

Kosteus- ja hometalkoot/
Asuntokaupan turva hanke
hankevetäjä Leena Laurila
leena.laurila@alfalaw.com

Lausunto asuntokaupan turvan kehittäminen -hankkeen väliraporttiin

Suomen Arkkitehtiliito antaa pyydettyinä jäljempänä esitetyt kommenttinsa Kosteus- ja hometalkoiden asuntokaupan turva -hankkeeseen.

Kuntotarkastajien **pätevyyden sertifiointi** ja kuntotarkastusten **sisällön yhdenmukaistaminen** sekä niiden selkokieliisyys ovat tärkeitä asioita, ja niiltä osin raportin esitykset ovat hyvät. Kuntotarkastuksissa tulee päästä riittävän laajoihin ja perusteellisiin tarkastuksiin, jotteivät piilevätkään viat jää huomaamatta. On ehdottoman tärkeää, että asuntokaupan molemmat osapuolet tietävät ja ymmärtävät missä kunnossa kiinteistö myydään. Ilmausten, kuten ”ikäisekseen hyvässä kunnossa”, ongelmat ovat ilmeiset ja niitä on ansiokkaasti tuotu raportissa esille. Samaten on tuotu esille erilaisille rakennusosille tiedossa olevia keskimääräisiä turvallisia käyttöiä (s. 11). Siten esimerkiksi 25-vuotiaassa, alkuperäiskuntoisessa saunaosastossa ei kenties edes voi olla piileviä vikoja, vaan siihen tulisi normaalissa käytössä olevana tilana suhtautua todennäköisesti laajamittaisia korjauksia lähitulevaisuudessa vaativana kohteena. Jos näin ei ole, kyseessä on positiiviseksi yllätykseksi luettava piilevä toimiva rakenne.

Kuntotarkastuksissa, -katselmuksissa ja -arvioissa **termistö** on monin osiin vakiintumatonta, mikä osaltaan vaikeuttaa tarkastajien työtä ja vaikeuttaa maallikkojen mahdollisuutta ymmärtää asioiden todellista laitaa. Tulevissa asiaa käsittelevissä RT-korteissa on luotava yhdenmukainen, yhteisesti hyväksytty termistö. Myös hankkeen raportissa (s. 3) käytetään samassa kappaleessa ilmausta ”piilevä virhe” ja ”salainen virhe”, vaikka niillä ilmeisesti tarkoitetaan samaa. Kaikille osapuolille - myös kohteen ostajille – tulee olla selvää, mitä on kuntotarkastuksessa tilattu ja mikä on tilatun tarkastuksen laajuus.

Ehdotus omakotitalojen **pakollisista tarkastuksista** viiden vuoden välein (s.10) on arveluttava, sillä se johtaisi paisuvaan byrokratiaan ja ylimääräiseltä vaikuttavaan rahastukseen. Enemmän kannattaisi panostaa pientalojen normaalista ylläpidosta ja asianmukaisesta huollosta tiedottamiseen. (Esimerkiksi, että rakennuksen riittävästä tuuletuksesta tulee huolehtia tai ettei vesieristyksiä tule rikkoa, jottei itse aiheuteta kosteusvaurioita).

Korjausten **hinta-arvioiden antamiseen** (s. 11) tulee suhtautua varauksella, koska hinta-arviot usein ylittyvät ja arvioilla synnytettäneen uusi erimielisyyksien kohde. Lisäksi korjausten hintoihin vaikuttavat monet tekijät, jotka eivät liity kuntoarvioon. Tällaisia ovat esimerkiksi korjausten laadullinen ja määrällinen tavoitetaso, rakennusalan suhdanteet, kohteen sijainti ja toteutustapa.

Arkkitehtiliiton näkemyksen mukaan kuntoarvio ei saa korvata asiantuntevaa korjausten suunnittelua, eikä kuntotarkastusraporttia tule kehittää korjaussuunnitelman suuntaan. Korjaussuunnittelun pätevyyksistä on jo nyt määrätty Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A2: Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat. Ympäristöministeriössä on myös parhaillaan käynnissä hanke erillisen korjausrakentamisen lainsäädännön luomiseksi.

Kuntotarkastajien pätevyyden ja kuntoraportin sisällön määrittämisessä tulee kuitenkin huomioida erityisesti rakennusten energiatehokkuuteen vaikuttava lainsäädäntö.

Suomen Arkkitehtiiliitto pitää hankkeen tavoitteita ja esitettyä Asuntokaupan turvan kehittämisen -raporttia erittäin tärkeinä. Nykytilanteessa valitsevat epäkohdat on pääosin tuotu esille hyvin. Arkkitehtiiliitto pitää järjestelmän toimivuuden ja kuluttajasuojan kannalta ensiarvoisen tärkeänä, että yhteiset, selkeät käytännöt ja termistöt saadaan luotua ja otettua käyttöön.

Helsingissä 31.1.2012

Suomen Arkkitehtiiliitto SAFA /
Rakennussuunnittelun toimikunnan puolesta

Pia Selroos
koulutusvastaava, arkkitehti SAFA