



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Kuntien kustannusten karsiminen tehtäviä ja velvoitteita vähentämällä - reformi

Tilannekatsaus 17.2.2016

Kunta- ja uudistusministeri Anu Vehviläinen

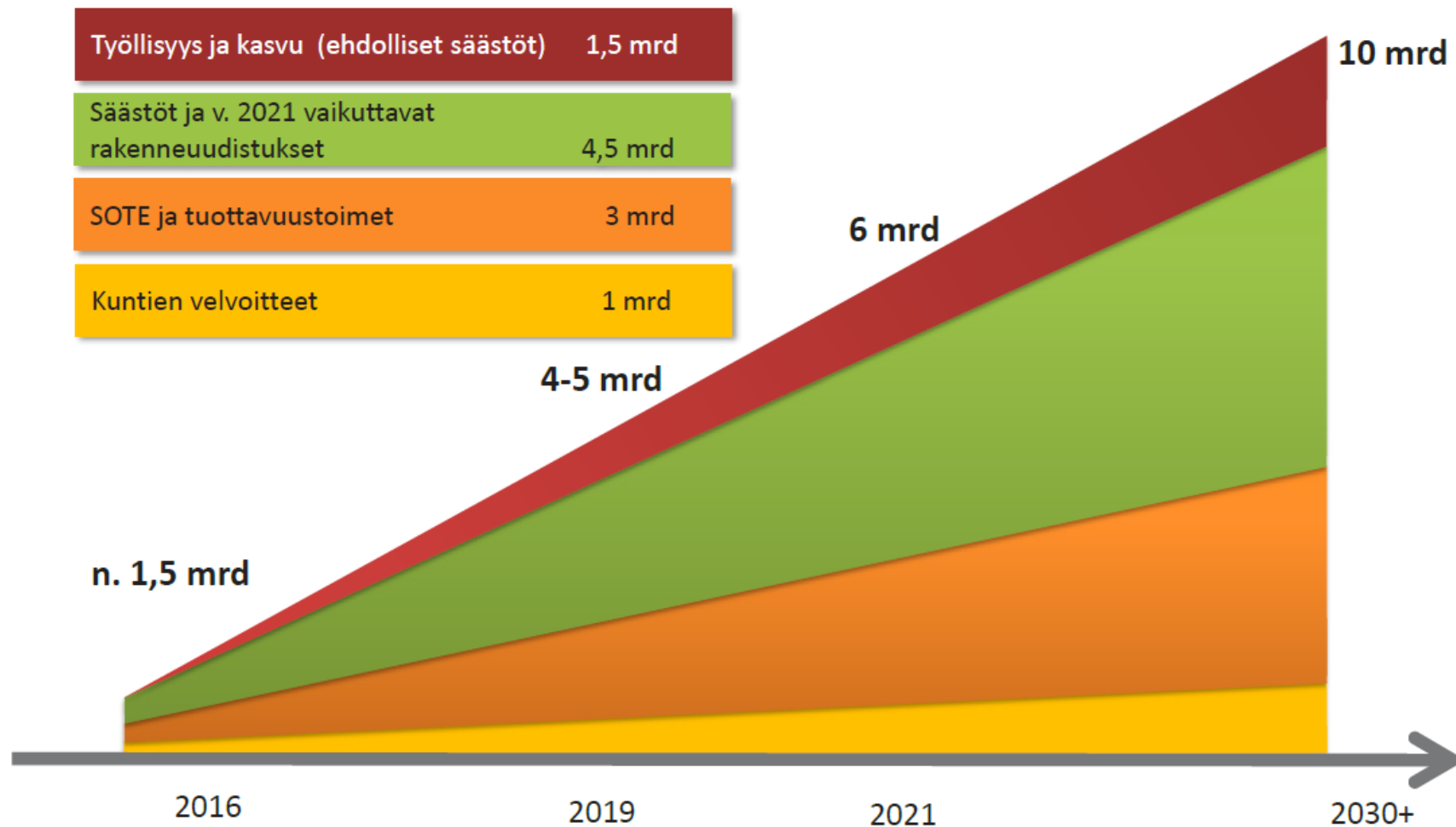


Tehtävien ja velvoitteiden karsimisella laaja poliittinen tuki:

- Kataisen hallitus kehyspäätöksessään 31.3.2013 päätti, että kuntien tehtäviä tai niiden perusteella säädettyjä velvoitteita arvioidaan vuosina 2014 - 2017 toimintaohjelmassa, jolla tavoitellaan yhden miljardin euron kokonaisvähennystä kuntien toimintamenoihin vuoden 2017 tasolla.
- Työssä ei lopulta päästy alkua pidemmälle
- Sipilän hallitus on sitoutunut saattamaan työn loppuun



Hallituksen säästö- ja rakenneuudistusohjelman vaikuttavuus



Toimenpideohjelman rajaukset suhteessa muihin hallituksen uudistuksiin ja toimenpiteisiin:

- Toimenpideohjelmaan ei ole otettu sellaisia asioita, jotka kytkeytyvät tiiviisti sote-uudistukseen
- Hallitusohjelmassa on päätetty noin 730 miljoonaa euroa muita kuntien kustannuksia karsivia toimenpiteitä. Näitä ovat muun muassa:
 - Päivähoidon rajaaminen, maksujen korotus ja henkilöstömitoituksen muutos
 - Toisen asteen koulutuksen rakenteellinen muutos
 - Erikoissairaanhoidon kannustinjärjestelmä
 - Sote-asiakasmaksujen korotukset (150 milj.euroa)



Toimenpideohjelman valmistelu:

- Kokonaisuus pohjautuu ministeriöiden omiin esityksiin.
- Virkamiestyöryhmä ylijohtaja Silja Hiironniemen johdolla 25.6.2015-31.3.2016.
- Kuntakysely elo-syyskuussa 2015, vastauksia 243 kappaletta. Osa ehdotuksista on otettu mukaan.
- Reformiministeriryhmä on puoltanut toimenpideohjelmaa 4.2.2016 ja talouspoliittinen ministerivaliokunta 16.2.2016.
- Toimenpideohjelman yksityiskohdat ja kustannus- sekä muut vaikutukset täsmentyvät hallituksen esityksiä valmisteltaessa vuosina 2016-2017.



Säästöjen jakauma



	Kuntien ja kuntayhtymien toimintamenojen jakauma, %	Laskennallinen osuus 1 mrd:n säästöistä hallinnonaloittain , M€	Toimenpideesitykset, M€
STM	53,7	537	-237,74
OKM	31,4	314	-13,15
LVM	5,7	57	-75,5
YM	3,7	37	-10,3
MMM	1,8	18	-3,85
SM	1,7	17	-48,5
TEM	1,6	16	0
OM	0,4	4	0
VM			-25,68
Monialaiset			-18,1
Yhteensä	100	1 000,0	- 432,82

Toimenpideohjelman merkittävimpiä toimenpiteitä

- Teema 1: Kuntien tehtävien vähentäminen ja supistaminen, yhteensä 14 toimenpidettä
 - Rajataan kuntien velvollisuutta lääkärin lausuntojen ja todistusten antamiseen, STM, **10,2 M€**
 - Vanhuspalvelulain mukaisten tehtävien keventäminen, STM, **35,2 M€**
 - Vammaislainsäädännön kokonaisuudistus, STM, **61 M€**
 - Kokonaisuudistus ollut tavoitteena koko 2000-luvun.
 - Tuo sekä säästöjä että lisämenoja
 - Pelastustehtävien siirto itsehallintoalueille ja lainsäädännön muutos, SM, **48 M€**



Toimenpideohjelman merkittävimpiä toimenpiteitä, jatkoa

- Teema 2: Kelpoisuusehtoja ja henkilöstörakennetta koskevien velvoitteiden joustavoittaminen, **90 M€**

Sosiaali- ja terveydenhuollossa tarkastellaan työnjakoa seuraavien ammattiryhmien kesken:

- sosiaalityöntekijä - sosionomi/geronomi-lähihoitaja
- lähihoitaja-hoiva-avustaja
- sairaanhoitaja-sosionomi /geronomi
- lääkäri-sairaanhoitaja/terveydenhoitaja/kätilö
- hammaslääkäri- suuhygienisti -hammashoitaja
- lääkäri-optikko
- fysioterapeutti-toimintaterapeutti- kuntoutuksen ohjaaja -lähihoitaja (laajennetaan lähihoitajan tehtäviä)
- sairaanhoitaja ja lähihoitaja.



Toimenpideohjelman merkittävimpiä toimenpiteitä, jatkoa

- Teema 3: Velvoitteiden vähentäminen ja keventäminen, **18,1 M€**
 - Kunnilta vaadittavia lukuisia erilaisia suunnitelmia karsitaan ja yhdistetään tärkeimmät kuntastrategiaan.
 - Tällaisia suunnitelmia ovat esimerkiksi lasten- ja nuorten hyvinvointisuunnitelma, suunnitelma ikääntyvän väestön sosiaali- ja terveyspalveluista, oppilas- ja opiskelijahuoltolain kuntakohtaiset suunnitelmat, erilaiset valvontasuunnitelmat ja henkilökohtaiset suunnitelmat.
 - Kaavoituksen ja rakentamisen prosesseja kevennetään



Toimenpideohjelman merkittävimpiä toimenpiteitä, jatkoa

- Teema 4: Kuntien toimintavapauden edistäminen ja edellytysten luominen sektorirajat ylittävien palveluprosessien käyttöön ottamiselle, **28 M€**
 - Joustavoitetaan asumispalveluiden toteuttamista esimerkiksi väljentämällä yksityiskohtaisia kriteerejä (neliöt, WC:t, henkilöstörakenne) ja ottamalla lähtökohdaksi asiakkaan tarve.
 - Mahdollistetaan erilaisten asukasryhmien asuminen yhdessä
 - Uudistetaan ARA:n rahoitusta koskevia ehtoja ja suosituksia
 - Poistetaan esteitä poikkihallinnollisilta palveluprosesseilta, esimerkiksi viranomaisten välistä tietojen siirtoa helpottamalla.



Toimenpideohjelman merkittävimpiä toimenpiteitä, jatkoa

- Teema 5: Kuntien ohjauksen ja valvonnan keventäminen
 - Nykyään lakien ja asetusten ohella kuntien toimintaa ohjaavat erilaiset suositukset ja valvontaviranomaisten ohjeet.
 - Jatkossa kuntia ohjataan lähtökohtaisesti lailla tai asetuksilla ja suositusperusteista ohjausta karsitaan
 - Kuntien omavalvontaa lisätään
- Teema 6: Vapaakuntakokeilun käynnistäminen ja innovaatioiden edistäminen
 - Käynnistetään digikuntakokeilu
 - Levitetään innovaatioita ja hyviä käytäntöjä kuntien välillä



Toimenpideohjelman merkittävimpiä toimenpiteitä, jatkoa

- Teema 7: Sääntelypolitiikan periaatteet ja kuntien tehtävien ohjauksen uudistaminen
 - Kunnille mahdollisesti annettavien tehtävien yhteydessä määritellään toiminnan tarkoitus, tavoitteet, tulokset ja oikeudellisesti velvoittava sisältö
 - Toimintatavat ja keinot tavoitteeseen pääsemiseksi jätetään pääosin kunnan harkintaan. Ohjataan tuloksia tekemisen sijaan.



Toimenpideohjelman merkittävimpiä ehdotuksia, jatkoa

- Teema 8: Kuntien maksutulojen lisääminen, **21 M€**
 - Siirrytään kohti kustannusvastaavuutta lupa- ja valvontamaksuissa
- Teema 9: Julkisesti tuettujen henkilökuljetusten uudistaminen, LVM(STM,OKM) Säästövaikutus kunnille **40 M€**, KELA:lle **33 M€**
 - Henkilö- posti- ja tavarakuljetuksia koskeva lainsäädäntö uudistetaan
 - Mahdollistetaan markkinaehtoiset ja innovatiiviset palvelukonseptit
- Teema 10: Kuntien tuotantokustannusten mittariston kehittäminen, VM, STM, OKM Säästövaikutus yhteensä noin **33,5 M€**
 - Perustetaan palvelukohtainen kuntien ja itsehallintoalueiden tiedonkeruujärjestelmä
 - Liitetään valtion viranomaisten tiedonkeruu samaan järjestelmään



Työn jatkaminen:

- Maakuntien perustamisen myötä syntyvät säästöt arvioidaan vuoden 2016 aikana;
- reformin jatkotyössä kohteena ovat kaikkien kärkihankkeiden ja reformien koko julkista taloutta vahvistavat vaikutukset sekä digitalisaation hyödyntäminen täysimääräisesti julkishallinnossa (esimerkiksi Valtiokonttori: Valmiina digikiriin)
- reformin pitkän aikavälin julkista taloutta vahvistavien toimien riittävyden turvaamiseksi valtiovarainministeriö voi ottaa muitakin teemoja lisäarvioinnin kohteeksi, esimerkiksi julkisen rakentamisen kustannustehokkuutta on tarve arvioida nykyistä tarkemmin;
- toimenpiteiden kustannushyötyjä arvioidaan vuoden 2017 alussa ja niistä tehdään päätökset kehysriihessä keväällä 2017 siten, että hallitusohjelman 1 mrd. euron pitkän aikavälin kustannussäästö toteutuu;
- reformin nimeksi muutetaan ”Kuntien, maakuntien ja koko julkisen sektorin kustannusten karsinta”.





VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Kunta- ja uudistusministeri Anu Vehviläinen
+ 358 2955 30426

Kunta- ja uudistusministeri Anu Vehviläisen
erityisavustaja

Sami Miettinen

sami.miettinen@vm.fi

+358 46 923 4695



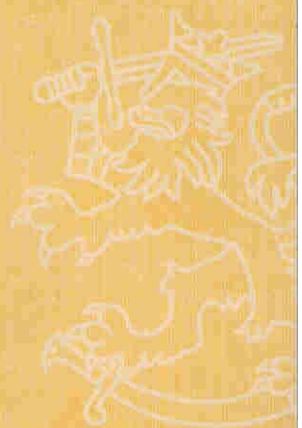
Aste ry

Toimeentulotuki

**Opas toimeentulotukilain
soveltajille**

■ SOSIAALI- JA TERVEYSMINISTERIÖ

Oppaita 2003:10



Toimeentulotukea määrättäessä asumisoikeusasunto ja osaomistusasunto rinnastetaan vuokra-asuntoon. Asumisoikeusasunnon ja osaomistusasunnon hyväksyttäviä asumismenoja ovat käyttövastike ja erikseen maksettavat lämmityskustannukset ja vesimaksut. Osaomistusasunnon pääomavastiketta, joka on lainanlyhennysosuutta ja jolla vähennetään kyseessä olevan huoneiston asunto-osakkeiden loppuosuuden kauppahintaa, ei hyväksytä asumistuessa vuokraksi. Asumisoikeusmaksun ja osaomistukseen oikeuttavan osamaksun maksamista varten otettujen lainojen korkoja ei asumistuessa hyväksytä asumismenoiksi.

Omistusasunnossa (osakeasunto) asumistukilain 6 §:ssä tarkoitettuja asumismenoja ovat vastike sekä erikseen maksettavat lämmityskustannukset ja vesimaksut. **Omakotitalossa** kiinteistön hoitomenoja ovat lämmityskustannusten ja vesimaksujen lisäksi muun muassa palovakuutus, tontin vuokra, kiinteistövero ja puhtaanapitokustannukset.

Asumismenoiksi luetaan myös asunnon hankkimiseksi tai perusparantamiseksi otettujen henkilökohtaisten lainojen vuotuisista koroista aiheutuvat menot. Asumistukijärjestelmää poiketen toimeentulotuessa otetaan kuitenkin edellä mainitut korkomenot huomioon vallitsevan käytännön mukaisesti kokonaisuudessaan edellyttäen, että tuen hakijalla verotuksen ennakonpidätyksessä on asuntolainojen korot otettu huomioon. Tämä menettely on perusteltua toimeentulotuessa, koska toimeentulotukea myönnettäessä menot otetaan pääsääntöisesti huomioon todellista tarvetta vastaavina.

Toimeentulotukilaissa säädetty jokaisen velvollisuus pitää kykynsä mukaan huolta omasta elatuksestaan ja toimeentulotuen viimesijaisuus tarkoittavat myös sitä, että henkilön tulee mahdollisuuksien mukaan ennalta varautua tiedossaan olevien, myöhemmin erääntyvien maksujen, kuten asuntolainan korkojen suorittamiseen. Toimeentulotuen tarvetta arvioitaessa tarpeellisiksi asumismenoiksi voitiin hyväksyä asuntolainan koroista kuukautta kohti laskettu osuus. Asunto-osakeyhtiön perimä remonttikustannus oli asunnon perusparantamiseen verrattavissa oleva meno, josta otettiin huomioon ainoastaan menon maksamiseen otettujen lainojen korkomenot. (KHO 5.12.2001, taltio 3033.)

Milloin sähkölämmityksen kustannuksia ei saa selvitettyksi erikseen, voidaan lämmityssähkön osuus sähkömenoista arvioida kohtuullisuusharkintaa noudattaen. Tarvittaessa voidaan arvioinnissa käyttää mahdollisessa asumistukipäätöksessä hyväksyttyjä lämmityskustannuksia tai asumistuen määräytymisperusteista annetun valtioneuvoston asetuksen (1039/2000) 4 §:n mukaisia lämmityskustannusten määriä.

6.4.4. Muut asumisesta aiheutuvat menot

Asumisesta aiheutuvina menoina otetaan huomioon lisäksi muita kuin asumistukilain 6 §:n mukaisia asumismenoja. Näitä ovat muun muassa taloussähkö (ei lämmityssähkö) ja kotivakuutus. Muina asumisesta aiheutuvina menoina voidaan ottaa huomioon myös takuuvuokra, vuokraennakko ja välityspalkkio. Nämä menot otetaan huomioon toimeentulo-

tukiasetuksen 1 §:n perusteella pääsääntöisesti täysimääräisinä, ellei niitä ole pidettävä kohtuuttomina. Maaliskuun 2001 alusta voimaan tulleen kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) mukaan välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Näin ollen välityspalkkio ei enää automaattisesti tule vuokralaisen maksettavaksi.

