

*LUONNOS 23.3.2016*

## **Hallituksen esitys laiksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista**

### **ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista. Avustuksilla parannettaisiin iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden mahdollisuuksia kotona asumiseen sekä edistettäisiin asuinrakennuskannan esteettömyyttä.

Laissa säädettäisiin avustusten myöntämisedellytyksistä ja enimmäismääristä. Valtionapuviranomaisena avustuksissa toimisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Avustusta hissien jälkiasentamiseen olemassa olevaan kerrostaloon ja liikkumisesteiden poistamiseen asuinrakennuksessa voitaisiin myöntää yhteisölle ilman sosiaalista tai taloudellista tarveharkintaa.

Iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjaamiseen tarkoitettua avustusta voitaisiin myöntää vain luonnolliselle henkilölle. Avustuksen myöntämisessä noudatettaisiin sosiaalista ja taloudellista tarveharkintaa.

Lailla kumottaisiin nykyinen laki asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista.

Ehdotus liittyy valtion vuoden 2017 talousarvioon ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2017.

---

## YLEISPERUSTELUT

### 1 Nykytila

#### 1.1 Kansalliset ohjelmat ja lainsäädäntö

##### Hallitusohjelma

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelman mukaan hallituskauden tavoitteena hyvinvoinnin ja terveyden alalla on muun muassa, että iäkkäiden ihmisten kotiin saatavia palveluja on painotettu. Omaishoitoa on vahvistettu. Hallituskauden kärkihankkeena tavoitteen saavuttamiseksi on kehittää ikäihmisten kotihoitoa ja vahvistaa kaiken ikäisten omaishoitoa. Kärkihankkeessa muun muassa varmistetaan vanhuspalvelulain toteutuminen kotihoitoa lisäten.

Hallitusohjelman keskeinen teema on normien purkaminen. Säädösten sujuvoittaminen on yksi hallituksen kärkihankkeista. Hallitusohjelman mukaan säädöspolitiikan ohjausta selkeytetään, tavoitteena sääntelyn nettomääräinen keventäminen ja säädöksille vaihtoehtoisten ohjauskeinojen käytön lisääminen.

Hallitusohjelmassa yhtenä rakennepoliittisena uudistuksena on kuntien kustannusten karsiminen, jossa tavoitteena on vähentää kuntien kustannuksia 1 miljardilla eurolla karsimalla lakisääteisiä tehtäviä sekä niiden toteuttamista ohjaavia velvoitteita. Hallitus ei myöskään anna kunnille lainkaan uusia tehtäviä tai velvoitetta vaalikaudella 2015–2019.

##### Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma

Valtioneuvoston vuonna 2013 tekemän ja edelleen voimassa olevan periaatepäätöksen Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmasta (Ikä-Aske) vuosille 2013–2017 mukaan maassamme tarvitaan miljoona esteetöntä ja turvallista asuntoa vuoteen 2030 mennessä, jos tavoite on, että kotona asuu vähintään 92 prosenttia yli 75-vuotiaista ja lähes kaikki sitä nuoremmat henkilöt. Periaatepäätöksen mukaan vuonna 2011 lähes 90 prosenttia yli 75-vuotiaista asui kotona. Heistä lähes 80 prosenttia asui omistusasunnossa, joista hieman alle 40 prosenttia omakoti- ja paritalossa, noin 44 prosenttia kerrostalossa ja loput rivitalossa. Asuinrakennusten esteettömyydellä on periaatepäätöksen mukaan suuri merkitys iäkkäiden kotona asumisen mahdollistajana. Esteelliset rakennukset ja lähiympäristöt heikentävät iäkkäiden arjessa selviytymistä ja lisäävät tapaturmia.

