

Henkilö-
asiakkaille

Avustus kuntotutkimukseen ja
perusparannuksen suunnitteluun

HAKUOHJE

2020



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	3
2.2	Perusparannuksen suunnittelu	4
3	Edellytykset avustuksen saamiselle	4
3.1	Toimenpiteiden aloittaminen	4
3.2	Yleiset edellytykset	5
3.3	Kuntotutkimuksen edellytykset.....	6
3.4	Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys.....	6
3.5	Perusparannuksen suunnittelun edellytykset	6
3.6	Perusparannuksen suunnittelijan pätevyys	7
4	Avustuksen haku	7
3.1	Avustuksen hakeminen verkkoasioinnissa	8
3.2	Salassa pidettävien ja arkaluontoisten asiakirjojen lähettäminen.....	9
3.3	Hakemuksen liitteet.....	9
4	Avustuksen maksu	9
5	Muutoksen hakeminen päätökseen.....	10
6	Lisätiedot.....	10

**Hakuohje 2020:
Avustus kuntotutkimukseen ja
perusparannuksen suunnitteluun
henkilöasiakkaille**

Julkaistu: 31.12.2019
Dnro: ARA-00.02.00-2019-28

Päivitetty: 16.3.2020

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

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 **epäillä**n kosteus- ja mikrobivauriota tai sisäilmaongelmaa.

Kuntotutkimuksessa avustettavia kustannuksia ovat kuntotutkimusten suunnittelun, tutkimustöiden, tarvittavien näytteidenoton ja niiden analysoinnin, 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.

Avustettavia ovat kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset. **Kosteus- ja sisäilmateknisessä kuntotutkimuksessa** tutkitaan tarkasti kosteus- svaurioituneet tai sellaisiksi epäillyt rakenteet sekä muut sisäilmanlaatuun mahdollisesti vaikuttavat rakenneosat, materiaalit ja talotekniset tekijät. Tutkimukseen kuuluvat myös mahdolliset muut sisäilmanlaatuun vaikuttavat tekijät, kuten puutteellinen ilmanvaihto.

2.2 Perusparannuksen suunnittelu

Kun asuinrakennuksessa **on 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**. Aloitusluvan saaminen vie keskimäärin kaksi työpäivää.



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

Aloitustilvan 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.**

Aloitustilvan hakeminen:

- A) Aloituslupaa haetaan joko ARA:n verkkoasioinnissa tai
- B) ARA:n verkkosivuilta löytyvällä Aloituslupahakemus-lomakkeella ([Aloituslupahakemus: ara.fi/lomakkeet](https://ara.fi/lomakkeet))

3.2 Yleiset edellytykset

Asuinrakennuksen omistaja

Avustus voidaan myöntää henkilölle, joka omistaa asuinrakennuksen.

Asuinrakennus

Avustettavien toimenpiteiden kohteena olevan rakennuksen pinta-alasta vähintään puolen on oltava **ympärivuotisessa 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:** 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 vakuutussopimuksen, muun sopimuksen tai lain nojalla. Esimerkkejä näistä ovat muun muassa vakuutuskorvaus, 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 koestusta, näytteiden ottoa ja mittauksia.

Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys on todistettava. (ks. seuraava luku 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-tekniiset 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 pätevyys (*rakennusterveysasiantuntija* tai *kosteusvaurion kuntotutkija*) tai FISEn tai Eurofins Expert Services Oy:n sertifikaatti.

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 **12 kuukauden sisällä tehty kuntotutkimusraportti**, jossa rakennuksen mikrobi- ja kosteusvaurio tai sisäilmaongelma todetaan. Kuntotutkimusta koskevat luvun 3.3 edellytykset.

Kuntotutkimus- tai perusparannuksen suunnitteluhankkeeseen ryhtyvän (avustuksen hakijan) on huolehdittava, että hankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatavuus huomioon otettuna 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 suunnittelu- tehtävän 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 vaatavuus huomioon otettuna 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 kosteusvaurion korjaussuunnittelijan pätevyyden.

4 AVUSTUKSEN HAKU

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

Avustusten hakemisessa hakija voi käyttää **asiamiestä**. Asiamiehenä voi toimia esimerkiksi omainen.



Asiamiestä käytettäessä on huomioitava asiamiehen mahdollinen esteellisyys. Esimerkiksi toimenpiteen toteuttaja ei voi toimia asiamiehenä.

