



## TILAAJAN OHJE

### **KUNTOTARKASTUS ASUNTOKAUPPAA VARTEN (Vastaa KH 90-00316, LVI 01- 100336 tilaajan ohjetta)**

Tilaajan ohjeessa esitetään kuntotarkastuksen tavoitteet, tarkastusvaiheet, tarkastuksen sisältö ja menetelmät sekä epävarmuustekijät. Ohjeessa määritellään myös tilaajan velvollisuudet, esivalmistelut sekä tilaajan vastuut.

Tarkastuksen toiminta ohjeet on määritelty erillisessä asuntokaupan kuntotarkastuksen ohjekortissa.

Yhteistä Toimintamallia käsittelevät ohjekortit ovat

KH 90-00316, LVI 01-10336 Kuntotarkastus asuntokauppaa varten. Tilaajan ohje.

KH 90-00317, LVI 01-10337 Kuntotarkastus asuntokauppaa varten. Suoritusohje.

KH 90-00318, LVI 01-10338 Kuntotarkastus asuntokauppaa varten. Esimerkkiraportti. Omakotitalot, erillis-, pari- ja rivitalot

KH 90-00319, LVI 01-10339 Kuntotarkastus asuntokauppaa varten. Esimerkkiraportti. Kerrostalo-  
huoneistot.



## SISÄLLYS

<b>1. YLEISTÄ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. KÄSITTEITÄ.....</b>	<b>3</b>
2.1 KUNTOARVIO .....	3
2.2 KUNTOTARKASTUS ASUNTOKAUPPAA VARTEN .....	3
2.3 KUNTOTUTKIMUKSET JA MUUT SELVITYKSET .....	3
2.4 KOSTEUSMITTAUS JA KOSTEUSKARTOITUS.....	4
<b>3. KUNTOTARKASTUKSEN TAVOITTEET .....</b>	<b>4</b>
<b>4. KUNTOTARKASTUKSESTA SOPIMINEN .....</b>	<b>4</b>
<b>5. KUNTOTARKASTUKSEN SUORITTAMINEN .....</b>	<b>5</b>
<b>6. KUNTOTARKASTUKSEN SISÄLTÖ JA MENETELMÄT .....</b>	<b>5</b>
6.1 KAIKKI KOHTEET .....	5
6.2 OMAKOTITALOT .....	6
6.3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖMUOTOISET ERILLIS-, PARI- JA RIVITALOT .....	6
6.4 KERROSTALOHUONEISTOT .....	7
<b>7. RAKENNETTA RIKKOMATTOMAN KUNTOTARKASTUKSEN EPÄVARMUUSTEKIJÄT .....</b>	<b>7</b>
<b>8. KUNTOTARKASTUSRAPORTTI.....</b>	<b>7</b>
8.1 KIRJALLINEN OSUUS .....	7
8.2 VALOKUVAT .....	8
<b>9. TILAAJAN OSALLISTUMINEN KUNTOTARKASTUKSEEN .....</b>	<b>8</b>
9.1 HAASTATTELUT .....	8
9.2 ASIAKIRJAT .....	8
9.3 TILOIHIN PÄÄSY .....	9
9.4 TYÖTURVALLISUUS .....	9
9.5 ENNEN TARKASTUSTA HUOMIOITAVAT ASIAT .....	9
9.6 VALTUUDET .....	10
<b>10. VASTUU.....</b>	<b>10</b>
10.1 TILAAJAN VASTUU .....	10
10.2 KUNTOTARKASTAJAN VASTUU .....	11



## 1. Yleistä

Ohjeen tarkoituksena on selventää erilaisia käsitteitä sekä kertoa mistä kuntotarkastuksessa on kysymys. Tarkastajan ammattitaidolla ja huolellisuudella on suuri merkitys varsinkin kun tarkastus tehdään pääasiallisesti aistinvaraisesti ja pintoja rikkomattomin tarkastusmenetelmin. Rakenteiden kunnosta ei voida koskaan saada täyttä varmuutta ilman rakenteiden purkamista. Lisäksi on huomioitava tarkastuksen ajankohdan mahdollisella vaikutuksella tarkastuksen laajuuteen (esim. paksu lumikerros). Ohjekortistojen tarkoituksena on parantaa ja yhdenmukaistaa tehtäviä kuntotarkoituksia.