Vanhojen kerrostalojen suurimmat haasteet esteettömyyden kannalta liittyvät periaatepäätöksen mukaan hissien puutteeseen tai olemassa olevien hissien pieneen kokoon. Vuonna 2011 kolmikerroksisia ja korkeampia hissittömiä kerrostaloja oli yli 18 000 ja niissä hissittömiä porrashuoneita yhteensä noin 42 000. Näissä hissittömissä taloissa (46,4 prosenttia kaikista) oli noin 402 000 asuntoa, joissa asui noin 99 000 yli 65-vuotiasta. Hissin rakentaminen mahdollistaa monen ikääntyneen ihmisen asumisen kotonaan pidempään.

Pientaloissa on periaatepäätöksen mukaan ongelmia esteettömyyden ja turvallisuuden kannalta. Lisäksi vaikeuksia ilmenee kiinteistönhuoltoon liittyvissä tehtävissä, kuten lumenluonnissa ja lämmitysjärjestelmän ylläpidossa.

Periaatepäätöksessä on arvioitu, että suurin tarve ikääntyneiden asuinolojen parantamisessa on nykyisen asuntokannan esteettömyyden, turvallisuuden ja toimivuuden lisäämisessä. Tämän vuoksi kehittämisohjelman painopiste on asuinrakennusten korjaamisessa, etenkin hissien ra-

kentämisessä, ja muissa korjaamista edistävissä toiminna. Kerrostalojen ja niissä olevien asuntojen korjaukset ovat ensisijaisia.

#### Kehitysvammaisten asumisen edistäminen

Hallituksen tammikuussa 2010 tekemän kehitysvammaisten asumista ja siihen liittyvien palvelujen järjestämistä vuosina 2010–2015 koskeneen periaatepäätöksen yhtenä tavoitteena oli vähentää laitospaikkoja nopeasti, suunnitelmallisesti ja hallitusti. Ohjelman aikana Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) ja Raha-automaattiyhdistyksen tuella rakennettiin, hankittiin ja perusparannettiin yhteensä 2637 kehitysvammaisille henkilöille tarkoitettua asuntoa.

Uuden vuonna 2012 tehdyn ja vuoteen 2020 saakka voimassa olevan kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palvelujen turvaamista koskevan periaatepäätöksen tavoitteena on, että vuoden 2020 jälkeen kukaan ei asu laitoksessa. Laitosasumisen lakkauttaminen edellyttää periaatepäätöksen mukaan, että laitoshoidon korvaavia yksilöllisiä palveluja on olemassa kunnissa. Periaatepäätöksellä hallitus sitoutuu jatkamaan kehitysvammahuollon rakennemuutosta ja kehittämään palveluja, jotka mahdollistavat myös vaikeimmin vammaisten henkilöiden asumisen lähiyhteisössä.

#### Valtionavustuslaki

Valtionavustuslaissa (688/2001) säädetään perusteista ja menettelyistä, joita noudatetaan valtionavustuksia myönnettäessä. Valtionavustuslain luonne yleislakina on ilmaistu lain 3 pykälän 1 momentissa. Sen mukaan jos muussa laissa on valtionavustuslaista poikkeavia säännöksiä, niitä noudatetaan valtionavustuslain sijasta. Valtionavustuslaissa tarkoitettuna valtionavustuksena ei 3 pykälän 3 momentin 1 kohdan mukaan pidetä, ellei muussa laissa toisin säädetä, tukea, korvausta tai muuta etuutta, jos oikeus sen saamiseen perustuu lakiin ja myönnettävän määrän määräytymisperuste säädetään yksityiskohtaisesti laissa.

Valtiovarainministeriön asettama valtionavustustyöryhmä on todennut kesäkuussa 2015 valmistuneessa mietinnössään korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun KHO:2013:54 tukeutuen, että valtionavustuslain 3 pykälän nojalla valtionavustuslaki yleislakina voi tulla lähtökohtaisesti sovellettavaksi toissijaisesti myös tilanteessa, jossa erityislainsäädäntö on muuten kattava, mutta jokin yksittäinen asia jää sen ulkopuolelle ja asiasta on säännös valtionavustuslaissa. Käsitteellisesti rajaavana tulee kuitenkin sovellettavaksi esimerkiksi valtionavustuslain 3 pykälän 3 momentin 1 kohdan säännös. Tämän rajanvedon perusteella erityisesti monet etuustyypiset rahoitusmuodot jäävät valtionavustuksen käsitteen ulkopuolelle.