Lisäksi ministeriö suosittelee, että tilanteissa, joissa henkilö tai perhe joutuu asunnon homevaurion tai vastaavan asunnon terveyshaitan vuoksi asumaan muualla kuin omassa asunnossaan, molempien asuntojen kustannukset otettaisiin huomioon niin kauan kun ruokakunta välttämättä joutuu asumaan poissa omasta asunnostaan.

Muutosta tai takuuvuokrasta aiheutuvat kustannukset otetaan pääsääntöisesti huomioon siinä kunnassa, jossa oleskeltaessa kustannukset erääntyvät maksettaviksi.

Hakijan oli tullut maksaa K:n kaupungissa sijaitsevan uuden asunnon takuuvuokra vielä O:n kunnassa asuessaan. O:n hyvinvointilautakunta hylkäsi hakemuksen toimeentulotuen saamisesta K:n kaupungissa sijaitsevan asunnon takuuvuokraan, koska toimeentulotuen myöntää se kunta, jonka alueella oleskelusta henkilön tai perheen menot johtuvat, eikä asumiskustannus tässä tapauksessa kohdistunut O:n kuntaan. Hallinto-oikeuden päätöksen perustelujen mukaan toimeentulotuen myöntää sen kunnan toimielin, jonka alueella henkilö tai perhe vakinaisesti oleskelee. Tämän vuoksi O:n hyvinvointilautakunnan olisi tullut harkita, oliko hakijalle myönnettävä toimeentulotukea takuuvuokraan, eikä hylätä hakemusta päätöksessään mainitsemilla perusteilla. KHO pysytti hallinto-oikeuden päätöksen. (KHO 29.8.2000, taltio 1735.)

R:n perhe oli muuttanut toukokuussa 2000 S:n kunnan omistamaan vuokrarivitaloon. Asiassa ei ollut ilmennyt, että asunnon kiireelliseen vaihtamiseen toukokuun alusta 2000 olisi ollut aikaisempaan asuntoon liittyviä tai muita erityisiä tarpeita. R:n perheen olisi siten ollut mahdollista järjestää asunnon vaihtonsa niin, että he olisivat olleet velvollisia maksamaan vuokraa ainoastaan yhdestä asunnosta. Kahden asunnon asumismenoja ei siten pidetty R:n tarpeellisina toukokuun asumismenoina. (KHO 9.10.2002, taltio 2463).

6.4.5. Terveystienhuoltomenot

Vähäiset terveydenhuoltomenot sisältyvät perusosaan. Perusosan suuruutta mitoitettaessa vähäisten terveydenhuoltomenojen määräksi on arvioitu noin 11,25 euroa/kk/henkilö vuoden 2003 kustannustasossa (I kuntaryhmä). Tätä suuremmat terveydenhuoltomenot tulee ottaa huomioon toimeentulotuen lisäosassa. Eräät kunnat ovat menetelleet terveydenhuol-

SELVITYS HOMEVAURIOKORJAUSTEN RAHOITUSTUESTA JA HOMEVAURIIDEN VASTUUKYSYMYKSISTÄ



Selvitys homevauriokorjausten rahoitustuesta ja homevaurioiden vastuukysymyksistä

**Sosiaali- ja terveysministeriölle ja
Ympäristöministeriölle**

Sosiaali- ja terveysministeriö sekä ympäristöministeriö asettivat 22.10.2002 allekirjoittaneet selvityshenkilöiksi laatimaan ehdotuksen toimenpiteistä, joilla voidaan auttaa homevaurioista johtuvien asuntojen terveysongelmien vuoksi hädänalaiseen tilanteeseen joutuneita perheitä ja yksilöitä.

Selvityksen tavoitteeksi asetettiin joko kehittää olemassa olevia järjestelmiä ja lainsäädäntöä tai luoda uusia järjestelyjä, joilla autetaan kaikkein vaikeimmassa asemassa olevia asumisterveysongelmista kärsiviä.

Selvitystä pidettiin tarpeellisena, sillä vaikka asunto-ongelmien fyysistä puolta on tutkittu Suomessa melko hyvin, psykososiaalisista ongelmista on tehty vain yksi isompi tutkimus. Valmistuneen tutkimuksen mukaan homeongelma voi aiheuttaa vakavia psykososiaalisia ongelmia, jotka voivat muodostua pysyväksi syrjäytymisuhaksi.

Ihmiset joutuvat edelleen homevaurioiden vuoksi taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäättömään tilanteeseen. Nykyiset avustusmuodot eivät korvaa kaikkia sellaisia kohtuulliseksi katsottavia vahinkoja, joihin asukkaat ovat saattaneet joutua. Edes vastuullisen tahon löytyminen ei aina paranna homevaurion aiheuttamaa taloudellista raskautta.

Nyt valmistuneessa selvityksessä olemme käyneet läpi olemassa olevan avustusjärjestelmän ja vastuusäännösten toimivuutta sekä tehneet kehitysehdotuksia ongelman pienentämiksi. Selvitystä voidaan käyttää myös oppaana homevaurioihin liittyvien ongelmatilanteiden ratkaisemisessa.

Selvitys jakautuu kahteen itsenäiseen osioon, joissa ensimmäisessä käsitellään homevaurioihin liittyviä vastuukysymyksiä ja arvioidaan niiden toimivuutta ja toisessa käsitellään homevaurioista aiheutuvien taloudellisten raskautusten suuruutta ja olemassa olevaa avustusjärjestelmää sekä arvioidaan sen toimivuutta. Molempiin osioihin kuuluu erillinen yhteenveto.

Selvityshenkilöiden työn tukena on toiminut seurantaryhmä, johon kuuluivat Risto Aurola (STM), Pekka Viljanen (STM), Hannu Hirvonen (YM) ja Tiina Rautio (YM).

Helsingissä 7 päivänä helmikuuta 2003

Marja Kostiainen Helena Kinnunen

Helena Kinnunen

HOMEVAURIOIDEN VASTUUKYSYMYKSET

Esiintyviä ongelmia ja kehitysehdotuksia

1 JOHDANTO

Kosteus ja niistä jo johtuneet tai johtuvat homeongelmat ovat puhuttaneet viimeisen vuosikymmenen ajan varsin paljon. Ongelmat ovat valitettavan yleisiä, jopa uusissa rakennuksissa.

Kosteus- ja homevaurioiden vastuukysymykset muodostavat monitahoisen ongelman, sillä virhevastuita on säännelty useassa eri laissa. Vahingonkorvauslaki tulee kyseeseen silloin, kun kyseessä ei ole sopimussuhteeseen perustuvaa vastuuta. Vastuusäännöksiä on kuten asuntokauppalaisissa, kuluttajasuojalaissa, huoneenvuokralainsäädännössä, asunto-osakeyhtiölaissa, asumisoikeutta koskevassa lainsäädännössä, kauppalaisissa sekä maakaareissa. Rakentamisen vastuuseen liittyviä periaatteita on kirjattu rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin sekä konsulttitoiminnan yleisiin sopimusehtoihin.

Vastuusuhteiden kirjosta on usein vaikea löytää oikeata tahoa, johon ottaa yhteyttä ongelman esiintyessä. Vaikka vastuullisen tehon löytäminen ei valitettavasti aina johda parempaan tilanteeseen, oikeiden vastuutahojen löytäminen helpottaa yleensä aina keskustelua korvausyhteyden aikaansaamista.

Seuraavassa kuvataan tyypillisimpien asumismuotojen ja sopimussuhteiden vastuita homevaurion ilmetessä, pyritään tunnistamaan yleisimmät ongelmat ja esitetään kehitysehdotuksia ongelmien vähentämiseksi.

2 VASTUUTILANTEET ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ

2.1 Osakkeenomistajan ja yhtiön välinen vastuu

2.2 Osakkeenomistajan muutostyöoikeus

2.3 Ongelmatilanteet asunto-osakeyhtiössä ja kehitysehdotuksia

2.1 Osakkeenomistajan ja yhtiön välinen vastuu

2.1.1 Yhtiön ja osakkeenomistajan vastuuta koskeva lainsäädäntö

2.1.2 Asunto-osakeyhtiölaissa määritelty kunnossapitovastuu

2.1.3 Korjausten laajuus

2.1.4 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden vaikutus vastuuseen

2.1.5 Osakkeenomistajan oikeus teettää korjaus itse

2.1.1 Yhtiön ja osakkeenomistajan vastuuta koskeva lainsäädäntö

Asunto-osakeyhtiön toimintaa säätelee ensisijaisesti asunto-osakeyhtiö-laki. Laissa on säädelty yhtiön toimintaa, osakkeenomistajien ja yhtiön välisiä oikeuksia ja velvollisuuksia.

Asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa on huomattava, että yhtiö muodostuu sen osakkeenomistajista. Asunto-osakeyhtiö on luonnollisesti itsenäinen oikeushenkilö, mutta sen tulot muodostuvat käytännössä osakkeenomistajilta perittävistä vastikkeista.

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat puolestaan omistavat yhtiöstä osakkeita, jotka tuottavat oikeuksia. Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistus ei niinkään perustu osakkeille jaettavaan osinkoon, vaan siihen, että osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä erikseen määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa. Hallintaoikeuteen

liittyvät olennaisesti myös kunnossapitovastuuta ja muutostyöoikeutta koskevat kysymykset.

2.1.2 Asunto-osakeyhtiölaissa määritelty kunnossapitovastuu

Kun vuoden 1992 asunto-osakeyhtiölakia säädettiin, oli kunnossapitovastuun lähtökohtana se, että kunkin yhtiön yhtiöjärjestyksessä määriteltäisiin, kuinka kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien ja yhtiön välillä jakautuu. Näin lainsäätäjän näkemyksen mukaan tulisi parhaiten otetuksi huomioon erilaisten asunto-osakeyhtiöiden erityispiirteet. Esimerkiksi erillisistä omakotitaloista koostuvasta asunto-osakeyhtiössä olisi mahdollista jakaa kunnossapitovastuu siten, että kukin osakkeenomistaja vastaa hallitsemansa rakennuksen kunnossapidosta kokonaisuudessaan.

Kaikkien yli 60 000 asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei tulla yksityiskohtaisesti määrittelemään kunnossapitovastuuta yhtiön ja osakkeenomistajan välillä, joten lakiin on otettu määräykset kunnossapitovastuun jakautumisesta siltä varalta, ettei yhtiöjärjestyksessä ole näiltä osin määräyksiä.

Ellei yhtiöjärjestyksessä ole muuta mainittu, asunto-osakeyhtiölain (myöh. AOYL) 78 §:n mukaan yhtiö on velvollinen pitämään kunnossa huoneistojen sisäpuolella olevat rakenteet ja korjaamaan niistä johtuvat viat. Rakenteellisia vikoja ovat esimerkiksi seinissä, katossa ja lattiassa esiintyvät halkeamat ja painumat.

Eristeissä olevia puutteita on myös pidetty rakenteista johtuvina vikoina. Eristeinä pidetään niin äänen-, lämmön-, veden- kuin kosteudenkin eristeitä. Jos siis eristeissä on puutteita, tulee yhtiön korjata ne. Märkätilojen veden- ja kosteudeneristeet ovat osa rakennetta silloinkin, kun ne toimivat samalla myös pinnoitteina. Tällaisia ovat esimerkiksi aikaisemmin yleisesti käytetyt kylpyhuoneiden pinnoitemateriaalinakin toimivat muovimatot, jotka usein ovat myös ainoa vedeneriste.

KKO 1991:160:

Pesuhuoneen lattiaan kiinnitetty muovimatto on saattanut laadultaan olla huoneistojen sisustukseen käytettävää materiaalia. Koska se kuitenkin oli pesuhuoneen lattiarakenteen ainoana vedeneristeinä, se oli sellainen rakenteen osa, josta asunto-osakeyhtiö vastasi.

Huoneistojen sisäpuolella asunto-osakeyhtiön on rakenteesta johtuvien vikojen lisäksi pidettävä kunnossa rakennuksen huoneistoihin samantasoisina asennetut lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat. Näiden kunnossapitovastuu kuuluu asunto-osakeyhtiölle riippumatta siitä, kuka ne on asentanut huoneistoon. Ratkaisevaa kunnossapitovastuussa on ainoastaan se, onko johto tai putkisto samantasoinen kuin rakennuksen muissa huoneistoissa olevat johdot ja putkistot.

Putkistoihin ja johtoihin liittyvä säännös on hyvin tulkinnanvarainen sen suhteen, mitä samantasoisuudella tarkoitetaan. Käytännössä samantasoisuus ei tarkoita sitä, että kaikissa huoneistoissa tulisi olla täsmälleen samanlaiset putkistot ja johdot, jotta ne kuuluisivat yhtiön vastuulle. Lainsäätäjä on tässä yhteydessä tarkoittanut yhtiössä olevaa perustasoa ja normaalia tasoa putkistojen ja johtojen osalta samassa käyttötarkoituksessa olevissa huoneistoissa. Tämä tulkinta on saanut vahvistusta myös oikeuskäytännössä.

KKO 1998: 105

Huoneisto, jonka yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus oli

liikehuoneisto, oli aikanaan suunniteltu kahvilakäyttöön ja siihen oli sen vuoksi asennettu tehokkaampi ilmanvaihtojärjestelmä kuin talon muihin huoneistoihin. Huoneistossa ei ollut toiminut kahvilaa tai ravintolaa ennen kuin osakkeenomistajan vuokralainen aloitti siinä pelisali- ja baaritoiminnan. Kahvila- tai ravintolatoiminnan harjoittaminen edellytti nykyisten rakentamismääräysten mukaan tehokkaampaa ilmanvaihtoa kuin oli vaadittu rakennuksen valmistuessa.

Vastuu kustannuksista, jotka aiheutuivat ilmanvaihdon saattamisesta vastaamaan voimassaolevia määräyksiä, kuului asunto-osakeyhtiölle eikä osakkaalle (Ään.).

Kosteus- ja homevaurioiden kannalta merkittävimpiä yhtiön vastuulle kuuluvia osia ovat märkätilojen veden- ja kosteudeneristeet sekä putkistojen kunnossapitovastuu. Ellei yhtiön yhtiöjärjestyksessä muuta mainita, tulee yhtiön huolehtia siitä, että edellä mainitut seikat ovat kunnossa.

2.1.3 Korjausten laajuus

Tieto yhtiön ja osakkaan välisistä vastuista on lisääntynyt, joten välttämättä ei enää riidellä siitä, kuuluuko kosteus- tai homeongelman korjaaminen yhtiön vai osakkaan vastuulle. Erimielisyyttä voi tästä huolimatta syntyä siitä, kuinka laajasti korjaus on suoritettava ja mihin kuntoon huoneisto on saatettava korjauksen jälkeen.

Se, jonka vastuulla korjaus on, saa valita korjauksen tekijän ja korjaustavan. Aina ei kuitenkaan ole selvää tai varmaa, mikä on paras korjaustapa. Usein ainoaksi vaihtoehdoksi jääkin valita eri korjausvaihtoehtojen väliltä se, mitä alalla toimivat ammattilaiset pitävät parhaana vaihtoehtona. Korjauksesta vastuussa olevan tahon tehtävänä onkin valita sellainen korjaustapa, jolla asiantuntijoiden näkemyksen mukaan vika onnistutaan poistamaan.

Jos myöhemmin käy ilmi, että korjaus ei olekaan ollut riittävä, tulee korjauksesta vastuussa olevan tahon tehdä korjaus uudelleen siten, että ongelma saadaan poistettua.

Kosteus- tai homeongelman syytä selvitettyä ja ongelmaa poistettaessa joudutaan usein purkamaan pinnoitteita ja mahdollisesti jopa rakenteita. Jos vaurion korjaaminen kuuluu yhtiölle eli kyseessä on rakenteista johtuva vika tai putkistovuoto, yhtiön on saatettava huoneisto korjauksen jälkeen siihen tasoon, kuin se oli ennen korjausta.

Ennalleen saattamisessa saattaa syntyä erimielisyyksiä osakkaan ja yhtiön välillä, jos korjauksen vuoksi on jouduttu purkamaan pinnoitteet esimerkiksi ainoastaan yhdeltä seinältä kylpyhuoneesta. Osakkeenomistajalla ei tällaisessa tapauksessa ole automaattisesti oikeutta vaatia koko kylpyhuoneen uudelleenlaatoittamista, vaikka aivan täsmälleen samanlaisia laattoja ei puretulle seinälle saataisikaan. Osakkeenomistajan on hyväksyttävä paikkakorjaus, jos lopputulosta voidaan pitää teknisesti ja ulkonäöllisesti tyydyttävänä. Jos paikkakorjaus ei teknisesti ole mahdollista, on yhtiön tietenkin tehtävä korjaus, jolla ongelma saadaan poistettua.

Toinen erimielisyyksiä aiheuttava seikka huoneistokorjausten yhteydessä on se, että joko senhetkinen osakas tai joku aiemmista osakkeenomistajista on asentanut tai rakentanut huoneistonsa normaalista kiinteistön tasosta poikkeavia erityisrakenteita tai pinnoitteita muutostyönsä oikeuttamana. Näiden ennalleen saattaminen voisi korjausten yhteydessä aiheuttaa huomattaviakin lisäkustannuksia yhtiölle. Kun nämä lisäkustannukset joudutaan kattamaan kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella, on

luonnollista, että tällaisiin kustannuksiin suhtaudutaan kriittisesti. Myös oikeuskäytännön linjan mukaisesti erityisrakenteiden aiheuttamien lisäkustannusten maksaminen ei ole yhtiön ja siis yhtiön muiden osakkeenomistajien vastuulla.

KKO 1991:160:

Kylpyhuoneessa jouduttiin tekemään korjausta huonokuntoisen maton vuoksi. Pesuhuoneen ainoana vesieristeenä ollut muovimatto kuului yhtiön kunnossapitovastuuseen. Sen sijaan pesuhuoneen laatoituksesta ja sen kunnosta huolehtiminen kuului osakkeenomistajalle. Vastuunjakoon ei vaikuttanut se, ettei osakkeenomistaja ollut tiennyt, että laatoitus oli huoneiston edellisen haltijan rakenteisiin kuulumaton sisustuksellinen lisäys.

Helsingin HO 27.8.1975 nro 558

Asunto-osakeyhtiö teetti osakkaan hallitsemassa huoneistossa vesi- ja viemärijohtojen yleistä uusimistyötä. Yhtiö oli joutunut purkamaan ja saattamaan ennalleen osakkeenomistajan teettämät tiiliseinärakenteet ja muovikaton. Erikoisrakenteista aiheutuneiden kustannusten oli katsottava kuuluvan yhtiön osakkeenomistajan vastattaviin, joten yhtiöllä oli oikeus saada osakkailta korvaus erityisrakenteiden aiheuttamista lisäkustannuksista.