## 2. Käsitteitä

### 2.1 Kuntoarvio

Kuntoarviolla tarkoitetaan yleisesti koko rakennusta (sis. talotekniset järjestelmät) tai yksittäisen osan/järjestelmän arvioimista kokemuseräisesti ja aistinvaraisesti pintoja rikkomattomin menetelmin.

Kuntoarvion tavoitteena on kartoittaa kiinteistön huolto- ja kunnossapitosuunnitelman perustietojen hankkiminen. Kuntoarvion suorittaa eri talotekniikan (LVI-, sähkö- ja rakennustekniset) asiantuntijat yhdessä. Kuntoarvioon liitetään yleensä pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma.

### 2.2 Kuntotarkastus asuntokauppaa varten

Asunto- ja kiinteistökauppaa varten tehtävä kokemuseräinen ja aistinvarainen ja pintoja rikkomattoman tarkastuksen tarkoituksena on antaa kohteesta puolueetonta tietoa kummallekin kaupan osapuolille. Kuntotarkastus käsittää tiedon kohteen rakennusteknisestä kunnosta, vaurioista/vaurioriskeistä ja korjaustarpeista. Talotekniikan toimivuus arvioidaan iän, näkyviltä osilta ja käyttäjältä saadun tiedon pohjalta. Asuntokaupan kuntotarkastus ei sisällä pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmaa. Asuntokaupan kuntotarkastajalta edellytetään korkeaa ammattitaitoa ja huolellisuutta sekä olemassa olevaa kuntotarkastajan koulutusta.

### 2.3 Kuntotutkimukset ja muut selvitykset

Kuntotutkimuksilla ja muilla tehtävillä lisäselvityksillä tarkoitetaan yleisesti tarkempia yksittäisen rakenneosan/järjestelmän kunnan selvittämistä. Lisätoimenpiteet edellyttävät usein pintaa rikkovia menetelmiä. Kuntotutkimuksen tarkoituksena on selvittää mahdollisesti vaurioituneen kohdan vaurion laajuuden ja aiheuttajan sekä kartoittaa jatkotoimenpide-ehdotukset rakenteiden korjaamiseksi.



## 2.4 Kosteusmittaus ja kosteuskartoitus

Kosteustarkoituksella tarkoitetaan jonkin yksittäisen vaurion esim. vesivahingon laajuutta.

## 3. Kuntotarkastuksen tavoitteet

Asunto- ja kiinteistökauppaa varten tehtävä kokemusperäinen ja aistinvarainen ja pintoja rikkomatoman tarkastuksen tarkoituksena on antaa kohteesta puolueetonta tietoa kummallekin kaupan osapuolille. Kuntotarkastus käsittää tiedon kohteen rakennusteknisestä kunnosta, vaurioista/vaurio-riskleistä ja korjaustarpeista. Talotekniikan toimivuus arvioidaan iän, näkyviltä osilta ja käyttäjältä saadun tiedon pohjalta. Asuntokaupan kuntotarkastus ei sisällä pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmaa.

Tarkastuksen tavoitteena on kartoittaa kohteen kunto mahdollisine epäkohtineen ja vähentää sitä riskiä, että kohteesta myöhemmin paljastuisi joitakin sellaisia epäkohtia, joista kaupan osapuolet eivät ole olleet tietoisia ja ajautuisivat riita tilanteeseen. Kaupanteon yhteydessä osapuolien on helppo sopia mahdollisista toimenpiteistä havaittujen puutteiden, vikojen ja vaurioiden korjaamiseksi.

Kuntotarkastaja ei ota kantaa oikeudellisiin menettelytapoihin ja vastuukysymyksiin.