Laki ja valtioneuvoston asetus asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista

#### Käyttötarkoitukset ja myöntämisen yleiset edellytykset

Laissa asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista (1184/2005, jäljempänä korjausavustuslaki) säädetään avustuksista

- vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamiseen
- kiinteistökohtaisten talousjätevesijärjestelmien parantamiseen vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden ulkopuolella (jäljempänä hajajätevesiavustus)
- asuntonsa terveyshaittojen vuoksi ilman omaa syytään taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden asunnon korjaamiseen tai uuden hankkimiseen (jäljempänä terveyshaitta-avustus)
- hissien asentamiseen olemassa oleviin kerrostaloihin (jäljempänä hissiavustus) ja korjauksiin, joilla poistetaan liikkumisesteitä (jäljempänä esteettömyysavustus),

- asuinrakennuskannan suunnitelmallisen korjaustoiminnan toteutumiseen kuntoarvion, kunto-  
tutkimuksen tai huoltokirjan laatimisella taikka perusparannuksen suunnittelulla (jäljempänä  
avustus suunnitelmalliseen korjaustoimintaan)
- asuntojen energiatalouden parantamiseen ja energiankäytöstä aiheutuvien päästöjen vähen-  
tämiseen (jäljempänä energia-avustus).

Kaikkien yllä mainittujen avustusten myöntämisen edellytys on, että avustettavat toimenpiteet ovat tarkoituksenmukaisia rakennuksen odotettavissa oleva asuinkäyttöaika ja asuinkäyttötarve huomioon ottaen. Lisäksi toimenpiteiden tulee olla energiataloudellisesti perusteltuja.

Pääsääntö kaikkien avustusten osalta on, että avustusta voidaan myöntää vain ympärivuotises-  
sa asuinkäytössä olevan rakennuksen kustannuksiin. Kuitenkin terveyshaitta-avustusta voi-  
daan myöntää myös tällaisen asunnon rakentamiseen ja hissi- ja esteettömyysavustusta ympä-  
rivuotiseen asuinkäyttöön otettavan rakennuksen kustannuksiin.

Asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetussa asetuksessa (128/2006,  
korjausavustusasetus) täsmennetään korjausavustuslain säännöksiä avustusten käyttötarkoi-  
tuksista, hakumenettelystä, myöntämisestä, maksamisesta ja käytöstä.

#### Avustuksen saaja ja tarveharkinta

Korjausavustuslain mukaan avustus myönnetään rakennuksen tai asunnon omistajalle taikka  
osakkeenomistajalle, jonka osakkeet tuottavat oikeuden hallita korjattavaa asuntoa. Jos raken-  
nuksen tai asunnon kunnossapitovastuu on lain nojalla tai se on kirjallisesti sopimuksella siir-  
retty pysyvästi tai pitkäaikaisesti jollekulle muulle kuin edellä tarkoitettulle omistajalle, avus-  
tus voidaan kuitenkin myöntää kunnossapitovastuussa olevalle.

Vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamiseen tarkoitettua avustuksen, hajajätevesiavus-  
tuksen, terveyshaitta-avustuksen ja enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän rakennuksen  
energia-avustuksen myöntäminen edellyttää sosiaalista ja taloudellista tarveharkintaa. Tarve-  
harkinnan sisällössä on avustusmuotokohtaisia eroja.

