

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Henkilö-
asiakkaat

Avustus kuntotutkimukseen ja
perusparannuksen suunnitteluun

HAKUOHJE

2023



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.....	13
6	Avustuksen maksu	13
7	Muutoksen hakeminen päätökseen.....	14
8	Lisätiedot.....	15

Hakuohje 2023 henkilöasiakkaille: Avustus kuntotutkimukseen ja perus- parannuksen suunnitteluun

Julkaistu: 31.12.2022

Dnro: ARA-00.01.01-2022-4

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. Avustusta ei myönnetä korjaustoimenpiteisiin. 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, homekoiratutkimus 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. Avustuksen piiriin eivät kuulu esimerkiksi valvonnan, kilpailuttamisen ja rakennuttamisen kustannukset.

3 Edellytykset avustuksen saamiselle

3.1 Toimenpiteiden aloittaminen



Tärkeää:

Älä aloita kuntotutkimusta tai perusparannuksen suunnittelua ennen kuin avustushakemuksesi on saapunut ARAan.

Avustuksen saamisen edellytyksenä on, että kuntotutkimusta ja perusparannuksen suunnittelua ei ole aloitettu ennen avustushakemuksen jättämistä ARAan.

Jos tutkimuksen tai suunnittelun aloittamisella on kiire, voit aloittaa tutkimuksen teon tai suunnittelun sen jälkeen, kun avustushakemus on saapunut ARAan. Töiden aloittaminen hakemuksen toimittamisen jälkeen tapahtuu kuitenkin **omalla riskilläsi**, sillä ARA:n antama avustuspäätös hakemukseesi voi olla joko myönteinen tai kielteinen.

ARA:n suositus on, että hakija aloittaa toimenpiteet vasta saatuaan ARA:n tekemän avustuspäätöksen. Odottamalla avustuspäätöksen saamiseen asti saat varmistuksen siitä, saatko avustusta toimenpiteisiin vai et.



Jos kyseessä on ollut erityinen syy tutkimuksen tai suunnittelun kiireelliselle tekemiselle eli tutkimus/suunnittelu on tehty ennen kuin hakemus on toimitettu ARAan, ARA voi poikkeustapauksissa myöntää avustusta perustellusta syystä.

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 perusparannuksen suunnitteluun. [Lataa ja tutustu yhteisöjen kuten taloyhtiöiden avustusohjeeseen \(pdf\)](#)

Paritalon omistaja tekee hakemuksen joko

- henkilöasiakkaille tarkoitettulla hakulomakkeella, jos kiinteistön rakennuksineen omistavat yksityishenkilöt (tällöin liitteeksi hallinnanjakosopimus) TAI
- yhteisöille tarkoitettulla hakulomakkeella, jos kiinteistön rakennuksineen omistaa asunto-osakeyhtiö.

Asuinrakennus

Avustettavien toimenpiteiden kohteena olevan rakennuksen pinta-alasta vähintään puolen on oltava **ympärivuotisessa asuin-käytössä**. 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 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 sisäilmaongelmanaisen 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

- 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. Ilmoita hakemuksella myös valitun tekijän nimi ja yritys.

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 vaativuus 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).

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 kosteusvaurion korjaussuunnittelijan pätevyyden.

4 Avustuksen haku

Avustusta voi hakea ympäri vuoden. Avustuksia myönnetään vuosittain niin kauan kuin tähän avustusmuotoon tarkoitettua määrärahaa riittää. Avustuksen hakijana on asuinrakennuksen omistaja ja jos omistajia on useampia, hakemus tehdään vain yhden omistajan nimellä.

Hakija voi myös käyttää avustuksen hakemisessa apunaan **asiamiestä**. Asiamiehenä voi toimia esimerkiksi omainen. Asiamiestä käytettäessä hakemuksen liitteenä tulee olla valtakirja.



Asiamiestä käytettäessä on huomioitava asiamiehen mahdollinen esteellisyys. Esimerkiksi tutkimuksen tai suunnittelun tekijä 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.
[Siirry ARAn verkkoasioinnin palveluihin \(ara.fi/verkkokoasointi\)](https://ara.fi/verkkokoasointi)

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) tai ARAn lomakehausta (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.



Huom. Paperihakemuksen vastaanottamisesta ei lähetetä hakijalle erillistä ilmoitusta. **Verkkokoasointin** ja sähköpostin kautta onnistuneesti jätetystä hakemuksesta saa vahvistusviestin sähköpostiin.

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

Linkki turvaviestipalveluun: <https://turvaviestipalvelu.ara.fi>

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

5 Hakemuksen liitteet

Hakemuksen liitteinä tarvitaan kopiot seuraavista asiakirjoista:

- **Ammattilaisen laatima kustannusarvio** tutkimuksesta/suunnittelusta, johon avustusta haetaan.
- Todistus kuntotutkijan pätevyydestä.
- **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](#)
- Liitä hakemukseen perusparannuksen suunnittelijan tutkintotodistus ja CV tai ilmoitus FISEn pätevyydestä, 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 ARAn 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 ARA:lle.

Oikaisua voi hakea ARA:n verkkoasioinnin kautta tai jättämällä paperisen oikaisuvaatimuksen ARAan 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@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

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

Tarkempia tietoja ARAn verkkoasiointin ARAn sivuilla:
www.ara.fi/verkkoasiointi

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