiden tekemiseen ollut ohjeistusta. Tarkastusten ja raportoinnin laatu oli tästä syystä hyvin kirjavaa ja kuka tahansa saattoi ryhtyä kuntotarkastajaksi.

Ympäristöministeriö ja Kuluttajavirasto käynnistivät hankkeen alan yhtenäistämiseksi. Sen tuloksena – keväällä 2000 – valmistui Asuntokaupan Kuntotarkastuksen Yhteinen Toimintamalli. Toimintamalli on viimeksi päivitetty vuonna 2007 ja se sisältää Tilaaajan ohjeen, Suoritusohjeen ja Malliraportin.

Yhteisen Toimintamallin mukaan Asuntokaupan Kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa tarkastettavan kohteen rakennusteknisestä kunnosta, -korjaustarpeista, -vaurioriskeistä, -käyttöturvallisuusriskeistä, -terveysriskeistä sekä -toimenpide-ehdotuksista.

Talot eivät ole kuntotarkastuksessa arvostelun kohteena, vaan tarkoituksena on tuottaa asuntokaupan osapuolille puolueetonta tietoa talon kunnosta, jotta asuntokauppaa voidaan käydä realistisin perustein.

Kuntotarkastustoiminnan nykytila

Vuonna 2015 kuntotarkastustoimintaa ei vielä ole saatu yhtenäistettyä. YTM-nimike on poistettu ja sen tilalla on Asuntokaupan Kuntotarkastuksen Tilaaajan ohje KH 90-00393 ja Suoritusohje KH 90-00394.

Alalle on myös saatu oma Asuntokaupan Kuntotarkastajan tutkinto (AKK). AKK-järjestelmää ja tarkastajien pätevyysia valvoo rakennus- ja kiinteistöalan liittojen ja yhdistysten omistama Fise. AKK-tentin läpäisemisen jälkeen kuntotarkastajan edellytetään tekevän tarkastukset Suoritusohjeen mukaisesti.

Asianmukaisessa kuntotarkastuksessa noudatetaan edellä mainittua Suoritusohjetta ja tarkastuksen suorittaa AKK-pätevä henkilö. Myös kiinteistönvälittäjille laadittu Hyvä Välitystapa edellyttää, että asuntokaupan yhteydessä suositeltava kuntotarkastus laaditaan KH-kortin ohjeen mukaan ja, että kuntotarkastusta suositellaan teetettäväksi aina kiinteistön kaupan yhteydessä.

Järjestelmä vaatii kuitenkin vielä kehittämistä ja pätevien tarkastajien valvontaa tulisi tarkentaa edelleen.

Vaikka Suomessa puhutaan enemmän sääntelyn purkamisesta kuin lisäämisestä, on kieltämättä jossain määrin haastavaa, että Suoritusohjeen noudattaminen tai pätevyyden hankkiminen ei ole edelleenkaan pakollista. Kuntotarkastuksen voi tehdä edelleen kuka tahansa haluamallaan tavalla. Kuka tahansa voi edelleenkin ryhtyä kuntotarkastajaksi, eivätkä viranomaiset valvo millään tavalla alan toimintaa.

Ei liene kohtuuton ajatus, että suomalaisen tärkeimmän omaisuususerän kunnan arviointi edellyttäisi todistettua pätevyyttä, kun sen myyjiltäkin vaaditaan sitä.

5 vinkkiä kuntotarkastuksen tilaajalle

Mihin seikkoihin kuntotarkastajan valinnassa kannattaa sitten kiinnittää huomiota?

Asuntokaupan yhteydessä osapuolien kannattaa muistaa muutama perussääntö, joiden avulla on mahdollista varmistaa laadukkaampi kuntotarkastus:

- Kysy kokeneelta välittäjältä. Pitkään alalla toimineella kiinteistönvälittäjällä on varmasti hyviä sekä huonoja kokemuksia kuntotarkastajista ja häneltä on mahdollista saada vinkkejä eri kuntotarkastusyryksistä.
- Vaadi Suoritusohjeen mukaista kuntotarkastusta. Mikäli kuntotarkastaja ei etukäteen sitoudu noudattamaan Suoritusohjetta, on hyvin hankalaa jälkikäteen saada häntä vastuuseen, koska hänen suoritustaan ei voida verrata ohjeeseen.
- Varmista tarkastajan pätevyys etukäteen. Erilaiset laatusertifikaatit (esim. ISO 9001) ovat yksi keino selvittää kuntotarkastajan pätevyys.
- Laadi kirjallinen sopimus tarkastuksen sisällöstä ja vaadi palvelukuvaus. Tarkastuksen sisällöstä kannattaa aina laatia kirjallinen sopimus ja vaatia tilatusta palvelusta myös palvelukuvaus. Mikäli kuntotarkastaja ei ilmoita noudattavansa Suoritusohjetta vaan suorittaa kuntotarkastuksen esimerkiksi sitä soveltaen, on tilaajan syytä huolestua ja vaihtaa pätevään kuntotarkastajaan. Pätevä kuntotarkastaja tekee kuntotarkastuksen Suoritusohjetta noudattaen.

