

För  
samfund

Understöd för  
undersökning av byggnaders skick och  
för planering av grundliga förbättringar  
ANSÖKNINGSANVISNING  
2020



Denna anvisning redogör för hur **samfund** som äger en bostadsbyggnad kan ansöka om understöd dels för undersökning av en byggnads skick och dels för planering av grundliga förbättringar. Anvisningen redogör också för förutsättningarna för beviljande och utbetalning av understödet.



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Understödens syfte</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vad understöds</b> .....	<b>3</b>
2.1	Undersökning av byggnaders skick .....	3
2.2	Planering av grundliga förbättringar .....	4
<b>3</b>	<b>Förutsättningar för att beviljas understöd</b> .....	<b>4</b>
3.1	Inledande av reparationsåtgärder .....	4
3.2	Allmänna förutsättningar .....	4
3.3	Förutsättningar för undersökningen av byggnadens skick.....	5
3.4	Konditionsgranskarens kompetens .....	5
3.5	Förutsättningar för planering av grundliga förbättringar .....	6
3.6	Kompetensen hos den som planerar de grundliga förbättringarna ...	7
<b>4</b>	<b>Ansökan om understöd</b> .....	<b>7</b>
4.1	Bilagor till ansökan .....	8
<b>5</b>	<b>Utbetalning av understöd</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Ändringssökande av beslut</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Mer information</b> .....	<b>9</b>

**Sökanvisning 2020:  
Understöd för samfund för undersökning  
av byggnaders skick och för planering av  
grundliga förbättringar**

Publicerad: 24.1.2020  
Dnr: ARA-00.01.01-2020-9

*Uppdaterad: 3.6.2020*

Finansierings- och utvecklingscentralen  
för boendet (ARA)

## 1 UNDERSTÖDENS SYFTE

Understöden beviljas dels för undersökningar av skicket på bostäder och bostadsbyggnader med fukt- och mikrobskador och inomhusluftproblem och för de kostnader som uppstår vid planering av grundliga förbättringar av sådana byggnader.

Målet är att främja en systematisk fastighetshållning, upprätthållande av byggnadsbeståndets kvalitet samt att stöda och uppmuntra ägarna till att reparera fastigheterna.

### Bestämmelser som tillämpas

Vid beviljande av understödet tillämpas lagen om reparationsunderstöd för bostadsbyggnader och bostäder ([1087/2016](#)), statsrådets förordning om reparationsunderstöd för bostadsbyggnader och bostäder ([1373/2016](#)) och statsunderstödslagen ([688/2001](#)).

## 2 VAD UNDERSTÖDS

Understödet kan sökas för undersökning av skick och/eller för planering av grundliga förbättringar. Eventuella tvister angående bostadsköp påverkar inte möjligheterna att få understöd.



Understödet uppgår till högst 50 % av de godtagbara och genomförda kostnaderna.

### 2.1 Undersökning av byggnaders skick

Understöd för undersökning av byggnaders skick kan beviljas när man **misstänker** fukt- och mikrobskador eller inomhusluftproblem.

Vid en undersökning av byggnaders skick kan understöd beviljas för kostnader som orsakas av planeringen av undersökningen, av undersökningsarbetena, av nödvändiga provtagningar och av provanalyser samt för kostnaderna för att skriva en rapport om byggnadens skick och för övriga kostnader som spelar en väsentlig roll för undersökningen av byggnadens skick.

I undersökningen av en byggnads skick ingår en organoleptisk undersökning eller en inledande kartläggning och en undersökning av konstruktionerna i byggnaden. Enbart en bedömning av en byggnads skick eller en inledande kartläggning är inte en understödsberättigad åtgärd i sådana fall där ingen undersökning av byggnadens skick genomförs.

Fukt- och inomhusluftundersökningar är understödsberättigade åtgärder. Vid fukt- och inomhusluftundersökningar görs en noggrann undersökning av fuktskadade konstruktioner eller konstruktioner som misstänks vara fuktskadade samt av övriga byggnadsdelar, material och hustekniska faktorer samt av eventuella andra faktorer som påverkar inomhusluften, som bristfällig ventilation.

Information om undersökning av byggnaders skick och exemplet om innehållet av rapporten: [Gå till miljöministeriets "Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus"-publikation \(julkaisut.valtioneuvosto.fi\)](https://www.miljoministeriets.fi/julkaisut/raakennuksen-kosteus-ja-sisailmatekninen-kuntotutkimus)

## 2.2 Planering av grundliga förbättringar

När det i bostadsbyggnaden har **konstaterats med undersökningen av byggnaders skick** fukt- och mikrobskador eller inomhusluftproblem kan understöd beviljas för planering av grundliga förbättringar av byggnaden.

