

Henkilö-  
asiakkaat

Avustus kuntotutkimukseen ja  
perusparannuksen suunnitteluun

# HAKUOHJE

## 2021





Tässä ohjeessa kerrotaan kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun tarkoitetun avustuksen hakemisesta, myöntämisen edellytyksistä ja maksamisesta **asuinrakennuksen omistavalle henkilölle**.

## Sisällys

1	Avustuksen tarkoitus ja määrä .....	3
2	Mitä avustetaan.....	3
	2.1 Kuntotutkimus	4
	2.2 Perusparannuksen suunnittelu	4
3	Edellytykset avustuksen saamiselle .....	5
	3.1 Toimenpiteiden aloittaminen	5
	3.2 Yleiset edellytykset	6
	3.3 Kuntotutkimuksen edellytykset	8
	3.4 Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys	8
	3.5 Perusparannuksen suunnittelun edellytykset	9
	3.6 Perusparannuksen suunnittelijan pätevyys	10
4	Avustuksen haku .....	11
	4.1 Avustuksen hakeminen verkkoasioinnissa	11
	4.2 Avustuksen haku erillisellä paperilomakkeella	12
	4.3 Salassa pidettävien ja arkaluontoisten asiakirjojen lähettäminen	12
5	Hakemuksen liitteet .....	12
6	Avustuksen maksu.....	13
7	Muutoksen hakeminen päätökseen .....	14
8	Lisätiedot .....	15

### **Hakuohje 2021 henkilöasiakkaille: Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun**

Julkaistu: 31.12.2020

Dnro: ARA-00.01.01-2020-41

Asumisen rahoitus- ja  
kehittämiskeskus (ARA)

# 1 Avustuksen tarkoitus ja määrä

Avustukset on tarkoitettu kosteus- ja mikrobivaurioituneiden sekä sisäilmaongelmaisten asuinrakennusten kuntotutkimuksiin sekä tällaisten rakennusten perusparannusten suunnittelukustannuksiin.

Tavoitteena on edistää suunnitelmallista kiinteistönpitoa, rakennuskannan laadun ylläpitoa sekä tukea ja kannustaa omistajia toteuttamaan kiinteistöjen korjauksia.

## Sovellettavat säännökset

Avustusten myöntämisessä sovelletaan lakia asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista ([1087/2016](#)), valtioneuvoston asetusta asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista ([1373/2016](#)) ja valtionavustuslakia ([688/2001](#)).

## Kotitalousvähennystä ei voi saada kuntotutkimukseen tai perusparannuksen suunnitteluun

Verohallinnon ohjeiden mukaan kotitalousvähennystä ei voi saada kuntotarkastuksiin, mittauksiin tai tutkimuksiin. Myöskään sisustus-suunnittelijan, arkkitehdin, insinöörin tai vastaavan henkilön erityistä ammattitaitoa vaativa suunnittelutyö ei ole vähennykseen oikeuttavaa tavanomaista kotitaloustyötä.

Lisätietoa kotitalousvähennyksestä verottajan sivuilta [www.vero.fi](http://www.vero.fi)

# 2 Mitä avustetaan

Avustusta voi hakea kuntotutkimukseen ja/tai perusparannuksen suunnitteluun. Mahdollinen asuntokaupan riitatilanne ei vaikuta avustuksen saamiseen.



Avustuksen määrä on enintään 50 % hyväksyttävistä ja toteutuneista kustannuksista.

## 2.1 Kuntotutkimus

Kuntotutkimukseen voidaan myöntää avustusta, **kun epäillään** kosteus- ja mikrobivauriota tai sisäilmaongelmaa.

Kuntotutkimuksessa avustettavia kustannuksia ovat kuntotutkimusten suunnittelun, tutkimustöiden, tarvittavien näytteiden oton ja niiden analysoinnin kustannukset, kuntotutkimusraportin laatimisesta aiheutuvat kustannukset, sekä muut olennaisesti kuntotutkimukseen liittyvät kustannukset.