- Tarkasta vastuuvakuutuksen voimassaolo. Hyvällä kuntotarkastajalla on virheiden varalle vastuuvakuutus, jossa maksimikorvaus on vahinkotapauksessa yli palkkion määrän. Kuluttajan kannalta tämä on erittäin tärkeää, sillä kuntotarkastuksen hinta on tavallisesti alle 2 000 €, mutta vahingon määrä voi olla tätä huomattavasti suurempi.

– Rakennusta ja sen ominaisuuksia arvioidaan samalla tavalla riippumatta siitä, kuka tilaaja on. Tarkastukseen ei saa vaikuttaa tarkastuksessa läsnä olevien henkilöiden mielipiteet tai luulot, vaan asiantuntijan tulee olla myös tässä suhteessa ammattilainen, neuvoa Suomen suurimman kuntotarkastusyrityksen Raksystems Insinööritoimisto Oy:n toimitusjohtaja **Marko Malmivaara**.

Hänen mukaansa ammattitaidon lisäksi tärkeintä on kuntotarkastajan ehdoton puolueettomuus. Rautaisen ammattitaidon lisäksi hyvän kuntotarkastajan tulee osata selittää asiat kuluttajalle siten, että asiat tulee selkeästi ymmärretyksi. Erityisen tärkeää on tuottaa tavallista kuluttajaa palvelevaa sisältöä.

– Hyvä kuntotarkastaja osaa myös varmistaa, että kaupan kaikki osapuolet – niin myyjä, ostaja kuin välittäjäkin – ymmärtävät, mitä raporttiin on kirjoitettu.

Malmivaara painottaa vielä, että kuntotarkastajan tehtävä ei ole hylätä tai hyväksyä taloa läpi kuntotarkastuksesta vaan kiinnittää osapuolten huomio tarkastuksessa havaittuihin asioihin, jotta nämä voidaan ottaa huomioon kauppaa tehdessä.

Kuntotarkastuksen ja huolellisesti sekä yksityiskohtaisesti laaditun kauppakirjan lisäksi turvaa asuntokauppaan on mahdollista tuoda piilovirhevakuutuksella – esimerkiksi Raksystems Kauppaturvalla, jonka myöntäjänä on Lloyds.

Lisätietoja aiheesta:

Marko Malmivaara
Toimitusjohtaja, DI
Raksystems Insinööritoimisto Oy
p. 030 670 5501

marko.malmivaara@raksystems.fi

www.raksystems.fi

Kansallisosaisuuden edunvalvontaa jo vuodesta 1989

Raksystems on vuonna 1989 perustettu rakennus- ja kiinteistöalan asiantuntijayritys. Olemme Suomen suurin kuntotarkastusyhtiö. Olemme tehneet yli 50 000 kuntotarkastusta ja -tutkimusta sekä suunnitelleet ja valoneet satoja peruskorjaushankkeita. Tarjoamme asiakkaillemme palvelukokonaisuuksia, joiden avulla varmistamme kiinteistöomaisuuden arvon säilymisen ja terveellisen elinympäristön. Toimimme aktiivisesti alan kehitystehtävissä kiinteistöjen ja kansallisosaisuutemme edunvalvojina.

Yritysfaktat

Insinööritoimisto Raksystems Oy perustettiin vuonna 1989.

Raksystems Insinööritoimisto Oy perustettiin vuonna 2014.

Toimitusjohtaja Marko Malmivaara, DI.

19 toimipistettä – valtakunnallinen asiantuntijaverkosto.

Työntekijöitä noin 110.

Liikevaihto vuonna 2014 n. 10,2 M€.

Ympäristöpolitiikkamme

Vastuullisuus on yksi Raksystems Insinööritoimiston Oy:n perusarvoista. Raksystemsissä olemme sitoutuneet arvojemme mukaisesti ottamaan vastuuta yhteisestä ympäristöstämme.

Lue lisää palveluistamme www.raksystems.fi