Helsingin HO 30.3.1994, nro 1260

Huoneiston aikaisempi omistaja oli asunto-osakeyhtiön tieteen ja suostumuksella rakentanut lisätilaa huoneistonsa pohjakerrokseen ottamalla käyttöön rakennuksen alta tilaa, joka alun perin oli tarkoitus jättää kaivamattomiksi alustatiloiksi. Kysymys oli lisätilassa myöhemmän osakkeenomistajan omistusaikana ilmenneiden sellaisten vesivahinkojen korjausvelvollisuudesta, joiden oli katsottava johtuneen lisätilan hyvän rakennustavan vastaisesta rakentamisesta.

Hovioikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiö ei vastaa osakkeenomistajan seuraajaa kohtaan sellaistenkaan aikaisemman osakkeenomistajan osakashallinnassa olleissa tiloissa tekemien virheellisten lisärakenteiden korjaamisesta, joista yhtiö ei muutoin lain nojalla vastaisi. Lisärakentamisen suorittanut osakkeenomistaja ei voinut siirtää seuraajalleen parempaa oikeutta yhtiötä kohtaan kuin hänellä itsellään on ollut.

Helsingin HO 4.4.2001 nro 915

Tila oli ollut alun perin wc. Aikaisempi osakas asentanut sinne suihkun. Yhtiön vastuun ei voitu katsoa kohdistuvan jälkikäteisen muutostyön aiheuttamiin vahinkoihin. Osakkaan korvausvaatimus yhtiötä kohtaan hylättiin.

Helsingin HO 21.9.2000 nro 2548

Osakas havaitsi kylpyhuoneremontin yhteydessä kosteusvaurion. Tila oli ollut alun perin WC, mutta putkiremontin yhteydessä sinne oli asennettu lattiakaivo. Oikeus katsoi, että osakkaan oli voitava luottaa siihen, että lattiakaivollista tilaa voi käyttää suihkuna. Yhtiö korvausvastuussa syntyneestä kosteusvauriosta.

Vaikka osakkeenomistajan vastuu jälkeensä rakennetuista lisämateriaaleista ja niiden aiheuttamista kustannuksista voi tuntua yksittäisen osakkaan kannalta ankaralta, on se kuitenkin ymmärrettävää, kun otetaan huomioon asunto-osakeyhtiön luonne. Asunto-

osakeyhtiöhän ei saa varoja muualta kuin osakkeenomistajilta perittävällä vastikkeella. Muiden osakkeenomistajien kannalta olisi kohtuutonta, jos he joutuisivat osallistumaan ehkä kalliidenkin lisärakenteiden ennalleen saattamiseen, vaikka huoneistossa suoritettavaan korjaukseen ei asunto-osakeyhtiö tai muut osakkeenomistajat ole voineet millään vaikuttaa.

Onkin ymmärrettävää, että kun asunto-osakeyhtiöissä osakkeenomistajan muutostyö on varsin laaja, tulee siihen myös liittyä laaja vastuu muutostöiden jatkossa aiheuttamista kustannuksista. Tähän palataan myöhemmin väliotsakkeessa "Osakkeenomistajan muutostyöt".

2.1.4 Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden vaikutus vastuuseen

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty, että osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Etenkin märkätiloissa havaitut puutteet tulee ilmoittaa viipymättä enempien vahinkojen välttämiseksi.

Laissa ei ole sanottu, kuinka ilmoituksen tulee tapahtua, mutta jälkikäteen tehtävää selvitystä varten ilmoitus kannattaa tehdä kirjallisesti. Osakkeenomistajan voi ilmoittaa viasta suoraan yhtiön isännöitsijälle. Jos isännöitsijää ei syystä tai toisesta tavoiteta, ilmoituksen voi tehdä myös hallituksen jäsenelle. Asunto-osakeyhtiön toiminnan selkeyden kannalta jokaiselle osakkeenomistajalle tai yhtiössä asuvalle henkilölle on hyvä ilmoittaa se henkilö, jolle puuteilmoituksen voidaan osoittaa.

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuus ei poista asunto-osakeyhtiön oikeutta tehdä huoneistossa tarvittavia tarkastus- ja huoltokäyntejä. Vaikka tällainen oikeus isännöitsijällä ja hallituksella onkin, ei tarkastuskäyntejä voi tehdä jatkuvasti, jottei osakkaan hallintaoikeutta turhaan loukata. Tämän vuoksi kunkin osakkeenomistajan omana tehtävänä on valvoa hallinnassaan olevan huoneiston kuntoa ja ilmoittaa puutteesta yhtiön edustajalle.

Osakkeenomistajan ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti voi vaikuttaa korjaustoimenpiteistä aiheutuvien kustannusten jakautumisen tai ainakin korvauksen määrään. Osakkeenomistaja voi ainakin teoriassa joutua korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut tai pahentunut hänen viivyttelystään. Jos kosteusvaurio syntyy tai pahenee esimerkiksi sen vuoksi, että osakkeenomistaja antaa veden päästä rakenteisiin näkyvästi irronneen muovimaton saumasta, voi jopa koko vahinko jäädä hänen korvattavakseen.

Se, milloin osakkeenomistaja on täyttänyt ilmoitusvelvollisuutensa ajoissa, jää tapauskohtaisesti arvioitaviksi. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon myös osakkeenomistajan henkilökohtaiset mahdollisuudet havaita vian laatu normaalin puhtaasti objektiivisen arvioinnin sijaan. Yleensä voidaan kuitenkin pitää ilmoitusvelvollisuuden täyttämistä arvioitaessa sitä, mitä huolellisesti toimiva rakennusalaan tuntematon henkilö olisi havainnut.

Osakkaan vastuuta arvioitaessa on harvinaista, että yhtiön edustaja pystyisi osoittamaan osakkeenomistajan laiminlyönteensä ilmoitusvelvollisuutensa. Ongelmia aiheuttaa ensinnäkin se, milloin virhe on ollut sen laatuinen, että normaalin henkilön olisi vika tullut havaita. Lisäksi ongelmia aiheuttaa sekin, ettei vahingon suurentumista voida helposti osoittaa. Käytännössä tämä tarkoittaakin sitä, että myös yhtiön edustajien tulee säännöllisin väliajoin tarkastaa kiinteistöissä olevien huoneistojen kunto.

2.1.5 Osakkeenomistajan oikeus teettää korjaus itse

Osakkeenomistaja ei saa yhtiön vastuulle kuuluvan vian ilmettyä teettää heti korjauksia itse. Osakkeenomistajan on ensin ilmoitettava yhtiölle havaitusta viasta ja vaadittava yhtiöltä toimenpiteitä. Vasta siinä tapauksessa, että yhtiö kieltäytyy tekemästä korjauksia tai selvittämästä vian laajuutta, on osakkeenomistajalla oikeus teettää selvitys itse ja korjauttaa vika itse.

Yleensä osakkeenomistajan voi näissä tilanteissa korjata vian itse ja vaatia korvausta yhtiöltä. Ellei yhtiö vapaaehtoisesti maksa korjausta, on mahdollista hakea korvausta tuomioistuimen kautta. Osakkeenomistajalla on näissä tapauksissa oikeus vaatia kohtuullinen korvaus korjaustyöhön käyttämistään kustannuksista. Osakkeenomistaja tulee tuolloin pystyä luotettavasti osoittamaan, että vika on ollut olemassa, minkä laajuinen vika on ollut, tarvittavien korjausten laajuudesta sekä kustannusten kohtuullisuudesta.

Osakkaalla on luonnollisesti oikeus korjata kiireellistä korjausta vaativa vaurio. Tällaisena korjauksena voidaan pitää sellaisen vian korjaamista, joka korjaamattomana voisi vaikuttaa nopeasti rakennuksen kestävyys- ja kuntoon. Jos esimerkiksi putki hajooa viikonlopun aikana, osakas voi tilata korjauksen, ellei yhtiön edustajaa saada kiinni.

2.2 Osakkeenomistajan muutostyöoikeus

2.2.1 Muutostyöoikeuden sisältö

2.2.2 Vastuu muutostöistä

2.2.1 Muutostyöoikeuden sisältö

Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajalla on varsin laaja oikeus tehdä muutostöitä hallitsemis- ja tiloissa. Osakkeenomistajan muutostyöoikeus koskee ainoastaan hänen hallinnassaan olevia tiloja, sen sijaan osittainkin osakashallinnan ulkopuolelle menevistä muutostöistä vaaditaan yhtiön lupa.

Vaikka muutos tapahtuisikin ainoastaan osakashallinnassa olevissa tiloissa, siihen on saatava yhtiön tai toisen osakkeenomistajan suostumus, jos muutos voi vahingoittaa yhtiön rakennusta tai tuottaa muuta haittaa yhtiölle tai toisille osakkeenomistajille. Käytännössä muita rajoituksia osakkeenomistajan muutostyöoikeudelle ei ole.

Asunto-osakeyhtiölain 77 §:n mukaan osakkeenomistajan on kuitenkin ilmoitettava yhtiölle sellaisesti muutostyöstä, jolla puututaan kantaviin rakenteisiin, olemassa oleviin eristuksiin tai huoneistoihin asennettuihin johtoihin tai putkistoihin. Kun osakkeenomistaja ilmoittaa kyseisestä muutostyöstä, on yhtiön isännöitsijällä tai hallituksen jäsenellä oikeus valvoa, että osakkeenomistaja tekee tai teettää muutostyöt hyvää rakennustapaa noudattaen. Yhtiöllä on myös oikeus pyytää selvitys osakkeenomistajan tekemästä muutostyöstä, sen toteutustavasta ja muutoksen laajuudesta.

KKO 1997:3:

Asunto-osakeyhtiön hallitus sai huoneiston sisäpuolisen saunan rakentamisen yhteydessä vaatia osakkaalta lisäselvitystä siitä, että sauna voitiin rakentaa rakennusta vahingoittamatta.

Yhtiön oikeus pyytää lisäselvitystä muutostyön yhteydessä perustuu luonnollisesti siihen, että ilman lisäselvitystä ei voitaisi arvioida, voiko muutostyö mahdollisesti aiheuttaa haittaa tai vahinkoa rakennukselle tai toisille osakkeenomistajille.

2.2.2 Vastuu muutostöistä

Osakkeenomistajan muutostyöoikeus on varsin laaja, joten siihen liittyvät myös varsin laajat velvoitteet. Osakkeenomistajat eivät usein ymmärräkään, että vaikka he teettävät muutostyön ulkopuolisella urakoitsijalla, he ovat kuitenkin yhtiöön nähden vastuussa siitä, että muutos on toteutettu asianmukaisesti.

Rovaniemen HO S 92/50, tuomio 1022

Osakas oli teettänyt ilman yhtiön lupaa ja valvontaa kylpyhuoneremontin, joka myöhemmin osoittautui hyvän rakennustavan vastaisesti tehdyksi ja kosteusvaurioita aiheuttaneeksi. Asunto-osakeyhtiö havaitsi viat ja teetti korjaukset omalla kustannuksellaan. Osakkeenomistaja tuomittiin korvaamaan yhtiölle aiheutuneita vahinkoja muutostyön teettäneenä osakkaana yhteisvastuullisesti remontin tehneen ja suunnitelleen henkilön kanssa.

Hgin HO 26.9.2000 S 99/1626

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat olivat tehneet ja teettäneet hallitsemassaan huoneiston kylpyhuoneessa remontin, jossa lattia- ja seinäkaakelien lisäksi lattiarakenteiden vesieristeet oli uusittu. Osakkaat olivat käyttäneet remontissa apunaan talkoovoimaa ja itsenäistä yrittäjää. Uuden osakkeenomistajan muutettua huoneistoon sen kylpyhuoneessa oli havaittu kosteusvaurioita. Asunto-osakeyhtiö vaati pois muuttaneilta osakkeenomistajilta vahingonkorvausta virheellisesti suoritettun remontin aiheuttamista vahingoista.

Osakkeenomistajan katsottiin olevan vastuussa yhtiöön nähden sekä omasta työstään että käyttämästään urakoitsijasta.

Turun HO 20.12.2001 nro 3149

Osakas oli ottanut käyttöönsä ullakkotiloja yhtiön luvalla yli 10 vuotta aikaisemmin. Yhtiö hakenut tarvittavat viranomaisluvut. Osakas ei ollut vastuussa tilassa myöhemmin esiintyneistä vaurioista, koska muutoksen tekemisestä oli yli 10 v ja koska osakkaalla ei tuottamusta, kun oli käyttänyt ulkopuolisia urakoitsijoita ja yhtiö oli valvonut muutostyön.

Helsingin HO 14.3.2002 nro 674

Osakas oli rikkonut vedeneristeen laatoituksen yhteydessä yli 10 vuotta aiemmin. Laatoitustyön tehnyt osakas oli muuttanut pois. Muutostyön tehneen osakkaan vastuu ei kuitenkaan tuomioistuimen mielestä ollut vanhentunut ja sillä, että työn tekemiseen oli käytetty ulkopuolisia ei merkitystä osakkaan vastuun kannalta.

Kuten edellä esitetyistä ratkaisuksista on nähtävissä jopa hovioikeuksien tulkinnat voivat poiketa toisistaan vastuun laajuuden määrittelyssä. Toisaalta näyttäisi siltä, että valtaosaltaan myös tuomioistuimessa osakkaan vastuu on nähty hyvin laajaksi. Näyttäisi kuitenkin siltä, että osakkeenomistaja on pääsääntöisesti velvollinen korjaamaan muutostyön yhteydessä aiheuttamansa vahingot ja vastaamaan myös käyttämiensä ulkopuolisten tekijöiden virheistä. Osakkeenomistajan vastuu on varsin laaja ja se voi ulottua jopa yli 10 vuoden päähän siitä, kun hän on remontin tehnyt.

2.3 Ongelmatilanteet asunto-osakeyhtiössä ja kehitysehdotuksia

2.3.1 Yhtiöjärjestyksen määräykset2.3.2 Osakkeenomistajan tekemät muutostyöt2.3.3 Kosteus- ja homevaurioiden ennaltaehkäisy2.3.4 Korjaamiseen kannustusta

Asunto-osakeyhtiössä ilmenneet kosteus- ja homevauriot aiheuttavat harvemmin yksittäiselle osakkeenomistajalle ylitsepääsemättömiä taloudellisia vaikeuksia, sillä vaurioista aiheutuneet kustannukset tulevat yleensä kaikkien osakkeenomistajien maksettavaksi. Kun riskinkantajia on useita, jäävät kustannukset yleensä vähäisemmiksi.

Asunto-osakeyhtiöissäkin on tilanteita, jotka saattavat muodostua yksittäisen osakkeenomistajan kannalta taloudellisen rasituksen kohtuuttomiksi. Tällaisia ovat esimerkiksi tilanteet, joissa yhtiön yhtiöjärjestykseen on otettu kunnossapitovastuumääräyksiä tai osakkeenomistajan tekemän muutostyön vuoksi aiheutuu suuria vahinkoja.

2.3.1 Yhtiöjärjestyksen määräykset

Kosteus- ja homevaurioiden yleistyttyä myös kerrostalomuotoisissa asunto-osakeyhtiöissä on haluttu ottaa yhtiöjärjestykseen määräyksiä siitä, että kukin osakkeenomistaja vastaa märkätilojen vedeneristyksestä sekä niiden puutteellisuudesta aiheutuvista vahingoista. Tämä on saattanut johtaa tilanteeseen, jossa yksittäisen kylpyhuoneen vedeneristyksen puutteellisuus on aiheuttanut usean kerroksen kastumisen. Nämä korjauskustannukset ovat yleensä huomattavia ja yksittäisen osakkeenomistajan maksukyky ei välttämättä riitä korvaamaan aiheutuneita kustannuksia.

On luonnollista, että yhtiössä halutaan korostaa kunkin osakkeenomistajan omaakin vastuuta märkätilojen kunnossapidosta. Tällöin ei kuitenkaan välttämättä ajatella sitä, kuinka suuriksi korjauskustannukset saattavat muodostua tilanteessa, jossa osakkeenomistajan huolellinenkaan toiminta ei välttämättä voi estää vahinkoa.

Kehitysehdotus

Selvitysmies esittää, että asunto-osakeyhtiöille kohdistuvaa tiedottamista erilaisten yhtiöjärjestyksien riskeistä lisätään Suosituksena voisi olla, että kerrostalotyyppisessä asunto-osakeyhtiössä ei olisi suotavaa siirtää märkätilojen kunnossapitovastuuta erikseen osakkeenomistajille. Asunto-osakeyhtiön luonteeseen kuuluu juuri se, että suurempien kustannusten varalle on olemassa useampia riskin jakajia. Sen sijaan pientaloyhtiöissä, jossa yksittäisen kylpyhuoneen virheet eivät vaikuta muuta kuin kyseisen huoneiston tilanteeseen yhtiöjärjestyksen määräykset ovat ymmärrettävimpiä.

Vastuusäännökset ovat kunnossapitovastuun osalta varsin selkeitä eikä vastuukysymyksiä selkeyttämällä ei pystytä puuttumaan tämän tyyppisiin ongelmiin. Sen sijaan tiedon lisäämisellä ja riskienhallinnan näkökulmasta järkevien yhtiöjärjestyksen määräysten ottamisella voidaan kuitenkin vaikuttaa yksittäisen osakkeenomistajan tilanteeseen.

2.3.2 Osakkeenomistajan tekemät muutostyöt

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat voivat lain mukaan tehdä hyvinkin laajoja muutostöitä huoneistossaan. Käytännössä asunto-osakeyhtiöllä ja sen muilla osakkeenomistajilla ei ole mahdollisuutta kieltää muutostöitä niin pitkään, kun niillä pysytään osakashallinnassa olevissa tiloissa ja kun ne eivät vahingoita rakennusta tai

tuota haittaa osakkeenomistajille.