Kuntotutkimus sisältää yleensä aistinvaraisen kuntoarvion tai alkukartoituksen ja rakenteisiin kohdistuvan tutkimuksen. Pelkkä kuntoarvio tai alkukartoitus ei ole avustettava toimenpide.

Kosteus- ja sisäilmateknisiä kuntotutkimuksia voidaan avustaa. **Kosteus- ja sisäilmateknisessä kuntotutkimuksessa** tutkitaan tarkasti kosteusvaurioituneet tai sellaisiksi epäilty rakenteet sekä muut sisäilmanlaatuun mahdollisesti vaikuttavat rakenneosat, materiaalit ja talotekniset tekijät. Tutkimukseen kuuluvat myös mahdolliset muut sisäilmanlaatuun vaikuttavat tekijät, kuten puutteellinen ilmanvaihto.

Tietoa kuntotutkimuksesta ja esimerkki raportin sisällöstä:

[Siirry ympäristöministeriön Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus -julkaisun sivulle](#)

## 2.2 Perusparannuksen suunnittelu

Kun asuinrakennuksessa **on kuntotutkimuksella todettu** kosteus- ja mikrobivaurio tai sisäilmaongelma, avustusta voidaan myöntää rakennuksen perusparannuksen suunnitteluun.

Perusparantamisella tarkoitetaan:

- asunnon tai asuinrakennuksen laatutason nostamista alkuperäisestä tasosta TAI
- palauttamista muilla kuin vuosikorjaustoimenpiteillä uudenveroiseen tai alkuperäiseen tasoon.

Perusparannuksen suunnittelussa avustettavia kustannuksia ovat suunnitelmien laatimisesta, katselmuksista ja muista suunnitteluun olennaisesti liittyvistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset.

## 3 Edellytykset avustuksen saamiselle

### 3.1 Toimenpiteiden aloittaminen



Avustuksen saamisen ehtona on, että kuntotutkimusta ja perusparannuksen suunnittelua **ei ole aloitettu ennen ARAn tekemää avustuspäätöstä.**

Jos toimenpiteet on aloitettu ennen ARAn tekemää avustuspäätöstä, avustusta voidaan myöntää vain erityisestä syystä.

Kuntotutkimuksen ja/tai perusparannuksen suunnittelun aloittamiseen ennen avustuspäätöstä on haettava ARAlta **aloituslupa**. Aloituslupahakemukseen ei tarvita liitteitä. Ainoa mahdollinen liite on valtakirja, joka lisätään, jos asiaa hoitaa asiamies.

Aloitusluvan saaminen vie keskimäärin kaksi työpäivää.



ARA suosittelee, että avustus haetaan mahdollisuuksien mukaan noin kaksi kuukautta ennen tutkimuksen tai suunnittelun aloittamista.

Aloitusluvan saaminen ei tarkoita avustuksen saamista, vaan avustusta on haettava erikseen avustushakemuksella. Vasta myönteinen avustuspäätös tarkoittaa avustuksen saamista. Toimita avustushakemus **ARAan kuuden kuukauden (6 kk) sisällä aloituslupapäätöksestä.**

Aloitustuvan hakeminen:

- A) Aloitustupaa haetaan joko ARAn verkkosivustossa TAI
- B) ARAn verkkosivuilta löytyvällä Aloitustupahakemuslomakkeella: [Siirry aloitustupahakemukseen \(ara.fi/lomakkeet\)](https://ara.fi/lomakkeet)

## 3.2 Yleiset edellytykset

### Asuinrakennuksen omistaja

Avustus voidaan myöntää henkilölle, joka omistaa asuinrakennuksen.

Avustusta ei myönnetä asunto-osakkeen omistajalle. Asunto-osakeyhtiön isännöitsijä tai hallituksen puheenjohtaja voi hakea avustusta asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan hallinnassa olevan asuinhuoneiston kuntotutkimukseen tai peruseräparannuksen suunnitteluun. [Lataa ja tutustu yhteisöjen kuten taloyhtiöiden avustusohjeeseen \(pdf\)](#)

Paritalot kohdalla hakemus toimitetaan joko henkilöasiakkaan lomakkeella, kun kiinteistön rakennuksineen omistavat yksityishenkilöt tai yhteisöjen hakulomakkeella, kun kiinteistön rakennuksineen omistaa asunto-osakeyhtiö.