## 4. Kuntotarkastuksesta sopiminen

Kuntotarkastuksesta tulee aina sopia kirjallisesti (kuntotarkastuksen tilaus). Tilausasiapaperista tulee käydä ilmi vähintään seuraavat asiat:

- **Tarkastettava kohde, osoite, tarkastuksen tilaaja ja kohteen omistaja**
- **Tilausajankohta, tarkastuksen ajankohta ja tarkastuksen suorittaja**
- **Tarkastuksen tarkoitus, sisältö, laajuus ja suoritustapa**
- **Tarkastuksessa paikallaolijat**
- **Mahdolliset rajaukset/lisäykset esim. piharakennukset**
- **Ennen tarkastusta suoritettavat toimenpiteet/huomioitavat asiat**
- **Omistajan suostumus mahdollisten porareikien poraamiseen/porareian lisäkustannuksista ja sopimus porareikien korjauksesta ja maksajasta**



- Tarkastuksen kiinteähinta tai veloitusperusteet sekä mahdolliset lisäkulut esim. matkakulut.
- Kartoituksen maksaja
- Kenelle raportti toimitetaan ja kuinka monena kappaleena.
- Käydäänkö osapuolten kanssa yhdessä läpi kuntotarkastusraportti
- Päiväys ja tilaajan allekirjoitus (sekä omistajan jos tilaaja ei omista kohdetta)

## 5. Kuntotarkastuksen suorittaminen

Kuntotarkastus suoritetaan KH 90- 00317, LVI 01-10337 ohjekortin (Kuntotarkastus asuntokaupaa varten) suoritusohjeen mukaisesti. Tarkastus tehdään pintapuolisesti aistinvaraisin ja pintoja rikkomattomin menetelmin. Kuntotarkastus on tekninen arvio, joka pohjautuu tarkastuksen tekijän ammattitaitoon, asiapapereista saatuihin tietoihin ja tarkastajan tekemiin havaintoihin sekä kohteen käyttäjältä saatuihin (haastattelulomake) tietoihin kohteen toimivuudesta ja mahdollisista korjaustarpeista.

Mahdollisiin vaurioiden syihin otetaan kantaa vain siinä tapauksessa, kun syy-yhteys on täysin yksiselitteinen ja selvästi perusteltavissa. Muissa tapauksissa suositellaan tutkimuksia ja niiden tarve esitetään raportissa.

Tarkastuksen yhteydessä voidaan tarvittaessa suorittaa jokin pienimuotoinen toimenpide kuten

- tarkastusluukun avaaminen
- listan irrottaminen
- yksittäisen reiän poraaminen puurakenteeseen.

Toimenpiteistä tulee sopia etukäteen ja sopia myös niiden paikalleen asentamisesta / reikien korjaamisesta aiheutuneista lisäkustannuksista ja suorittajasta.

## 6. Kuntotarkastuksen sisältö ja menetelmät

### 6.1 Kaikki kohteet

Kuntotarkastus suoritetaan KH 90- 00317, LVI 01-10337 ohjekortin (Kuntotarkastus asuntokaupaa varten) suoritusohjeen mukaisesti. Tarkastus tehdään pintapuolisesti aistinvaraisin ja pintoja rikkomattomin menetelmin.



Kuntotarkastustarkastus ei sisällä seuraavien kohteiden tarkastusta

- irtokalusteet
- pintamateriaalit ja niiden kunto, ellei ole syytä epäillä vauriota syntyneen jostakin rakenteellisista syistä tai esim. vesivahingosta.
- kiinteästi asennetut kalusteet kuten kodinkoneet, keskuspölynimurijärjestelmä, väliovet jne.

Ostajan oletetaan itse havaitsevan em. kohdat tutustuessaan huolellisesti kohteeseen, siten kuin asia on asuntokauppalaisissa KH OM- 10217 ja maakaarella KH OM- 10255 määritelty ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta.

Talotekniikan LVISA (lämpö-, vesi-, ilmastointi-, viemäri-, sähkö- ja automaatio-) laitteita ja järjestelmiä voidaan arvioida vain näkyviltä osilta ja iän sekä käyttäjältä saadun tiedon pohjalta.

