

Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain muuttamisesta (HE 44/2019 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- hallitussihteeri Liisa Meritähti, ympäristöministeriö
- neuvotteleva virkamies Vesa Pekkola, sosiaali- ja terveysministeriö
- apulaisjohtaja Heli Huuhka, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- johtaja Päivi Laitila, Motiva Oy
- rakennusterveysasiantuntija Hannele Rämö, Asumisterveysliitto AsTE ry
- pääekonomisti Jukka Kero, Suomen Kiinteistöliitto ry
- toiminnanjohtaja Kaija Savolainen, Suomen Omakotiliitto ry
- toimitusjohtaja Miimu Airaksinen, Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- Suomen Isännöintiliitto ry

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annettua lakia siten, että sen nojalla voitaisiin myöntää avustusta asuinrakennusten ja asuntojen kuntotutkimuksiin sekä rakennusten peruseräparannusten suunnittelusta aiheutuviin kustannuksiin. Avustukset kohdennettaisiin kosteus- ja mikrobivaurioituneiden ja muutoin sisäilmaongelmaisten asuntojen ja asuinrakennusten kuntotutkimuksiin ja peruseräparannusten suunnitteluun. Avustusta voitaisiin myöntää asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle tai luonnolliselle henkilölle.

Esityksen tarkoituksena on edistää rakennuskannan korjaamista ja suunnitelmallista kiinteistönpitoa sekä parantaa kosteus- ja mikrobivaurioisissa ja sisäilmaongelmaisissa asuinrakennuksissa

Valiokunnan mietintö YmVM 4/2019 vp

asuvien henkilöiden asemaa. Esitys perustuu pääministeri Antti Rinteen hallituksen hallitusohjelmaan.

Esitys liittyy valtion vuoden 2020 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2020.

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Yleistä

Rakennuksen kuntotutkimus perustuu aistinvaraisesta kuntoarviosta poiketen kuvauksiin ja rakenteita rikkovien tutkimusmenetelmien käyttöön ja antaa siten oikein tehtynä tärkeää tietoa rakenteen kunnosta ja riskeistä korjaushankkeen perustaksi. Kuntotutkimuksen perusteella voidaan laatia riittävän yksityiskohtainen korjaussuunnitelma käytännön ohjeistuksineen onnistuneen korjauksen toteuttamiseksi.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan korjausavustuslain muuttamista siten, että sen nojalla voitaisiin myöntää avustusta myös asuinrakennusten ja asuntojen kuntotutkimuksiin ja rakennusten perusparannusten suunnittelukustannuksiin. Tällä hetkellä minkään järjestelmän kautta ei ole mahdollista saada avustusta kuntotutkimusten laatimiseen tai perusparannusten suunnitteluun. Esitys perustuu pääministeri Antti Rinteen hallitusohjelmaan, ja sen tavoitteena on edistää rakennuskannan korjaamista ja suunnitelmallista kiinteistönpitoa sekä parantaa sisäilmaongelmista kärsivien asemaa. Hallituksen esityksestä ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena. Ympäristövaliokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä muuttamattomana seuraavin huomautuksin.

Esityksen tavoitteena on kannustaa omistajia toteuttamaan kiinteistöjen korjauksia. Valiokunta pitää tärkeänä, että tutkimus- ja suunnitteluvaiheen toteuttamiseen on saatavilla tukea avustuksen muodossa, sillä se voi edistää tehokkaasti suunnitelmallista kiinteistönpitoa vipuvaikutuksen johdosta; pienikin tuki voi saada liikkeelle suurempia investointeja. Ongelmien havaitseminen ja niihin puuttuminen varhaisessa vaiheessa voi ehkäistä terveyshaittoja ja alentaa korjausten kokonaiskustannuksia. Valiokunta korostaa, että myös käynnissä olevassa maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa tulisi erityisesti kiinnittää huomiota lainsäädännön vastuiden ja velvoitteiden säätämiseen siten, että se edistää kosteushaittojen ennaltaehkäisemistä.

Kuntotutkimus- ja perusparannusten suunnitteluavustukset osana kokonaisuutta

Valiokunta korostaa, että varsinainen sisäilmaongelmaisten rakennusten ja asuntojen korjaamisen ja sairastuneiden ihmisten avustaminen muodostaa laajan kokonaisuuden, jota hallitusohjelman mukaisesti selvitetään. Tavoitteena on selvittää, millaista apua ja tukea homeloukkuun jääneet tarvitsevat, kuten voiko valtio tukea rakennusten sisäilmaongelmien korjaamista ja puhtaiden asuntojen rakentamista sisäilmasta sairastuneille. Lisäksi selvitetään, onko tarvetta vahvistaa sisäilmaongelmaisen talon ostajan oikeusturvaa velvoittavalla lainsäädännöllä sekä yksityisten

Valiokunnan mietintö YmVM 4/2019 vp

omistamien asuinrakennusten korjausavustusten tarpeellisuutta ja reunaehtoja. Näitä koskevaa päätöksentekoa tuetaan valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan kautta. Laaja-alaisen VN-TEAS-hankkeen "Sisäilmaongelmista kärsivien auttaminen ja tukeminen" hakuaika on juuri päättynyt, ja selvitysten tulee valmistua toukokuuhun 2021 mennessä.