Paritalon omistaja tekee hakemuksen joko

- henkilöasiakkaille tarkoitetulla hakulomakkeella, jos kiinteistön rakennuksineen omistavat yksityishenkilöt TAI
- yhteisöille tarkoitetulla hakulomakkeella, jos kiinteistön rakennuksineen omistaa asunto-osakeyhtiö.

### Asuinrakennus

Avustettavien toimenpiteiden kohteena olevan rakennuksen pinta-alasta vähintään puolen on oltava **ympäri vuotisessa asuinkäytössä**. Avustusta ei voida myöntää vapaa-ajan asuntoon.

Asuinrakennuksessa on oltava:

- a) **Haettaessa avustusta kuntotutkimukseen:** epäily kosteus- ja mikrobivauriosta tai sisäilmaongelmasta
- b) **Haettaessa avustusta perusparannuksen suunnitteluun:** kuntotutkimuksella todettu kosteus- tai mikrobivaurio tai sisäilmaongelma.

---

*Kosteusvaurioituneessa rakennuksessa on materiaalia tai rakenteita, joiden ulkonäkö, lujuus, tekninen toimivuus tai terveydelliset ominaisuudet ovat oleellisesti heikentyneet liiallisen tai pitkäaikaisen kostumisen ja mikrobikasvuston vuoksi.*

*Sisäilmaongelmaisessa rakennuksessa on haitta-aineista (esimerkiksi VOC-yhdisteet, PAH-yhdisteet ja radon) aiheutuvia sisäilmaongelmia.*

---

## **Toimenpiteet**

Avustettavien toimenpiteiden on oltava **tarkoituksenmukaisia** rakennuksen tai asunnon odotettavissa oleva asuinkäyttöaika ja asuinkäyttötarve huomioon ottaen.

## **Muu korjaukseen myönnettävä julkinen tuki tai hyvitys**

Avustusta voidaan myöntää vain, jos hakijalla ei ole oikeutta saada muuta julkista tukea tai hyvitystä korjaustoimenpiteeseen. Tällainen tuki tai hyvitys voi olla esimerkiksi hyvitys vakuutus sopimuksen, muun sopimuksen tai lain nojalla. Esimerkkejä näistä ovat muun muassa vakuutus korvaus, sopimussakko tai kaupan virheeseen liittyvä suoritus.



Hakijan on ilmoitettava avustusta hakiessaan kaikki toimenpiteisiin saamansa tuki ja rahoitus.

### 3.3 Kuntotutkimuksen edellytykset

Avustusta kosteus- ja mikrobivaurioituneen ja sisäilmaongelmaisen asuinrakennuksen kuntotutkimukseen voidaan myöntää silloin, kun tutkimus **vastaa alalla sovittua hyvää tasoa ja se tehdään riittävän kattavasti.**

Kuntotutkimus tehdään käyttäen apuna tarvittavassa laajuudessa rakenteiden avaamista, rakenteiden koestusta, näytteiden ottoa ja mittauksia.

Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys on todistettava. Pätevyyden todistamisesta kerrotaan tarkemmin seuraavassa luvussa 3.4.

### 3.4 Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys

**Kuntotutkimusta voidaan avustaa, kun tutkimus on pätevän henkilön tekemä tai allekirjoittama.**

Kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimuksen teko edellyttää monipuolista osaamista ja kokemusta. Tutkijan on tunnettava eri aikakausien tyypilliset rakenneratkaisut ja rakennetyypit, LVI-tekniset ratkaisut, rakennusmateriaalit ja riskirakenteet. Tutkijan on myös tunnettava normaalin ja poikkeavan sisäympäristön ominaisuudet ja tyypilliset epäpuhtaudet sekä niiden tutkimus- ja mittausmenetelmät.

