

# RAKENNUSTEKNISEN KUNNON ARVIOIJEN KOULUTUSTEN JA PÄTEVYYKSIEN KEHITTÄMINEN

Sisäilmastoseminaari 2019

Marita Mäkinen



Helmi Kokotti



Tiina Koskinen-Tammi



Olavi Töyli



# RAKENNUSTEKNISEN KUNNON ARVIOIJEN KOULUTUSTEN JA PÄTEVYYKSIEN KEHITTÄMINEN

- Hanke 5/2018 – 5/2019
- Tavoitteena parantaa kuntoarviotyön edellytyksiä, laatua ja merkitystä
- Rahoittajina STM ja YM

Asianajotoimisto Alfa Oy  
Finanssiala ry  
Raksystems Insinööritoimisto Oy  
Kiinteistöalan Koulutuskeskus KIINKO  
Kiinteistöliitto ry  
Kiinteistöväälitysalan keskusliitto ry  
Metropolia Ammattikorkeakoulu  
Omakotiliitto ry  
Rakennustieto Oy  
Ramboll Finland Oy  
Rakennusteollisuuden Koulutuskeskus RATEKO  
Sitowise Oy  
Suomen Kiinteistöväälittäjät ry  
Talokeskus Yhtiöt Oy  
Vahanan Rakennusfysiikka Oy  
Kiwa Inspecta



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet  
Ministry of the Environment

# Tarkastusvaliokunnan mietintö 2.5.2013 TrVM 1/2013 vp, 14 pontta ja eduskunnan täysistunto 22.5.2013, Eduskunnan kirjelmä 5/2013 vp.

- ***Ponsi 3: Eduskunta edellyttää***, että hallitus ottaa jo nyt käynnissä olevissa maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakentamismääräyskokoelman muutosten valmistelussa rakennusten terveellisyyden paremmin huomioon. Valmisteluun tulee sisältyä myös selkeät rakennusalan pätevyysvaatimukset, joiden avulla parannetaan alan osaamista ja lisätään pätevien asiantuntijoiden määrää. Pätevyysvaatimusten tulee olla myös yhdenmukaisia terveydensuojelua ja työsuojelua koskevien säädösten kanssa
- Tarkastusvaliokunnan mietintö 7/2014 vp Hallituksen vuosikertomus 2013:
- ***Valiokunta ei näe estettä sille, että pätevyysvaatimuksia alettaisiin laatia myös asuntokaupan yhteydessä kuntotarkastuksia suorittaville henkilöille. Tällä hetkellä näitä pätevyysvaatimuksia ei ole ja kuka tahansa voi suorittaa kuntotarkastuksia. Mietinnössään valiokunta edellytti näiden pätevyysvaatimusten pikaista kehittämistä. Yleisemminkin valiokunta pitää tärkeänä niitä toimia, joilla kosteus- ja homeongelmia koskevien riitojen määrää voidaan vähentää ja mm. asuntokaupan osapuolten turvaa parantaa.***

# NYKYTILA

## ASUNTOKAUPAN YHTEYDESSÄ TEHTÄVÄ KUNTOTARKASTUS

15 000 OKT-KAUPPAA V. 2017

YLI PUOLESSA TEHTIIN KUNTOTARKASTUS

FISEN REKISTERISSÄ AKK-PÄTEVYYKSIÄ N. 60

- Alle puolessa tarkastuksista tekijällä pätevyys
- Suuri joukko palveluntarjoajista ei ole sitoutunut suoritusohjeen KH 90-00394 mukaiseen toimintamalliin

NOIN 1000 KIINTEISTÖKAUPPAAN LIITTYVÄÄ RIITATAPAUSTA VUOSITTAIN

ASUNTOKAUPAN TURVAN PARANTAMINEN -HANKKEEN LOPPURAPORTIN (2012) TOIMENPIDE-EHDOTUKSISTA SUURI OSA OLI EDELLEEN TOTEUTUMATTA

- Riitojen määrä ei näytä laskeneen viime vuosien aikana
- Tavoiteltua asuntokaupan turvan merkittävää paranemista ei ollut saavutettu

# NYKYTILA

## KIINTEISTÖJEN KUNTOARVIOINTI

SUURTEN ASUIN- JA TOIMITILAKIINTEISTÖJEN  
KUNTOARVION TEETTÄMINEN OSANA YLLÄPITOJA  
VAKIINTUNUT

FISEN REKISTERISSÄ PKA-PÄTEVYYKSIÄ N. 80

- Kuntoarvion teki useimmiten henkilö, jolla ei ollut voimassa olevaa pätevyyttä
- Varsinkin julkisyhteisöjen omistamissa kohteissa pätevyyttä oli alettu vaatia

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

LAINSÄÄDÄNTÖUUDISTUSTEN SEURAUKSENA 2015 UUDET  
KOSTEUSVAURION KUNTOTUTKIJOIDEN JA  
KORJAUSSUUNNITTELIJOIDEN PÄTEVYYDET

- Täydennyskoulutuksia on järjestetty useilla paikkakunnilla ja osallistujia on ollut kiitettävästi
- Tilaajat edellyttävät pätevyksiä
- Pätevyyksien määrä on kasvanut tasaisesti

# KUNTOARVIOIJIEN TOIMINNAN YHTEYS KOSTEUSVAURION KORJAUSTYÖN MUIHIN PÄTEVYYKSIIN

- Laadittiin vertailu kuntoarvioijien koulutuksien ja pätevyyksien suhteesta kosteusvaurion kuntotutkijaan KVKT
- Selvitettiin näiden asiantuntijoiden tehtävänjakoa ja yhteistyömahdollisuuksia
- Esitettiin uudet osaamis- ja pätevyysvaatimukset siten, että niistä muodostuisi asumisterveysasetuksen ulkopuolisten asiantuntijoiden hierarkiaan uusi porras: **rakennuksen kuntoarvioija RKA**

# ESITYS

## RAKENNUKSEN KUNTOARVIOIJAN RKA OSAAMIS- VAATIMUKSET

Taulukko 1. Ulkopuolisten asiantuntijoiden (rakennusterveysasiantuntija RTA, sisäilma-asiantuntija SISA ja kosteusvaurion kuntotutkija KVKT) osaamisvaatimukset ja rakennuksen kuntoarvioijalle RKA esitetyt osaamisvaatimukset eri osaamisalueittain (opintopiste = op).

