
Ohje terveyshaitta-avustuksen hakemiseen 2010



OHJE TERVEYSHAITTA-AVUSTUKSEN HAKEMISEEN 2010

Vuoden 2010 korjausavustuksia myönnettäessä noudatetaan lakia asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista (1184/2005 muut. 1059/2008), valtionavustuslakia (688/2001) ja valtioneuvoston asetusta asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista (128/2006) sekä edellä mainitun asetuksen muuttamisesta annettuja valtioneuvoston asetuksia (115/2008 ja 11/2009). Ensin mainittu laki on merkitty tekstissä sulkuihin kirjaimella L, valtionavustuslain vastaava lyhennys on VAL ja viimeksi mainitun valtioneuvoston asetuksen VNA.

HAKUMENETTELY

Avustusta haetaan lomakkeella ARA 35/10. Hakuaika on jatkuva ja avustuksia myönnetään käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa. Hakemus on täytettävä huolellisesti ja siihen on liitettävä oheisessa asiakirjaluetelossa (liite) mainitut lausunnot ja selvitykset. Hakemus liitteineen toimitetaan kiinteistön sijaintikuntaan, josta kunta toimittaa hakemusasiakirjat lausunnoillaan varustettuna Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle välittömästi. Kunta voi toimittaa kuntaan tulevat liitteet jälkikäteen ARAan tai ARA pyytää puuttuvat liitteet hakijoilta.

ARA päättää avustuksen myöntämisestä.

Avustuksen suuruus on enintään 70 % hyväksytyistä kustannuksista.

Koska ARA joutuu tekemään ratkaisunsa asiakirjojen perusteella, on erittäin tärkeää, että em. selvitykset ja lausunnot ovat hyvin täytetyn hakemuksen liitteinä selkeästi ja informatiivisesti laadittuina.

TERVEYSHAITAN TOTEAMINEN, KORJAUSSUUNNITELMA JA KUSTANNUSARVIO

Asunnon terveyshaitan arvioinnin suorittaa kunnan terveydensuojeluviranomainen. Hän laatii asunnon tarkastuksesta tarkastuspöytäkirjan, joka sisältää arvion asunnon terveyshaitasta.

Terveyshaitan tai kosteusvaurion toteamisen jälkeen tulee selvittää rakennuksessa olevat vauriot ja haitat sekä näiden syy. Alan asiantuntijan, jonka tutkimusmenetelmien luotettavuudella, asiantuntemuksella ja pätevyydellä on terveydensuojeluviranomaisen hyväksyntä, tulisi tehdä kohteen terveyshaittaa tai vauriota koskevat tutkimus ja sen tuloksista raportti. Raportin perusteella tulee laatia hankkeen laajuuden kannalta tarpeellinen korjaussuunnitelma työselityksineen ja piirustuksineen. Nämä tutkimus- ja suunnittelukustannukset voidaan ottaa huomioon avustusta myönnettäessä.

Korjaustoimenpiteiden tulee kohdistua vaurioituneiden rakenteiden ja rakennusosien korjaamiseen tai uusimiseen sekä kosteusvaurion tai terveyshaitan aiheuttaneen rakennevirheen tms. korjaamiseen. Asumisen

rahoitus- ja kehittämiskeskus katsoo, että korjaussuunnittelussa tulisi mahdollisuuksien mukaan käyttää kosteus- ja mikrobivauriokorjauksiin perehtynyttä suunnittelijaa. Suunnitelma tulee toteuttaa siten, että olemassa olevia käyttökelpoisia rakenteita ja rakennusosia ei turhaan pureta, vaan niitä hyödyntämällä pyritään mahdollisimman taloudelliseen, kuitenkin pitkällä aikavälillä kestäväan ja varmaan ratkaisuun. Korjaustoimenpiteiden suunnittelematon toteuttaminen johtaa usein liian laajoihin, kustannuksiltaan korkeisiin toimenpidekokonaisuuksiin.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus pyytää tarvittaessa lausunnon kunnan rakennustarkastajalta suunnitelman tarkoituksenmukaisuudesta, avustettavista korjaustoimenpiteistä ja -kustannuksista (VAL 10 §).