Aikaisemmin voimassa ollut asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annettu laki kumottiin vuoden 2017 alusta alkaen (YmVM 13/2016 vp — HE 156/2016 vp), koska sitä pidettiin vaikeaselkoisena, vaikuttavuutta heikkona ja myöntämisperusteita osin epäselvinä. Avustuksia ei myöskään käytännössä ollut useisiin vuosiin voitu myöntää juuri lainkaan. Valiokunta korosti lain kumotessaan, että hallituksen tulee selvittää mahdollisimman nopeasti korvaava ratkaisuvaihtoehto oikea-aikaisen ja tehokkaan tukimuodon luomiseksi sisäilmasta sairastuneiden vaikeimpien tilanteiden helpottamiseen. Tämä ongelmakokonaisuus tulisi tunnistaa ja ottaa huomioon myös sosiaaliturvalainsäädännön kehittämisessä.

Valiokunta pitää hyvin tärkeänä hallitusohjelmaan sisältyvien sisäilmaongelmista kärsivien auttamista koskevien hyvien kirjausten toteuttamista niin pian kuin mahdollista terveyshaittakorjausten tukemiseksi aikaisempaa toimivammalla tavalla. Ongelmat ovat monitahoisia ja oikeudellisesti vaikeita, mutta niihin on tartuttava ripeästi, sillä tilanteet ovat sairastuneiden kannalta usein kohtuuttomia. Kosteus- tai homevaurioiden rakennuksen omistava sairastunut joutuu usein taloudelliseen umpikujaan, kun vakuusarvon romahtaessa lainaa ei saa arvottoman rakennuksen korjaamiseen ja kun sairastumisen diagnosointiin tai sen pitkittymiseen usein liittyvien ongelmien vuoksi työkyvytön voi myös jäädä kaikkien tukimahdollisuuksien ulkopuolelle.

Pätevyysvaatimuksista

Hallituksen esityksessä todetaan, että asetustasolla on tarkoitus säätää tutkimusten ja suunnitelmien tekijöiden pätevyysvaatimuksista. Kuntotutkimuksen tekijän tulee olla pätevä, eli hänellä tulee olla joko asumisterveysasetuksen mukainen pätevyys tai muu riittävä osaaminen ja työkokemus. Pätevällä asiantuntijalla tarkoitettaisiin sellaista henkilöä, jolla on esimerkiksi asumisterveysasetuksen¹ mukainen pätevyys, kuten rakennusterveysasiantuntija tai kosteusvaurion kuntotutkija, tai FISE-pätevyys, kuten kosteusvaurion kuntotutkija ja kosteusvaurion korjaussuunnittelija. Kuntotutkimuksen hyvänä tasona voitaisiin pitää ohjeiden² mukaisesti tehtyä kuntotutkimusta. Perusparannussuunnittelijan pätevyyttä arvioitaessa sovellettaisiin maankäyttö- ja rakennuslain 120 e §:ää ja ympäristöministeriön ohjetta rakennusten suunnittelijoiden kelpoisuudesta. Tarkoituksena on, että ARA ohjeistaa ja arvioi kuntotutkijan pätevyyden riittävyttä.

Valiokunta korostaa, että asetuksella täsmennettäväksi jäävien pätevyysvaatimusten ei tule poiketa käytössä olevista pätevyysvaatimuksista. Mahdollisimman suuri selkeys tältäkin osin edistää menettelyn sujuvuutta. Jatkossa on tarpeen tarkastella yleisemmällä tasolla sitä, tulisiko pätevyyden osoittamiseksi vaadittavaa osaamista päivittää tietyin määräajoin.

1 Asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista STMa 45/2015

2 Ympäristöopas 2016; Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus

Valiokunnan mietintö YmVM 4/2019 vp

Avustusten kohdentumisesta ja riittävydestä

Valiokunta toteaa, että tuloverolain (1535/1992) 127 a §:n 3 momentin mukaan kotitalousvähenystä ei myönnetä asunnon kunnossapito- tai perusparannustyön perusteella, jos asunnon korjaukseen on myönnetty valtion tai muun julkisyhteisön varoista korjausavustusta. Hallituksen esityksen tarkoittamat avustukset kohdistuvat kuitenkin tutkimus- ja suunnittelutyöhön, johon ei voi verohallinnon ohjeiden mukaan saada kotitalousvähenystä. Näin ollen kotitalousvähenys ei lähtökohtaisesti ole avustuksen kanssa päällekkäinen tukimuoto.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että avustusten hakumenettely on sähköisenä tehokas, mutta varsinkin ikääntyneiden kannalta usein haasteellinen. Valiokunta korostaakin, että ARA:n tulee erityisesti kiinnittää huomiota menettelyn helppokäyttöisyyteen ja riittävään neuvontakapasiteettiin.