Med grundlig förbättring avses att den kvalitativa nivån på en bostad eller en bostadsbyggnad höjs från den ursprungliga nivån eller att den ska återföras till en nivå som motsvarar nivån på ny utrustning eller ny kvalitetsnivå eller till den ursprungliga nivån skick genom andra än årliga reparationsåtgärder.

Understödsberättigade kostnader vid planeringen av grundliga förbättringar är kostnader för uppgörande av planer, kartläggningar och övriga syner som är viktiga för planeringen.

## 3 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT BEVILJAS UNDERSTÖD

### 3.1 Inledande av reparationsåtgärder

Planeringen av undersökningen av en byggnads skick och av grundliga förbättringar ska inledas först när understödsbeslutet har anlänt. För att kunna inleda arbetet innan understödsbeslutet fattas bör **tillstånd för byggstart** ansökas från ARA. Det tar i medeltal två arbetsdagar att få tillstånd för byggstart. ARA rekommenderar att man ansöker om understöd cirka två månader före undersökningen eller planeringen påbörjas.

Att tillstånd till byggstart beviljas innebär inte att understöd har beviljats utan understöd ska sökas separat.



Understödsansökan ska lämnas in till ARA inom 6 månader från att tillståndet för byggstart har beviljats.

Tillstånd för byggstart hittar du från ARAs webbplats: [ara.fi/sv-FI/Lan\\_och\\_bidrag/Blanketter/Ansokan\\_om\\_tillstand\\_for\\_byggstart\(43969\)](https://ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Blanketter/Ansokan_om_tillstand_for_byggstart(43969))

*Obs. Blanketten är samma som används med hiss- och tillgänglighetsunderstöd.*

### 3.2 Allmänna förutsättningar

#### Bostadsbyggnadens ägare

Understöd kan beviljas till ett samfund som äger en bostadsbyggnad, t.ex. ett bostadsaktiebolag.

**Understöd kan inte beviljas** till ett samfund som bedriver ekonomisk verksamhet. Sådana samfund är till exempel hyreshusbolag eller samfund där mer än 50 % av samfundets aktier ägs av ett samfund som utövar ekonomisk verksamhet eller där en kommersiell aktör står i bestämmande position.

## **Bostadsbyggnaden**

När det gäller den byggnad som de understödsberättigade åtgärderna gäller ska åtminstone hälften av byggnadens area ska användas för boende året om.

I bostadsbyggnaden måste det finnas:

- a) **När understöd ansöks för undersökning av byggnadens skick:** misstanke om fukt- och mikroskador eller inomhusluftproblem.
- b) **När understöd ansöks för planering av grundliga förbättringar:** en fukt- eller mikroskada eller inomhusluftproblem konstaterad med undersökningen av byggnaders skick.

I en fuktskadad byggnad finns det material eller konstruktioner vars utseende, hårdhet, tekniska funktion eller sunda egenskaper väsentligt har försvagats till följd av en stor eller långvarig fuktskada och mikrobtiltväxt.

Vid inomhusluftproblem orsakas problemen av skadliga ämnen i inomhusluften (t.ex. VOC:er, PAH:er och radon).

## **Åtgärder**

De understödsberättigade åtgärderna ska vara ändamålsenliga med beaktande av den uppskattade användningstiden för och behovet av byggnaden eller bostaden.

## **Annat offentligt stöd**

Understöd kan beviljas endast om den sökande inte har rätt att få annat offentligt stöd eller annan offentlig gottgörelse för reparationsåtgärden.

### **3.3 Förutsättningar för undersökningen av byggnadens skick**

Understöd för undersökning av skicket på en bostadsbyggnad med fukt- och mikroskador och inomhusluftproblem kan beviljas när undersökningen motsvarar den överenskomna goda standarden i branschen och den gjorts i tillräcklig omfattning.

Undersökningen av skicket görs med hjälp av testanvändning, provtagning och mätning av konstruktioner i behövlig omfattning.

Den som utför undersökningen av byggnadens skick ska visa upp intyg på sin kompetens. (Se följande kapitel 3.4.)

### **3.4 Konditionsgranskarens kompetens**

Fukt- och inomhustekniska undersökningar av byggnaders skick kräver mångsidig kompetens och erfarenhet. Den som undersöker byggnadens skick

ska känna till olika tidstypiska konstruktionslösningar och typer av konstruktioner, VVS-tekniska lösningar, byggnadsmaterial och riskkonstruktioner. Den som undersöker byggnadens skick ska också känna igen en normal och en avvikande inomhusmiljöns egenskaper och vanliga orenheter samt undersöknings- och mätmetoder.