Terveyshaitta-avustus myönnetään terveyshaitan, esim. homeen, kosteusvaurion, radonkaasun tai muiden terveydellisiä ongelmia aiheuttavien tekijöitten poistamiseen asuinrakennuksesta tai asunnosta. Avustusta ei myönnetä muuhun korjaukseen ja puutteiden poistamiseen. Terveyshaitaksi ei siten lueta asunnon puutteellista laite- tai varustetasoa, esim. puutteellisia saniteetti- tai peseytymistiloja. Koska terveyshaitan poistamiseksi myönnettävä avustus on tarkoitettu rakennuksen rakenteissa olevan kosteuden tai kosteuden aiheuttaman vaurion korjaamisesta aiheutuviin kustannuksiin, ei avustuksen piiriin pääsääntöisesti hyväksytä uusittavia keittiö- yms. kalusteita eikä uusittavia vesi- ja viemärikalusteita.

MYÖNTÄMISEDELLYTYKSET

Terveyshaitta-avustusten myöntämisedellytyksistä on säännöksiä laissa sekä valtioneuvoston asetuksessa. Myöntämisedellytyksiä ovat mm. seuraavat:

- Kohteen tulee olla hakijaruokakunnan ympärivuotisessa asuinkäytössä jo oleva asuinrakennus tai asunto (L 4 § 1 mom.). Pitkään käyttämättömänä tai muussa kuin ympärivuotisessa asuinkäytössä olleen asuinrakennuksen korjaamista ei avusteta.
- Avustus voidaan myöntää luonnolliselle henkilölle ja edellytyksenä on, että hakijaruokakunta on joutunut suuriin taloudellisiin vaikeuksiin nimenomaan asuntonsa terveyshaittojen vuoksi ja ilman omaa syytään (L 2 § 1 mom. 3 kohta ja 5 § 2 mom.). Tämä merkitsee sitä, että kohteen terveyshaitta on tullut ilmi yllättäen ja ennalta arvaamatta. Tähän arviointiin vaikuttavat mm. kohteen hankinnan läheisyys, kohteen ikä ja kohtuudella havaittavissa oleva kunto hankintavaiheessa (ostajan selonottovelvollisuus) sekä kohteen (korjattavan asunnon) osuus kauppahinnasta. Jos esim. kohde on jo hankittaessa huonokuntoinen ja sen osuus kauppahinnasta vähäinen, on ostaja usein ottanut tietoisien riskien tällaisen asunnon hankkiessaan ja saanut asunnon puutteista jo hyvityksen kauppahinnassa, jolloin avustusta ei lähtökohtaisesti myönnetä.
- Vasta tehtyjen kiinteistökauppojen osalta on huomioitava, että maakaaren mukainen kaupanvastuu on voimassa viisi vuotta

saannosta, jos osapuolet eivät ole elinkeinonharjoittajia. Tästä ajasta vähemmän kuluneissa saannoissa on selvítettävä myyjän korvausvastuu. Avustettavaksi voi pääsääntöisesti tulla kohde, jossa maakaareen perustuva myyjän vastuu on selvitetty.

