

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Yhteisöt

Avustus kuntotutkimukseen ja
perusparannusten suunnitteluun

HAKUOHJE

2023



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



Sisällys

1	Avustusten tarkoitus	3
2	Mitä avustetaan	3
2.1	Kuntotutkimus	3
2.2	Perusparannuksen suunnittelu	4
3	Edellytykset avustuksen saamiselle	5
3.1	Toimenpiteiden aloittaminen	5
3.2	Kuntotutkimuksen edellytykset	6
3.3	Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys	7
3.4	Perusparannuksen suunnittelun edellytykset	8
3.5	Perusparannuksen suunnittelijan pätevyys	8
4	Avustuksen haku	9
	Hakemuksen liitteet	10
5	Avustuksen maksu	11
6	Muutoksen hakeminen päätöksiin	11
7	Lisätiedot	12

Hakuohje 2023 yhteisöille: Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun

Julkaistu: 31.12.2022
Dnro: ARA-00.01.01-2022-3
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
(ARA)

1 Avustusten tarkoitus

Avustukset on tarkoitettu kosteus- ja mikrobivaurioituneiden ja sisäilmaongelmaisten asuntojen ja asuinrakennusten kuntotutkimuksiin ja 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](#)).

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 **epäillä**än 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 aistinvaraisen kuntoarvion tai alkukartoituksen ja rakenteisiin kohdistuvan kuntotutkimuksen. Pelkkä kuntoarvio, homekoiratutkimus tai alkukartoitus ei ole avustettava toimenpide, jos kuntotutkimusta ei tehdä.

Avustettavia toimenpiteitä ovat kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset. Kosteus- ja sisäilmateknisessä kuntotutkimuksessa tutkitaan tarkasti kosteusvaurioituneet tai sellaisiksi epäillyt rakenteet sekä muut sisäilmanlaatuun mahdollisesti vaikuttavat rakenneosat, materiaalit ja talotekniset tekijät sekä 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 toimenpiteisiisi vai et.



Asuinrakennuksen omistaja

Avustusta voidaan myöntää asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölle.

Avustusta ei voida myöntää taloudellista toimintaa harjoittavalle yhteisölle. Näitä ovat esimerkiksi vuokratiloyhtiöt tai yhteisöt, joiden osakkeista yli 50 % on taloudellista toimintaa harjoittavan yhteisön omistuksessa, tai joiden määräävää valtaa käyttävässä asemassa on kaupallinen toimija.

Asuinrakennus

Avustettavien toimenpiteiden kohteena olevan rakennuksen pinta-alasta vähintään puolen on oltava ympärivuotisessa asuinkäytössä.

Asunrakennuksessa 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 julkinen tuki

Avustusta voidaan myöntää vain, jos hakijalla ei ole oikeutta saada muuta julkista tukea tai hyvitystä korjaustoimenpiteeseen.

3.2 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.

3.3 Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys

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.

Kuntotutkimusta voidaan avustaa, kun tutkimus on pätevän henkilön tekemä.

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.

3.4 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 avustusta haetaan perusparannuksen suunnitteluun, hakemuksen liitteeksi on toimitettava **kuntotutkimusraportti**, jossa rakennuksen mikrobi- ja kosteusvaurio tai sisäilmaongelma todetaan. ARA suosittelee, että kuntotutkimus on enintään vuoden vanha. Kuntotutkimusta koskevat luvun 3.2 edellytykset.

Kuntotutkimus- tai perusparannuksen suunnitteluhankkeeseen ryhtyvän (avustuksen hakijan) on huolehdittava, että hankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. Kuntotutkimuksen tekijän pätevyys on osoitettava avustusta haettaessa (ks. luku 3.3). Myös perusparannuksen suunnittelijan pätevyys on todistettava (ks. seuraava luku, 3.5).

3.5 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 huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.**



Pätevyys osoitetaan avustushakemuksessa tutkintotodistuksella ja CV:llä. Jos kyseessä on kosteusvaurion korjaamiseen liittyvä suunnittelutyö, ARA hyväksyy myös FISEn pätevyysrekisteristä näkyvän kosteusvaurion korjaussuunnittelijan pätevyyden.

4 Avustuksen haku

Avustusta haetaan ARA:ta, joka myöntää avustuksia vuosittain niin kauan kuin tähän avustusmuotoon tarkoitettua määrärahaa riittää.

Avustusta hakee asuinrakennuksen omistajayhteisö. Yhteisön puolesta asiaa hoitaa asiamies, taloyhtiöissä yleensä isännöitsijä.

Jos asiamiehenä toimii muu kuin yhtiön nimenkirjoitusoikeudellinen henkilö, yhteisön on valtuutettava kyseinen henkilö hakemaan avustusta yhtiön puolesta Suomi.fi-palvelussa. Tarvittava asiointivaltuus on *"Asuinrakennusten korjausavustusten hakeminen"*.

Lisätietoja Suomi.fi-tunnistautumisesta: [Siirry Suomi.fi-kirjautumisohjeisiin](#)

Tee hakemus ARAn verkkoasiointissa:

[Siirry ARAn verkkoasiointiin \(rahoitus.ara-asiointi.fi\)](https://rahoitus.ara-asiointi.fi)

Avustusta voi hakea myös erillisellä hakulomakkeella (lomake ARA 38). Se on saatavilla ARAn sivuilla, löydät hakemuksen lomakehausta (www.ara.fi/lomakkeet) yllä mainitulla numerolla.

Paperinen hakemus postitetaan ARAlle osoitteeseen "Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), PL 30, 15141 Lahti".



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

Hakemuksen liitteet

Hakemuksen liitteiksi tarvitaan seuraavat asiakirjat:

- **Kaupparekisteriote.**
- **Päätösvaltaisen kokouksen pöytäkirja**, jossa on tehty päätös hankkeeseen ryhtymisestä ja rahoituksesta (esim. yhtiökokous).
- **Ammattilaisen laatima kustannusarvio** tutkimuksesta/suunnittelusta, joihin 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](#)
- **Perusparannuksen suunnittelijan tutkintotodistus ja CV tai ilmoitus FISEn pätevyydestä** (kun haetaan avustusta perusparannuksen suunnitteluun).

5 Avustuksen maksu

Avustus maksetaan yhdessä erässä hankkeen valmistumisen jälkeen. Avustuksen maksua haetaan verkkoasiointia käytettäessä asiointikansioon automaattisesti luodulla maksatuslomakkeella tai ARAn verkkosivuilla olevalla maksatushakemuksella, jonka voi tulostaa.

Maksatushakemukseen on liitettävä seuraavat asiakirjat:

- laskut ja tositteet niiden maksamisesta.



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.



Avustus on maksatuskelpoinen myöntämivuoden ja kaksi seuraavaa kalenterivuotta. Sen jälkeen avustusta ei voida enää maksaa. Lopullinen avustuksen maksatuspyyntö pitää toimittaa **ARAan 31.10. mennessä** viimeisenä maksuvuonna.

6 Muutoksen hakeminen päätöksiin

Avustuspäätökseen voi hakea muutosta siten kuin valtion-avustuslaissa säädetään ([688/2001](#)). Oikaisua avustuspäätökseen voi hakea 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti ARAlle, joka on tehnyt avustuspäätöksen.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

7 Lisätiedot

Avustuksen hakemiseen liittyvissä asioissa palvelemme sähköpostitse:

[korjausavustus.ara \(at\) ara.fi](mailto:korjausavustus.ara@ara.fi)

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

Suora linkki ARAn verkkoasiointiin: <https://rahoitus.ara-asiointi.fi>

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