

## Kuntoarvioinnin pätevyudet on aika uudistaa



**FISE Oy:ssä valmistui toukokuussa 2019 YM:n ja STM:n rahoittama laajan yhteistyöverkoston toteuttama hanke "Rakennusten rakennusteknisen kunnan arvioijien koulutusten ja pätevyyksien kehittäminen". Tavoitteena oli parantaa kuntoarviointityön edellytyksiä, laatua ja merkitystä. Hankkeen loppuraportissa esitetään uudet osaamis- ja pätevyysvaatimukset rakennuksen kuntoarvioijalle (RKA).**

Hankkeessa lähdettiin liikkeelle rakennusten rakennusteknisten ja taloteknisten järjestelmien kuntoarvioinnin toimintaympäristön keskeisten muutosten kartoittamisesta. Tarkastelu kohdistui kiinteistöjen kuntoarviointiin ja asuntokauppojen yhteydessä tehtäviin kuntotarkastuksiin.

Hankkeessa selvitettiin olemassa olevat pätevyudet sekä niiden suhdetta muihin läheisiin pätevyyksiin. Lisäksi selvitettiin kuntoarvioinnin lainsäädäntöä ja toimintatapoja Tanskassa, jossa on viime vuosina voimakkaasti kehitetty kiinteistökauppojen yhteydessä toteutettavaa kuntoarviointia lainsäädännöllisin keinoin. Kartoitusten pohjalta pätevyyskoulutuksiin ja pätevyysvaatimukseen tuotettiin kehitysesitykset.

Hanke esittää kuntoarvioijan osaamisvaatimuksia uudistettavaksi siten, että niistä rakentuisi TSL:n ja asumisterveysasetuksen ulkopuolisten asiantuntijoiden hierarkiaan uusi porras: rakennuksen kuntoarvioija (RKA). Säädösten mukaisina ulkopuolisena asiantuntijana rakennusterveysasiantuntija (RTA) tai kosteusvaurion kuntotutkija (KVKT) tekee koko rakennuksen kattavan kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen, joka toimii korjaussuunnittelun lähtötietona. Säännöllisin väliajoin tehtynä rakennusten kuntoarviointi sekä tarvittavien korjaus- ja huoltotoimenpiteiden arviointi tarkoituksenmukaisine jatkotoimenpiteineen pienentävät rakennuksen ja järjestelmien vaurioitumisen riskiä ja myös niistä johtuvia terveyshaittoja.

Rakennuksen kuntoarvioijan (RKA) pätevyyteen esitetään kahta erikoistumisvaihtoehtoa: asuinkiinteistön ja asuinhuoneiston kuntoarvioija sekä suuren asuin- ja toimitilakiinteistön kuntoarvioija. Toiminta määräytyisi erikoistumisvaihtoehdon mukaan seuraavasti:

- **Asuinkiinteistön ja asuinhuoneiston kuntoarvioija** suorittaa kuntoarvioinnin yksin, mutta sen voi toteuttaa myös ryhmätyönä. Kuntoarviointi suositellaan tehtäväksi säännöllisesti ja sitä voidaan hyödyntää myös asuntokaupan yhteydessä riippumattomana asiantuntija-arviona myytävän kiinteistön rakennusteknisestä kunnosta.
- **Suuren asuin- ja toimitilakiinteistön kuntoarvioija** toimii ryhmässä, jossa on rakennus-, LVIA- ja sähkötekniikan asiantuntija. Kuntoarviointi tuottaa tietoa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta, korjaustarpeista, vaurio-, käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä, ja se sisältää myös energiatalouden selvityksen. Kuntoarvion osana laaditaan pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma PTS. Kuntoarvioon sisältyy myös tarkempien lisätutkimusten tarpeen arviointi. Kuntoarviointi tehdään säännöllisesti viiden vuoden välein yli kymmenen vuotta vanhoille kiinteistöille.

Pätevän kuntoarvioijan (RKA) tekemää kuntoarviointia voisi hyödyntää myös terveydensuojeluvalvonnan tukena. Mikäli rakennuksen omistaja olisi teettänyt rakennuksesta kuntoarvioinnin, voisi terveydensuojeluviranomainen käyttää kuntoarviointia lähtötietona oman tarkastuksen ja havaintojen tukena jatkotutkimusten tarpeen määrittämisessä.

RKA-pätevyys edellyttäisi 13 op täydennyskoulutusta, joka on noin puolet kosteusvaurion kuntotutkijan (KVKT) osaamisvaatimuksista (27 op). RKA:n osaamisvaatimukset koostuisivat samoista moduuleista kuin KVKT:n siten, että moduulien laajuudet olisivat suppeammat ja ne

sisältäisivät RKA:n erikoistumisvaihtoehdon mukaiset kuntoarvioinnin erityispiirteet. Moduulit ja niiden laajuudet olisivat seuraavat:

- A. Sisäilman epäpuhtaudet, terveysvaikutukset, tutkiminen, torjunta 2 op
- B. Rakennusfysiikka, fysikaaliset olosuhteet, kuntotutkimusmenetelmät, rakenne- ja tuotantotekniikka ja juridiikka 9,5 op
- C. Ilmanvaihto ja ilmastointitekniikka 1,5 op

Osaamis- ja pätevyysvaatimusten lisäksi hankkeen loppuraportissa on esitetty toimenpide-ehdotukset kiinteistöjen omistajille, kiinteistövälittäjille, kuntoarvioijille, kuntoarvioijien sertifioijille, ohjekorttien ylläpitäjille, sekä eri ministeriöille ja viranomaisille. Keskeisinä toimenpide-ehdotuksina esitetään, että

- rakennuksen ylläpidon ja korjaussuunnittelun tueksi MRL-uudistuksessa huomioidaan rakennusten kunnon arvioinnin ja tutkimuksien tarve
- kuntoarvioijien toimintaa tulee säädellä lailla.

Rinteen hallitusohjelmassa asuntopolitiikan kokonaisuudessa em. tavoite on ilmaistu konkreettisesti: "Tuodaan kuntotarkastustoiminta lainsäädännön piiriin ja asetetaan kuntotarkastajille pätevyysvaatimukset." FISEn hankkeessa tuotettu materiaali palvelee suoraan tämän tavoitteen toteuttamista.

Hankkeen loppuraportti on julkaistu FISEn verkkosivuilla, ja se on luettavissa osoitteessa: [https://fise.fi/wp-content/uploads/2019/06/KUNTO-Loppuraportti-liitteineen-2019\\_0524.pdf](https://fise.fi/wp-content/uploads/2019/06/KUNTO-Loppuraportti-liitteineen-2019_0524.pdf)

Marita Mäkinen  
toimitusjohtaja  
FISE Oy