Yhtiöllä on lain mukaan oikeus valvoa muutostyötä ja sitä, että muutos toteutetaan asianmukaisesti. Hallituksen jäseniltä tai isännöitsijältä löytyy harvoissa yhtiöissä sellaista asiantuntemusta, että asianmukainen valvonta olisi mahdollista. Ulkopuolisen valvojan käyttäminen puolestaan kaatuu monissa tapauksissa riitaan kustannuksista; osakas ei yleensä halua niitä maksaa ja ilman nimenomaista asunto-osakeyhtiölain määräystä on ollut tulkinnanvaraista, milloin yhtiö saa palkata valvojan osakkaan kustannuksella. Yhtiölle kustannuksia ei voi siirtää, sillä tuolloin kaikki muut osakkeenomistajat joutuisivat maksamaan vastikkeessaan osuuden yksittäisen osakkeenomistajan huoneiston parantamisesta.

Vaikka vahinkoa ja haittaa aiheuttavat muutostyöt voidaan kieltää, ei tämä useinkaan auta. Käytännössä vahingon aiheuttaminen tai haitan tuottaminen huomataan usein jo valvonnan vähäisyydenkin vuoksi vasta sen jälkeen, kun muutostyö on jo tehty ja vahinko syntynyt.

Osakkeenomistajat saattavat muutostöitä tehdessään kustannuksia säästääkseen tehdä muutostöitä itse ja kieltäytyä ulkopuolisen valvojan ottamisesta kustannussäästöjen vuoksi. Etenkin märkätiloissa tehtävät kunnossapitotoimenpiteet saattavat näin jäädä puutteellisiksi. Osakkeenomistajat voivat myös jälkikäteen rakentaa saunoja olemassa oleviin huoneistoihin ilman, että yhtiö voi kieltää kyseisen muutostyön.

KKO 1985 II 14:

Asunto-osakeyhtiön oli haettava toimenpidelupa osakkeenomistajan jälkikäteen rakentamalle saunalle, kun asunto-osakeyhtiö ei voinut osoittaa saunan rakentamisen aiheuttavan haittaa tai vahinkoa yhtiön rakennukselle.

Osakkeenomistajien tekemien muutostöiden jälkikäteen aiheuttamat kustannukset saattavat muodostua kalliiksi, paitsi asunto-osakeyhtiölle myös muutoksen tehneelle osakkeenomistajalle. Osakkeenomistajat mieltävät harvoin, että heillä on vastuu tekemästään tai teettämästään muutostyöstä. Vastuu liittyy laajaan velvoitteeseen, joka osakkeenomistajalla on. Vastuu on paitsi omasta työstä myös käytettyjen urakoitsijoiden tekemästä työstä. Vastuun kesto voi myöskin oikeuskäytännön valossa olla hyvin pitkä.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää, että asunto-osakeyhtiölakia muutetaan siten, että osakkeenomistajan tekemien muutostöiden valvonta, toteutus ja vastuu määritellään nykyistä tarkemmin. Tarkennus on tarpeen muutostyötä tekevän tai teettävän osakkeenomistajan ja toisaalta asunto-osakeyhtiön muiden osakkeenomistajien suojaamiseksi. Yksittäisen osakkeenomistajan tekemä tai teettämä muutostyö voi aiheuttaa myöhemmin merkittävän vahingon, joten on riittämätöntä säädellä muutostyöoikeutta nykyisellä tasolla.

Selvityshenkilö esittää asunto-osakeyhtiölakiin säädöksiä siitä, millä tavoin yhtiöllä on oikeus varmentua osakkaan tekemän tai teettämän muutostyön asianmukaisuudesta. Samalla lakiin voitaisiin sisällyttää tulkintaongelmien välttämiseksi osakkaan vastuuta koskeva säännös, jolla selvennettäisiin sitä, mikä on osakkaan vastuu käyttämistään muutostyöntekijöistä

2.3.3 Kosteus- ja homevaurioiden ennaltaehkäisy

Kosteus- ja homeongelmien aiheuttamiin ongelmiin voidaan ehkä parhaiten puuttua

ehkäisemällä niiden esiintyminen. Suunnitelmallinen korjaaminen ja kosteusvaurioiden ennalta ehkäisy esim. parantamalla ilmanvaihtoa ja märkätilojen vedeneristyksiä, estävät parhaiten kohtuuttomien tilanteiden syntymistä homeongelmien vuoksi.

Korjaaminen ja perusparantaminen edellyttävät rahoituksellista varautumista tuleviin korjauksiin. Ilman ennakkovarautumista, korjauksiin tarvittavat rahalliset panokset saattavat niin suuria, että asumiskustannukset kohoavat kohtuuttomiksi. Kun otetaan huomioon, että monessa kiinteistössä joudutaan lisäksi varautumaan laajentuvan ikääntyvän väestön tarpeisiin esim. rakentamalla hissejä, nousevat ovat yhtiöiden kustannukset merkittäviksi. Kun vielä lisätään tarve uudistaa esimerkiksi märkätilat nykymääräyksiä vastaaviksi, muodostuvat kustannukset yksittäisen osakkaankin kannalta merkittäviksi, jos hankkeet toteutetaan ilman ennakkosäästämistä

Rahoitusosuuksien periminen osakkeenomistajilta etukäteen eli ennakkosäästäminen saattaa estyä esim. sen vuoksi, että säästyneitä varoja ei aina voida siirtää ilman veroseuraamuksia tilikaudelta toiselle. Käytettävissä olevat tuloksen tasauskeinot kuten rahastoinnit ja asuintalovaraus eivät ole toimivia tai edes mahdollisia ratkaisuja kaikissa yhtiöissä. Etenkin pienillä asunto-osakeyhtiöillä asuintalovaraus on usein mahdoton korkean alarajan vuoksi. Toisaalta juuri pienissä asunto-osakeyhtiöissä kustannusrasitus korjauksissa on yksittäistä osakasta kohden suurin.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää harkittavaksi asunto-osakeyhtiöiden vapauttamista tuloverojen maksamisesta, mikä helpottaisi ja kannustaisi yhtiöitä ennakkosäästämiseen, jolloin tarpeellisiin korjauksiin voitaisiin varautua pidemmällä aikavälillä. Verovapaudella edistettäisiin elinkaariajattelua ja suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Verovapaudella ei ole fiskaalista merkitystä, sillä käytännössä asunto-osakeyhtiöt eivät maksa veroja.

2.3.4 Korjaamiseen kannustusta

Asunto-osakeyhtiöissä ei tiedottamisesta huolimatta vielääkään panosteta riittävästi suunnitelmallisuutta kiinteistön ylläpidossa, Osittain syynä on edellä esitetty verotuksellinen ongelma, mutta myös virheellinen säästäminen estää korjauksia. Vastike halutaan pitää alhaisena ja yhtiöissä tehdään vain välttämättömimmät korjaukset.

Märkätilojen remonteissa tämä heijastuu siinä, että korjauksia ei tehdä parhaalla mahdollisella tavalla, vaan niin kuin niiden tekeminen tulee halvemmaksi. Usein korjauksiin ryhdytään vasta kun ongelma on jo edessä, eikä halukkuutta ennalta ehkäiseviin toimiin löydy. Tämä on sinällään ymmärrettävää, sillä raha korjauksiin otetaan jokaiselta osakkeenomistajalta ja monella on periaate; kyllä tämä minun aikani kestää.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää, että korjausavustuksia olisi mahdollista saada myös terveellisen sisäilman aikaansaamiseksi vaadittaviin korjauksiin ja perusparannuksiin. Selvitysmies esittää myös, sellaisten rahoitusmallien kehittämistä, jotka kannustaisivat parannusten tekemiseen.

Kokemus on osoittanut, että korjausavustukset kannustavat käynnistämään remonteja. Pienikin avustus lisää asunto-osakeyhtiöiden innostusta korjauksiin. Rakenmusten terveellisyttä voidaan parhaiten kohentaa paitsi parantamalla tietämystä terveellisuuden vaatimuksista myös antamalla työkaluja ongelman ratkaisemiseen.

3 VASTUUTILANTEET VUOKRASUHTEISSA

- 3.1 Vuokralaisen ja vuokranantajan välinen vastuu
- 3.2 Seuraamukset huoneiston puutteellisesta kunnosta
- 3.3 Ongelmatilanteet ja kehitysehdotuksia

3.1 Vuokralaisen ja vuokranantajan välinen vastuu

- 3.1.1 Vuokrasuhteita koskeva lainsäädäntö
- 3.1.2 Vuokratun huoneiston kunnossapito
- 3.1.3 Huoneiston kunto ja kunnossapito AHVL:n mukaan
- 3.1.4 Vuokralaisen aiheuttama vahinko

3.1.1 Vuokrasuhteita koskeva lainsäädäntö

Huoneenvuokrasopimuksella vuokranantaja luovuttaa vastiketta vastaan huoneiston vuokralaisen käytettäväksi. Vuokrasopimuksen ehdot on määritelty vuokrasopimuksessa ja niiltä osin kuin vuokrasopimuksessa ei oteta kantaa vuokralaisen ja vuokranantajan välisiin velvoitteisiin määrittelee laki asuinhuoneistojen vuokraamisesta osapuolten velvoitteista.

Vuodesta 1995 voimassa ollut asuinhuoneistojen vuokraamista koskeva laki perustuu varsin pitkälti sopimusvapauteen eri vuokrasopimuksen ehtojen osalta. Laissa on kuitenkin määräys kohtuuttoman sopimusehdon kohtuullistamisesta, jos sopimukseen ehdon soveltaminen johtaisi kohtuuttomaan tilanteeseen vuokralaisen tai vuokranantajan kannalta.

Laissa on myös joitakin pakottavia määräyksiä vuokralaisen oikeuksiin liittyen, joista ei sopimuksellakaan voi sopia toisin.

3.1.2 Vuokratun huoneiston kunnossapito

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat vuokrasuhteen alkaessa ja sen kestäessä sopia siitä, millaisessa kunnossa huoneisto on oltava. Ellei muusta ole sovittu, huoneiston on niin vuokrasuhteen alkaessa kuin sen kestäessäkin oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralaisella on oikeus huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella mahdollisuus vaatia.

Huoneenvuokralain mukaan voidaan sopia vuokralaisen huolehtivan huoneiston kunnosta koko vuokrasuhteen aikana. Vuokrasopimuksessa voidaan sopia myös siitä, että vuokralainen vastaa vuokrasuhteen johdosta hänen käytössään olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta sekä kiinteistölle kuuluvista velvoitteista. On myös mahdollista sopia siitä, missä kunnossa vuokralaisen on luovutettava vuokrattu huoneisto vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokrasopimuksen laatimisella voidaan siis merkittävästi vaikuttaa niihin vastuisiin ja kustannuksiin, joita huoneistossa mahdollisesti esiintyvä kosteus- tai homevaurio aiheuttaa osapuolille.

Jos on sovittu, että vuokralainen vastaa kunnossapidosta vuokrasuhteen alkaessa ja vuokrasuhteen kestäessä, vuokranantaja voi rajata omaa vastuutaan huomattavasti. Sopimuksessa voidaan myös sopia, että vuokralainen tekee vuokrasuhteen alussa tai sen aikana huoneistossa korjauksia tai muutoksia. Osapuolten velvoitteiden laajuuden selkiyttämiseksi näissäkkin tilanteissa on hyvä sopia myös siitä, ottaako vuokralainen

vastattavakseen myös työn aikana mahdollisesti ilmenevistä kosteusvaurioista tai sellaisista kosteus- ja homevaurioista, jotka ilmenevät vasta vuokrasuhteen alettua ja sen kestäessä.

Vaikka laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta antaakin osapuolille laajat mahdollisuudet sopia huoneistoon liittyvästä kunnossapidosta, on sopimisen yhteydessä kuitenkin otettava huomioon, kummalla sopijaosapuolella on parhaat mahdollisuudet selviytyä velvoitteiden täyttämisestä.

Lienee ymmärrettävää, ettei yksittäisellä vuokralaisella ole rakennusteknisen tietämyksen puutteellisuuden vuoksi mahdollisuuksia hallita koko kunnossapitoa. Etenkin tilanteissa, joissa vuokrattu tila on kerrostalossa, on huomattava, että vuokralaisten laiminlyönnit huoneistojen kunnossapidosta vaikuttavat koko kiinteistön kunnossapitoon. Näissä tilanteissa kannattaa harkita, kuinka laajasti kunnossapitovastuuta siirretään vuokralaiselle.

On myös luonnollista, että vuokralaiselle tulevien velvoitteiden määrä vaikuttaa vuokralaiselta perittävään vuokratasoon. Pahimmassa tapauksessa vuokranantajan kannalta voikin käydä niin, että vuokralaisen velvoitteet jäävät täyttämättä, ja vuokralaiselta peritty alempi vuokra ei riitä kattamaan kaikkia niitä velvoitteita, jotka ovat tekemättä.

3.1.3 Huoneiston kunto ja kunnossapito AHVL:n mukaan

Jos vuokrasopimukseen ei oteta erityisiä ehtoja kunnossapitovastuusta ja huoneiston kunnosta, on laissa määritelty vastuut ja niiden pääperiaatteet.

Lain pääperiaate on, että kaikki huoneistossa alunperin olleet tai asumisen aikana normaalista kulumisesta aiheutuvat puutteellisuudet kuuluvat vuokranantajan korjattavaksi. Jos siis kosteus- ja homevaurio on huoneistossa joko vuokrasuhteen alkaessa tai muodostuu sinne huoneiston kulumisen vuoksi tai rakenteellisen virheen vuoksi vasta vuokrasuhteen kestäessä, on vuokranantajalla lähtökohtaisesti vastuu korjata huoneistossa oleva vika.

Jos vuokranantaja itse on asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja, on hänellä puolestaan mahdollisuus esittää korvausvaatimuksia asunto-osakeyhtiölle, jos kuuluu asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön korvattavaksi. Vuokranantajalla voi olla myös oikeus vaatia vian korjaamista tai vahingonkorvausta talon rakentajalta tai huoneiston remontoijalta. Näillä ei kuitenkaan ole merkitystä vuokralaisen ja vuokranantajan väliseen suhteeseen, vaan vuokralaiseensa nähden vuokranantajan on ryhdyttävä viivytyksettä toimenpiteisiin puutteen poistamiseksi.

Kun vuokralainen epäilee tai havaitsee huoneistossa kosteus- ja homevaurion ei hänellä ole automaattisesti oikeutta itse korjauttaa puutteita. Vuokralaisen on aina ensin kehoitettava vuokranantajaa korjaamaan puutteellisuus. Vasta siinä tapauksessa, että vuokranantaja ei kohtuullisessa ajassa korjaa tai korjauta vikaa, vuokralainen voi korjauttaa vian itse. Vuokralaisella on tällöin oikeus periä vuokranantajalta kohtuullinen korvaus korjauskustannuksista. Vuokralaisen tulee tuolloin pystyä osoittamaan, että on tehty tarpeelliset korjaustyöt sekä se, että korjauskustannukset ovat olleet kohtuullisia.

Jos vuokrattu huoneisto on asunto-osakeyhtiössä, vuokralaisen kannattaa ilmoittaa havaitsemistaan vioista ja puutteista myös taloyhtiön edustajalle, yleensä isännöitsijälle. Näin sen vuoksi, että vika saattaa kuulua asunto-osakeyhtiön korjausvelvollisuuden piiriin ja yhtiö saa tuolloin mahdollisimman pikaisesti tiedon korjattavasta viasta. Näin

vian korjauskustannukset pystytään yleensä pitämään alhaisempina kuin siinä tapauksessa, että vika löydetäisiin vasta myöhemmin.

3.1.4 Vuokralaisen aiheuttama vahinko

Vuokralaisen on jo lain mukaankin hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole ilman sopimukseen otettua erillistä mainintaa vastuussa huoneiston tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. On kuitenkin huomattava, että kuten edellä on todettu vuokrasopimuksessa voidaan sopia vuokralaisen vastaavan myös tavanomaisesta kulumisesta aiheutuneista vaurioista.

Vuokralaisen suoraan laista tulevaan hoitovelvoitteeseen kuuluu, että vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka hän itse tai hänen luvallaan huoneistossa oleskeleva aiheuttaa huolimattomuudellaan, laiminlyönnillään tai tahallisesti. Vuokralaisella on siis omasta tuottamuksestaan riippumaton isännän vastuu vuokranantajaan nähden huoneistossa oleskelevista vieraista.

Vuokralaisen huolellisuusvelvoitteeseen kuuluu myös velvollisuus viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Käytännössä ilmoitusvelvollisuus koskee myös sellaisia vikoja ja puutteita, joista vuokranantaja ei varsinaisesti vastaa, mutta jotka kuitenkin kuuluvat muun tahon kuin vuokranantajan korjattavaksi. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä, jossa vuokranantaja on osakkaana ja jossa asunto-osakeyhtiö osakkaaseen nähden on korjausvastuussa. Ilmoitusvelvollisuus havaituista puutteista koskee siis kaikkia huoneiston vikoja. Ilmoitus on tehtävä viipymättä, kun vika havaitaan. Jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä, ilmoitus on tehtävä heti.

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden myös niistä vahingoista, joita hänen edellä mainittu ilmoitusvelvollisuutensa ja laiminlyönti voi aiheuttaa huoneistolle. Jos vuokralainen esimerkiksi laiminlyö ilmoittaa vuokranantajalle kylpyhuoneen vedeneristeenä toimivan muovimaton sauman aukeamisesta ja kosteusvaurio tämän vuoksi suurenee, on ainakin teoriassa mahdollisuus siihen, että vuokralainen joutuu korvaamaan suurentuneesta vahingosta aiheutuneet kustannukset. Näyttövelvollisuus suurentuneesta vahingosta on vuokranantajalla.

3.2 Seuraamukset huoneiston puutteellisesta kunnosta

3.2.1 Vuokranalennus tai vuokrasta vapautus

3.2.2 Vahingonkorvaus

3.2.1 Vuokranalennus tai vuokrasta vapautus

Vuokralainen on oikeutettu saamaan vuokraa alennettua tai vapautus koko vuokrasta siltä ajalta, jolloin huoneisto on ollut puutteellisessa kunnossa vuokralaisesta riippumattomasta syystä. Oikeus vuokran alennukseen on tietysti riippuvainen siitä, kuuluuko huoneiston kunnossapito tai havaitun vian kunnossapito ja korjaaminen vuokralaiselle sopimuksen mukaan. On luonnollista, että jos vian poistaminen kuuluu sopimuksen perusteella vuokralaiselle, ei hänellä tuolloin ole oikeutta saada vuokraa alennetuksi tai vuokrasta vapautusta.

