Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Päiväys
Datum

20.11.2019

Dnro
Dnr

VN/5199/2019

Ympäristövaliokunta
Eduskunta

Viite
Hänvisning
Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain muuttamisesta (HE 44/2019 vp)

Asia
Ärende
Vastine ympäristövaliokunnalle

Ympäristövaliokunnan käsiteltävänä on hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain muuttamisesta (HE 44/2019 vp). Ympäristövaliokunnan 5.11.2019 järjestämässä kuulemistilaisuudessa sekä valiokunnalle hallituksen esityksen johdosta toimitetuissa asiantuntijalausunnoissa esiin nostettuihin kysymyksiin liittyen ympäristöministeriö toteaa valiokunnalle seuraavaa:

Kuntotutkimusten ja perusparannussuunnitelmien laatijoiden pätevyydet

Asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1087/2016, jäljempänä *korjausavustuslaki*) nojalla annetussa asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetussa valtioneuvoston asetuksessa (1373/2016, jäljempänä *korjausavustusasetus*) on tarkoitus säätää, millaisten kuntotutkimusten kustannuksia ja perusparannussuunnitelmien kustannuksia ARA voi avustaa. Lisäksi ARAn hakuohjeistuksessa voidaan tarkentaa näitä vaatimuksia. Tarkoituksena ei ole asettaa uusia vaatimuksia tutkimuksille, suunnitelmille tai niiden laatijoille, vaan ainoastaan säätää siitä, millaiset tutkimukset ja suunnitelmat voisivat olla nyt ehdotettavan avustuksen kohteena. Tavoitteena on, että ARA avustaisi ainoastaan pätevän henkilön tekemiä tutkimuksia ja suunnitelmia, jolloin voidaan varmistua korjausten laadusta ja tarkoituksenmukaisuudesta.

Asetuksessa säädettäisiin, että avustusta kuntotutkimukseen ja perusparannuksen korjaussuunnitelmaan voitaisiin myöntää silloin, kun ne on tehnyt pätevä asiantuntija. Pätevän asiantuntijan määrittelyä tarkennettaisiin asetuksen perustelumuistiossa. Pätevällä asiantuntijalla tarkoitettaisiin sellaista henkilöä, jolla on esimerkiksi asumisterveysasetuksen (asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista STMa 45/2015) mukainen pätevyys kuten rakennusterveysasiantuntija tai kosteusvaurion kuntotutkija, tai esimerkiksi FISE –pätevyys, kuten kosteusvaurion kuntotutkija ja kosteusvaurion korjaussuunnittelija. Kuntotutkimuksen hyvänä tasona voitaisiin pitää ympäristöoppaan 2016 (Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus) mukaisesti tehtyä kuntotutkimusta.

Voidaan arvioida, että suurin osa ARAlle saapuvista hakemuksista koskisi pätevän asiantuntijan tekemiä tutkimuksia ja suunnitelmia, eikä ARAlle tulisi tarvetta arvioida tekijän pätevyyttä tai tutkimusten tai suunnitelmien laatua kuin ainoastaan harvoin. On myös kuntotutkimuksen tai korjaussuunnitelman teettäjän intressissä, että ne teetetään asiantuntijalla. Mikäli tekijän pätevyys on ARAn harkinnan mukaan riittämätön tai epäselvä, ARA voi pyytää lisäselvitystä hakijalta tai hylätä hakemuksen. On myös huomattava, että aiemmin vastaavanlaisia avustuksia myönnettäessä, ei asetuksessa ollut säädetty vaatimuksia tutkimusten tai suunnitelmien laadulle tai laatijoiden

pätevyydelle. Tuolloin ei havaittu, että tutkimukset tai suunnitelmat olisivat olleet huonolaatuisia tai riittämättömiä. Avustusprosessin selkeyttämiseksi ja avustettavien toimenpiteiden laadun varmistamiseksi asetuksessa on kuitenkin tarkoituksenmukaista säätää vaatimuksista.

Asetuksen jatkovalmistelu on käynnissä ympäristöministeriössä. Asetuksen sanamuotoja tarkennetaan jatkovalmistelussa. Lisäksi ARAn hakuohjeessa voidaan ohjeistaa lisää asiasta ja hakuprosessi voidaan rakentaa sellaiseksi, että varmistutaan tekijöiden pätevyydestä.