Kuntotarkastuksessa ei voida arvioida mahdollisia vaurioita, jotka on peitetty esim. kiinteällä kalusteella tai materiaalilla.

Tarkastajan tulee asiantuntijana esittää raportissaan sellaiset havainnot, jotka voivat viitata mahdolliseen huomattavaan piilevään vaurioon ja joiden selvittäminen vaatii lisätutkimuksia.

Kuntotarkastus ei sisällä kohteesta tai huoneistossa erillisiä rakennuksia/ tiloja (esim. piharakennukset ja yleiset tilat).

## **6.2 Omakotitalot**

Rakennuksen näkyvät pinnat ja rakenteet tarkastetaan kaikista kulkuaukollisista tiloista, joihin on esteetön pääsy. Kiinteistö tarkastetaan ulko- ja sisäpuolelta. Pääsääntöisesti kartoitus keskittyy rakennusteknisesti olennaisten puutteiden, vaurioiden ja riskien kartoittamiseen sekä mahdollisten käyttöturvallisuus- ja terveydellisten riskien kartoittamiseen.

Kuntotarkastus ei sisällä kiinteistön energiakulutuksen arviointia.

## **6.3 Asunto-osakeyhtiömuotoiset erillis-, pari- ja rivitalot**

Asunto- osakeyhtiöissä (pari-, rivi- ja kerrostalot) tarkastus sisältää vain asuinhuoneiston ja siihen kohdistuvat rakenteet. Tarkastus ei sisällä naapurihuoneistojen rakenneosia, teknisiä tiloja, yleisiä tiloja eikä myöskään erillisiä varastoja.

Asunto-osakeyhtiön huoneiston kauppaa sääntelee asuntokauppalaki KH OM- 10217. Huoneiston omistaja vastaa yleisesti huoneiston pintamateriaaleista ja asunto-osakeyhtiö vastaa kiinteistä rakenteellisista osista. Vastuun jako huoneiston omistajan ja asunto-osakeyhtiö välillä on kerrottu Suomen Kiinteistöliiton julkaisemassa ohjeellisessa kunnossapidon vastuunjakotaulukossa. Vastuunjako on voitu poiketa yhtiöjärjestysmääräysten tai yhtiökokouspäätösten perusteella.



## **6.4 Kerrostalohuoneistot**

Kerrostalohuoneistossa tarkastus sisältää vain huoneiston sisäpuolen ja huoneiston ovi- ja ikkunarakenteet.

Asunto-osakeyhtiön huoneiston kauppaa sääntelee asuntokauppalaki KH OM- 10217. Huoneiston omistaja vastaa yleisesti huoneiston pintamateriaaleista ja asunto-osakeyhtiö vastaa kiinteistä rakenteellisista osista. Vastuunjako huoneiston omistajan ja asunto-osakeyhtiö välillä on kerrottu Suomen Kiinteistöliiton julkaisemassa ohjeellisessa kunnossapidon vastuunjakotaulukossa. Vastuunjaosta on voitu poiketa yhtiöjärjestysmääräysten tai yhtiökokouspäätösten perusteella.

## **7. Rakennetta rikkomattoman kuntotarkastuksen epävarmuustekijät**

Aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomattomalla tarkastusmenetelmällä voidaan vähentää myyjän ja ostajan välisiä asuntokauppaan liittyviä riskejä. Kuntotarkastuksella ei voida saada täyttä varmuutta kohteen vaurioista tai vauriottomuudesta.

Rakenteiden sisällä olevia piileviä virheitä ja vaurioita ei voida havaita, ellei niistä ole selkeästi havaittavia merkkejä/jälkiä tai muulla tavoin aistittavia merkkejä rakenteiden pintamateriaaleissa tarkastushetkellä tai näiden perusteella tehtävässä kosteuskartoituksessa kosteustunnistimella, suhteellisen kosteuden mittalaitteella tai muulla mittalaitteella havaittavaa poikkeavaa kosteutta. Tarvittaessa tarkastaja suosittelee lisätutkimuksia asian selvittämiseksi.