Vuokranalennus ei sen sijaan riipu siitä, onko vuokranantaja toiminut huolimattomasti vai ei huoneiston kunnan hoitamisessa. Jos havaittu vika tai puute kuuluu

vuokranantajan korvattavaksi, on vuokralaisella oikeus saada vuokranalennusta siitä huolimatta, onko vuokranantaja voinut millään lailla vaikuttaa huoneiston puutteellisuuteen.

Vuokranalennusta voi vaatia ja saada vain siitä ajankohdasta lukien, jolloin vuokranantaja sai tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston puutteellisuudesta. Yleensä tällaisena ajankohtana pidetään sitä, jolloin vuokralainen on ilmoittanut havaitsemastaan viasta ja puutteesta vuokranantajalle. Vuokranantaja saattaa saada tiedon huoneiston puutteellisuudesta myös muualta kuin vuokralaiselta. Esimerkiksi yhtiön isännöitsijä saattaa ilmoittaa vuokranantajalle, että huoneistossa on kosteusvaurio. Vuokralaisen vuokranalennusoikeuden alkaminen on riippumaton siitä, keneltä vuokranantaja sai tiedon puutteesta kunhan tieto on vuokranantajalle kuitenkin tullut.

3.2.2 Vahingonkorvaus

Vuokralaisella voi olla myös oikeus saada korvausta vuokranantajaltaan huoneiston puutteellisen kunnan vuoksi aiheutuneista vahingoista. Vahingonkorvaus edellyttää kuitenkin aina sitä, että vuokranantaja on ollut jollain lailla huolimaton ja hän on ollut vastuussa huoneiston kunnosta. Vuokranantajalla on näyttövelvollisuus huolellisesta toiminnasta.

Kosteusvaurion yhteydessä vuokralaisen vahingot saattavat olla varsin suuria. Tyypillisiä korvattavia vahinkoja ovat esimerkiksi uuden huoneiston hankkimiskulut, muuttokustannukset sekä kosteusvaurion takia piloille mennyt irtaimisto. Myös henkilövahingoista voi syntyä kustannuksia, kuten lääkärikuluja sekä korvauksia pysyvistä haitasta, jos vuokralainen tai hänen perheensä jäsen on sairastunut homeelle altistumisen vuoksi. Vuokralaisen on kuitenkin pystyttävä osoittamaan paitsi syntynyt vahinko myös syy-yhteys huoneistossa olevan puutteen ja syntyneen vahingon välille. Sen sijaan näyttövelvollisuus huolellisesta toiminnasta on vuokranantajalla

Jos kosteusvaurio ei ole aiheutunut vuokranantajan syystä tai laiminlyönnistä, vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta vuokranantajaltakaan. Jos vuokrattu huoneisto on asunto-osakeyhtiössä ja jos asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen rakenteissa on ollut vikoja, eivät nämä viat ole aiheutuneet vuokranantajan toiminnasta tai huolimattomuudesta. Tällöin vuokralainen ei automaattisesti voi saada vuokranantajaltaan korvausta.

3.3 Ongelmatilanteet ja kehitysehdotuksia

3.3.1 Vuokranantajat haluttomia tekemään parannuksia vuokrasuhteen aikana

Huoneenvuokralainsäädäntö on varsin selkeä huoneenvuokrasuhteisiin liittyvien vastuiden osalta. Lähtökohtana tarkastellaan aina osapuolten tekemää sopimusta ja ellei siellä ole sovittu vastuista, on laissa asuinhuoneistojen vuokrauksesta määritelty vuokranantajan ja vuokralaisen vastuut.

Ongelmia voi aiheuttaa näissäkin tilanteissa se, ettei kosteus- tai homevaurioepäilystä huolimatta varsinaista syytä löydetä tai sen selvittäminen voi viedä pitkän ajan. Tällöin vuokralaiselle muodostuu kustannuksia sijaismajoituksesta ja näitä kustannuksia ei välttämättä pystytä perimään vuokranantajaltakaan vahingonkorvauksena takaisin.

Huoneenvuokralain mukaan vuokralaiselta ei peritä huoneistosta vuokraa lainkaan, jos

huoneiston käyttö kokonaan estyy siellä olevan puutteen vuoksi. Näin ollen sijaismajoituksesta aiheutuvia kustannuksia korvasi vuokravapautus puutteellisessa kunnossa olevasta huoneistosta. Ongelma muodostuu merkittäväksi siinä tapauksessa, ettei uutta vuokrahuoneistoa ole saatavissa ja vioittuneesta huoneistosta joudutaan muuttamaan esimerkiksi hotellimajoitukseen tai hyvin paljon kalliimpaan vuokra-asuntoon. Tällaisissa tilanteissa jo pelkästään sijaismajoituksesta aiheutuvat kustannukset saattavat ylittää vuokralaisen maksukykyyn.

Varsinaisia vastuusäännöksiä täsmentämällä ratkaisua ongelmaan ei ole saatavissa. Etenkin tilanteissa, joissa vuokranantaja on yksityinen henkilö, ei vuokranantajallakaan ole mahdollisuuksia selvittää aiheutuneista kustannuksista.

3.3.1 Vuokranantajat haluttomia tekemään parannuksia vuokrasuhteen aikana

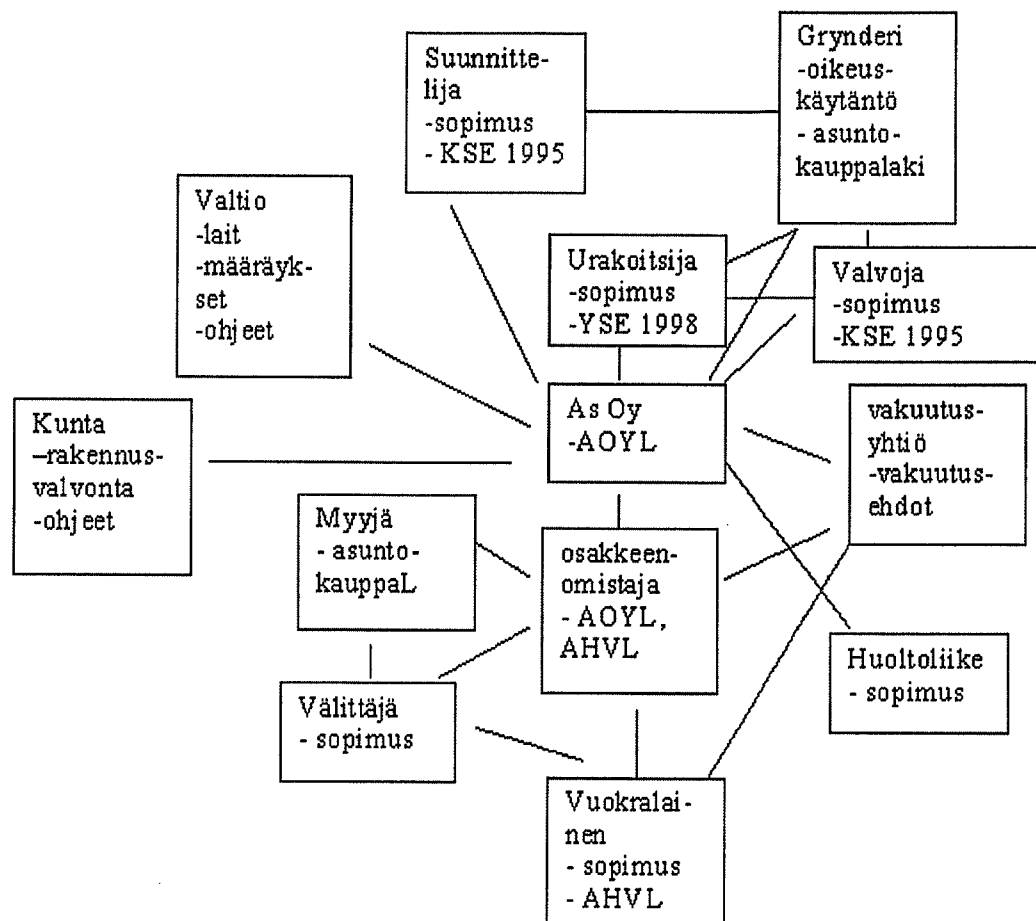
Vuokrasuhteitakin ajatellen panostaminen vahinkojen ennalta ehkäisyyn on paras tapa vähentää homevaurioita ja niihin liittyviä taloudellisia paineita.

Tällä hetkellä etenkin yksityishenkilöiden suorittamia laajempia korjauksia vuokratuissa huoneistoissa rajoittaa se, ettei perusparannus tai peruskorjauskustannuksia saa vähentää vuokratuloista. Kulut hyväksytään lähtökohtaisesti vähennettäväksi vasta siinä vaiheessa, kun huoneisto myydään ja vähennys tapahtuu tuolloin myyntivoitosta. Kyseinen menettely ei kannusta vuokrasuhteen aikana suoritettaviin korjauksiin, kuten esimerkiksi kylpyhuoneremontteihin.

Kehitysehdotus

Selvityshenkilö esittää verotukseen liittyvää lainsäädäntöä muutettavaksi siten, että myös kohtuulliset perusparannus- tai peruskorjauskustannukset, jotka eivät ylitä 10 000 euroa vuodessa, voitaisiin vähentää suoraan vuokratuloista. 10 000 euroa ylittävältä osalta kulut voitaisiin vähentää viiden vuoden aikana tasapoistona. Tällä olisi kannustava vaikutus myös vuokrasuhteen aikana tehtäviin korjauksiin, jolloin esim. kylpyhuoneremontteja voitaisiin tehdä jo siinä vaiheessa, kun vuokrasuhde kestää eikä odottaa aina vuokralaisen vaihtumiseen saakka.

Suomen Kiinteistöliitto ry ja sen verojaosto on jo tehnyt valtiovarainministeriölle aloitteen siitä, että vuokratulojen vähennysoikeutta laajennettaisiin siten, että peruskorjaus- ja perusparannusmenot, Vastaava ehdotus sisältyi myös Vakaat Vuokramarkkinat työryhmän mietintöön.



Selvityshenkilöt ehdottavat homevaurioiden ehkäisyä ja avustujärjestelmän kehittämistä

Homevaurioita on ehkäistävä ennalta nykyistä tehokkaammin. Käytännössä tämä toteutuu ennen kaikkea parantamalla rakentamisen laatua. Myös homevaurioiden edellyttämiä korjaustöitä tulee tukea aiempaa enemmän.

Esitykset sisältyvät sosiaali- ja terveysministeriön tuoreeseen raporttiin. Peruspalveluministeri Eva Biaudet ja asuntonministeri Suvi-Anne Siimes asettivat lokakuussa 2002 kaksi selvityshenkilöä laatimaan ehdotuksen toimenpiteistä, joilla voidaan auttaa asuntojen terveysongelmien, erityisesti homevaurioiden vuoksi vaikeaan tilanteeseen joutuneita perheitä ja yksityishenkilöitä. Selvityshenkilöiksi nimettiin johtava lakimies Helena Kinnunen Suomen Kiinteistöliitosta (homevaurioihin liittyvät vastuukysymykset) ja ylitarkastaja Marja Kostiainen Valtion asuntorahastosta (homevaurioista aiheutuva taloudellinen rasitus ja avustujärjestelmän kehittäminen).

[Linkki raporttiin](#)

Hyvä laatu on parasta ennaltaehkäisyä

Helena Kinnunen toteaa, että lainsäädännössämme on runsaasti vastuuta koskevia säännöksiä, ja ne ovat enimmäkseen toimivia. Kinnusen kehitysehdotukset koskevat lähinnä homevaurioiden synnyn ennaltaehkäisyä, joka voidaan toteuttaa erityisesti rakentamisen laatua parantamalla, suunnitelmallisen korjaustoiminnan tehostamista sekä havaitun vaurion aiheuttaman taloudellisen haitan minimoimista. Kinnunen esittää muun muassa seuraavia uudistuksia:

- Homevaurioihin ja niiden korjaustapoihin perehtyneiden puolueettomien asiantuntijoiden kouluttamista selvitetään.
- Asunto-osakeyhtiölakia muutetaan siten, että osakkeenomistajan tekemien muutostöiden valvonta, toteutus ja vastuu määritellään nykyistä tarkemmin.
- Oikeudenkäyntiprosessia kehitetään siten, että tuomioistuinkäytäntö nopeutuu ja tulee edullisemmaksi.
- Yrityksiä kannustetaan vapaaehtoiseen laadun parantamiseen.

Homevaurioista kärsivien tukeen esitetään parannuksia

Marja Kostiainen toteaa omassa osassaan, että kosteus- ja homevaurioita esiintyy suuressa osassa rakennuskantaa ja niiden kansantaloudelliset vaikutukset ovat huomattavat. Vaurio saattaa aiheuttaa yksityishenkilölle tai perheelle taloudellisesti kestävämmän tilanteen ja terveydellisiä ongelmia. Kostiainen esittää muun muassa seuraavia uudistuksia:

- Korjausavustuksen enimmäismäärää nostetaan homevauriotapauksissa 40 prosentista enintään 80 prosenttiin korjauskustannuksista.
- Perustetaan homevaurioasioihin keskittyvä palveleva puhelin.
- Avustujärjestelmä ulotetaan tilanteisiin, joissa omistusasunto joudutaan purkamaan tai se

osoittautuu muutoin korjauskelvottomaksi.

• Avustuksia kuntotutkimukseen ja suunnitteluun voi vaikeissa kosteusvauriotapauksissa hakea ympäri vuoden.

Kostiainen lähtee laskelmissaan siitä, että avustusten piirissä olisi 300–400 ruokakuntaa vuodessa. Tarvittava määräraha olisi enimmillään 3–6 miljoonaa euroa.

Kostiainen katsoo, että myös rakennusalan perus- ja jatkokoulutukseen tulee lisätä tietoa sisäilmasta ja kosteusvaurioiden terveysvaikutuksista.

Selvitys homevauriokorjausten rahoitustuesta ja homevaurioiden vastuukysymyksistä. Sosiaali- ja terveysministeriön työryhmämuistioita 2003:9, ISBN 952-00-1308-3. Hinta 17,50 euroa, STM:n julkaisumyynti, puhelin (03) 260 8158, julkaisumyynti@stm.vn.fi. Toimittajakappaleita STM:n viestinnästä, puhelin (09) 160 74176 / osastosihteeri Eeva Viitanen.

Selvitys internetissä: www.stm.fi. Katso kohtaa Julkaisut, verkossa julkaistua ja työryhmämuistiot.

Lisätietoja:

Selvityshenkilö Helena Kinnunen, Suomen Kiinteistöliitto, puhelin (09) 166 761

Selvityshenkilö Marja Kostiainen, Valtion asuntorahasto, puhelin 020 4903 411

Selvityshenkilöt ehdottavat homevaurioiden ehkäisyä ja avustujärjestelmän kehittämistä

Homevaurioita on ehkäistävä ennalta nykyistä tehokkaammin. Käytännössä tämä toteutuu ennen kaikkea parantamalla rakentamisen laatua. Myös homevaurioiden edellyttämiä korjaustoimia tulee tukea aiempaa enemmän.

Esitykset sisältyvät sosiaali- ja terveysministeriön tuoreeseen raporttiin. Peruspalveluministeri Eva Biaudet ja asuntonministeri Suvi-Anne Siimes asettivat lokakuussa 2002 kaksi selvityshenkilöä laatimaan ehdotuksen toimenpiteistä, joilla voidaan auttaa asuntojen terveysongelmien, erityisesti homevaurioiden vuoksi vaikeaan tilanteeseen joutuneita perheitä ja yksityishenkilöitä. Selvityshenkilöiksi nimettiin johtava lakimies Helena Kinnunen Suomen Kiinteistöliitosta (homevaurioihin liittyvät vastuukysymykset) ja ylitarkastaja Marja Kostiainen Valtion asuntorahastosta (homevaurioista aiheutuva taloudellinen rasitus ja avustujärjestelmän kehittäminen).

[Linkki raporttiin](#)

Hyvä laatu on parasta ennaltaehkäisyä

Helena Kinnunen toteaa, että lainsäädännössämme on runsaasti vastuuta koskevia säännöksiä, ja ne ovat enimmäkseen toimivia. Kinnusen kehitysehdotukset koskevat lähinnä homevaurioiden synnyn ennaltaehkäisyä, joka voidaan toteuttaa erityisesti rakentamisen laatua parantamalla, suunnitelmallisen korjaustoiminnan tehostamista sekä havaitun vaurion aiheuttaman taloudellisen haitan minimoimista. Kinnunen esittää muun muassa seuraavia uudistuksia:

- Homevaurioihin ja niiden korjaustapoihin perehtyneiden puolueettomien asiantuntijoiden kouluttamista selvitetään.
- Asunto-osakeyhtiölakia muutetaan siten, että osakkeenomistajan tekemien muutostöiden valvonta, toteutus ja vastuu määritellään nykyistä tarkemmin.
- Oikeudenkäyntiprosessia kehitetään siten, että tuomioistuinkäytäntö nopeutuu ja tulee edullisemmaksi.
- Yrityksiä kannustetaan vapaaehtoiseen laadun parantamiseen.

Homevaurioista kärsivien tukeen esitetään parannuksia

Marja Kostiainen toteaa omassa osassaan, että kosteus- ja homevaurioita esiintyy suuressa osassa rakennuskantaa ja niiden kansantaloudelliset vaikutukset ovat huomattavat. Vaurio saattaa aiheuttaa yksityishenkilölle tai perheelle taloudellisesti kestäättömän tilanteen ja terveydellisiä ongelmia. Kostiainen esittää muun muassa seuraavia uudistuksia:

- Korjausavustuksen enimmäismäärää nostetaan homevauriotapauksissa 40 prosentista enintään 80 prosenttiin korjauskustannuksista.
- Perustetaan homevaurioasioihin keskittyvä palveleva puhelin.
- Avustujärjestelmä ulotetaan tilanteisiin, joissa omistusasunto joudutaan purkamaan tai se

osoittautuu muutoin korjauskelvottomaksi.

· Avustuksia kuntotutkimukseen ja suunnitteluun voi vaikeissa kosteusvauriotapauksissa hakea ympäri vuoden.

Kostiainen lähtee laskelmissaan siitä, että avustusten piirissä olisi 300–400 ruokakuntaa vuodessa. Tarvittava määräraha olisi enimmillään 3–6 miljoonaa euroa.

Kostiainen katsoo, että myös rakennusalan perus- ja jatkokoulutukseen tulee lisätä tietoa sisäilmasta ja kosteusvaurioiden terveysvaikutuksista.

