

Rakennustietosäätiö RTS

Ilkka Friman

Lausuntopyyntö asuinkiinteistön kuntoarvioita käsittelevistä ohje-ehdotuksista.

Kuntoarviota käsittelevien ohjeiden tulee ohjata ammattitaitoiseen lopputulokseen

Finanssiala ry (FA) pitää tehtyjä ohje-ehdotuksia tarkoitukseensa sopivina. Haluamme kuitenkin painottaa eräitä paloturvallisuuteen ja vesi- ja viemärijärjestelmiin liittyviä yksityiskohtia.

Omaisuusvakuutuksista, kuten koti- ja kiinteistövakuutus, korvataan erilaisia tulipaloista sekä vesi- ja viemärijärjestelmien vuodoista aiheutuneita vahinkoja.

Vakuutusyhtiöt korvasivat vuonna 2017 noin 6 600 palovahinkoa, joiden keskimääräinen korvaus oli noin 26 000 euroa. Vastaavasti vakuutusyhtiöt korvasivat noin 37 000 vuotovahinkoa ja näiden keskimääräinen korvaus oli noin 4 500 euroa. Yhteensä korvauksia maksettiin tulipaloista noin 175 miljoonaa euroa ja vuotovahingoista noin 165 miljoonaa euroa.

Lisäksi asuntokauppaan liittyen oikeusturvavakuutusta käytetään noin 1 500 kertaa vuodessa. Syynä tähän on usein miten kaupan kohteena olleen kiinteistön odotetusta poikkeava kunto.

Vahinkojen vähentämiseksi on tärkeää, että

- Kuntoarvio tehdään kattavasti ja painottuen riskirakenteisiin
- Kuntoarvioitsijoina käytetään tähän pätevöityneitä arvioijia
- Kuntoarvioitsijoiden koulutus on ajantasaista

Tavoitteena tulee olla kuntoarvio, jonka perusteella tiedetään kiinteistön kunto ja jonka perusteella pystytään suunnittelemaan tuleva kunnossapito.

Yksityiskohtaiset kommentit ohje-luonnoksista

RTS – 18-21 Kuntoarvioijan ohje

Ohjeen alun ingressi ei koske kuntoarvion tekijöitä, vaan tilaajia. Tämä tulee muokata koskemaan kuntoarvion tekijää.

Ohjeluonnoksen käsitteitä-osiossa määritetään IV-kuntotutkija, LVV-kuntotutkija, kosteusvauriokuntotutkija (KVKT). Myöhemmin tekstissä näitä ei käytetä, vaan kuntotutkijoina esiintyy LVIA-asiantuntijoita.

Sähkölaitteiston kuntoarvion apuna tulee käyttää lämpökameraa. Käsitteitä-osioon on syytä ottaa mukaan omana kohtanaan myös Seti:n pätevöimät Sähkölaitteiston lämpökuvaajat. Nämä henkilöt selvittävät sähköjärjestelmien kuntoa lämpökameraa muun tutkimuksen apuna käyttäen. Lisätietoa www.seti.fi . Määritelmä voidaan kirjata esimerkiksi seuraavasti.

”Pätevöitynyt sähkölaitteiden lämpökuvaaja LK

Pätevöitynyt lämpökuvaaja tuntee lämpökuvauslaitteiston toiminnan. Lämpökuvaaja hallitsee sähkötekniikan perusteet sekä tuntee kuvattavissa kohteissa olevat sähkötekniset komponentit ja tietää syyt, mistä lämpötilaerot eri komponenttien välillä voivat johtua. Lämpökuvaaja pystyy päättämään lämpökuvauksen perusteella, milloin laitteistossa on vika ja mikä vian aiheuttaa.”

Kohdassa 8.1 Kuntotutkimukset tulisi niin ikään mainita sähkölaitteiston lämpökuvaus esimerkiksi väliotsikossa *”Kuntotutkimuksissa käytettyjä menetelmiä ovat mm”*.

Sähkölaitteiston lämpökuvausta koskevien kohtien sisältö tulee tarkistaa Seti:ltä.