## **8. Kuntotarkastusraportti**

### **8.1 Kirjallinen osuus**

Tarkastuksesta laaditaan kirjallinen raportti joka luovutetaan tarkastuksen tilaajalle. Raportissa kuvataan kohteen tilanne sellaisena kuin se oli tarkastushetkellä.

Raportissa esitetään tarkastuksessa havaitut oleelliset, vauriot, riskit, puutteet ja korjaustarpeet sekä toimenpide-ehdotukset havaittujen epäkohtien selvittämiseksi tai korjaamiseksi. Raportissa tulee ilmetä havaittujen epäkohtien merkitys, vakavuusaste, mahdollinen haitta asumiselle ja korjaus- tai toimenpidetarve. Raportissa tulee kertoa yleisesti korjaamisen ja korjaamatta jättämisen riskit.

Tilaajan tulee tiedostaa, että kuntotarkastusraportti ei ole korjaussuunnitelma eikä työselostus.



## 8.2 Valokuvat

Raporttiin tulee sisältää seuraavat valokuvat

- yleiskuva julkisivusta
- yleiskuva sisätiloista
- yleiskuva kosteista tiloista
- kuva poikkeavasta pintamateriaalista, tilaratkaisusta, rakenteesta, järjestelmästä ym.
- mahdolliset vaurio- ja ongelmakohdat
- kuva sellaisista kohdista/paikoista, joita ei voitu tarkistaa (lumipeite katolla, varasto täynnä tavaraa, ei kulkumahdollisuutta jne.).

## 9. Tilaajan osallistuminen kuntotarkastukseen

### 9.1 Haastattelut

Tarkastuksen alussa tarkastaja tekee alkuhaastattelun, jonka tarkoituksena on selvittää tarkastuksen lähtötiedot. Kohteen käyttäjän/omistajan tulee kertoa kohteesta kaikki tietämänsä asiat mahdollisimman kattavasti, myös nekin asiat, jotka eivät tunnu olennaisimmilta. Aina alkuhaastattelua ei voida tehdä, kuten siinä tapauksessa, kun ostaja on tarkastuksen tilaaja tai kohteen tuntevaa käyttäjää ei enää ole. Alkuhaastattelussa selvitetään seuraavia asioita;

- omistushistoria
- rakennus-, korjaus-, huolto-, korjaus- ja vauriohistoria
- tiedossa olevat puutteet/vauriot tai epäily niiden olemassaolosta
- tiedossa tai suunnitteilla olevat huolto- ja korjaustoimenpiteet
- käyttötottumukset, jotka vaikuttavat laitteiden käyttöikäen tai energiankulutukseen
- poikkeavat haju- meluhavainnot
- poikkeavat lämpö-, veto-, kosteus- ja huurtumishavainnot
- LVISA- järjestelmissä, koneissa ja laitteissa esiintyvät toiminnalliset viat/puutteet
- mahdolliset oireillut kiinteissä tai jossain kiinteistön osassa ja oireilun ajankohta
- yhtiömuotoisessa kohteessa kunnossapidon vastuunjaon mahdolliset muutokset

Asunto-osakeyhtiön tarkastuksessa, haastatellaan käyttäjän/omistajan lisäksi myös mahdollisuuksien mukaan isännöitsijää.

### 9.2 Asiakirjat

Tarkastuksen tilaajan velvollisuus on järjestää saatavilla olevat asiakirjat tarkastajan käyttöön, koska ne sisältävät olennaista tietoa kohteesta. Yhtiömuotoisessa kohteessa tarkastuksen tilaaja pyydetään selvittämään kunnossapidon vastuunjaon mahdolliset muutokset. Erikseen sovittaessa myös tarkastaja voi hankkia tarvittavat asiapaperit. Tarkastaja tutustuu käytettäviin asiapapereihin ja kirjaa ne myös raporttiin.