Pätevällä henkilöllä tarkoitetaan kuntotutkijaa, jolla on:

- asumisterveysasetuksen ([545/2015](#)) mukainen rakennusterveysasiantuntijan tai kosteusvaurion kuntotutkijan pätevyys TAI
- jokin seuraavista FISEn tai Eurofins Expert Services Oy:n myöntämistä sertifikaateista:
  - rakennusterveysasiantuntija
  - sisäilma-asiantuntija
  - kosteusvaurion kuntotutkija



- o tavarantarkastaja, jolla on sisäilmaselvityksien ja rakenteiden kuntotutkimuksen tekopätevyys.

Jos kuntotutkimuksen tekemiseen osallistuu useampi henkilö, esimerkiksi yrityksen sisällä, ja osallistuvista henkilöistä vain yksi täyttää edellä mainitut pätevyysvaatimukset, ottaa pätevä henkilö allekirjoituksellaan vastuun raportin sisällöstä avustuksen saamiseksi.



Pätevyydestä on esitettävä todistus avustushakemuksen liitteenä.

### 3.5 Perusparannuksen suunnittelun edellytykset

Kuntotutkimus toimii pohjatietona perusparannuksen korjaussuunnittelulle. Kuntotutkimuksen perusteella **laaditaan riittävän yksityiskohtaiset korjaussuunnitelmat**, joissa kuvataan korjattavat, purettavat ja uusittavat rakenteet, mahdolliset muutokset uusien rakenteiden toteutuksessa sekä korjausmenetelmät ja materiaalit.

Kun haetaan avustusta perusparannuksen suunnitteluun, on avustushakemuksen liitteenä toimitettava **kuntotutkimusraportti**. Raportissa on todettava rakennuksen mikrobi- ja kosteusvaurio tai sisäilmaongelma. Kuntotutkimusta koskevat luvussa 3.3 kuvatut edellytykset. ARA suosittelee, että kuntotutkimus on enintään vuoden vanha.

Kuntotutkimus- tai perusparannuksen suunnitteluhankkeeseen ryhtyvän avustuksen hakijan on huolehdittava, että hankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatimus huomioiden riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys on osoitettava avustusta haettaessa (ks. luku 3.4). Myös perusparannuksen suunnittelijan pätevyys on todistettava (ks. seuraava luku 3.6).



**Huom.** Aiemmin teetettyyn kuntotutkimukseen ei voi enää hakea avustusta, ellei ARA ole myöntänyt siihen aloituslupaa.

### 3.6 Perusparannuksen suunnittelijan pätevyys

Suunnittelutehtävässä korostuu rakentamisen terveellisyysseikkojen huomioon ottaminen ja korjaustyön laadun varmistaminen.

Suunnittelijan pätevyyden arvioinnissa sovelletaan Maankäyttö- ja rakennuslain 120 e §:ää, ympäristöministeriön ohjetta rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokista (YM1/601/2015) sekä valtioneuvoston asetusta rakentamisen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä (VNa 214/2015).

Kosteusvaurion ja sisäilmaongelman korjaamiseen liittyvän suunnittelutehtävän katsotaan olevan joko tavanomainen tai vaativa suunnittelutehtävä. ARA suosittelee, että perusparannuksen suunnittelijalla on rakentamisen tai tekniikan alalta suoritettu tutkinto ja vähintään kolmen vuoden kokemus korjausrakentamisen suunnittelutyöstä. **Avustuksen hakijan on huolehdittava, että hankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioiden riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.**



Avustushakemukseen on liitettävä suunnittelijan tutkintotodistus ja CV pätevyyden osoittamiseksi.

Jos kyseessä on kosteusvaurion korjaamiseen liittyvä suunnittelutyö, ARA hyväksyy myös FISEn pätevyysrekisteristä näkyvän kosteusteknisen korjaussuunnittelijan pätevyyden.

## 4 Avustuksen haku

Avustusta voi hakea ympäri vuoden. Avustuksia myönnetään vuosittain niin kauan kuin tähän avustusmuotoon tarkoitettua määrärahaa riittää.