- Avustettavat toimenpiteet ovat, ottaen huomioon rakennuksen asuinkäyttötarve ja asuinkäyttöaika, tarkoituksenmukaiset sekä kustannuksiltaan kohtuulliset (L 4 § 1 mom.).
- Korjaustoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin avustuspäätös on annettu tai toimenpiteiden tarkoituksenmukaisuus hyväksytty, ellei avustuksenmyöntäjä erityisestä syystä toisin päätä (L 4 § 2 mom). Tällainen erityinen syy voi olla esim. toimenpiteen kiireellisyys ja välttämättömyys. Tällöin tulee ottaa yhteys kiinteistön sijaintikuntaan, josta kunnan viranomaisen käy toteamassa töiden kiireellisyyden ja antaa työlle aloitusluvan. Avustushakemus tulee tehdä tämän jälkeen mahdollisimman pian ja lähettää Asumisen rahoitus- ja kehittämiss-keskukseen viipymättä. ARA pyytää tarvittaessa mahdolliset lisäselvitykset. Siinä tapauksessa, että nykyinen asuinrakennus on käynyt asunnon terveyshaittojen vuoksi asumis- ja korjauskelvottomaksi, uuden asuinrakennuksen rakentamista ei saa aloittaa tai asunnon hankintaa tehdä ennen Asumisen rahoitus- ja kehittämiss-keskuksen päätöstä.
- Terveyshaitan poistamisesta aiheutuvien arvioitujen korjauskustannusten tulee olla vähintään 7 000 euroa (VNA 12 § 1 mom.).
- Korjattaessa tai rakennettaessa asunto/asuinrakennus voidaan hyväksyttäviin kustannuksiin sisällyttää korjaustöiden edellyttämien rakennustarvikkeiden ja rakennukseen kiinteästi asennettavien laitteiden hankintakustannukset, vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöön liittymismaksu sekä kustannukset arviointi-, tutkimus-, laatumis-, suunnittelu-, rakennus-, asennus-, katselmus-, säätö-, mittaus- ja purkutöistä sekä töitten valvonnasta, ei kuitenkaan laskennallista kustannusta omasta työstä eikä kustannusta vastikkeetta tehdystä työstä. Hankittaessa asunto voidaan hyväksyttäviin kustannuksiin sisällyttää asunnon hankintahinta (VNA 24 §)
- Samaan toimenpiteeseen ei voida myöntää useampia korjaus- tai energia-avustuksia, ellei kyseessä ole saman korjaustoimenpiteen eri vaiheitten avustaminen erikseen (L 4 § 3 mom.). Tällä tarkoitetaan sitä, että suunnittelu-, kuntoarvio- ja kuntotutkimusavustus ei ole esteenä myönnettäessä avustusta varsinaisiin korjaustoimenpiteisiin.
- Avustusta ei myönnetä siltä osin kuin avustuksenhakijalla on oikeus saada hyvitystä esim. vakuutus sopimuksen perusteella tai myyjältä (L 10 §). Hyvitykseksi voidaan katsoa myös kohteen puutteiden vuoksi saatu kauppahinnan alennus kohdetta hankittaessa.

Hakijaruokakunnan taloudellisten vaikeuksien suuruutta arvioidaan

ruokakunnan varallisuuden, tulojen ja menojen sekä muiden ruokakunnan olosuhteisiin vaikuttavien seikkojen perusteella (L 5 § 2 mom.):

- Tuloina otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät tulot kuukaudessa vähennettynä ennakkoperintänä perityillä veroilla sekä veron luonteisilla maksuilla. Tuloiksi ei lueta asumistukea, eikä asumistukiasetuksen (949/1993) 1 §:ssä mainittuja tuloja eikä omaishoidon tuesta annetun lain (937/2005) 8 §:ssä tarkoitettua omaishoitoa koskevaan sopimukseen perustuvaa hoitopalkkiota (VNA 11 § 1 mom.).
- Ruokakunnan menoiksi kuukaudessa katsotaan meno, joka määräytyy ruokakunnan jäsentä kohden seuraavasti:
 1. yksin asuva tai yksinhuoltaja 600 euroa
 2. muu 18 vuotta täyttänyt henkilö 500 euroa; sekä
 3. alle 18-vuotias henkilö 450 euroa.

Menoina otetaan lisäksi huomioon lainanhoito-, asumis-, työmatka-, päivähoito-, sairauskulut ja elatusmaksut sekä niihin rinnastettavat merkittävät toistuvat menot (VNA 11 § 2 ja 3 mom.).