Undersökningar av byggnaders skick kan beviljas understöd när undersökningen utförs av en kompetent person.

Med en kompetent person avses en konditionsgranskare som har:

- en sådan kompetens som föreskrivs i social- och hälsovårdsministeriets förordning om sanitära förhållanden i bostäder och andra vistelseutrymmen samt om kompetenskrav för utomstående sakkunniga ([545/2015](#)) (*en expert på hälsoriktigt byggande eller en konditionsgranskare med kunskap om fuktskador*)

eller

- en av ovannämnda certifikat som beviljats av FISE eller Eurofins Expert Services Oy:
  - expert på hälsoriktigt byggande
  - expert på inomhusluft
  - konditionsgranskare med kunskap om fuktskador
  - varubesiktningsman som har kompetens att utreda inomhusproblem i byggnader och undersökning av byggnadens skicket.

Om flera personer deltar i undersökningen av skicket, till exempel inom ett företag, och endast en person uppfyller ovan nämnda behörighetskrav, tar den personen med sin underskrift ansvar för rapportens innehåll.



Ett intyg på kompetensen ska bifogas till ansökan om understöd.

### 3.5 Förutsättningar för planering av grundliga förbättringar

En undersökning av byggnadens skick utgör underlaget för reparationsplaneringen. Med stöd av undersökningen av byggnadens skick **utarbetas tillräckligt detaljerade reparationsplaner** där man beskriver de konstruktioner som ska repareras, rivs och förnyas, eventuella ändringar i byggandet av nya konstruktioner samt reparationsmetoder och material.

Den som ansöker om understöd för planering av grundliga förbättringar ska som bilaga till ansökan bifoga **en rapport om byggnadens skick**. Av rapporten ska byggnadens mikrob- och fuktskador eller inomhusluftproblem framgå. ARA rekommenderar att undersökning av byggnaders skick är gjort inom de senaste 12 månaderna. Undersökningen om byggnadens skick omfattas av förutsättningarna i kap. 3.3.

Den som inleder ett planeringsprojekt för att undersöka byggnadens skick eller för att göra grundliga förbättringar (den sökande) ska se till att de som arbetar inom projektet har tillräcklig yrkeskompetens och yrkesskicklighet med tanke på uppgifternas svårighetsgrad. Kompetensen hos den som utför granskningen av byggnadens skick ska intygas (se kap. 3.4). Även kompetensen hos den som planerar de grundliga förbättringarna ska intygas (se följande kap. 3.6).

*Obs! Det går inte längre att ansöka om understöd för en tidigare gjord undersökning av en byggnads skick ifall ARA inte har beviljat tillstånd för byggstart.*

### 3.6 Kompetensen hos den som planerar de grundliga förbättringarna

Inom planeringsuppgiften betonas hänsyn till hälsofrågor och det är viktigt att försäkra sig om kvaliteten på reparationsarbetet.

På bedömningen av planerarens kompetens tillämpas 120 e § i markanvändnings- och bygglagen, miljöministeriets anvisning om svårighetsklasser för arbetsledningsuppgifter (MM1/601/2015) samt statsrådets förordning om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter vid byggande (SRf 215/2015).

Uppgiften att planera åtgärdande av fuktskador och inomhusluftproblem anses antingen vara en sedvanlig eller en krävande planeringsuppgift. ARA rekommenderar att den som planerar en grundlig förbättring har avlagt examen inom byggbranschen eller inom det tekniska området och har minst tre års erfarenhet av att planera reparationsbyggande. **Den sökande ska se till att de som arbetar inom projektet har tillräcklig yrkeskompetens och yrkesskicklighet med tanke på uppgifternas svårighetsgrad.**



Behörigheten uppges i ansökan om understöd genom examensintyg och CV. Om det är fråga om planeringsarbete för att åtgärda en fuktskada godkänner ARA också kompetensen för en person som enligt FISEs kompetensregister är projekterare för fukttekniska reparationsplaner.

## 4 ANSÖKAN OM UNDERSTÖD

Understödet söks från ARA som beviljar understöd årligen så länge som det finns årligt anslag kvar för denna stödform.

**Understödet söks av bostadsbyggnadens ägarsamfund.** Ett ombud sköter ärendet för bolagets räkning, i husbolag är det här vanligen disponenten. Om någon annan än en person med firmateckningsrätt för bolaget fungerar som ombud ska bolaget ge personen fullmakt att söka understöd för bolagets räkning i Suomi.fi-tjänsten.