Hakija voi myös käyttää avustuksen hakemisessa apunaan **asiamiestä**. Asiamiehenä voi toimia esimerkiksi omainen.



**Asiamiestä käytettäessä** on huomioitava asiamiehen mahdollinen esteellisyys. Esimerkiksi toimenpiteen toteuttaja on esteellinen, eikä voi siis toimia asiamiehenä.

Avustusta voi hakea ARAn verkkoasioinnin kautta tai erillisellä paperilomakkeella.

ARA suosittelee avustuksen hakemista verkkoasioinnissa. Verkkoasiointiin kirjautumisessa tarvitset verkkopankkitunnukset.



### 4.1 Avustuksen hakeminen verkkoasioinnissa

Hakemusten jättäminen verkkoasioinnin kautta on helppoa ja turvallista. Hakemuksen tekeminen vaatii **vahvan tunnistautumisen**. Tunnistautua voi verkkopankkitunnuksilla, varmennekortilla tai mobiilitunnistautumisella.

Verkkoasioinnin etusivulla voit tehdä uusia hakemuksia, vastata ARAn lähettämiin viesteihin tai vastaanottaa ARAn lähettämän hakemuksen täydennettäväksi.



**Suositus:** Lisää kaikki tarvittavat liitteet hakemukseen sähköisessä muodossa, pdf-tiedostoina.

## 4.2 Avustuksen haku erillisellä paperilomakkeella

Avustusta voi hakea myös erillisellä lomakkeella (lomake ARA 37).

[Siirry lomakkeen sivulle](#)

Hakemuksen löydät avustuksen sivulta ([www.ara.fi/kuntotutkimus](http://www.ara.fi/kuntotutkimus)) tai ARAn lomakehausta ([ara.fi/lomakkeet](http://ara.fi/lomakkeet)).

Hakemus lähetetään ARAn kirjaamon sähköpostiin osoitteella "[kirjaamo.ara \(at\) ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi)" tai turvapostina (ks. luku 4.3).

Paperinen hakemus postitetaan ARAlle osoitteeseen:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)  
PL 30  
15141 Lahti.

Lisätietoja saa ARAn korjausavustuspuhelin- tai sähköpostipalvelusta. Katso yhteystiedot luvusta 8.

## 4.3 Salassa pidettävien ja arkaluontoisten asiakirjojen lähettäminen

Normaali sähköposti ei täytä kaikkia tietoturvallisuudelle asetettuja vaatimuksia. Asiakirjojen lähettäminen normaalina sähköpostina on siten kunkin asiakkaan omalla vastuulla.

Jos et käytä ARAn verkkoasiointia, on arkaluontoista tietoa sisältävät asiakirjat (esimerkiksi terveydentilaa tai sosiaalihuollon palveluita koskevat tiedot) lähetettävä ARAn kirjaamoon **turvaviestinä**.

Linkki turvaviestin-palveluun: <https://turvaviestin.ara.fi>

- Ohjeet turvapostin käyttämiseen: [Lataa ohje \(pdf\)](#)

## 5 Hakemuksen liitteet

Hakemuksen liitteinä tarvitaan kopiot seuraavista asiakirjoista:

- **Kustannusarvio** toimenpiteistä, joihin avustusta haetaan.

- Todistus kuntotutkijan pätevydestä.
- **Kuntotutkimusraportti**, kun haetaan avustusta perusparannuksen suunnitteluun. Suosituksena, että raportti on laadittu viimeisen 12 kuukauden sisällä. Esimerkki raportin sisällöstä ympäristöministeriön julkaisussa: [Siirry Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus - julkaisun sivulle](#)
- Perusparannuksen suunnittelijan tutkintotodistus ja CV tai ilmoitus FISEn pätevydestä, kun avustusta haetaan perusparannuksen suunnitteluun.
- **Korjaus- ja kunnossapitosopimus**, jos asuinrakennuksen omistus on jaettu usean omistajan kesken, eivätkä kaikki omistajat asu rakennuksessa. Tällöin on tehtävä omistajien kesken korjaus- ja kunnossapitosopimus. [Lataa sopimus pohja avustushakemuksen sivulta \(ara.fi/lomakkeet\)](#)

Hakemusasiakirjoja ei palauteta.