Esimerkiksi vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksen osalta korjausavustusase-  
tuksessa säädetään tarveharkinnan yhteydessä, että asunnossa pysyvästi asuvasta ruokakun-  
nasta vähintään yhden henkilön tulee olla 65-vuotias tai tätä vanhempi taikka henkilö, jolla  
vamman tai sairauden vuoksi on pitkäaikaisesti erityisiä vaikeuksia suoriutua tavanomaisista  
elämän toiminnoista. Vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksen osalta korjaus-  
avustusasetukseen sisältyy lisäksi tarveharkintaa koskeva, mutta avustuksen saajaankin vai-  
kuttava säännös, jonka mukaan avustusta voidaan myöntää asunto-osakeyhtiölle, jos yli puolet  
talossa asuvista täyttää sosiaalisen ja taloudellisen tarveharkinnan kriteerit.

Vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksen, hajajätevesiavustuksen ja terveyshait-  
ta-avustuksen myöntämiseen liittyy lisäksi käyttörajoitus. Asuntoa tai asuinrakennusta on käy-  
tettävä avustuksensaajan asuntona viiden vuoden ajan avustuksen myöntämisestä. Valtionapu-  
viranomaisen on kuitenkin myönnettävä vapautus käyttörajoituksesta, jos sen voimassapitä-  
minen olisi olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta.

Hissi- ja esteettömyysavustuksen, yli kaksi asuinhuoneistoa käsittävän rakennuksen energia-  
avustuksen ja suunnitelmalliseen korjaustoimintaan tarkoitettua avustuksen myöntäminen ei  
ole tarveharkintaista. Niitä voidaan siten myöntää myös oikeushenkilöille.

#### Avustusten enimmäismäärät

Kullekin avustukselle on säädetty enimmäisprosenttiosuus hankekohtaisen harkinnan perusteella hyväksyttävistä kustannuksista. Tiettyjen avustusten sisällä on lisäksi erityisistä syistä korotettuja prosenttiosuuksia. Prosenttiosuudet vaihtelevat vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamiseen myönnettävän avustuksen erityisestä syystä korotetusta 70 prosentista energia-avustuksen 15 prosenttiin.

Laissa säädetään erikseen, mitä pidetään avustuksen piiriin kuuluvina hyväksyttävänä kustannuksina. Muiden kuin energia-avustusten osalta tämä sisältää myös työn osuuden kustannuksista. Hyväksyttävät kustannukset ovat enintään rakennus- tai muun avustettavan toimenpiteen toteutuneet kustannukset.

#### Avustuksen myöntäminen

Korjausavustuslain mukaisia avustuksia myönnetään vain sellaisiin toimenpiteisiin, joiden rahoittamiseksi hakijalla ei ole oikeutta saada muuta julkista tukea. Myöskään, jos kustannukset tai osa niistä kuuluvat asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) tai yhtiöjärjestyksen nojalla asunto-osakeyhtiön maksettaviksi, ei lain mukaista avustusta myönnetä.

Valtionapuviranomaisena, eli avustuksen myöntäjänä, terveyshaitta- sekä hissi- ja esteettömyysavustuksissa toimii ARA. Muiden avustusten osalta valtionapuviranomainen on pääsääntöisesti kunta, jossa korjattava asunto sijaitsee. Kunnat voivat kirjallisella sopimuksella myös sopia toisin. Silloinkin kun ARA toimii avustuksen myöntäjänä, kunta antaa avustushakemuksesta tarvittaessa lausunnon. ARA ohjaa ja valvoo kuntien menettelyä avustusten myöntämisessä ja avustuksiin liittyvissä asioissa.

Vuonna 2014 korjausavustuslain mukaisiin avustuksiin oli käytettävissä yhteensä 47,1 miljoonaa euroa. Talousarviossa käyttöä oli rajattu niin, että hajajätevesiavustusta ei voinut myöntää lainkaan ja avustusta suunnitelmallisen korjaustoiminnan toteutumiseen voitiin myöntää ainoastaan kosteusvaurioituneen, terveyshaittaa aiheuttavan rakennuksen kuntotutkimukseen. Energia-avustusta voitiin myöntää ainoastaan enintään kaksi asuinhuoneistoa sisältävään rakennukseen, eli tarveharkintaisena.

