

23.8.2025

Rakennustietosäätiö RTS

Lausuntopyyntö RTS 25:24

KOSTEUSKARTOITUS. VESIVAHINGOT

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osaakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 900 asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 25 900 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Johdanto

Kosteusvauriot ovat yksi yleisimmistä kiinteistöjen ja rakenteiden vauriomekanismeista, mikä näkyy myös Kiinteistöliiton tekniseen neuvontaan tulevien neuvontapuheluiden määrässä. Asunto-osaakeyhtiöissä kosteusvauriot aiheuttavat mittavien korjauskustannusten lisäksi myös muita ongelmia, kuten terveyshaittoja, tilapäisasumisen tarvetta sekä juridisen vastuun rajapintoihin liittyviä ongelmatilanteita.

Yhtenäisen ohjeistuksen laatiminen kosteuskartoitusten suorittamiseen ja kartoitusten sisältöön on erittäin kannatettavaa ja lausunnolla oleva ohjekorttiluonnos on erittäin hyvin laadittu ja käsittelee kosteuskartoitusprosessia erittäin monipuolisesti teknisestä näkökulmasta. Voisi jopa todeta, että on jossain määrin hämmästyttävää, ettei aiheesta ole vielä aiemmin laadittu ohjekorttia. Toivottavasti tällä ohjeistuksella onnistutaan yhtenäistämään tällä hetkellä varsin suurta kirjoa kosteuskartoitusten sisällössä niin kartoitusmenetelmien, raportoinnin ja toimenpide-ehdotusten osalta.

Alla muutamia huomioita ohjekorttiluonnoksen sisältöön.

Otsikko 4, Kosteuskartoittajan vastuu ja pätevyys

Ohjekortissa edellytetään kartoituksen vastuuhenkilön pätevyyden osoittamisessa jo olemassa oleviin Pätevöityneen kosteusmittaajan (PKM) ja rakenteiden kosteusmittaajan sertifikaatin pätevyysiin, mikä on luonteva ja hyvä menettely. Otsikon 3 ”vahingon selvitysprosessi” alla on esitetty kolmiportainen vahinkojen vaativuusluokitus; vähäinen, vaativa ja poikkeuksellisen vaativa. Olisiko luontevaa, että kosteuskartoittajan pätevyysvaatimuksetkin olisi eritelty esim. vahinkojen vaativuusluokituksia vastaavaksi.

23.8.2025

Lisäksi pidämme toivottavana sitä, että kartoituksen tekijä on puolueeton taho, eikä edusta esimerkiksi rakennekuivauksia, vahinkosaneerauksia tai korjausrakentamista harjoittavaa yritystä.

Otsikko 11, Raportointi

Ensimmäisen kappaleen ensimmäisen lauseen toivomme muutettavan muotoon: ”Kosteuskartoituksen raportin perusteella tehdään usein taloudellisesti *ja juridisesti* merkittäviä jatkovaiheita koskevia päätöksiä.

Raportointiohje on selkeä, seikkaperäinen ja hyvin laadittu.

Juridisesta näkökulmasta kiinnitämme huomiota tarpeeseen huomioida raportointiohjeistuksessa tarkemmin EU:n tietosuoja-asetuksen ja -muun soveltuvan tietosuojasäännösten vaatimukset henkilötietojen käsittelyn minimoinnista. Raportointi-kohdan osalta nämä vaatimukset koskevat mm. valokuvia ja raportin kirjauksia. Toivoisimme tietosuojavaelvoitteisiin liittyvää ohjausta raportointiosiossa.

Otsikko 14, Tilaajan ohje

Ohjekortin sisältämä Tilaajan ohje on erittäin tervetullut erityisesti taloyhtiötilaajille. Tilaajan ohjeissa voisi vielä enemmän korostaa riittävien ja oikeiden lähtötietojen toimittamisen tärkeyttä ja tilaajan vastuuta toimittamansa lähtötietoaineiston oikeellisuudesta.

Terminologisesti kiinnitämme huomiota, että kortissa käytetään vaihtelevasti termiä tilaaja ja kiinteistönomistaja. Pidämme tilaaja-termin käyttöä parempana sillä raportin tai tutkimuksen tilaaja ei aina välttämättä ole kiinteistönomistaja. Termin valinnan jälkeen ohjekortti on hyvä päivittää tarvittavilta osin. Esimerkiksi tilaajan ollessa käyttäjä, vastaa lähtötietojen antamisesta tilaaja, eikä siten kiinteistönomistaja

Muut huomiot

Kohta 15.4. asettaa velvoitteita käyttäjälle. Käyttäjän on ohjekortin mukaan mahdollistettava kartoituksen suorittaminen ja annettava tiedot. Ohjekortin tästä osiosta puuttuu kokonaan normiperusta eli tieto siitä, mihin käyttäjän velvoite perustuu. Myös käyttäjän velvoitteen sisällön olisi tärkeä olla säännösten mukainen. Selkänajaa tulisi hakea asunto-osakeyhtiölaista sekä huoneenvuokralaeista. Merkitykselliseen normistoon voisi viitata myös ohjekortin kohdassa 18.1.

Pidämme tärkeänä, että raportoinnin ohjeistuksessa korostettaisiin nimenomaisesti, että raportin tekijänä ei ole ottaa kantaa juridiseen vastuunjakoon esimerkiksi tilaajana toimivan asunto-osakeyhtiön ja käyttäjän (esimerkiksi osakas) välillä.

23.8.2025

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Anssi Väätäinen
rakennustekninen asiantuntijaJenni Hupli
lakiasiaainjohtaja, VT