Tärkeimpiä asiakirjoja omakotitalojen ja erillis-, pari- ja rivitaloaluoneistojen osalta ovat mm.

- rakennuslupapiirustukset (julkisivu-, leikkaus- ja pohjapiirustukset)
- rakennepiirustukset, työselvitykset ja pientalotyömaan valvonta- ja tarkastuskirja
- talotekniikan LVISA (lämpö-, vesi-, ilmastointi-, viemäri-, sähkö- ja automaatio-) kuvat
  
- lopputarkastuspöytäkirjat
- huoltokirjat tai vastaavat
- kuntotarkastusraportti ja muut vastaavat raportit
  
- isännöitsijätodistus

### **9.3 Tiloihin pääsy**

Tarkastuksen tilaajan velvollisuus on varmistaa, että kaikkiin tiloihin on esteetön pääsy ja että tilan lattia-, seinä- ja kattopinnat on mahdollista tarkistaa. Yleisempiä tällaisia tiloja ovat mm.

- täysinäiset varastot
- lukitut tilat
- kiinninaulatut huoltoluukut tai kokonaan tekemättä jääneet huoltoluukut

Raporttiin kirjataan sellaiset tilat/laitteet, joita ei voitu tarkistaa.

### **9.4 Työturvallisuus**

Tarkastuksen tilaajan velvollisuus on huolehtia kohteen kunnosta siten, että tarkastaja voi suorittaa tarkastuksen turvallisesti. Sellaiset viat/puutteet, jotka voivat aiheuttaa vaaraa tarkastajalle (mm. ampieispesät, huonokuntoiset tikkaat jne.) rajaavat kyseiset tarkastuskohdat pois.

Raporttiin kirjataan sellaiset tilat/laitteet joita ei voitu tarkistaa.

### **9.5 Ennen tarkastusta huomioitavat asiat**

Tarkastuksen tilaajan tulee mahdollisuuksien mukaan noudattaa ennen tarkastusta annettuja ohjeita. Tilaajan tulee huolehtia siitä, että tarkastettavassa kohteessa asuva käyttäjä saa myös ohjeet ja noudattaisi niitä. Toimintaohjeita ovat mm.

- kohdetta ei tuuleteta ennen tarkastusta
- huonetilojen ovet pidetään suljettuina ennen tarkastusta
- suurimmat irtokalusteet tulee siirtää, niin etteivät ne estä tilan tarkastusta (esim. iso kaappi patterin edessä)
- astia- ja pyykinpesukoneen viereisen kaapin tyhjennys tavaroista



- suihku- ja pesutiloja ei saa käyttää kahta päivää ennen tarkastusta
- mahdollisuuksien mukaan kaivetaan esille yksi salaojien tarkistuskaivo
- huolehditaan katolle pääsystä esim. hankkimalla turvalliset irtotikkaat
- tarkistetaan kulkuaukkojen/ryömintätilojen olemassaolo ja esteetön kulku
- kaivetaan esille mahdolliset kunnallistekniikkaan kuulumattomat vesi/viemäri-laitteistojen kannet
- puhdistetaan lattiakaivot

## **9.6 Valtuudet**

Tarkastuksen tilaajan velvollisuutena on huolehtia siitä, että tilaajalla itsellään on riittävät toimivaltuudet tarkastuksen tilaamiseen ja että tarkastuksen tekeminen on mahdollista.

## **10. Vastuu**

### **10.1 Tilaajan vastuu**

Tarkastuksen tilaaja voi olla myyjä, myyjä ja ostaja yhdessä tai myyjän suostumuksella ostaja tai muu kolmas osapuoli. Tilaajan velvollisuutena on aina huolehtia siitä, että kohdassa 9 esitettyjä ohjeita noudatetaan. Tämä tulee huomioida erityisesti silloin, kun myyjä ei toimi tarkastuksen tilaajana.

Jos tarkastusta rajaavat tekijät johtuvat tarkastuksen tilaajasta tai tilaajan velvollisuuksien laiminlyönnistä, ei tarkastajalla ole velvollisuutta suorittaa veloituksetta uutta tarkastusta tai tarkastukseen liittyvää yksittäistä toimenpidettä jälkikäteen.