Vuonna 2015 korjausavustuslain mukaisiin avustuksiin oli käytettävissä yhteensä 40 miljoonaa euroa. Talousarviossa käyttöä oli rajattu niin, että hajajätevesiavustuksen lisäksi myöskään terveyshaitta-avustusta ei voinut myöntää lainkaan ja avustusta suunnitelmallisen korjaustoiminnan toteutumiseen ja energia-avustusta voitiin myöntää samoin rajoituksin kuin vuonna 2014.

Alla on kuvattu korjausavustuslaissa säädettyjä avustuksia koskeviin hakemuksiin vuonna 2014 ja 2015 tehtyjen myönteisten päätösten arvo:

| Käyttötarkoitus               | Hyväksytyt hakemukset 2014 (milj. €) | Hyväksytyt hakemukset 2015 (milj. €) |
|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Vanhusten ja vamm. korjaus.   | 13,8                                 | 7                                    |
| Terveyshaitta-avustus         | 0                                    | -                                    |
| Hissi- ja esteettömyysavustus | 21                                   | 30,4                                 |
| Suunnitelmallinen korjaust.   | 0,2                                  | 0,2                                  |
| Energia-avustus               | 1,9                                  | 1,8                                  |
| Kaikki yhteensä               | 36,9                                 | 39,4                                 |

Valtion talousarvion mukaan vuonna 2016 avustuksiin olisi käytettävissä yhteensä 25 miljoonaa euroa. Siitä 7 miljoonaa on arvioitu käytettävän avustukseen vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamiseen ja 15,5 miljoonaa hissi- ja esteettömyysavustuksiin. Suunnitelmallisen korjaustoiminnan toteutumiseen myönnettävään avustukseen on arvioitu käytettävän 0,5 miljoonaa euroa ja sen käyttö on rajattu samoin kuin vuonna 2014 ja 2015. Energia-avustukseen on arvioitu käytettävän 2 miljoonaa euroa ja senkin käyttöä on rajattu samoin kuin vuonna 2014 ja 2015. Kehyskaudelle 2017–2020 korjausavustuslaissa säädettyihin avustuksiin on varattu vuosittain yhteensä 25–25,5 miljoonaa euroa.

Korjausavustuslain mukaisia avustuksia on myönnetty ja maksettu sekä Valtion asuntorahaston varoista että valtion talousarviosta. Valtion asuntorahaston osalta myöntämisvaltuus on ollut momentilla 35.30.60 Siirto valtion asuntorahastoon ja valtion talousarvion osalta momentilla 35.30.55 Avustukset korjaustoimintaan.

Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004) säädetään ARA:n myöntämistä avustuksista, joilla lisätään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Avustusta voidaan myöntää vuokratalon tai vuokra-asunnon rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen silloin, kun samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaiseksi korkotukilainaksi. Erityisryhmien investointiavustuksen piiriin kuuluvat esimerkiksi vammaiset henkilöt, muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset, asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat sekä mielenterveys- ja päihdeongelmaiset.

Avustuksen enimmäissuuruudet on porrastettu kohteiden mukaan siten, että mitä enemmän asumista tukevia poikkeuksellisia ratkaisuja asunnossa tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta, jotta asumiskustannukset pysyisivät kohtuullisina. Enimmäisprosentit ovat 10, 25, 40 ja 50 prosenttia hyväksytyistä investointikustannuksista.

Sosiaalihuoltolaki

Sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaan sosiaalipalveluja on järjestettävä muun muassa tueksi jokapäiväisestä elämästä selviytymiseen ja asumiseen liittyvään tuen tarpeeseen. Lain 21 pykälän mukaan asumispalveluja järjestetään henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Kotiin annettavat palvelut ovat ensisijaisia suhteessa palveluihin, jotka edellyttävät muuttamista ja sisältävät sekä asumisen että palvelut.