- Ruokakunnan varallisuutena otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole välttämätön ruokakuntaan kuuluvien elinkeinon tai ammatin harjoittamista varten kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Ruokakunnan omassa asuinkäytössä olevaa asuntoa ei oteta huomioon varallisuutta arvioitaessa (VNA 11 § 4 mom.). Varallisuutta arvioitaessa otetaan huomioon myös sellainen merkittävä omaisuus, jonka ruokakunta viimeisten vuosien aikana luovuttanut vastikkeetta. Mikäli ruokakunta on myynyt omaisuutensa alle käyvän hinnan, katsotaan luovutus tapahtuneen osittain vastikkeetta eli käyvän hinnan ja luovutushinnan välinen ero otetaan huomioon varallisuusarvostelussa.
- Muina olosuhteisiin vaikuttavina seikkoina voidaan ottaa huomioon ruokakunnan jäsenten heikentynyt terveydentila, terveydentilaa vaarantavat seikat sekä näihin rinnastettavat muut haitalliset olosuhteet (VNA 11 § 5 mom.).

Terveyshaitta tai taloudellinen vahinko ei saa olla aiheutettu omalla toiminnalla. Se ei saisi johtua esimerkiksi asunnon virheellisestä käytöstä taikka huolimattomuudesta asunnonhankinnassa (HE 134/2005).

Terveyshaitta-avustuksen myöntäminen asunnon rakentamiseen tai hankintaan edellyttää em. seikkojen lisäksi, että asunto, jossa terveyshaitta on, on käynyt korjauskelvottomaksi (L 2 § 1 mom. 3 kohta). Pääsääntöisesti asunto katsotaan korjauskelvottomaksi silloin, kun korjaaminen ei ole mahdollista tai johda toivottuun tulokseen tai jos korjauskulut nousevat niin suuriksi, ettei korjaaminen ole perusteltua.

Uuden asunnon osalta valtioneuvoston asetuksessa rajataan avustettava maksimikoko ja avustettavat enimmäiskustannukset (VNA 12 § 2 ja 3 mom.). Kustannusten hyväksyttävyyttä harkittaessa otetaan tällöin huomioon ruokakunnan koko sekä asuntojen rakennuskustannusten ja hankintahintojen taso paikkakunnalla (L 7 § 2 mom.).

MAKSAMINEN

Avustus maksetaan avustuspäätöksessä lähemmin määritellyllä tavalla useammassa erässä töiden edistymisen ja toteutuneiden kustannusten (maksettujen laskujen) perusteella. Omaa tai vastikkeetta tehtyä työtä ei voida avustaa (VNA 24 §). Jos rahoituksen olemassaolosta koko hankkeelle ei ole esitetty selvitystä, avustus joudutaan maksamaan hankkeen valmistumisen jälkeen yhtenä eränä.

Myönnetty avustus on maksatuskelpoinen myöntövuoden ja kaksi seuraavaa kalenterivuotta, jona aikana hankkeen tulee olla valmis ja avustus maksettu.

KÄYTTÖRAJOITUS

Avustettua asuntoa tai asuinrakennusta on käytettävä avustuksensaajan asuntona lähtökohtaisesti viiden vuoden ajan avustuksen myöntämisestä. Jos avustus on myönnetty rakentamiseen tai hankintaan, käyttörajoitus koskee rakennettua tai hankittua asuntoa ja viiden vuoden määräaika lasketaan tällöin ajankohdasta, josta asunto on voitu ottaa ruokakunnan asuinkäyttöön (L 11 §).