Avustusta voi hakea ARAn verkkoasioinnin kautta tai paperisella hakemuksella.

ARA suosittelee avustuksen hakemista verkkoasioinnissa. Verkkoasiointia varten hakija tarvitsee verkkopankkitunnukset.

[Siirry verkkoasiointiin \(ara.fi/verkkoasiointi\)](https://ara.fi/verkkoasiointi)

Avustusta voi hakea myös erillisellä paperihakemuksella (lomake ARA 37). Hakemuksen voi tulostaa avustuksen sivuilta www.ara.fi/kuntotutkimus.

Paperinen hakemus:

A) postitetaan ARAlle osoitteeseen:

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

B) tai tuodaan ARAan, käyntiosoitteeseen: Vesijärvenkatu 11 A, 15140 Lahti

3.1 Avustuksen hakeminen verkkoasioinnissa

Hakemusten jättäminen verkkoasioinnin kautta on helppoa ja turvallista.

Hakemuksen tekeminen vaatii vahvan tunnistautumisen. Tunnistautua voi pankkitunneilla, varmennekortilla tai mobiilitunnistautumisella. Mahdollinen asiamies on valtuutettava hoitamaan asiaa Suomi.fi:ssä (<https://www.suomi.fi/valtuudet/>).

Verkkoasioinnin etusivulla hakija pääsee jättämään uusia hakemuksia, vastaamaan ARAn lähettämiin viesteihin tai vastaanottamaan ARAn lähettämän hakemuksen täydennettäväksi.

ARA suosittelee, että verkkoasiointia käytettäessä kaikki tarvittavat liitteet ovat hakemusta täytettäessä sähköisenä, pdf-muodossa

Lisätietoja saa ARAn korjausavustuspuhelin- tai sähköpostipalvelusta (ks. yhteystiedot luvusta 6).

3.2 Salassa pidettävien ja arkaluontoisten asiakirjojen lähettäminen

Arkaluontoista tietoa sisältävät asiakirjat (esimerkiksi terveydentilaa tai sosiaalihuollon palveluita koskevat tiedot) on lähetettävä ARAn kirjaamoon turvapostina <https://turvaviesti.ara.fi>, jos verkkoasiointia ei käytetä.



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

3.3 Hakemuksen liitteet

Hakemuksen liitteinä tarvitaan kopiot seuraavista asiakirjoista:

- **Kustannusarvio** toimenpiteistä, joihin avustusta haetaan
- **Todistus kuntotutkijan pätevydestä**
- **Kuntotutkimusraportti**, kun haetaan avustusta perusparannuksen suunnitteluun. Vaatimuksena, että raportti on laadittu viimeisen 12 kuukauden sisällä.
- **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 ARAn sivuilta](#))


Hakemusasiakirjoja ei palauteta.

4 AVUSTUKSEN MAKSU

Avustus maksetaan yhdessä erässä avustettavien toimenpiteiden valmistumisen jälkeen. Avustus haetaan maksuun verkkoasiointia käytettäessä asiointikansioon automaattisesti luodulla maksatuslomakkeella tai ARAn verkkosivuilla olevalla maksatushakemuksella, jonka voit tulostaa.

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.

5 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 ARA:lle.

Oikaisua voi hakea ARA:n [verkkoasioinnin](#) kautta tai jättämällä paperisen [oikaisuvaatimuksen](#) ARAan osoitteella *PL 30, 15141 Lahti*.

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

Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

6 LISÄTIEDOT

Avustuksen hakemiseen liittyvissä asioissa palvelemme puhelimitse ja sähköpostitse.

korjausavustus.ara (at) ara.fi
puh. 029 525 0818

Palvelemme: ti-ke klo 9.00–11.00 ja 12.00-15.00

Avustukseen liittyvät ohjeet, linkit ja lomakkeet löytyvät ARA:n verkkosivuilta: www.ara.fi/kuntotutkimus

Siirry tästä ARAn verkkoasiointiin (sähköinen hakeminen):
www.ara.fi/verkkoasiointi

ARAn lomakkeet (tulostettavat) ovat saatavilla ARAn lomakesivulla ja lomakehauulla: www.ara.fi/lomakkeet

Käytä lomakkeita hakiessasi ohjeessa mainittua lomakenumeroa (ARA 37) tai lomakkeen nimeä.