Yleisellä tasolla on myös tarpeen korostaa, että tämän tyyppisten avustusten tulisi olla mahdollisimman pysyviä, sillä tukipolitiikan pitkäjänteisyys edistää tavoitteiden toteutumista. Jatkuvasti muuttuvat tukiehdot puolestaan vaikeuttavat rahoitusmahdollisuuksien ennakoimista ja siten hidastavat tavoiteltua kehityssuuntaa.

Hallituksen esityksen perusteluissa on arvioitu, että kuntotutkimuksiin osoitetuilla avustuksilla ei ole suurta vaikutusta tarjottavien palveluiden hintoihin, koska toimiala on suhteellisen kilpailtu ja alalla on monia palveluita tarjoavia yrityksiä. Valiokunta pitää hintatason seurantaa kuitenkin tärkeänä tämän arvion varmistamiseksi.

Hallituksen esityksen mukaan avustuksia voitaisiin myöntää asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle tai luonnolliselle henkilölle tuloista riippumatta. Valiokunta toteaa, että koska avustusta voisi siten saada niin omakotitalon omistaja kuin asunto-osakeyhtiökin, olisi tulorajojen asettaminen hyvin hankalaa. Koska avustuksen tarkoituksena on tukea ja kannustaa niin asunto-osakeyhtiöitä kuin omakotitalojen omistajia hyvään kiinteistönpitoon ja rakennuskannan laadun ylläpitoon, ei tulorajojen asettaminen olisi välttämättä myöskään tarkoituksenmukaista.

Valiokunta korostaa, että erityistä huomiota on tarpeen kiinnittää muutoksesta tiedottamiseen, jotta avustusta osataan hakea ja sillä voidaan näin edistää tavoitteidensa mukaisesti pyrkimystä kiinteistökannasta huolehtimiseen ja ongelmien ennaltaehkäisemiseen. Taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden osaamisen kautta viesti kulkee helpommin, mutta erityistä huomiota tulisi kiinnittää siihen, että myös omakotiasukkaille kohdennetaan tehokkaasti viestintää ja neuvontaa avustusmahdollisuudesta.

Kuntotutkimuksiin ja korjaussuunnitelmiin on osoitettu hallitusohjelmassa 2,3 milj. euroa. Valtion vuoden 2020 talousarvioesityksen mukaan valtion asuntorahaston varoista saa myöntää asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain mukaisia avustuksia yhteensä enintään 23,6 milj. euroa. Lisäksi talousarvioesityksessä momentille 35.20.55 (Avustukset korjaustoimintaan) osoitetaan 4,9 milj. euroa. Korjausavustuksia voidaan siten myöntää vuonna 2020 yhteensä 28,5 miljoonaa euroa, jota voi käyttää joustavasti korjausavustuslain eri avustusmuotojen välillä. Kuntotutkimuksiin ja korjaussuunnitelmiin käytössä olevan määrärahatason on siten alustavasti arvioitu riittävän kysyntään.

Valiokunnan mietintö YmVM 4/2019 vp

Valiokunta pitää hyvin tärkeänä, että tässä hallituksen esityksessä tarkoitettujen avustusten toimivuutta ja riittävyttä seurataan huolellisesti. Valiokunta pitää tärkeänä, että ympäristöministeriö seuraa avustuksen riittävyttä ja kohdentumista eri asumismuotoihin korostaen tarvetta ryhtyä tarvittaviin toimiin, jos avustusvaltuus osoittautuu määrältään riittämättömäksi tai avustusten kohdentamista tulisi ohjata tarkemmin.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristövaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 44/2019 vp sisältyvän lakiehdotuksen.

Helsingissä 28.11.2019

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Hannu Hoskonen kesk
varapuheenjohtaja Tiina Elo vihr
jäsen Petri Huru ps
jäsen Mai Kivelä vas
jäsen Johan Kvarnström sd
jäsen Sheikki Laakso ps
jäsen Niina Malm sd
jäsen Sari Multala kok
jäsen Mikko Ollikainen r
jäsen Mauri Peltokangas ps
jäsen Saara-Sofia Sirén kok
jäsen Katja Taimela sd
jäsen Ari Torniainen kesk

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos