

Asuntokaupan kuntotarkastus

Tilaajan ja rakennuksen käyttäjän ohje • päivitetty 30.9.2026

Tämän ohjeen tarkoitus on kuvata ArkVisio Oy:n asuntokaupan kuntotarkastuksen sisältöä, tarkastukseen valmistautumista, raportointia ja osapuolten vastuita. Ohje perustuu Rakennustiedon vuonna 2026 julkaisemaan tilaajan ohjeeseen RT 103997 ja ArkVision omaan palvelukäytäntöön. Rakennustiedon aineisto on tässä ohjeessa referoitu ja tiivistetty omin sanoin.

Kuntotarkastus on rakennustekninen arvio tarkastushetken tilanteesta. Se ei ole kuntotutkimus eikä takuu siitä, että rakenteissa ei olisi piileviä vaurioita.

1. Mitä kuntotarkastuksessa arvioidaan

Kuntotarkastuksen tavoitteena on tuottaa puolueetonta tietoa rakennuksen tämänhetkisestä kunnosta ja sellaisista seikoista, joihin asuntokaupan osapuolten on syytä kiinnittää huomiota. Tarkastuksessa arvioidaan erityisesti:

- rakennusosien ja rakenteiden kuntoa näkyviltä ja saavutettavilta osilta
- havaittuja korjaus- ja huoltotarpeita
- riskirakenteita ja muita vaurioriskejä
- rakenteiden ja järjestelmien ikään sekä tekniseen käyttöikään liittyvää varautumistarvetta
- käyttöturvallisuuteen liittyviä olennaisia havaintoja
- havaintojen perusteella tarvittavia jatkotoimenpiteitä ja lisäselvityksiä.

Tarkastus tehdään pääosin aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomattomin menetelmin. Pintakosteuden osoittimia ja muita tarkoitukseen soveltuvia mittalaitteita voidaan käyttää havaintojen tukena. Taloteknisiä järjestelmiä arvioidaan näkyviltä osin, iän, käytettävissä olevien asiakirjojen ja haastattelutietojen perusteella. Talotekniikan yksityiskohtainen kunnan selvittäminen edellyttää tarvittaessa erillistä tutkimusta.

ArkVision palvelun rajaus

ArkVision tavanomaiseen asuntokaupan kuntotarkastukseen eivät sisälly rakenneavaukset, porareikämittaukset, rakenteiden sisältä tehtävät suhteellisen kosteuden mittaukset tai muut rakenteita rikkovat tutkimukset, ellei niistä ole sovittu erikseen kirjallisesti. Jos tarkastuksessa havaitaan riskirakenne, vaurioepäily tai muu epävarmuustekijä, voidaan suositella erillistä kuntotutkimusta tai muuta lisäselvitystä.

2. Ennen tarkastusta toimitettavat tiedot

Tarkastuksen luotettavuutta parantaa se, että kohteen asiakirjat ja käyttöä koskevat tiedot ovat tarkastajan käytettävissä mahdollisimman aikaisin. Tilaajaa tai omistajaa pyydetään toimittamaan mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi:

- pää-, rakenne- sekä LVI- ja sähköpiirustukset ja mahdolliset työselostukset
- rakennuslupiin, muutoksiin, laajennuksiin ja lopputarkastuksiin liittyvät asiakirjat
- huolto-, korjaus- ja vauriohistoria sekä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeet
- aiemmat kuntotarkastus-, kuntotutkimus-, kuntoarvio- ja vahinkoraportit
- märkätilojen vedeneristykseen, radoniin, jätevesiin, käyttöveden laatuun, öljysäiliöihin, palotarkastuksiin ja nuohoukseen liittyvät asiakirjat, jos niitä on
- taloyhtiökohteessa isännöitsijäntodistus ja tarvittavat luvat tarkastusta tai mahdollisia erikseen sovittuja avauksia varten.

Rakennuksen käyttäjän haastattelulomake on hyvä täyttää ennen tarkastusta. ArkVision sähköinen haastattelulomake lähetetään tilauksen yhteydessä.

3. Rakennuksen valmistelu tarkastukseen

Jotta tarkastus voidaan tehdä mahdollisimman kattavasti, rakennus valmistellaan ennen tarkastusta seuraavasti:

- Älä tuuleta asuntoa ennen tarkastusta. Pidä ikkunat ja huonetilojen ovet pääosin suljettuina; normaali kulkeminen on sallittua.
- Pidä koneellinen ilmanvaihto normaalilla käyttöteholla.
- Älä kastele suihku- ja pesutilojen pintoja tarkastusta edeltävän vuorokauden aikana. Keittiötä, wc:tä ja vesikalusteita voi käyttää normaalisti.
- Tyhjennä tai järjestä vesipisteiden allaskaapit ja muut kohdat, joissa putkiliitokset tai viemärit muuten jäisivät tavaroiden taakse.
- Varmista, että lämminvesivaraajan ja mahdollisen ammeen alusta, vesimittari, jakotukit sekä lattiakaivot ovat nähtävissä; lattiakaivot on hyvä puhdistaa.
- Siirrä mahdollisuuksien mukaan tavaroita ulkoseinien vierustoilta, märkätiloista, vaatehuoneista ja sisävarastoista niin, etteivät ne estä pintojen tarkastamista.
- Kaiva tarvittaessa esiin salaojien tarkastus- ja kokoojakaivojen kannet sekä paikallista sade- ja salaojavesien purkupaikat.
- Avaa tai varmista avattaviksi ala- ja yläpohjan sekä muiden tarkastettavien tilojen kulkuluukut. Yläpohjassa tulee olla turvallinen kulkureitti.
- Varaa turvalliset tikkaat, jos tarkastukseen tarvitaan niitä, tai ilmoita asiasta etukäteen ArkVisiolle.
- Jos kohde ei ole kunnallisen vesi- tai viemäriverkon piirissä, varmista tarvittavien kaivojen ja laitteistojen kannet avattaviksi.

Tilaaja huolehtii siitä, että kaikki sovittuun tarkastuslaajuuteen kuuluvat tilat ovat turvallisesti ja esteettömästi tarkastettavissa. Jos jotakin osaa ei voida tarkastaa esimerkiksi tavaroiden, lumen, jään, puuttuvan kulkuaukon tai turvallisuuspuutteen vuoksi, rajoitus ja sen merkitys kirjataan raporttiin.

4. Tarkastuksen kulku

Tavanomaisen omakotitalon tarkastukseen varataan ArkVisiossa yleensä noin neljä tuntia. Kohteen koko, rakenneratkaisut, asiakirjojen määrä ja havaintojen määrä vaikuttavat keston. Tarkastusta ei supisteta pelkästään ajanpuutteen vuoksi.

Lähtötiedot ja haastattelu: Käydään läpi asiakirjat, rakennuksen historia, käyttäjän havainnot ja mahdolliset aiemmat vauriot tai korjaukset.

Ulkopuoli ja rakennuksen tekniset tilat: Tarkastetaan saavutettavilta osin esimerkiksi maanpinnat ja vedenohjaus, perustukset, julkisivut, alapohja, vesikatto, yläpohja sekä salaoja- ja sadevesijärjestelmään liittyvät näkyvät osat.

Sisätilat: Käydään läpi asunnon tilat, painottaen märkätiloja, vesipisteitä, rakenteellisia riskikohtia ja havaittuja poikkeamia.

Alustava yhteenveto: Tarkastuksen päätteeksi käydään suullisesti läpi olennaiset havainnot, niiden merkitys sekä mahdolliset jatkotutkimus- ja korjaustarpeet. Suullinen yhteenveto on alustava; kirjallinen raportti on varsinainen tarkastustulos.

5. Tarkastuksen rajaukset

Kuntotarkastus koskee tarkastushetken tilannetta ja sitä, mitä voidaan kohtuudella havaita sovitulla menetelmällä. Rakenteiden sisäisiä vaurioita ei voida sulkea pois ilman rakenneavauksia tai tarkempia tutkimuksia.

Tavanomaiseen asuntokaupan kuntotarkastukseen eivät lähtökohtaisesti kuulu esimerkiksi:

- kiinteät tai irtokalusteet, kodinkoneet ja muu irtaimisto
- rakennuksesta erilliset piharakennukset, varastot, saunat, autotallit tai -katokset, ellei niiden tarkastamisesta ole sovittu erikseen
- talotekniikan toiminnan yksityiskohtaiset mittaukset tai laitekohtaiset kuntotutkimukset
- rakenteita rikkovat tutkimukset, näytteenotot, mikrobi- tai haitta-ainetutkimukset sekä muut erikoistutkimukset, ellei niistä ole erikseen sovittu.

6. Raportointi

Kuntotarkastuksesta laaditaan kirjallinen raportti. ArkVision raportissa esitetään kohteen lähtötiedot ja tarkastuksen rajaukset, keskeiset rakennustekniset tiedot, havainnot rakennusosittain ja tiloittain, havaintojen merkitys ja johtopäätökset sekä toimenpide- ja lisätutkimussuosituksia. Raportissa tuodaan esiin myös olennaiset riskirakenteet, turvallisuushavainnot, tekniseen käyttöikään liittyvät varautumistarpeet ja tarkastuksessa tehdyt mittaukset.

Raportti on luonteeltaan toteava ja sen tarkoitus on ohjata jatkotoimenpiteitä. Se ei ole korjaustyöselostus tai korjaussuunnitelma. Laajemmat korjaukset edellyttävät erillistä suunnittelua.

ArkVision tavanomainen raportti sisältää runsaasti valokuvia ja toimitetaan tilaajalle normaalisti viiden arkipäivän kuluessa tarkastuksesta, ellei muuta ole sovittu.

7. Tilaaajan, tarkastajan sekä kaupan osapuolten vastuut

Tilaaja

- vastaa tarkastajalle antamiensa tietojen ja asiakirjojen oikeellisuudesta
- huolehtii tämän valmistautumisohjteen noudattamisesta ja turvallisesta pääsystä tarkastettaviin tiloihin
- hankkii tarvittaessa omistajan tai taloyhtiön suostumukset tarkastukseen ja erikseen sovittuihin rakenneavauksiin.
- reklamoi havaitsemastaan tarkastuspalvelun virheestä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa.

ArkVisio Oy / kuntotarkastaja

Tarkastus tehdään ammattitaitoisesti, huolellisesti ja puolueettomasti sovitun toimeksiannon mukaisesti.

Tarkastaja vastaa omista havainnoistaan, niistä tehdyistä johtopäätöksistä ja raportissa annetuista suosituksista palvelua koskevan lainsäädännön ja sopimusehtojen mukaisesti. Kuluttajan tilaamassa palvelussa vastuu määräytyy kuluttajansuojalain mukaan. ArkVisio säilyttää tarkastusraportin ja siihen liittyvät tarkastusaineistot vähintään 10 vuotta.

Myyjä ja ostaja

Kuntotarkastus ei poista myyjän tiedonantovelvollisuutta eikä ostajan ennakkotarkastus- ja selonottovelvollisuutta. Raportti on yksi asuntokaupan päätöksenteon apuväline. Raportissa esitetty vaurio, vaurioepäily, riskirakenne, lisätutkimussuositus tai teknisen käyttöiän täytyminen voi vaikuttaa siihen, mitä osapuolten tulee selvittää ennen kaupantekoa.

8. Tarkastuksesta sopiminen

Kuntotarkastuksesta sovitaan kirjallisesti ennen tarkastusta. Tilausvahvistuksessa tai sopimuksessa yksilöidään vähintään kohde, tilaaja ja tarkastuksen suorittaja, ajankohta, tarkoitus, tarkastuslaajuus ja suoritustapa, hinta ja mahdolliset erikseen veloittavat kulut tai lisätyöt, raportin toimitus sekä mahdolliset luvat rakenneavauksiin.

Samalla tilaajalle toimitetaan tämä valmistautumisohje.

9. Ohjeen perusteet

Tämä ArkVisio Oy:n asiakasohje on päivitetty korvaamaan 17.2.2025 päivätty Asuntokaupan kuntotarkastus -ohje. Päivityksessä on huomioitu erityisesti Rakennustiedon uusi tilaajan ohje:

- RT 103997 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Tilaajan ohje, 11.6.2026.
- RT 103996 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä. Suoritusohje – viitattu RT 103997 -ohjeessa kuntotarkastuksen varsinaisena suoritusohjeena.

Huomautus tekijänoikeudesta: tämä asiakasohje ei korvaa Rakennustiedon alkuperäisiä ohjekortteja. Sisältö on tiivistetty ArkVision omaan käyttöön ja muotoiltu itsenäisesti; yksityiskohtaiset menettelyt ja määritelmät tarkistetaan tarvittaessa alkuperäisistä ohjekorteista.

ARKVISIO OY
Puustellinpolku 12
00410 Helsinki

09 8711281
toimisto@arkvisio.fi
www.arkvisio.fi