Selvitys homevauriokorjausten rahoitustuesta ja homevaurioiden vastuukysymyksistä. Sosiaali- ja terveysministeriön työryhmämuistioita 2003:9, ISBN 952-00-1308-3. Hinta 17,50 euroa, STM:n julkaisumyynti, puhelin (03) 260 8158, julkaisumyynti@stm.vn.fi. Toimittajakappaleita STM:n viestinnästä, puhelin (09) 160 74176 / osastosihteeri Eeva Viitanen.

Selvitys internetissä: www.stm.fi. Katso kohtaa Julkaisut, verkossa julkaistua ja työryhmämuistiot.

Lisätietoja:

Selvityshenkilö Helena Kinnunen, Suomen Kiinteistöliitto, puhelin (09) 166 761

Selvityshenkilö Marja Kostiainen, Valtion asuntorahasto, puhelin 020 4903 411

SELVITYS HOMEVAURIOKORJAUSTEN RAHOITUSTUESTA JA HOMEVAURIOIDEN VASTUUKYSYMYKSISTÄ

TIIVISTELMÄ

Julkaisun nimi (myös ruotsinkielinen)

Selvitys homevauriokorjausten rahoitustuesta ja homevaurioiden vastuukysymyksistä
(Utredning om finansieringsstöd till mögelskadereparationer och mögelskadornas
ansvarsfrågor)

Tekijät (toimielimestä: toimielimen nimi, puheenjohtaja, sihteeri)

Selvityshenkilöt: Helena Kinnunen
Marja Kostiainen

Tiivistelmä

Sosiaali- ja terveysministeriö sekä ympäristöministeriö asettivat 22.10.2002 selvityshenkilöiksi johtava lakimies Helena Kinnusen Suomen Kiinteistöliitosta ja ylitarkastaja Marja Kostiaisen Valtion Asuntorahastosta laatimaan ehdotuksen toimenpiteistä, joilla voidaan auttaa homevaurioista johtuvien asuntojen terveysongelmien vuoksi hädänalaiseen tilanteeseen joutuneita perheitä ja yksilöitä.

Selvityksen tavoitteeksi asetettiin joko kehittää olemassa olevia järjestelmiä ja lainsäädäntöä tai luoda uusia järjestelyjä, joilla autetaan kaikkein vaikeimmassa asemassa olevia asumisterveysongelmista kärsiviä.

Selvitys jakautuu kahteen itsenäiseen osioon, joissa ensimmäisessä käsitellään homevaurioihin liittyviä vastuukysymyksiä ja arvioidaan niiden toimivuutta ja toisessa käsitellään homevaurioista aiheutuvien taloudellisten rasitusten suuruutta ja olemassa olevaa avustusjärjestelmää sekä arvioidaan sen toimivuutta.

Yksittäiselle ruokakunnalle kosteus- ja homevaurio saattaa aiheuttaa huomattaviakin kustannuksia esimerkiksi lisääntyneiden sairausmenojen, vaurioiden tutkimus-, suunnittelu- ja korjauskustannusten sekä mahdollisesti irtaimiston uusimiskustannusten muodossa. Homevaurioihin liittyy myös terveydellisiä ja mielenterveydellisiä riskejä.

Selvityksessä yhteiskunnan tuella autettavien ruokakuntien kriteereiksi on asetettu:

1. Terveyshaitta on yllättävä ja ennalta-arvaamaton.
2. Tukea ei myönnetä niihin kustannuksiin, joihin hakija on oikeutettu saamaan korvausta muulta taholta kuten vakuutuksesta, urakoitsijalta, myyjältä yms.
3. Tukea ei myönnetä, jos ruokakunta pystyy itse kohtuudella selviämään korjauksen aiheuttamista taloudellisista rasituksista.

Selvityshenkilöt eivät esitä uuden rahaston perustamista, vaan esittävät olemassa olevien järjestelmien hyödyntämistä ja kehittämistä ongelman ratkaisemiseksi. Selvityksessä on myös lähdetty siitä, että koulutuksella, tiedotuksella ja viranomais toiminnan jämäköitymisellä pyritään estämään tulevien kosteus- ja homevauriotapausten synty ja helpotetaan ongelmien ratkaisua.

Selvityksessä ehdotetaan myös, että olemassa olevaa korjausavustusjärjestelmää kehitetään nostamalla avustusprosenttia ja laajentamalla avustusten piiriä. Myös

toimeentulotuen edellytyksiä esitetään muutettavaksi.

Homeongelmiin liittyviä vastuusäännöksiä on lainsäädännössämme runsaasti ja ne ovat pääosaltaan toimivia. Myös oikeuskäytännöstä löytyy vastuuta koskevia päätöksiä. Selvityshenkilön kehitysehdotukset liittyvät lähinnä vaurioiden syntymisen ennalta ehkäisyyn ja selvityskustannusten minimointiin.

Vastuuosiossa tehdyt kehitysehdotukset voidaan jakaa kolmeen pääryhmään:

1. Rakentamisen laadun parantaminen
2. Ennalta ehkäisevät toimet
3. Havaitun vaurion aiheuttaman taloudellisen haitan minimoiminen.

Avainsanat: (asiasanat)

Asuminen, asunnot, avustukset, kiinteistöt, kosteusvauriot, rahoitus, vastuu

Sarjan nimi ja numero

Sosiaali- ja terveysministeriön työryhmämuistioita 2003:9

Kieli suomi

Hinta 17,50 euroa

Jakaja

STM:n julkaisumyynti, PL 535, 33101 Tampere

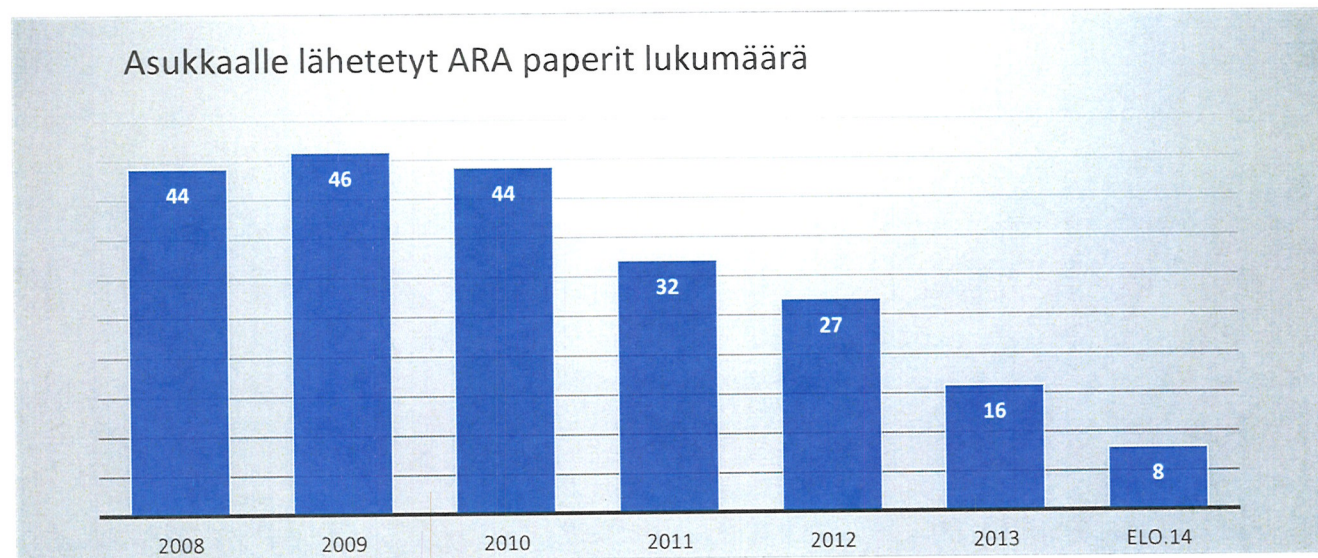
puh. 03-260 8158 ja 03-260 8535

fax 03-260 8150, sähköposti: julkaisumyynti@stm.vn.fi

Terveyshaitta-avustuskehitys ASTE ry:n asiakaskunnassa

Kahden viimevuoden kehitys on se, että perheet ovat olleet yhteydessä ARA:aan, mutta eivät halua lainkaan ottaa vastaan ARA:n avustuspapereita, koska sen vaikeampaa mikään asia ei voi olla, kuin korjausavustuksen hakeminen.

Asukkaalle	2008	2009	2010	2011	2012	2013	elo.14
lähetetty ARAn	44	46	44	32	27	16	8
avustuspaperit							



Hallituksen esitys

« Valtioneuvoston yleisistunto 15.9.2016 13.00

Ympäristöministeriö

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista

HE 156/2016

Ministeri

Kimmo Tiilikainen

Esittelijä

Meri Pensamo, Hallitussihteeri p.+35 8295250055

Asia

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista. Samalla asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annettu laki kumottaisiin. Ehdotetun lain mukaisilla avustuksilla parannettaisiin iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden mahdollisuuksia kotona asumiseen sekä edistettäisiin asuinrakennuskannan esteettömyyttä. Valtionapuviranomaisena avustuksissa toimisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Esitys liittyy valtion vuoden 2017 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017.

Esitys

Valtioneuvosto antaa eduskunnalle hallituksen esityksen laiksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista (RV)

Vaikutukset

TALOUDELLISET Avustukset pienentävät saajalle toimenpiteestä aiheutuvaa kustannusrasitetta ja kannustavat siten investointeihin. Kun valtionapuviranomaisen tehtävät siirretään lähes kokonaan ARA:lle, kunnille ei jatkossa aiheudu avustuksista vähäistä suurempia kustannuksia. ARA:lle ei ole osoitettavissa tehtävään lisäresursseja, joten nettosäästö julkiselle taloudelle olisi siten Kuntaliiton asiantuntija-arvion perusteella arvioituna hieman alle 3,5-4 miljoonaa euroa. Avustuksiin valtion talousarviossa osoitettava määräraha (mom. 35.20.55) ja mahdollisesti valtion asuntorahastosta (mom. 35.20.60) osoitettava myöntämisvaltuus päätetään vuosittain valtion talousarvion yhteydessä.

Päätös

Valtioneuvosto hyväksyi esityksen

Liitteet

1. Esitysehdotus PDF
2. Förslag till proposition PDF

« Edellinen

Istuntojen jälkeen valtioneuvoston viestintäosasto julkaisee päätökset ja niiden liitteet kokonaisuudessaan. **Päätökset ja liitteet eivät ole virallisia asiakirjoja.**

VALTIONEUVOSTO

Statsrådet | Finnish Government

Snellmaninkatu 1 A, Helsinki

PL 23, 00023 Valtioneuvosto

Vaihde 0295 16001

info@vnk.fi

Kaivokatu 5-7,

18100 Heinola

Sosiaali- ja terveysministeriö

PL 33

00023 VALTIONEUVOSTO

Sosiaali- ja terveysministeriölle

kirjaamo@stm.fi

VIITE: LAUSUNTOPYYNTÖNNE Tautiluokitus ICD-10

ASIA: STM/4240/2013

Lausuntonamme yllä oleviin esityksiin, esitämme kantamamme seuraavaa:

Asumisterveysliitto AsTe ry ei puolla R68-diagnoosia, koska se ei ainakaan paranna potilaiden oikeuksia tai etuusturvaa ja monissa tilanteissa siitä saattaa olla potilaille jopa enemmän haittaa kuin hyötyä.

Tarkemmat perustelut :

Ehdotettu tautiluokitus R68.81 ei todennäköisesti tule parantamaan home- ja muiden ympäristöolisteista sairastuneiden asemaa. Pelkästään määritelmässä esiintyvät sanat ”poikkeuksellinen herkkyys” herättävät useita kysymyksiä.

Monilla potilailla on ärsytys- ja myrkytysoireita, jotka ovat annoksesta riippuvaisia, mutta tulevat lopulta lähes kaikille altistuksessa oleville, kun altistumista on jatkunut riittävän kauan. Esimerkiksi Työterveyslaitoksen sairaalahenkilökunnan tutkimuksessa todetaan oireita 40–60 %:lla kosteusvauriotiloissa oleskelevilla (Hellgren 2012). Voidaanko tällöin puhua poikkeuksellisesta herkkyydestä?

Mihin joukkomittaisessa oireilussa asetetaan raja, että henkilön oireilu katsotaan hänen yksilölliseksi ominaisuudekseen? Lisääkö vai vähentääkö muiden oireilu henkilön todennäköisyyttä saada diagnoosi R68.81? Entä jos lopulta 70 %:lla työntekijöistä on tämä diagnoosi ?

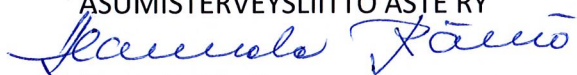
R68.81 diagnoosi ei parantaisi potilaiden sosiaaliturvaa tai mahdollisuuksia sairauspäivärahaan, hoitoon ja kuntoutukseen. Useinhan on kyse vain siitä, ettei potilasta ja hänen ympäristöään ole osattu oikealla tavalla tutkia. Onkin suurena vaarana, että **R68-diagnoosi leimaa** potilaan ja estää hänen pääsynsä spesifiin tutkimukseen. Näin on käynyt esim. fibromyalgia-diagnoosille, joka on estänyt monen potilaan jatkotutkimukset syövän tai muun vakavan sairauden yhteydessä, kun lääkäri olettaa kaikkien potilaan oireiden johtuvan fibromyalgiasta. Lisäksi fibromyalgiapotilaat eivät saa sairauspäivärahaa tai työkyvyttömyyseläkettä tällä diagnoosilla.

Olemassa olevista diagnoosinumeroista diagnoosia Z58 "haitallisille ympäristötekijöille altistuminen" voidaan nyt jo käyttää oireilevilla potilailla oire- tai sairausdiagnoosin yhteydessä.

Ympäristöaltisteet aiheuttavat monenlaisia ihon, silmien ja hengityselinten sairauksia, niveloireita ja sairauksia, yleisoireita, kuten kuumeilua ja päänsärkyä, huimausta ja muistihäiriöitä, joten vain yhden sairausdiagnoosin käyttö ei ole yleensä edes mahdollista.

Heinolassa 3.12.2013

ASUMISTERVEYSLIITTO ASTE RY



Hannele Rämö

toiminnanjohtaja, VTT05/020 Rakennusterveysasiantuntija

Kaivokatu 5-7,
18100 Heinola

Ympäristöministeriö
Kirjaamo
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO
kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Viite: Lausuntopyyntönnä YM003:00/2016 luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista.

LAUSUNTO

VIITE YM003:00/2016 / Hallituksen esitys laiksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista

Asumisterveysliitto AsTe ry vastustaa lain muuttamista siltä osin kuin siitä on poistettu terveyshaitta-avustukset ja perustelee sitä seuraavasti:

Taustaa:

Laki asuntojen terveyshaitan korjausavustuksista tuli huutavaan tarpeeseen estämään kohtuuttomiin vaikeuksiin asuntonsa homeongelmien kanssa joutuneiden perheiden syrjäytymisiä, vakavia sairastumisia ja itsemurhia.

Vuonna 2002 valmistui kaksi merkittävää tutkimusta, jotka herättivät päättäjät ymmärtämään ongelman todellisuuden ja vakavuuden: 1) Helsingin yliopiston tutkijaryhmän selvitys ”Homeongelma ja sen psykososiaaliset vaikutukset” (STM:n selvitys 2002:7) ja 2) Kansanterveyslaitoksen julkaisu B5/2002 ”Kosteusvauriotaloissa asuneiden perheiden pitkäaikaiset terveyshaitat ja asumisterveysongelmista aiheutuneet kustannukset”.

Tämän jälkeen valtioneuvosto asetti työryhmän miettimään, mitä näiden ihmisten auttamiseksi olisi tehtävissä. Sen seurauksena asia tuli myös hallituksen asuntopoliittiseen ohjelmaan ja tuloksena oli vuonna 2005 voimaan astunut laki asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista.

Asumisterveysliitto AsTe ry ja Hengitysliitto Heli ry loivat RAY:n rahoituksen tuella toimintamallin terveyshaitta-avustusten hakemismenettelyyn.

Nyt terveyshaitta-avustusten osuus ollaan romuttamassa, vaikka mitään sellaista, jolla sitä voitaisiin järjestelmällisesti perustella ei ole tapahtunut. Ainoa selkeästi muuttunut tekijä näyttäisi löytyvän vain ARA:n viranhaltijoiden asenteesta. Terveyshaitta-avustusten myöntäminen loppui samoihin aikoihin, kuin asiasta vastaava ylitarkastaja vaihtui ARA:ssa.

Entinen ylitarkastaja oli mukana valtioneuvoston asettamassa työryhmässä, jonka työn tuloksena terveyshaitta-avustukset saatiin mukaan korjausavustuslakiin. Hän oli syvällisesti perehtynyt ongelmavyyhteen ja edusti alan asiantuntemusta.

Järjestelmä toimikin joustavasti vuosia ja lukuisia epätoivoisia perheitä onnistuttiin auttamaan, kunnes se yhtäkkiä ja yllättäen uusien viranhaltijoiden myötä koettiin ARA:ssa hankalaksi ja työlääksi, kuten he itse toteavat. Tämä asenne onnistuttiin sitten lobbaamaan hyvin kevein perustein myös asiaan perehtymättömille päättäjille.

ARA:n viranhaltijat lopettivat terveyshaitta-avustusten myöntämisen käytännössä jo vuonna 2013 tavalla, joka näytti täysin mielivaltaiselta. Hakijaruokakunnat kääntyivät yhdistyksemme puoleen kertoen heitä kohdanneesta asiattomasta kohtelusta asioidessaan ARA:n kanssa. Hakijoille viestittiin yleisesti, että avustusta saa hakea täysin vapaasti, mutta sitä ei tulla myöntämään. Näin menetellen saatiin luonnollisestikin hakijoiden määrä vähä vähältä pienenemään. Ulospäin näytti siltä, että terveyshaitta-avustusjärjestelmää oltiin ajamassa systemaattisesti ja omavaltaisesti alas ARA:n viranhaltijoiden toimesta.

Perustelut hallituksen esityksessä ovat kestävämpiä:

Esityksen perustelut näyttävät nekin olevan vain joidenkin ARA:n viranhaltijoiden asenteellisia, henkilökohtaisia mielipiteitä vailla todellisuuspohjaa ja asiantuntemusta.

