

KUNTOARVIOLLA PÄÄSEE HYVIN ALKUUN

Rakennusten kuntoarviolla on merkitystä korjaustyön lähtötietojen hankinnassa, erityisesti sisäilma- ja kosteusongelmissa.

Kuntoarviota aliarvostetaan usein, koska sillä rakenteita rikkomattomana ei voida selvittää rakenteiden sisäisiä vaurioita.

– Säännölliset kuntoarviot ovat erittäin tärkeitä kestävässä kiinteistönpidossa. Kuntoarvio tehdään aistinvaraisesti ja asiakirjoihin tutustumalla, joten tekijän osaaminen korostuu. Hänellä pitää olla laaja-alaista tietoa eri aikakausien rakenneratkaisuista ja teknisistä järjestelmistä, sanoo alan pätevyysiä toteavan FISE Oy:n toimitusjohtaja **Marita Mäkinen**.

➡ Usein voitaisiin etsiä kevyempi ja silti toimiva, kustannustehokas korjaustapa.

Taloyhtiön on usein hankalaa arvioida kuntotutkijan pätevyyttä. FISEn rekisterissä on vain kourallinen rakennuksen kuntoarvioijan (PKA) vapaaehtoisien pätevyyden haltijoita. Valtiovallan tulisi ohjeistuksessa selvittää, millaiset pätevyydet riittävät. Kuntotutkijoiden ja korjaussuunnittelijoiden pätevyydet ratkottiin jo ympäristöministeriön vetämissä kosteus- ja hometalkoissa.

Pätevyysien käyttö kartoituksissa

KUNTO-hankkeen loppuraportissa 2019 esitettiin rakennuksen kuntoarvioijan pätevyyttä RKA. Vaa-dittava koulutus olisi nykyistä kattavampi ja linjassa muiden kuntoasiantuntijoiden pätevyyškoulutuksen kanssa. Asia ei ole vielä merkittävästi edistynyt.

– Esimerkiksi julkisivujen kuntotutkimuksissa tiedämme yrityksistä henkilöt, joita uskaltaa esittää kuntotutkimuksen tekijäksi. Voimme myös ottaa eri ongelmien selvittämiseen kuhunkin erikoistuneen

Kuntoarvion ja -tutkimuksen eroa ei useinkaan ymmärretä. Tilataan arvioita, kun tarvitaan tutkimus ja päinvastoin.

henkilön. Tarkistamme referenssikohteet. Taloyhtiön hallitus valitsee henkilön soveltuvuuden mukaan, isännöitsijä Aki Mäkirinta Pääovi Oy:stä kertoo.

Kuntoarvio PTS:n pohjaksi

Taloyhtiöissä kuntokartoitukset tehdään usein ajois-sa, mutta sisäilmaselvitykset vasta, kun kosteuson-gelma on syntynyt.

– Kuntoarviot tukevat taloyhtiön hallitusta pitkän tähtäimen huolto- ja korjaustoimenpiteiden suunnittelussa. Niitä ei useinkaan teetetä PTS:ää

➔ Valittavalla tutki-jalla on oltava laajalti tietoa eri aikakausien taloista ja tyypillistä ongelmista, sanoo Marita Mäkinen.

Kuva: Pekka Rousi



varten, mutta jos kattojen, julkisivujen ja parvekkeiden kartoituksissa löytyy huomautettavaa, ne siirtyvät PTS:ään, Mäkirinta sanoo.

Kuntotutkimuksia taloyhtiöt teettävät yleensä vain, kun kuntoarvion perusteella tarvitaan tarkentavaa tutkimusta. Kuntotutkimukset kohdistetaan tavallisesti yhteen rakennusosaan tai järjestelmään. Silloin niillä ei saada tietoa koko rakennuksen kunnosta.

Hallitusohjelma: ”Tuodaan kuntotarkastustoiminta lainsäädännön piiriin ja asetetaan kuntotarkastajille pätevyysvaatimukset”.

– Pidän kuntoarviota taloyhtiöille tärkeimpänä tuotteena, kunhan se tehdään ohjekortin mukaisesti, sähkö ja LVI mukana. Kuntoarvio on mielestäni turhaan aliarvostettu ja sopii perusselvityksiin. Oikein tehtynä se ohjaa tarvittaviin tarkempiin tutkimuksiin ja selvityksiin, rakennustekninen asiantuntija Tommi Silvasti Raksystems Oy:stä toteaa.