TERVEYSHAITTA-AVUSTUKSEN HAKEMUSASIAKIRJAT

Hakemuslomake (ARA 35/10) on täytettävä huolellisesti kaikilta osin ja siihen on liitettävä seuraavat asiakirjat:

1. jäljennös kiinteistön kauppakirjasta.
2. selvitys myyjän korvausvastuusta (jäljennökset mahdollisista sopimuksista)
3. olemassa olevat kohteen pääpiirustukset (rakennuslupakuvat)
4. kunnan terveydensuojeluviranomaisen tarkastuspöytäkirja asuinrakennuksen/asunnon terveyshaitasta tai kosteusvauriosta
5. kohteen vaurio- tai kosteuskartoitustutkimukset ja -selvitykset tai – raportit, näiden tekijätahon tutkimusmenetelmien luotettavuudesta, asiantuntemuksesta ja pätevyydestä tulee olla terveydensuojeluviranomaisen hyväksyntä
6. ja näiden perusteella kosteus- ja mikrobivauriokorjauksiin perehtyneen suunnittelijan laatimat kohteen korjaussuunnitelmat työselityksineen ja piirustuksineen sekä vauriokorjausta koskeva kustannusarvio korjaustoimenpiteittäin eriteltynä. Terveyshaitan poistamiseksi hyväksyttäviin kustannuksiin kuuluvat kustannukset vain sellaisista korjaustoimenpiteistä, joiden osalta kunnan terveydensuojeluviranomainen on todennut terveyshaitan tai kosteusvaurion.
7. sosiaaliviranomaisen lausunto tarvittaessa
8. ruokakunnan kaikkia jäseniä koskevat verotuspäätökset ja esitäytetyt

veroilmoituksen erittelyosa viimeksi toimitetusta verotuksesta tai verotuslaskelma verottajalta

9. työnantajan todistus nykyisistä kuukausituloista ja/tai vastaava todistus eläketuloista ja tapaturma- yms. korvauksista. Todistuksesta tulee käydä ilmi brutto- ja nettotulot.

10. selvitys ruokakunnan varallisuudesta, hakemuslomakkeen varallisuuskohtaan (=säästöt sekä myytävissä oleva omaisuus) tai lomake ARA 35L/10

11. kiinteistöverolippu hakemista edelliseltä vuodelta

12. selvitykset hakijaruokakunnan veloista: kutakin velkaa koskien velanantajan todistus, josta käy selville velan myöntöpäivä, velan määrä myönnettäessä, tarkoitus, jäljellä oleva lainapääoma sekä velanhoidon kuukausikustannukset

13. todistukset ruokakunnan toistuvista menoista kuten asumis-, päivähoito-, sairauskulu ja elatusmaksut sekä niihin rinnastettavat merkittävät toistuvat menot. Kuukausittaisina työmatkakuluina otetaan huomioon verottajan hyväksymä matkakulu jaettuna yhdellätoista.

14. selvitykset muista asiaan vaikuttavista olosuhteista, joihin hakija haluaa vedota

15. selvitys ja merkinnät hakemuslomakkeen ”Rahoitus – muuta korvausta” -kohtaan siitä, saako tai onko hakija saanut korvausta muualta ja minkä verran (esim. vakuutuskorvaukset, korvaukset myyjältä). Todistukset korvauksista on liitettävä hakemukseen.

16. korjauskustannusten rahoitussuunnitelma, jossa on eriteltävä kohteen koko rahoitus (esim. ilmoitettava oman työn osuus ja korvaukset). Mikäli korjaus on tarkoitus rahoittaa luotolla, on luotonantajalta hankittava luottolupaus, josta käyvät selville luoton määrä, laina-aika, korkoprosentti ja luotosta aiheutuvat kuukausikustannukset.

Lisäksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi pyytää muut tarvittavat lausunnot kunnan viranomaisilta (esim. rakennustarkastajalta)

Jos avustusta haetaan asunnon rakentamiseen tai hankintaan sillä perusteella, että nykyinen asunto on terveyshaittojen vuoksi käynyt asumis- tai korjauskelvottomaksi, on hakemukseen liitettävä edellisten lisäksi seuraavat asiakirjat:

1. luotettavan asiantuntijan (sekä rakennusteknillistä että asumisterveydellistä asiantuntijuutta omaavan) selvitys nykyisen asunnon korjauskelvottomuudesta

Tiedustelut asianomaisesta kunnasta tai ARAsta, puh 020 610 125.