Esityksessä todetaan, että ARA:n mukaan esimerkiksi hakijaruokakunnan tulojen ja menojen selvittely on usein työlästä, hankalaa ja tulkinnanvaraista. Argumentin järjettömyys aukeaa, jos ajattelempa, että samoin perustein lakkautettaisiin toimeentulotukien maksaminen. Kuntien etuuskäsittelijät joutuvat tekemään vastaavia ruokakuntien tulojen ja menojen selvittelyjä eikä sitä tietävästi ole koettu ylivoimaisena tehtävänä.

Edelleen ARA vetoaa siihen, etteivät avustuksilla aikaansaata tulokset ja hakemuksiin käytetty työaika ole järkevässä suhteessa toisiinsa. Väite on hämmästyttävä eikä sen tueksi ole kyetty esittämään mitään järjestelmällistä selvitystä tai perustetta.

Todellinen tilanne on päinvastainen: Yllä mainitussa KTL:n julkaisussa on laskelmia homeauriotaloissa sairastuneiden yhteiskunnalle aiheuttamista kustannuksista. Homeesta aiheutuneiden pitkäaikaissairauksien lista on pitkä. Selvityksen mukaan esim. astma oli puhjennut 23 %:lle (väestön keskimääräinen luku on 5 %). Homeperäinen astma on vaikeasti hoidettavissa ja KTL on laskenut, että yhdenkin homeperäisen lapsen astman puhkeamisen estäminen säästää yhteiskunnan terveydenhoitokuluja 434.000 euroa ja aikuisen astma vastaavasti 200.000 euroa. Jos siis vain yhdenkin lapsen homeperäisen astman puhkeaminen on onnistuttu vuodessa ehkäisemään terveyshaitta-avustuksen turvin, niin pelkästään tästä tulevat säästöt yhteiskunnalle korvaavat runsain mitoin niiden 2-3 ARA:n työntekijän palkkakustannukset, jotka kokevat työnsä turhana.

On selvää, että mitä kauemmin korjaamattomassa hometalossa joudutaan asumaan, sitä todennäköisemmin erilaiset sairaudet puhkeavat ja vaikeutuvat. Jokainen ymmärtäne, että todellisuudessa avustusten turvin on todennäköisesti estetty suuri määrä vakavia pitkäaikaissairauksia.

Helsingin yliopiston tutkimuksessa ”Homeongelma ja sen psykososiaaliset vaikutukset” selvitettiin homeloukkuun joutuneiden perheiden taloudellisen katastrofin lisäksi myös ongelmavyyhdien vaikutus psyykkiseen hyvinvointiin ja syrjäytymisvaaraan. Yli kolmannes tutkimukseen osallistuneista poti kohtalaista tai vaikeaa masennusta. Viidennes koki, että olisi parempi olla kuollut, ja joillakin vastanneilla oli suunnitelmia itsemurhan toteuttamiseksi.

Asumisterveysliitto Aste ry on myös omassa kenttätöössään homeloukkuun joutuneiden parissa kohdannut järkyttäviä ihmiskohtaloita syrjäytymisineen ja jopa itsemurhineen. Monissa tapauksissa terveyshaitta-avustuksen saamisen mahdollisuus on auttanut ihmisiä luottamaan tulevaisuuteen ja jaksamaan taistella ulos vaikeasta tilanteesta.

Edellä kuvattua taustaa vasten terveyshaitta-avustusten lopettaminen sellaisin perustein, että hakemuksiin käytetty työaika ei ole järkevässä suhteessa aikaansaatuihin tuloksiin tai, että avustusta ei pidetä tarkoituksenmukaisena, on pöyristyttävä!

Lakiesityksen perusteluissa todetaan lisäksi, että ”kuntoarvio ja kuntotutkimus ovat nykyään hyvin tunnettuja toimenpiteitä, joita käytetään erityisesti asuntokaupan ja korjaustoimenpiteiden suunnittelun yhteydessä. Avustuksella tavoiteltu kyseisten välineiden vakiintuminen osaksi normaalia kiinteistönpitoa ja korjaustoimintaa on siten toteutunut.” Käytännön tosiasia on, että kuntoarvioiden ja -tutkimusten yleistymisen ei ole poistanut eikä kokemustemme mukaan edes vähentänyt hometalokatastrofeja. Asuntokaupan kuntotarkastuksissa eivät piilevät virheet tule esiin. Asianmukaisestikin tarkastutetuissa asunnoissa saattaa piillä homepommi, joka paljastuu vasta vuosien kuluessa, kun lisääntynyt ja pitkittynyt sairastelu antaa aiheen epäillä kosteus- ja homevaurioita rakenteiden sisällä. Edellä mainitut piilevät vauriot ovat asuntokauppojen yhteydessä niitä tyypillisiä terveyshaittaa ja talousvaikeuksia aiheuttavia tekijöitä, jotka kohtaavat terveyshaitta-avustuksen hakijaa ennalta arvaamatta ja yllättäen.

Asumisterveysliiton STM:n pyynnöstä tekemässä selvityksessä ilmeni, että homeongelmia esiintyi suurin piirtein yhtä paljon kuntotarkastetuissa kuin kuntotarkastamattomissakin kohteissa.

Terveyshaitta-avustusten lakkauttamista perustellaan lakiesityksessä myös sillä, että järjestelmä on hakijan kannalta hidaskäyttöinen, arvioidun keskimääräisen käsittelyajan ollessa 4-6 kuukautta. Tuohon perusteluun on todettava, että nuo 4-6 kuukautta ovat hakijan kannalta huomattavasti parempi vaihtoehto kuin avustuksen epääminen kokonaan. ARA voisi myös ryhtyä toimenpiteisiin hakemusmenettelyn keventämiseksi ja nopeuttamiseksi.

Lopuksi

Asumisterveysliitto on työssään yli kahdenkymmenen vuoden varrella kohdannut perheitä, jotka kotinsa homeongelmien takia ovat sairastuneina joutuneet asumaan teltoissa, autoissa, navetoissa, asuntovaunuissa ja ties missä. Olemme joutuneet seuraamaan järkyttäviä kohtaloita, joissa ihmiset ovat menettäneet kaiken perusturvallisuuden – kotinsa, terveytensä, työkykynsä ja kaiken omaisuutensa irtaimistoaan ja vaatteitaan myöten. Jäljelle on saattanut jäädä vain velkakierre. Nämä vailla turvaverkkoja taistelleet ihmiset ovat joutuneet nurkkaan ajetuiksi ja tuloksena on ollut syrjäytymisiä ja jopa itsemurhia.

Homeloukkuun joutuneet ihmiset omistavat siis kodin, jossa he eivät voi asua, jota heillä ei ole varaa korjata ja jota he eivät asumiskelvottomana voi myydäkään. Asunto on käytännössä arvoton, mutta se lasketaan omaisuudeksi, joka vaikeuttaa asumis-, ja toimeentulotukien saamista.

Evakkovuokra-asuntoon ei ole varaa, varsinkaan, jos päälle painaa vielä asuntovelka tai kodin korjausyrityksistä ja tutkimuksista syntyneet velat. Vielä mahdottomampi on tilanne, jossa sairastuminen homealtistuksen seurauksena on jo ehtinyt aiheuttaa työkyvyttömyyttä. Tyypillisesti näillä perheillä on myös suuret lääke- ja muut terveydenhoitokulut. Monet joutuvat valitsemaan, ostavatko lääkkeitä vai ruokaa.

Osa on joutunut homeloukkuun, kun he ovat ostaneet (kuntotutkimuksenkin turvin) asumiskelvottoman talon, jonka ongelmat on myyntitapahtumaa varten peitelty erilaisin keinoin. Asia on voitu viedä oikeuteenkin, josta on saattanut vielä muiden velkojen isäksi syntyä suuret oikeudenkäyntikulut. On esimerkiksi tapauksia, joissa myyjä on ehtinyt hävittää kaiken varallisuutensa ennen kuin vuosia kestävä oikeusprosessi on saatu päätökseen.

On huomattava, että terveyshaitta-avustuksen turvin on myös voitu välttää monia, vuosikausia kestäviä asuntokauppariitoja eri oikeusasteissa ja sitäkin kautta saatu myös merkittäviä säästöjä yhteiskunnalle.

Heinolassa 20.5.2016


Hannele Rämö

Asumisterveysliitto AsTe ry
Toiminnanjohtaja, rkm,
sertifioitu rakennusterveysasiantuntija VTT 05/020

På svenska In English
Anna palautetta Henkilöhaku Yhteystiedot Sivukartta

Hae sivustolta
Hae
Tarkenna hakua

Ajankohtaista | ARAn esittely | Rahoitus | Ohjaus ja valvonta | Kehittäminen | ARA-tietopankki | Ohjelmat ja hankkeet

Uutiset ja tiedotteet

- Uutiset ja tiedotteet 2016
- Uutiset ja tiedotteet 2015
- Uutiset ja tiedotteet 2014**
- Uutiset ja tiedotteet 2013
- Uutiset ja tiedotteet 2012
- Uutiset ja tiedotteet 2011

Uutiskirjeet
Tapahtumat
Tapahtumien esitykset
ARAvaanari-blogi
Asiointipalvelu
Asuntomarkkinaselvitys
Avoimet työpaikat
Energiatodistus
Esimerkillisiä kohteita
Kilpailutukset

Etusivu > Ajankohtaista > Uutiset ja tiedotteet > Uutiset ja tiedotteet 2014 >
Korjaus- ja energia-avustukset vuonna 2015
Uutinen 26.9.2014 klo 14.17
Korjaus- ja energia-avustukset vuonna 2015

Vuoden 2015 talousarvioesityksen mukaan ensi vuoden korjaus- ja energia-avustusten määräraha on yhteensä 35 miljoonaa euroa. Näistä kuntien myöntämille avustuksille määrärahat jakautuisivat seuraavasti:

- vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustus 12 milj. euroa
- kuntotutkimus kosteusvauriointuneeseen, terveyshaittaa aiheuttavaan rakennukseen 1 milj. euroa
- pientalojen harkinnanvarainen energia-avustus 2 milj. euroa

Vuoden 2015 talousarvioesityksessä ei ole määrärahoja terveyshaitta-avustukseen. Se tarkoittaa sitä, että ARA ei ensi vuonna myönnä avustuksia terveyshaittoihin. Asiasta kerrotaan tarkemmin, kun määrärahat ja avustusmuodot vahvistuvat eduskunnan hyväksyessä talousarvioesityksen joulukuussa.

Uusi sähköinen määrärahajärjestelmä käyttöön ensi vuonna

ARA ottaa vuoden 2015 alussa korjaus- ja energia-avustuksissa käyttöön uuden sähköisen määrärahajärjestelmän. Järjestelmä on verkkosivustopohjainen ja kunta ilmoittaa jatkossa siinä määrärahatarpeensa ja saa määrärahat käyttöönsä järjestelmän kautta. Myös rahatilaukset siirtyvät vuoden 2015 aikana tähän järjestelmään.

Järjestelmässä kunta näkee reaaliajassa määrärahatilanteensa, sen käytön ja jäljellä olevan määrän. ARA antaa ennen järjestelmän käyttöönottoa ohjeet kunnille ja järjestää koulutusta sen käytöstä.

Korjausavusten ylimääräinen hakukierros päättyy pian

Meneillään oleva vuoden 2014 täydennyshaku vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksista päättyy 13.10.2014.

Suomeksi **På svenska**

Jaa:

Tulosta sivu

ARA TOIMEENPANEEN VALTION ASUNTOPOLITIIKKAA
ARA muun muassa myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. [Lue lisää](#)
Tietoa ara.fi:stä

YHTEYSTIEDOT
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Vesijärvenkatu 11A / PL 30
15141 Lahti
Puh. (vaihde): 029 525 0800
Sähköposti: kirjaamo.ara@ara.fi
Tarkemmat yhteystiedot

YMPÄRISTÖHALLINTO
www.ymparisto.fi
www.ym.fi
www.syke.fi

KORJAUS- JA ENERGIA-AVUSTUSTEN PUHELIN- JA SÄHKÖPOSTIPALVELU
Puhelin: 029 525 0818
Sähköposti: korjausavustus.ara@ara.fi
Palveluajat: ti-to klo 9-15
[Lue lisää](#)

På svenska In English
Anna palautetta Henkilöhaiku Yhteystiedot Sivukartta



Hae sivustolta
Hae
Tarkenna hakua

Ajankohtaista | ARAn esittely | Rahoitus | Ohjaus ja valvonta | Kehittäminen | ARA-tietopankki | Ohjelmat ja hankkeet

Uutiset ja tiedotteet

Uutiset ja tiedotteet 2016
Uutiset ja tiedotteet 2015
Uutiset ja tiedotteet 2014
Uutiset ja tiedotteet 2013
Uutiset ja tiedotteet 2012
Uutiset ja tiedotteet 2011
Uutiskirjeet
Tapahtumat
Tapahtumien esitykset
ARAvaanari-blogi
Asiointipalvelu
Asuntomarkkinaselvitys
Avoimet työpaikat
Energiatodistus
Esimerkillisiä kohteita
Kilpailutukset

Etusivu > Ajankohtaista > Uutiset ja tiedotteet > Uutiset ja tiedotteet 2016 >

Muutoksia korjaus- ja energia-avustuksiin

Uutinen 28.9.2016 klo 12.52

Uusi laki asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista tulee voimaan 1.1.2017, jolloin korjausavustusten käsittely siirtyy kunnilla kokonaan ARAan. Energia-avustuksia ei enää myönnetä.

Kunnissa korjaus- ja energia-avustusten kanssa työskenteleville järjestään muutoksista sähköinen infotilaisuus 29.11.2016. Tilaisuus on maksuton ja sitä on mahdollista seurata omalta koneeltaan. [Lue lisää tilaisuudesta](#)

Avustusten käsittelyä varten ARAssa otetaan käyttöön uusi sähköinen järjestelmä. On kuitenkin edelleen mahdollista jättää hakemuksensa paperisena.

Hallituksen esityksen mukaan korjausavustuksella voidaan tukea (suluissa enimmäisavustusprosentti):

1. hissien jälkiasentamista olemassa olevaan kerrostaloon ja liikkumisesteen poistamista asuinrakennuksessa (45 %)
2. iäkkään tai vammaisen henkilön asunnon korjaamista kotona asumisen edistämiseksi (50 % /erityisestä syystä 70%).

Määrärahaa on esitetty 35 miljoonaa euroa edellä mainittuihin korjausavustuksiin.

Hissi- ja esteettömyysavustusten määrärahatilanne syyskuussa 2016

Vuodelle 2016 varatusta 24 miljoonan euron avustummäärästä on syyskuun loppuun mennessä käytetty 20,4 miljoonaa, tämän lisäksi varauksia on 3,6 miljoonaa.

Liikuntaesteiden poistoon tarkoitettua 1,5 miljoonan euron määrärahaa on jäljellä 0,55 miljoonaa.

Hissien jälkiasennuksiin syyskuun loppuun mennessä tehdyt päätökset ja varaukset sisältävät 222 hissiä. Avustusvarausta odottaa 88 hissiä.

Uusia hakemuksia molempiin avustumuotoihin otetaan vastaan ja päätöksiä tehdään niin kauan kuin määrärahaa riittää.

Jaa:  

Tulosta sivu




ARA TOIMEENPANEE VALTION ASUNTOPOLITIIKKAA
ARA muun muassa myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. [Lue lisää](#)

Tietoa ara.fi:stä

YHTEYSTIEDOT
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Vesijärvenkatu 11A / PL 30
15141 Lahti

Puh. (vaihe): 029 525 0800
Sähköposti: kirjaamo.ara@ara.fi

Tarkemmat yhteystiedot

YMPÄRISTÖHALLINTO
www.ymparisto.fi
www.ym.fi
www.syke.fi

KORJAUS- JA ENERGIA-AVUSTUSTEN PUHELIN- JA SÄHKÖPOSTIPALVELU
Puhelin: 029 525 0818
Sähköposti: korjausavustus.ara@ara.fi

Palveluajat: ti-to klo 9-15

[Lue lisää](#)

På svenska In English
Anna palautetta Henkilöhaiku Yhteystiedot Sivukartta

Hae sivustolta
Hae
Tarkenna hakua

Ajankohtaista | ARA:n esittely | Rahoitus | Ohjaus ja valvonta | Kehittäminen | ARA-tietopankki | Ohjelmat ja hankkeet

Uutiset ja tiedotteet

Uutiset ja tiedotteet 2016
Uutiset ja tiedotteet 2015
Uutiset ja tiedotteet 2014
Uutiset ja tiedotteet 2013
Uutiset ja tiedotteet 2012
Uutiset ja tiedotteet 2011
Uutiskirjeet
Tapahtumat
Tapahtumien esitykset
ARAvaanari-blogi
Asiointipalvelu
Asuntomarkkinaselvitys
Avoimet työpaikat
Energiatodistus
Esimerkillisiä kohteita
Kilpailutukset

Uutiset ja tiedotteet 2014

Korjaus- ja energia-avustukset vuonna 2015

Uutinen 26.9.2014 klo 14.17

Vuoden 2015 talousarvioesityksen mukaan ensi vuoden korjaus- ja energia-avustusten määräraha on yhteensä 35 miljoonaa euroa. Näistä kuntien myöntämille avustuksille määrärahat jakautuisivat seuraavasti:

- vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustus 12 milj. euroa
- kuntotutkimus kosteusvaurioltuneeseen, terveyshaittaa aiheuttavaan rakennukseen 1 milj. euroa
- pientalojen harkinnanvarainen energia-avustus 2 milj. euroa

Vuoden 2015 talousarvioesityksessä ei ole määrärahoja terveyshaitta-avustukseen. Se tarkoittaa sitä, että ARA ei ensi vuonna myönnä avustuksia terveyshaittoihin. Asiasta kerrotaan tarkemmin, kun määrärahat ja avustusmuodot vahvistuvat eduskunnan hyväksyessä talousarvioesityksen joulukuussa.

Uusi sähköinen määrärahajärjestelmä käyttöön ensi vuonna

ARA ottaa vuoden 2015 alussa korjaus- ja energia-avustuksissa käyttöön uuden sähköisen määrärahajärjestelmän. Järjestelmä on verkkosivustopohjainen ja kunta ilmoittaa jatkossa siinä määrärahatarpeensa ja saa määrärahat käyttöönsä järjestelmän kautta. Myös rahatilaukset siirtyvät vuoden 2015 aikana tähän järjestelmään.