Tarkastuksen tilaaja vastaa tarkastajalle antamiensa tietojen oikeellisuudesta. Tarkastajan teettämisen ei korvaa tai poista myyjälle tai ostajalle lain mukaan säädettyjä vastuita mm. tiedonantovelvollisuuden tai selonottovelvollisuuden osalta. Kuntotarkastusraportti toimii apuvälineenä ostajalle, eikä se korvaa ostajan velvollisuutta tutustua kohteeseen ennen kaupantekoa. Asuntokauppalaisissa (23.9.1994/843, KH OM- 10217) ja maakaarissa (12.4.1995/540, KH OM- 10255) on määritelty myyjän ja ostajan välinen suhde ja liittyvät vastuut.

Jos tarkastuksen tilaaja ei teetä tarkastuksessa ilmenneitä lisätutkimuksia/selvityksiä, niin vastuu havaitsematta jääneistä vaurioista/vioista on tarkastuksen tilaajalla.

Jos tarkastuskohteessa havaitaan kaupanteon jälkeen virhe, mikä ei ollut kummankaan osapuolen tiedossa, vastuut vaurion/vian aiheuttamasta mahdollisesta riskistä ja vahingoista on suositeltavaa sopia osapuolten kesken.



## **10.2 Kuntotarkastajan vastuu**

Tarkastaja vastaa, että kuntotarkastus tehdään vain ja ainoastaan kohteen ehdoilla ja tarkastus suoritetaan suoritusohjeen (KH 90- 00317, LVI 01-10337 Kuntotarkastus asuntokauppaa varten) ja kuntotarkastussopimuksen mukaisesti.

Yksityiselle henkilölle tehtävässä kuntotarkastuksessa tarkastajan vastuu on määritelty kuluttajasuojalaissa (LVI KTM- 00265, KH KTM- 10370). Lain mukaan kuntotarkastaja ei voi rajata vastuutaan palvelusuoritteesta (tarkastuksesta) saatuun palkkioon. Suhteessa tilaajan vastapuoleen vastuu tarkastuksesta määräytyy vahingonkorvauslain perusteella.

Yritykselle tehtävässä tarkastuksessa sovelletaan konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja (KSE 1995 / LVI 03- 10238, KH X4- 00201) ellei toisin ole sovittu. Ehtojen mukaisesti tarkastajan vastuu voidaan rajata palvelusuoritteesta saatuun palkkioon. Kaikista sopimuksista sisältöineen tulee aina sopia kirjallisesti ennen toimiin ryhtymistä.

Tarkastus tulee tehdä tilaussopimuksen mukaisesti ja tarkastuksen tulee vastata tilaajan kanssa ennalta sovittuja asioita.

Tarkastajan tulee vastata siitä, että tarkastus tehdään ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Mikäli tarkastuksessa on virhe, tarkastaja vastaa tästä aiheutuneesta vahingosta. Tarkastaja ei vastaa kiinteistön/asunnon vaurioista tai puutteista, vaan niistä vahingoista, joita vaurion/puutteen havaitsematta jättäminen tai ilman perusteltua syytä tehty vääräksi osoittautuva jatkotoimenpidekehoitus on tilaajalle aiheuttanut.

Tarkastaja ei vastaa hänelle kerrottujen asioiden/ asiakirjojen oikeellisuudesta. Tietojen lähteet on siksi aina mainittava raportissa. Jos tarkastaja huomaa selkeän virheen asiapapereissa tai asukkaalta saamissaan tiedoissa tulee se mainita raportissa.

Tarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista tekemässään kuntotarkastuksessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä/puutteista tulee reklamoida tarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa tarkastuksen suorituspäivästä). Tarkastuksen tilaajan on tiedostettava, että tarkastus koskee vain ja ainoastaan tarkastuksen suoritusajankohtaa ja tilanne saattaa kohteessa muuttua oleellisesti hyvin lyhyessä ajassa.