Moduuli	RTA, op	SISA, op	KVKT, op	RKA, op
Sisäilma epäpuhtaudet				0,5
a. Kemiallinen	3	3	3	
b. Biologinen ja mikrobiologinen	5	5	2	0,5
Tutkimusmenetelmät				0,25
a. Kemiallinen	1	1	0,5	
b. Biologinen ja mikrobiologinen	2	2	0,5	0,25
Terveysvaikutukset	2	2	1	0,5
<b>Sisäympäristö yht.</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
Rakennusfysiikka ja fysikaaliset olosuhteet	5	5	5	3
Kuntotutkimusmenetelmät	4	2	5	2
Rakennetekniikka	2	-	4	3
Rakennustuotanto	1	1	1	0,5
Juridiikka	2	1	2	1
Ilmanvaihto ja ilmastointi	3	3	3	1,5
<b>Korjausrakentaminen yht.</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>11</b>
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>13</b>
<b>Opinnäytetyö</b>	<b>15</b>	<b>raportti<sup>1</sup></b>	<b>raportti<sup>2</sup></b>	<b>raportti<sup>3</sup></b>

<sup>1</sup>Sisäilma-asiantuntijalla SISA sisäilmaselvitysraportti sisältyy opintosuunnitelmaan (ei mainita asetuksessa)

<sup>2</sup>Kosteusvaurion kuntotutkijalla KVKT kuntotutkimusraportti sisältyy opintosuunnitelmaan (ei mainita asetuksessa)

<sup>3</sup>Rakennuksen kuntoarvioijalla RKA erikoistumisvaihtoehdon mukainen kuntoarvioraportti sisältyy opintosuunnitelmaan (ei mainita asetuksessa)

# ESITYS: RAKENNUKSEN KUNTOARVIOIJA RKA

## KUNTOARVIOINTI



- aistinvarainen ja kokemusperäinen
- toteutetaan rakenteita ja materiaaleja rikkomattomin menetelmin
- sisältäisi arvion kattavampien lisätutkimusten tarpeesta, joista lisätietoa kuntotutkimussuunnitelman laadintaan
- **mikäli rakennuksen omistaja olisi teettänyt rakennuksesta kuntoarvion, voisivat esimerkiksi terveydensuojeluviranomaiset harkinnan mukaisesti hyödyntää kuntoarviota terveydensuojeluvalvonnan tukena jatkotutkimustarpeen määrittelyssä**

## KOULUTUKSESSA KAKSI ERIKOISTUMISVAIHTOEHTOA

1. Asuinkiinteistön ja asuinhuoneiston kuntoarvioija
2. Suuren asuin- ja toimitilakiinteistön kuntoarvioija



# ESITYS KUNTOARVIOIJIEN KOULUTUKSIEN JA PÄTEVYYKSIEN KEHITTÄMISEKSI

## LAUSUNTOKIERROS

HANKKEEN ESITYKSEEN PYYDETTIIN LAUSUNTOJA 21.1. - 4.2.2019

LAUSUNTOJA SAATIIN 32 KPL

- Ehdotuksen hyväksyi sellaisenaan tai muutosehdotuksin **77,4 %**
- Myös muut kannanotot olivat esitykselle myönteisiä, joten esitys sai kannatusta **93,5 %**

# JOHTOPÄÄTÖKSET

- Esitetään osaamis- ja pätevyysvaatimuksia rakennuksen kuntoarvioijalle (RKA)
- Esitetään niiden liittämistä osaksi asumisterveysasetuksen ulkopuolisten asiantuntijoiden hierarkiaa
- Esitetään MRL:n uudistukseen rakennuksen kunnan arvioinnin ja tutkimuksen tarpeen huomioimista rakennuksen ylläpidon ja korjaussuunnittelun tueksi
- Uudistaminen olisi merkittävä askel Kosteus- ja hometalkoissa kesken jääneiden toimenpiteiden toteuttamisessa
- Toimintakentän ongelmien ratkaisemiseksi tarvitaan lisäksi monia muita toimenpiteitä, joita tullaan esittämään hankkeen loppuraportissa toukokuussa 2019

**KIITOS!**



**Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan  
henkilöpätevydet FISE Oy**

Lapinlahdenkatu 1B, 00180 Helsinki  
marita.makinen@fise.fi  
eija.haapaniemi@fise.fi  
www.fise.fi

**FISEn pätevyyspalvelu**  
www.patevyyspalvelu.fi

**Rakennusvirhepankki**  
fise.fi/rakennusvirhepankki



@FiseOy

[Asiasta lisää Ylen aamu-tv:ssä: Kuntotarkastajan  
vastuu asuntokaupassa  
\(https://areena.yle.fi/1-50092004\)](https://areena.yle.fi/1-50092004)