Järjestelmässä kunta näkee reaaliajassa määrärahatilanteensa, sen käytön ja jäljellä olevan määrän. ARA antaa ennen järjestelmän käyttöönottoa ohjeet kunnille ja järjestää koulutusta sen käytöstä.

Korjausavusten ylimääräinen hakukierros päättyy pian

Meneillään oleva vuoden 2014 täydennysshaku vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksista päättyy 13.10.2014.

Suomeksi **På svenska**

Jaa:

Tulosta sivu

ARA TOIMEENPANEEN VALTION ASUNTOPOLITIIKKAA
ARA muun muassa myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. [Lue lisää](#)
Tietoa ara.fi:stä

YHTEYSTIEDOT
Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus (ARA)
Vesijärvenkatu 11A / PL 30
15141 Lahti
Puh. (vaihde): 029 525 0800
Sähköposti: kirjaamo.ara@ara.fi
Tarkemmat yhteystiedot

YMPÄRISTÖHALLINTO
www.ymparisto.fi
www.ym.fi
www.syke.fi

KORJAUS- JA ENERGIA-AVUSTUSTEN PUHELIN- JA SÄHKÖPOSTIPALVELU
Puhelin: 029 525 0818
Sähköposti: korjausavustus.ara@ara.fi
Palveluajat: ti-to klo 9-15
[Lue lisää](#)

På svenska In English
Anna palautetta Henkilöhaku Yhteystiedot Sivukartta



Hae sivustolta:
Hae
Tarkenna hakua

Ajankohtaista | ARAn esittely | Rahoitus | Ohjaus ja valvonta | Kehittäminen | ARA-tietopankki | Ohjelmat ja hankkeet

Uutiset ja tiedotteet

- Uutiset ja tiedotteet 2016
- Uutiset ja tiedotteet 2015
- Uutiset ja tiedotteet 2014
- Uutiset ja tiedotteet 2013
- Uutiset ja tiedotteet 2012
- Uutiset ja tiedotteet 2011
- Uutiskirjeet
- Tapahtumat
- Tapahtumien esitykset
- ARAvaanari-blogi
- Asiointipalvelu
- Asuntomarkkinaselvitys
- Avoimet työpaikat
- Energiatodistus
- Esimerkillisiä kohteita
- Kilpailutukset

Uutiset ja tiedotteet

Etusivu > Ajankohtaista > Uutiset ja tiedotteet > Uutiset ja tiedotteet 2015 >

Korjaus- ja energia-avustuksiin 40 miljoonaa euroa

Korjaus- ja energia-avustuksiin 40 miljoonaa euroa

Uutinen 30. 1.2015 klo 10.40

Avustusten haku aika päättyy 26.3.

Korjaus- ja energia-avustuksille on valtion vuoden 2015 talousarviossa varattu 40 miljoonaa euroa valtion asuntorahastosta. Avustusten myöntämisessä painotetaan edelleen hissien asentamista jälkikäteen hissittömiin asuinrakennuksiin sekä liikkumisesteiden poistamista asuinrakennuksista. ARA myöntää hissi- ja esteettömyysavustukset.

Kuntien myöntämien korjausavustusten painopisteenä ovat myös vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaaminen kotona asumisen mahdollistamiseksi. Korjausavustuksia myönnetään lisäksi kuntotutkimusten kustannuksiin silloin, kun rakennus on kosteusvaurioitunut ja aiheuttaa terveyshaittoja.

Energia-avustuksia myönnetään tarveharkintaisesti pientalo-kohteiden energiakorjauksiin. Niitä ei myönnetä muihin tarkoituksiin.

Talousarviossa on varattu:

- hissiavustuksille 20 milj. euroa
- vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksille 15 milj. euroa
- esteettömyysavustuksille (liikuntaesteiden poistamiseen tarkoitettuihin avustuksille) 2 milj. euroa
- pientalojen harkinnanvaraisiin energia-avustuksille 2 milj. euroa
- kuntotutkimusavustuksille kosteusvaurioituneisiin, terveyshaittaa aiheuttaviin rakennuksiin 1 milj. euroa

MUUTA AIHEESTA

- Avustusten sivut
- Hissiavustus
- Esteettömyysavustus
- Korjausavustus vanhusten ja vammaisten asuntoihin
- Kuntotutkimusavustus
- Pientalojen harkinnanvarainen energia-avustus

MUUALLA VERKOSSA

Ympäristöministeriö:

Korjaus- ja energia-avustuksiin myönnetään 40 miljoonaa ja tulo- ja korotetaan 15 prosentilla (ym.fi)

Tulorajoja korotetaan 15 prosentilla

Kunta myöntää vanhusten ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamisen avustukset, sekä tarveharkintaisesti pientaloille myönnettävät energia-avustukset. Näiden myöntämisperusteina olevia enimmäistulorajoja korotetaan 15 %. Tämä lisää avustusten saatavuutta. Lisäksi kunta myöntää kuntotutkimusavustukset kosteusvaurioituneeseen, terveyshaittaa aiheuttavaan rakennukseen.

Avustuksia koskevat muutokset liittyvät ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman (2013–2017) toteuttamiseen.

Avustusten haku

Kunnan myöntämien korjaus- ja energia-avustusten haku aika päättyy 26.3.2015.

Avustushakemukset jätetään rakennuksen sijaintipaikan kuntaan, joka myöntää avustukset. Korjaustyöt voi aloittaa avustuspäätöksen jälkeen, ellei avustuksen myöntäjä ole antanut erillistä lupaa töiden aloittamisesta etukäteen.

Hakuohjeet vuodelle 2015 on julkaistu:

- Korjaus- ja energia-avustusoikeus 2015
- Hissi- ja esteettömyysavustusoikeus 2015

Suomeksi [På svenska](#)

Jaa:  

[Tulosta sivu](#)



ARA TOIMEENPANEET VALTION ASUNTOPOLITIIKKAA

YHTEYSTIEDOT

Asumisen rahoitus- ja kehittämisselitys (ARA)

YMPÄRISTÖHALLINTO

www.ymparisto.fi

www.ym.fi

Sairaat talot, sairaat ihmiset – homeongelma ja niiden hoito



ASUMISTERVEYSLIITTO ASTE RY

Asumisterveysliitto AsTe ry

Kaivokatu 5-7

18100 Heinola

(03)-877 540

Hannele Rämö toiminnanjohtaja,
sertifioitu rakennusterveysasiantuntija

Pirjo Halme-Hoffren, asumisterveysneuvoja

Terttu Laukkanen, asumisterveysneuvoja

www.asumisterveysliitto.fi

- Aste ry on ollut hometalokentässä yli 20-vuoden ajan auttaen ja tukien hometalojen uhreja. Nykyinen THL aiemmin Kansanterveyslaitos on tehnyt uraauurtavaa työtä rakennusten kosteus- ja homevaurioiden esiintuomisessa.
- Käypähoitosuosituksen on kerrottu olevan ensimmäinen laatuaan. Näin asia ei ole! Väheksymättä lainkaan uutta Käypähoitosuositusta olisi hyvä huomioida myös aiemmat moniammatillisena yhteistyönä laaditut Maijvik I ja myöhemmin Maijvik II. Näissä Maijvik-suosituksissa on mukana ollut sekä lääkäreitä, että rakennusalan asiantuntijoita.
- Käsityksemme mukaan ongelma ei ole rakentamisen merkittävä muuttuminen. Lähtökohtana on, että rakennuksen on sovittava suunniteltuun käyttötarkoitukseensa ja rakennus tulee rakentaa turvallista ja terveellisistä materiaaleista ja rakennuksen on täytettävä terveellisyyden ja turvallisuuden kriteerit.

- Ongelma on siinä, että rakennusosalta puuttuu perustutkimus, jolla varmistuttaisiin rakennusmateriaalien soveltuvuudesta käyttäjähuomioiden. Merkittävän lisän sisäilmaongelmiin tuo myös huonekaluteollisuus. Vaikka seinät olisivat kuinka turvalliset ja terveelliset tahansa asunnoista muodostuu terveysongelma jos huonekaluista ja kodin elektroniikasta lähtee terveyshaittoja tuovia päästöjä. Tästä on esimerkki takavuosilta Aasiasta tuodut huonekalut, joissa todettiin melkoisia määriä homeenestoainetta.
- Juuri nyt maassamme on todella vaikea olla sisäilmasta sairastunut tai muille epäpuhtauksille altistunut. Nykyisin homeelle tai muille ympäristöhaitoille altistunut tai sairastunut putoaa kaikkien turvaverkkojen ulkopuolelle varsinkin jos sairastunut saa ICD10 tautiluokitukseen kuuluvan oirediagnoosin R68.81.

- Asumisterveysliitto AsTe ry vastusti oirediagnoosia R68.81 perusteella, että se ei tuo eikä luo turvaa sisäilmasta sairastuneille vaan se leimaa ihmiset toisen luokan kansalaisiksi. Monilla potilailla on ärsytys- ja myrkytysoireita, jotka ovat annoksesta riippuvaisia, mutta tulevat lopulta lähes kaikille altistuksessa oleville, kun altistumista on jatkunut riittävän kauan. Esimerkiksi Työterveyslaitoksen sairaalahenkilökunnan tutkimuksessa todetaan oireita 40–60 %:lla kosteusvauriotiloissa oleskelevilla (Hellgren 2012). Voidaanko tällöin puhua poikkeuksellisesta herkkyydestä Sairauslomaa kyllä saa, mutta työnantajilla ei ole palkanmaksuvelvoitetta. Henkilö ei pääse Kelan kuntoutukseen ja hänen oireisiinsa ei suhtauduta vakavasti. Ei siitäkään huolimatta vaikka tuli uusi Käypähoitosuositus.
- Hyvin moni on pettynyt ammattitautitutkimuksiin. Monen terveys on juuri niissä romuttunut täysin eikä ammattitautia ole kuitenkaan todettu. Ei siitäkään huolimatta vaikka keuhkolääkärin ja työterveyden mielestä käsitykset asiasta olisivat selviä.

- Ammatin vaihtaminen on lähes mahdotonta, koska tukea ei saa mistään. Liian moni ihminen on työkyvytön syystä mitkä liittyvät huonoon sisäilmaan. Itselläni ja työtovereillani on myös rankkoja henkilökohtaisia kokemuksia siitä, miten huono sisäilma voi romahduttaa ihmisen terveyden kun perusturvallisuus järkkyy.
- Kauan sitten on puhuttu Sairasrakennusoireyhtymästä (Sick building). Ympäristölääketieteen professori Tuula Putus on laatinut faktatietoihin perustuvia terveys-talous tutkimuksia asiakasaineistostamme. Näiden tutkimusten ja prof. Putuksen kokemusten perusteella nopein ja kustannustehokkain tapa edistää kansanterveyttä, työssä jaksamista ja pidentää työuria olisi kartoittaa oirekyselyjen avulla päiväkotien ja koulujen henkilökunnan ja ko. rakennuksissa olevien lasten ja nuorten terveysriskiä oirekyselyjen avulla, joita tulisi tehdä kattavasti kaikissa kunnissa 1-3 vuoden välein.

- Toistuvilla oirekyselyillä on mahdollista kartoittaa kiireellisen ja vähemmän kiireellisen korjauksen tarpeessa olevien rakennusten osuus, seurata korjausten onnistumista ja arvioida korjauksilla saavutettavissa olevaa terveystaloudellista hyötyä. TTL:n asiantuntijoiden mukaan koulujen korjauksiin investoidut rahat maksavat itsensä takaisin jo 3-5 vuodessa pienentyneinä terveysmenoina. Terve, työkykyinen opettaja jaksaa paremmin myös eläkeikään asti. Lasten ja nuorten osalta pahimmin altistuneet ovat syrjäytymisvaarassa jo ennen täysi-ikäisyyttä.
- Toinen tärkeä asia on sisäilmapoliklinikoiden perustaminen kaikkiin keskussairaaloihin. Jo sairastuneilla tulee olla oikeus oikeaan diagnostiikkaan, hoitoon ja kuntoutukseen. Oikea-aikaiset diagnostiset ja hoidolliset toimet ovat tarpeen koska sairauden alkuvaiheessa terveys ja työkyky ovat vielä palautettavissa. Allergologiseen ja immunologiseen tutkimukseen tarvitaan lisää rahaa ja sen lisäksi on tärkeää ja välttämätöntä ottaa olemassa oleva tutkimustieto käyttöön ja kouluttaa lääkärikuntaa käytettävissä olevan tieteellisen tutkimustiedon valossa.

- Hallitusohjelmaan on lisättävä rahoitus STM:n kärkihankkeelle, joka käsittelee Terveellisten Talojen Suomea.
- Lisään vielä, että Maankäyttö- ja rakennuslakiin olisi ollut hyvä saada sanktiopykälät holtittomasta rakentamisen laadusta. Nykykäytäntö jopa houkuttelee rakentamaan huonosti, koska virheellisestä rakentamisesta ei seuraa tai edes uhkaa sanktioita.

Terveyshaitta-avustus

2014

Ara lopettaa terveyshaitta-avustusten myöntämisen 2015 (todetaan 26.9.2014 aran nettisivuilla, ettei ole vuodelle 2015 enää määrärahoja)

2015

Oli mahdollista saada vain kuntotutkimusavustusta kosteusvaurioituneisiin terveyshaittaa aiheuttaviin rakennuksiin (ei siis terveyshaitan poistoon terveyshaitta-avustusta)

2016 ym003:00/2016 lausunto korjausavustuslain muuttamiseksi (terveyshaitta-avustus poistuu kokonaan)

1.1.2017 (ARA:n nettisivulta poimittua)

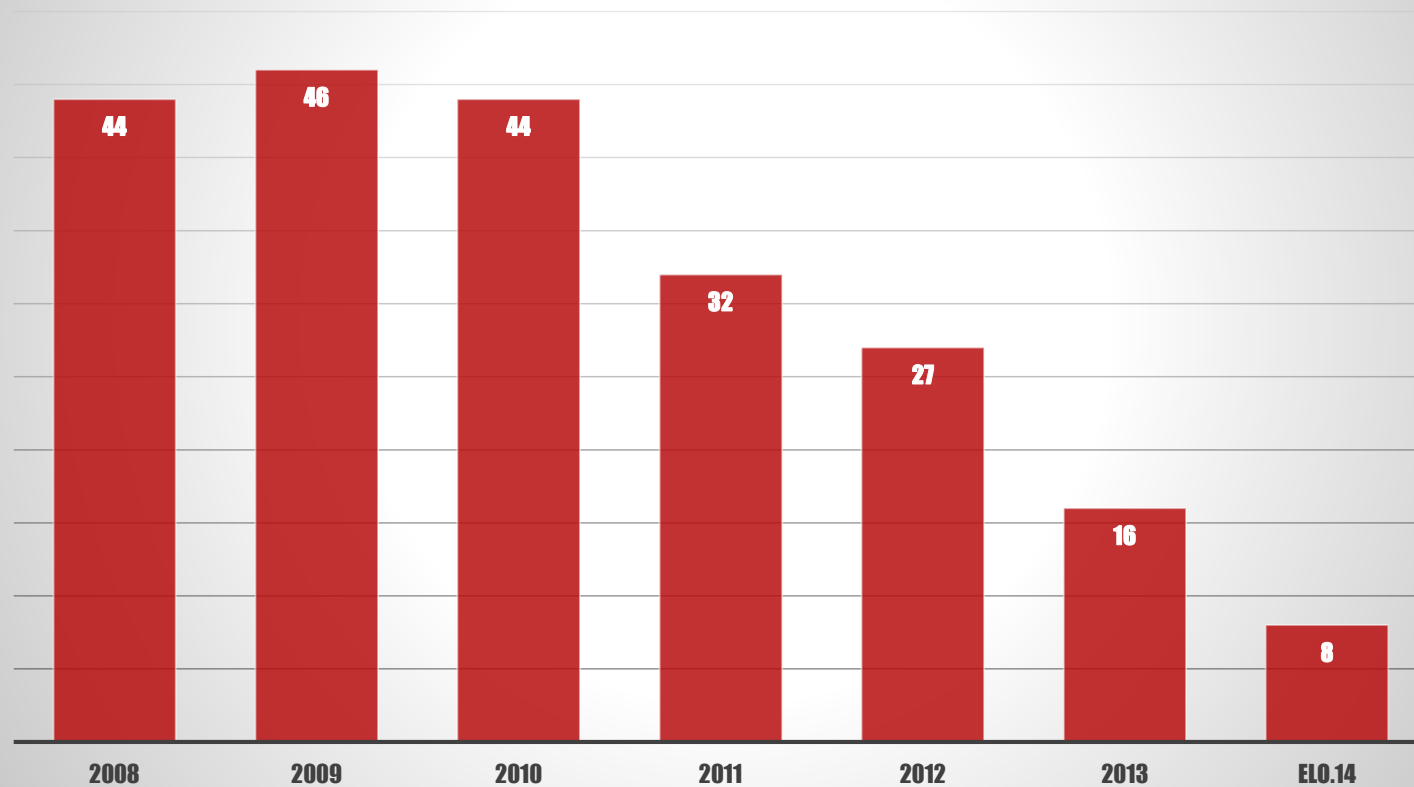
tulee voimaan uusi laki asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista, jolloin avustusta voi saada vain iäkkäät ja vammaiset kotona asumisen edistämiseksi ja toinen avustus on hissi avustus

13.10.2016 eduskunnan kyselytunnilla ministeri Kimmo Tiilikainen kertoo, että avustusta voi hakea terveystaitan poistamiseen edelleen, mistä??

Terveystaita- avustukset ja määrärahat on poistettu keinovalikoimasta eikä niitä ole voinut edes hakea vuoden 2014 jälkeen

Tämän haluan kertoa läsnä oleville valiokunnan jäsenille, että kysymyksessä on kaksi eri asiaa **korjausavustukset** ja **terveystaita-avustukset**

Avuntarvitsijoille lähetetyt ARA - paperit lukumääräisesti



Ystävällisin terveisin
Hannele Rämö
Toiminnanjohtaja,
VTT:n sertifioima rakennusterveysasiantuntija 020/05
Asumisterveysliitto AsTe ry
044-5518542
hannele.ramo@asumisterveysliitto.fi
www.asumisterveysliitto.fi