Avustuksen kohdentuminen omakotitaloihin ja asunto-osakeyhtiöihin

Ehdotettavan avustuksen kohdentumista erilaisiin asuntotyyppeihin on vaikea arvioida etukäteen. Suurimmat tarpeet kosteusongelmien havaitsemisessa ja korjaamisessa voidaan arvioida olevan pientaloissa sekä pienemmissä asunto-osakeyhtiöissä. Isommissa yhtiöissä kuntotutkimukset ja korjaussuunnitelmat ovat keskimäärin paremmin hoidettu. Suomessa on yli miljoona omakotitaloa ja selvitysten mukaan osassa taloista tulisi tehdä esimerkiksi ulkopuolisen kosteuden hallintaan liittyviä korjauksia. Yleensä asunto-osakeyhtiöt ovat omakotitaloja aktiivisempia avustuksen hakijoita ja tämä voi toisaalta siirtää hakemusten painopistettä taloyhtiöihin. Avustus voi kuitenkin olla houkuttelevampi omakotitalojen omistajille, sillä he vastaavat itse korjausten toteuttamisesta yhtiön sijaan, jossa kustannukset jakautuvat usean osakkaan kesken.

Avustuksen hakemista koskevassa neuvonnassa ja avustuksen jakamisessa huomioidaan erilaisten asumistyyppien tarpeet. ARA ja ympäristöministeriö seuraavat avustuksen jakautumista eri asumistyyppien välillä. Mikäli havaitaan tarpeelliseksi, ARA ja ympäristöministeriö harkitsee mahdollisuuksia jakaa avustus hakemusten perusteella niin, että avustuksen hyödyt rakennuskannan kunnon parantamisen suhteen ovat mahdollisimman suuret.

Avustus ja tulorajat

Hallituksen esityksen mukaan avustusta kuntotutkimuksista aiheutuviin kustannuksiin ja perusparannusten suunnittelukustannuksiin voitaisiin myöntää asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle tai luonnolliselle henkilölle. Näin ollen avustusta voisi saada esimerkiksi niin omakotitalon omistaja kuin asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiöiden osalta avustus kohdistuu sellaisiin tutkimuksiin ja suunnitelmiin, jotka ovat taloyhtiön vastuulla. Taloyhtiö vastaa esimerkiksi lämmitys-, sähkö-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muista sen kaltaisista perusjärjestelmistä. Näin ollen tulo- tai varallisuusrajojen asettaminen asunto-osakeyhtiöille ei käytännössä ole mahdollista, sillä avustus myönnettäisiin yhtiölle. Erilaiset jyvittämiset tai tulotarkastukset asunto-osakeyhtiöissä toisivat kohtuuttoman paljon hallinnollista taakkaa niin avustuksenhakijalle kuin avustukset myöntävälle viranomaiselle.

Mikäli avustuksensaajana on luonnollinen henkilö, on tulorajojen asettaminen helpommin toteutettavissa. Korjausavustusasetuksessa on tälläkin säädetty tulorajoista, joita sovelletaan myönnettäessä avustusta ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen. Näissä avustuksissa avustuksensaajana ei kuitenkaan voi olla yhtiö, vaan ainoastaan luonnollinen henkilö.

Mikäli avustukseen säädettäisiin tulorajat omakotitaloasukkaiden osalta, voisi se asettaa pientalojen omistajat ja asunto-osakeyhtiöiden osakkaat erilaiseen asemaan. Toisaalta, asuminen asunto-osakeyhtiössä on erityyppistä kuin omakotitalossa. Vaikka eri asumismuodoissa asuvien tulisi olla yhdenvertaisessa asemassa, voi asumismuotojen eroavaisuuksien takia olla mahdollista asettaa erilaisia myöntökriteerejä. Nyt ehdotettavan avustuksen tarkoituksena on kuitenkin tukea ja kannustaa niin asunto-osakeyhtiöitä kuin omakotitalojen omistajia hyvään kiinteistönpitoon ja rakennuskannan laadun ylläpitoon, jonka takia tulorajojen asettaminen ei välttämättä olisi tarkoituksenmukaista. Lisäksi esimerkiksi vakavissa ns. homeloukkutapauksissa tukea voi olla tarve saada riippumatta tuloista. Lisäksi on huomattava, että tulorajojen asettaminen raskauttaisi avustusten myöntöprosessia erittäin paljon.