Mer information om Suomi.fi-identifikation: [Gå till anvisningarna om ARAs e-tjänst](#)



Ansökan kan göras via ARAs e-tjänst där man loggar in med Suomi.fi-identifikation.

[Gå till e-tjänsten \(https://www.ara.fi/sv-FI/Etjanst\)](https://www.ara.fi/sv-FI/Etjanst)

*Obs. Tjänster för tillfället bara på finska.*

Understödet kan också sökas med **blankett ARA 38**. Ansökan finns på ARAs webbplats: [ara.fi/blanketter](https://www.ara.fi/blanketter)

När du söker blanketten, använd då blankettnumret "ARA 38".

Ansökan skickas till ARAs registratorskontor **via e-post**: kirjaamo.ara (at) ara.fi

Pappersansökan skickas till ARA på adressen "Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA), PB 30,15141 Lahtis".

## 4.1 Bilagor till ansökan

Som bilaga till ansökan behövs av följande dokument:

- **Utdrag ur handelsregistret**
- **Protokoll från ett beslutsfört möte**, där beslut fattades om att genomförande av projektet och om dess finansiering (t.ex. en bolagsstämma)
- **Kostnads kalkyl från en yrkeskunnig** över de åtgärder som understödet söks för
- **Intyg över konditionsgranskarens kompetens**
- **Rapport om undersökningen av byggnadens skick** (när du ansöker om understöd för planering av grundliga förbättringar). Rekommendation är att rapporten ska ha utarbetats under de senaste 12 månaderna. Exemplet om innehållet av rapporten om undersökning av byggnaders skick: [Gå till miljöministeriets "Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus"-publikation \(julkaisut.valtioneuvosto.fi\)](https://www.miljoministeri.fi/julkaisut/raakennuksen-kosteus-ja-sisailmatekninen-kuntotutkimus)
- **Examensintyg för den som planerar de grundläggande förbättringarna och CV eller ett meddelande om kompetens enligt FISE** (när understöd söks för planering av grundläggande förbättringar).

## 5 UTBETALNING AV UNDERSTÖD

Understödet utbetalas i en rat efter att projektet har slutförts. Utbetalning av understödet söks via e-tjänsten genom en automatiskt skapad utbetalningsblankett i ärendemappen eller den blankett för utbetalning som finns på ARAs webbsida och som du kan skriva ut.



Följande dokument ska bifogas begäran om utbetalning:

- fakturor och kvitton över att de har betalats.



Ursprungliga kvitton och verifikat ska förvaras i 6 år efter att ansökan om utbetalning har gjorts.

Kvittona och verifikaten kan behövas senare vid en eventuell granskning.

ARA kan kräva att granskningar utförs i de utrymmen som är föremål för undersökning eller planering. Syftet med granskningarna är att kontrollera användning av understöd för åtgärder enligt understödsbeslut. ARA kan också befullmäktiga kommunen där bostaden är belägen att utföra ovan nämnda granskning.

Understödet kan betalas ut under det år det beviljats och under de två därpå följande kalenderåren. Efter det kan understödet inte längre betalas ut. Den slutgiltiga begäran om utbetalning ska lämnas in till ARA **senast den 31 oktober** det sista betalningsåret.

## 6 ÄNDRINGSSÖKANDE AV BESLUT

Ett understödsbeslut kan överklagas på det sätt som föreskrivs i statsunderstödslagen ([688/2001](#)). Omprövning av ett beslut om understöd kan begäras inom 30 dagar från delfåendet. Begäran om omprövning ska göras skriftligen till ARA, som har fattat beslutet om understöd.

I omprövningsbegäran ska det framgå vilket beslut som avses, hurdan omprövning som begärs och på vilka grunder omprövning begärs. Det beslut som meddelas med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen.

## 7 MER INFORMATION

Du kan kontakta oss per e-post i ärenden som gäller ansökan om understöd:

**korjausavustus.ara (at) ara.fi**

Anvisningar, länkar och blanketter som gäller understöd finns på ARAs webbplats: [ara.fi/sv-FI/Lan\\_och\\_bidrag/Reparationsunderstod/Undersokning\\_av\\_byggnads\\_skick\\_och\\_planering\\_av\\_grundliga\\_forbattringar](#)

**Ansökningsblanketten** hittar du på ARAs blanketter: [ara.fi/blanketter](#)  
*När du söker blanketterna, använd då blankettnumret "ARA 38".*