Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Kuntotarkastajien pätevyysvaatimukset

Rakennusten kosteus- ja homeongelmat
TrV ja YmV – kuuleminen 20.6.2017

Yli-insinööri Katja Outinen

Yleistä kuntotutkijoiden ja -tarkastajien pätevyyksistä

Rakentamisen ohjaus – Ympäristöministeriö (YM)

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja asetukset
- Rakennusvalvonta voi vaatia korjaus- ja muutostyötä koskeviin lupa-asiakirjoihin liitettäväksi pätevän henkilön tekemän selvityksen rakennuksen kunnosta.
- Selvitys rakennuksen kunnosta tehdään ennen rakentamisen lupaprosessiin vireille tuloa. Näin ollen kuntotutkijan kelpoisuuden arviointia ei voida tehdä osana rakentamisen ennakollista lupavalvontaa.
- Pätevän henkilön kelpoisuusvaatimuksista ei ole säädetty laissa, mutta kuntotutkija voi hakea FISE Oy:n ja VTT Services Oy:n myöntämiä pätevyyksiä.
- Kuntotutkimuksen tekoa on ohjeistettu YM:n oppaassa.

Asumisterveys – sosiaali- ja terveysministeriö (STM)

- Terveydensuojelulaki (TSL), asumisterveysasetus ja Valviran soveltamisohje
- Terveyshaitan selvittämiseksi annetut määräykset perustuvat terveydensuojeluviranomaisen tekemään tarkastukseen ja tutkimuksiin. Tarvittaessa voidaan määrätä rakenteen kuntotutkimus.
- Viranomaisen apuna käytettävän ulkopuolista asiantuntijan pätevyysvaatimuksista on säädetty TSL:n ja asumisterveysasetuksen nojalla.
- Rakennusterveysasiantuntijan, sisäilma-asiantuntijan ja kosteusvaurion kuntotutkijan pätevyyksiä myöntävät ja rekisteriä ylläpitävät STM:n nimeämät tahot: FISE Oy ja VTT Expert Services Oy.
- Valviran ohjeistus asuntotarkastusten tekoon.

Asuntokauppa – Oikeusministeriö (OM)

- Asuntokauppalaki ja maakaari, kuluttajaa suojaa myös kuluttajansuojalaki
- Myyjä ja ostaja tilaavat usein yhdessä kuntotarkastuksen myynnissä olevaan kohteeseen.
- Tarkastus ei kuitenkaan vapauta myyjää vastuusta, eikä tarkastus takaa kohteen virheettömyyttä.
- Kuntotarkastuksia ei säädellä laissa eikä kuntotarkastajille ole pakollisia pätevyysvaatimuksia. Kuntotarkastajan on mahdollista hakea vapaaehtoista asuntokaupan kuntotarkastajan pätevyyttä (AKK-tarkastaja), jonka myöntää FISE Oy. Fise Oy ylläpitää AKK-tarkastajien rekisteriä.
- AKK-tarkastus tulee tehdä FISEn suosittelemien ohjeiden mukaisesti.

Kuntotutkijoiden ja -tarkastajien pätevyysvaatimukset

Rakennuksen kuntotutkija

- Ei erityisiä pätevyysvaatimuksia.
- Rakennusterveyteen liittyvää koulutusta tarjoavien oppilaitosten opetussuunnitelmissa on kokonaisuuksia, jotka antavat valmiuden toimia rakennuksen kuntotutkijana.
- Rakennusten kuntotutkijoina toimivat yleensä esim. rakennusterveysasiantuntijat, sisäilma-asiantuntijat, kosteusvaurion kuntotutkijat, rakennusten kuntoarvioijat …

Rakennusterveysasiantuntija, sisäilma-asiantuntija ja kosteusvaurion kuntotutkija

- Asumisterveysasetuksen mukaiset koulutus- ja työkokemusvaatimukset
- Opintojen kokonaislaajuus: rakennusterveysasiantuntija 45 op, sisäilma-asiantuntija 25 op, kosteusvaurion korjaustutkija 27 op
- STM on nimennyt tahot, jotka voivat hyväksyä oppilaitokset kouluttamaan
- Henkilö voidaan poistaa rekisteristä, mikäli hän ei enää täytä pätevyysvaatimuksia tai toistuvasti laiminlyö tehtäviensä asianmukaista toteuttamista.