Ympäristöministeriö ja ARA seuraisivat avustusten kysyntää ja jakautumista, ja arvioisivat tarvetta säätää avustukseen tulorajat.

Avustus ja kotitalousvähennys

Tuloverolain (1535/1992) 127 a §:n 3 momentin mukaan kotitalousvähennystä ei myönnetä asunnon kunnossapito- tai perusparannustyön perusteella, jos asunnon korjaukseen on myönnetty valtion tai muun julkisyhteisön varoista korjausavustusta. Tätä on tarkennettu verohallinnon ohjeissa kotitalousvähennyksestä (A254/200/2017).

Nyt esitettävät avustukset kohdistuvat kuitenkin tutkimus- ja suunnittelutyöhön. Verohallinnon ohjeiden mukaan kotitalousvähennystä ei voi saada kuntotarkastuksiin, mittauksiin tai tutkimuksiin. Verohallinnon ohjeiden mukaan myöskään sisustussuunnittelijan, arkkitehdin, insinöörin tai vastaavan henkilön erityistä ammattitaitoa vaativa suunnittelutyö ei ole vähennykseen oikeuttavaa tavanomaista kotitaloustyötä. Näin ollen kotitalousvähennys ei lähtökohtaisesti olisi avustuksen kanssa päällekkäinen tukimuoto. Avustuksen suhteesta kotitalousvähennykseen voidaan informoida ARAn hakuohjeistuksessa.

Taloyhtiöstrategia

Isännöintiliitto on ehdottanut, että avustuksen saaminen edellyttäisi taloyhtiöstrategian esittämistä. Koska taloyhtiöstrategia ei ole vakiintunut toimintatapa, ei avustuksen saamisen kytkeminen siihen ole perusteltua. Avustuksen saamisen kytkeminen taloyhtiöstrategiaan lisäisi taloyhtiöiden ja ARAn hallinnollista taakkaa kohtuuttomasti.

Korjausavustusten määräraha

Kuntotutkimuksiin ja korjaussuunnitelmiin on osoitettu hallitusohjemassa 2,3 miljoonaa euroa. Valtion vuoden 2020 talousarvioesityksen mukaan valtion asuntorahaston varoista saa myöntää asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1087/2016) mukaisia avustuksia yhteensä enintään 23 600 000 euroa. Lisäksi talousarvioesityksen mukaan momentille 35.20.55 Avustukset korjaustoimintaan myönnettäisiin 4 900 000 euroa. Näin ollen korjausavustuksia voitaisiin myöntää vuonna 2020 yhteensä 28,5 miljoonaa euroa. Määrärahan mitoituksessa on otettu huomioon kuntotutkimuksiin ja korjaussuunnitelmiin myönnettävät avustukset (1,3 miljoona euroa). Lisäksi arvioidaan, että vuoden 2019 määrärahoista siirtyy noin 8 milj. euroa määrärahaa käytettäväksi vuodelle 2020.

Vuonna 2018 korjausavustuksia myönnettiin yhteensä noin 19,4 miljoonaa euroa (iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustukset 3 milj. euroa, esteettömyysavustukset 5 milj. euroa, hissien jälkiasentaminen 11,4 milj. euroa). Vuonna 2019 korjausavustuksia arvioidaan myönnettävän yhteensä noin 28 milj. euroa (iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustukset n. 6 milj. euroa, esteettömyysavustukset n. 9 milj. euroa, hissien jälkiasentaminen n. 13 milj. euroa).

Mikäli hakemusmäärät pysyvät muiden korjausavustuslain nojalla myönnettävien avustusten osalta vuoden 2019 tasolla, voidaan avustusvaltuuden ja määrärahan arvioida olevan riittävä. Hakemusten määrää on kuitenkin vaikeaa ennakoida etukäteen. Tarve korjausavustuksille on kuitenkin edelleen suuri. Ympäristöministeriö ja ARA seuraavat korjausavustusten määrärahoja ja hakemusten jakautumista eri avustusmuotojen kesken.

Liisa Meritähti
Hallitussihteeri