## 6 Avustuksen maksu

Avustus maksetaan yhdessä erässä avustettavien toimenpiteiden valmistumisen jälkeen. Avustus haetaan maksuun joko verkkoasiointia käytettäessä asiointikansioon automaattisesti luodulla maksatuslomakkeella tai ARA:n verkkosivuilla olevalla maksatushakemuksella.

Maksatushakemukseen on liitettävä seuraavat asiakirjat:

- laskut ja tositteet niiden maksamisesta.



Avustus on maksatuskelpoinen myöntämivuoden ja 2 seuraavaa kalenterivuotta. Sen jälkeen avustusta ei voida enää maksaa. Avustuksen lopullinen maksupyyntö pitää toimittaa **ARAan 31.10. mennessä** viimeisenä maksuvuonna.



**Avustuksen saajan on oltava korjauslaskujen maksaja** eli toteutuneiden kustannusten (laskut, kuitit) on kohdistuttava avustuksen saajaan.

Alkuperäiset kuitit ja tositteet on säilytettävä 6 vuotta maksatushakemuksen tekemisestä.

Kuitteja ja tositteita voidaan tarvita myöhemmin mahdollisen tarkastuksen vuoksi.

ARA voi tehdä avustuksen kohteena olevissa tiloissa tarkastuksia, joilla varmistetaan avustuksen käyttö avustuspäätöksen mukaisiin toimenpiteisiin. ARA voi myös valtuuttaa asunnon sijaintikunnan tekemään em. tarkastuksia.

## 7 Muutoksen hakeminen päätökseen

Avustuspäätökseen voi hakea muutosta siten kuin valtionavustuslaissa säädetään ([688/2001](#)). Oikaisua avustuspäätökseen voi hakea 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti ARAlle.

Oikaisua voi hakea ARAn verkkoasioinnin kautta tai jättämällä paperisen oikaisuvaatimuksen ARAn osoitteella *"PL 30, 15141 Lahti"*.

Paperisen tai sähköpostilla toimitettavan oikaisuvaatimuksen voi tehdä ARAn oikaisuvaatimuslomakkeella: [Siirry oikaisuvaatimuksen sivulle](#)

**Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.** Käyttämällä ARAn verkkosivuilla olevaa oikaisuvaatimus-lomakepohjaa varmistat, että tarvittavat tiedot tulevat oikaisuvaatimukseen.

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

## 8 Lisätiedot

Avustuksen hakemiseen liittyvissä asioissa palvelemme sähköpostitse: [korjausavustus.ara \(at\) ara.fi](mailto:korjausavustus.ara(at)ara.fi)

**Voit myös kuunnella nauhoitteen avustuksesta ja ohjeet lisätietojen pyytämiseen palvelunumerostamme:**  
029 525 0928 (nauhoitepuhelin, numeroon ei vastata)

Avustukseen liittyvät ohjeet, linkit ja lomakkeet löytyvät ARAn verkkosivuilta: [www.ara.fi/kuntotutkimus](http://www.ara.fi/kuntotutkimus)

Siirry tästä suoraan ARAn verkkoasiointiin (sähköinen hakeminen):  
<https://rahoitus.ara-asiointi.fi>

Tarkempia tietoja ARAn verkkoasioinnista ARAn sivuilla:  
[www.ara.fi/verkkoasiointi](http://www.ara.fi/verkkoasiointi)

ARAn erilliset lomakkeet, jotka voit myös tulostaa, ovat saatavilla avustuksen sivulla ja ARAn lomakehaussa: [www.ara.fi/lomakkeet](http://www.ara.fi/lomakkeet)  
*Käytä lomakkeita hakiessasi ohjeessa mainittua lomakenumeroa (ARA 37) tai lomakkeen nimeä (esim. "oikaisuvaatimus").*