Asuntokaupan kuntotarkastaja

- FISE Oy:n pätevyyslautakunnan määrittelemät koulutus-, työkokemus- ja työnäytevaatimukset : vähintään teknikkotason tutkinto, pätevyyskoulutuksen läpikäynti, pätevyystentti sekä työnäyttönä AKK-kuntotarkastuksista tehdyt raportit
- Henkilö voidaan poistaa rekisteristä, mikäli hän ei enää täytä pätevyysvaatimuksia tai toistuvasti laiminlyö tehtäviensä asianmukaista toteuttamista.

Kuntotutkijoihin ja –tarkastajiin liittyviä huomioita

Rakennuksen kuntotutkija

- Kuntotutkijoiden tai –tarkastajien kelpoisuusvaatimuksista säätäminen edellyttäisi erillislainsäädäntöä.

Rakennusterveysasiantuntija, sisäilma-asiantuntija ja kosteusvaurion kuntotutkija

- Viranomaisten apuna käytettävät ulkopuoliset asiantuntijat toimivat viranomaistehtävässä. Tämän vuoksi pätevyysvaatimuksista on tullut säätää laissa.
- Viranomaisten apuna käytettävien ulkopuolisten asiantuntijoiden määrät 6/2017: rakennusterveysasiantuntija 174 kpl, sisäilma-asiantuntija 5 kpl, kosteusvaurion korjaustutkija 1 kpl.
- Pätevöityneiden asiantuntijoiden määrä lisääntyy koko ajan, mutta nämä asiantuntijat eivät yleensä tee asuntokauppaan liittyviä kuntotarkastuksia.

Asuntokaupan kuntotarkastaja

- Pätevöityneiden AKK-tarkastajien määrä vähäinen 6/2017: 60 kpl
- Asuntokauppoihin liittyviä tarkastuksia tekevät usein kiinteistönvälittäjän suosittelemat kuntotarkastajat
- Kuntotarkastusraporttien sisältö vaihtelee, myyjä ja ostaja eivät välttämättä ymmärrä raportin sisältöä
- Asuntokaupan kuntotarkastus tehdään vain aistinvaraisiin havaintoihin ja pintamittauksiin perustuen, rakenteiden sisällä olevia virheitä ei havaita
- Pakolliset asuntokaupan kuntotarkastajien pätevyysvaatimukset edellyttäisivät erillislainsäädäntöä.

Kuntotutkimuksiin ja – tarkastuksiin liittyvät tarpeet

Kuntotutkimusten ja korjausten laadun parantaminen

- YM-opas kosteus- ja homevaurioituneen rakennuksen korjauksesta valmistuu v. 2018
- Ammattitaitoisten kuntotutkijoiden ja korjausten suunnittelijoiden koulutuksen kehittäminen
- Tarvittaessa ohjeistusta eri alojen kuntotutkijoiden pätevyyksistä ja kuntotutkimusselvitysten sisällöstä

Asuntokaupan yhteydessä tehtävien kuntotarkastusten laadun parantaminen

- Ohjetta asuntokauppaan liittyvästä rakennuksen kuntotarkastuksesta päivitetään alan yhteistyönä v. 2017-2018 aikana
- Ammattitaitoisten asuntokaupan kuntotarkastajien koulutuksen kehittäminen ja pätevöityneiden AKK-tarkastajien määrän lisääminen

Rakennusterveyteen liittyvä koulutus

- Rakennusterveyteen liittyvän koulutuksen laadun ja määrän takaaminen
- Rakennusterveyskoulutukseen sisältyvien osakokonaisuuksien avulla on mahdollista tarjota koulutusta myös AKK-tarkastajille