PKM-käsitteessä on vanhaa tietoa. Finanssialan Keskusliitto ei valvo tutkinnon suorittamista. Oikea sanamuoto on ”Tutkintoa valvoo Amiedu”. Samassa kappaleessa myös PKM on kirjoitettu vahingossa PKm.

Kiinteistötarkastuksen yhteydessä perusteellisesti tutkittavien kohteiden joukkoon tulee paloriskin vuoksi lisätä mahdolliset savuhormit ja takat. Nuohouksen säännöllisyys tulee tarkastaa.

Lisäksi paloturvallisuuslaitteistoista, kuten savunpoisto-, paloilmoin- ja sprinklerijärjestelmistä, tulee tarkastaa onko ne huollettu ja tarkastettu määrävälein.

Kiinteistö on vastuussa alueella vierailuille sattuneista vahingoista. Ohjeessa on nyt oikein käsitelty liukkauden torjuntaa, mutta lisäksi voisi ottaa huonokuntoisten puiden ja katolta putoavan lumen ja jään aiheuttamat riskit.

Fise ylläpitää rakennusvirhepankkia. Tuleeko tähän olla jokin viittaus ohjeessa ja kuvaus rakennusvirhepankin toiminnasta?

Liitteessä 1. Esimerkki kuntoarvionimikkeistöstä, käytetään ilmaisua ”murtoilmaisujärjestelmä”. Tulisiko tämä muuttaa vakuutuslalla käytetyksi murtohälytysjärjestelmäksi? Samasta listasta puuttuu T640 automaattinen sammutusjärjestelmä.

RTS – 18-20 Tilaaajan ohje

Ohjeluonnoksen käsitteitä-osiossa määritetään LVV-kuntotutkija ja kosteusvauriokuntotutkija (KVKT). Myöhemmin tekstissä näitä ei käytetä, vaan kuntotutkijoina esiintyy LVIA-asiantuntijoita.

Sähkölaitteiston kuntoarvion apuna tulee käyttää lämpökameraa. Käsitteitä-osioon on syytä ottaa mukaan omana kohtanaan myös Seti:n pätevimät Sähkölaitteiston lämpökuvaajat. Nämä henkilöt selvittävät sähköjärjestelmien kuntoa lämpökameraa muun tutkimuksen apuna käyttäen. Lisätietoa www.seti.fi . Määritelmä voidaan kirjata esimerkiksi seuraavasti.

”Pätevöitynyt sähkölaitteiden lämpökuvaaja LK

Pätevöitynyt lämpökuvaaja tuntee lämpökuvauslaitteiston toiminnan. Lämpökuvaaja hallitsee sähkötekniikan perusteet sekä tuntee kuvattavissa kohteissa olevat sähkötekniset komponentit ja tietää syyt, mistä lämpötilaerot eri komponenttien välillä voivat johtua. Lämpökuvaaja pystyy päättämään lämpökuvauksen perusteella, milloin laitteistossa on vika ja mikä vian aiheuttaa.”

Kohdassa 4 Kuntotutkimukset ja muut selvitykset, tulisi niin ikään mainita sähkölaitteiston lämpökuvaus esimerkiksi väliotsikossa ”Kuntotutkimuksissa käytettyjä menetelmiä ovat mm”.

Sähkölaitteiston lämpökuvausta koskevien kohtien sisältö tulee tarkistaa Seti:ltä.

PKM-käsitteessä on vanhaa tietoa. Finanssialan Keskusliitto ei valvo tutkinnon suorittamista. Oikea sanamuoto on ”Tutkintoa valvoo Amiedu”. Samassa kappaleessa myös PKM on kirjoitettu vahingossa PKm.

Liitteessä 1. Esimerkki kuntoarvionimikkeistöstä, käytetään ilmaisua ”murtoilmaisujärjestelmä”. Tulisiko tämä muuttaa alalla käytetyksi murtohälytysjärjestelmäksi? Samasta listasta puuttuu T640 automaattinen sammutusjärjestelmä.

Finanssiala ry

Lea Mäntyniemi