Kuntoarvio riittää usein Silvastin mielestä taloyhtiölle ennaltaehkäiseviin toimiin. PTS voidaan tosin tehdä sen perusteella vain suuruusluokkaisesti, koska tulevaa korjaustapaa ei tiedetä tarkasti.

Rakenteen uusimiselle kevyempiä vaihtoehtoja

Jotta taloyhtiö saa silmämääräisestä kuntoarviosta vastinetta rahoilleen, pienistäkin tehdyistä korjaus- ja huoltotoimista tulee olla tiedot kootusti tallessa. Yleensä konsultit pyytävätkin jo alussa jopa edellisten remonttien työselityksiä ja piirustuksia.

– Jos kartoittajalle on antaa vain isännöitsijätodistus niukkoine merkintöineen vuosittaisista korjauksista, hän ei saa riittävästi infoa työnsä pohjaksi. Taloyhtiön päättäessä kuntoarviosta tuleekin heti valmistautua tiedonkeruuseen. Jos on ollut henkilömuutoksia tai taloyhtiö on isännöitsijälle uusi, kannattaa kerätä tiedot jo ennakkoon, Mäkirinta sanoo.

Vanhimmista yhtiöistä ei löydy tietoja lämpölaitokselta tai sähköyhtiöltä. Silloin on piirrettävä

ajantasainen tilanne ainakin, jos arviosta edetään konkreettisiin toimiin.

– Kuntokartoittajan tulee etsiä vaihtoehtoja. Välillä tuntuu, että oman selustan turvaamiseksi esitetään rakenteen tai osakokonaisuuden uusimista. Minimoidaan omaa vastuuta, vaikka voitaisiin etsiä kevyempi ja silti toimiva, kustannustehokas korjaustapa.

Hallitus yllättyy usein raportista, jossa kerrotaan uusittavaa löytyneen runsaasti, eikä mielellään lähde muuhun kuin raportissa suositeltuun toimenpiteeseen.

Onnistunut kuntoarvio vaatii ennakkotyötä

Myös Silvasti toivoo, että taloyhtiö valmistelisi asian hyvin. Isännöitsijätodistuksen tulee olla ajan tasalla. Korjaushistoria ja huoltotoimet on kirjattava mahdollisimman tarkasti.

– Rakennuspiirustusten etsiminen ja siirtäminen sähköiseen muotoon on hyvä sijoitus. Ei riitä, että isännöitsijätodistuksessa mainitaan ”julkisivuremontti”. Asiat selviävät kyllä yleensä paikan päällä, mutta teettävät turhaa työtä kuntoarvioijalle.

Kuntoarvion toimivuus paranee, jos taloyhtiö kertoo tutkijalle oman näkökulmansa; esimerkiksi mitä toimia on suunniteltu lähitulevaisuudessa.

– Tilajilla on iso rooli siinä, miten tutkitaan ja mitä haetaan. Jos tiedossamme on tilaajan ajatuksia jatkosta, helpottuu kuntoarvion tekeminen ja räätälöiminen asiakkaalle.

Taloyhtiön tavoite voi olla vain paikallisen hajulahteen tai sisäilmaongelman synn selvittäminen. Aina ei haluta kartoittaa rakenteen kuntoa laajemmalti tai edes selvittää vauriota. Tavoitteiden määrittäminen jää kuntotutkijalle.

Taloyhtiöt menevät Silvastin mukaan usein ilman suunnittelua suoraan korjauksiin tai kyseenalaistetaan tutkimuksen tulokset eikä tehdä mitään.

– Toiveenani olisi rauhallinen, keskusteleva aloituspalaveri ja avoimempi ajatustenvaihto taloyhtiön, isännöitsijän ja kartoituksen tekijän välillä. Jotta työ saadaan oikeille urille, tulee olla sekä taloyhtiön ja asukkaiden että isännöitsijän näkemys. Kokemuksemme mukaan tilaajapuoli useinkaan ei halua tai ehdi muovata näkemystään, vaan luotetaan tutkijaan liikaakin. ☹