Asumispalveluita voidaan ajatella olevan kolmea tasoa. Tuettua asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat tukea itsenäiseen asumiseen. Palveluasumista järjestetään sen sijaan henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa. Tehostettua palveluasumista järjestetään henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista. Palveluasumisella tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja. Tehostetussa palveluasumisessa palveluja järjestetään asiakkaan tarpeen mukaisesti ympärivuorokautisesti.

Asumispalveluja on sosiaalihuoltolain 14 pykälän mukaan järjestettävä kunnallisina sosiaalipalveluina sen sisältöisenä ja siinä laajuudessa kuin sosiaalihuoltolaissa tai muussa laissa säädetään.

Laki ja asetus vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista

Vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista annetussa laissa (380/1987, jäljempänä vammaispalvelulaki) ja sen nojalla annetussa asetuksessa (759/1987, jäljempänä vammaispalveluasetus) säädetään muun muassa taloudellisista tukitoimista vammaiselle ja vaikeavammaiselle henkilölle. Vammaispalvelulain mukaisia palveluja ja tukitoimia järjestetään, jos vammaisen henkilö ei saa riittäviä ja hänelle sopivia palveluja tai tukitoimia muun lain nojalla. Vammaiselle henkilölle voidaan kuitenkin antaa vammaispalvelulain mukaisia palveluja tai taloudellisia tukitoimia, jos muun lain nojalla annettavan palvelun tai etuuden saaminen viivästyy. Kunnan on huolehdittava siitä, että vammaisille tarkoitetut palvelut ja tukitoimet järjestetään sisällöltään ja laajuudeltaan sellaisina kuin kunnassa esiintyvä tarve edellyttää.

Vammaispalvelulain 9 pykälän 1 momentti koskee taloudellisia tukitoimia vammaiselle henkilölle. Sen mukaan muun muassa päivittäisistä toiminnoista suoriutumisessa tarvittavien välineiden, koneiden ja laitteiden hankkimisesta aiheutuneista kustannuksista korvataan puolet. Vakiomalliseen välineeseen, koneeseen tai laitteeseen tehdyt vamman edellyttämät välttämättömät muutostyöt korvataan kuitenkin kokonaan. Vammaispalvelulain 2 pykälän mukaan vammaisella henkilöllä tarkoitetaan henkilöä, jolla vamman tai sairauden johdosta on pitkäaikaisesti erityisiä vaikeuksia suoriutua tavanomaisista elämän toiminnoista.

Vammaispalvelulain 9 pykälän 2 momentti koskee sen sijaan taloudellisia tukitoimia vaikeavammaiselle henkilölle. Sen mukaan kunnan on korvattava vaikeavammaiselle henkilölle asunnon muutostöistä sekä asuntoon kuuluvien välineiden ja laitteiden hankkimisesta hänelle aiheutuvat kohtuulliset kustannukset, jos hän vammansa tai sairautensa johdosta välttämättä tarvitsee näitä toimenpiteitä suoriutuakseen tavanomaisista elämän toiminnoista. Vaikeavammaisella henkilöllä tarkoitetaan vammaispalveluasetuksen 13 pykälän mukaan henkilöä, jolle liikkuminen tai muu omatoiminen suoriutuminen vakituksessa asunnossa tuottaa vamman tai sairauden vuoksi erityisiä vaikeuksia.

Vaikeavammaiselle korvattavia asunnon muutostöitä ovat vammaispalveluasetuksen 12 pykälän mukaan henkilön vamman tai sairauden vuoksi suoritettavat välttämättömät rakennustyöt kuten ovien leventäminen, luiskien rakentaminen, kylpyhuoneen, WC:n ja vesijohdon asentaminen, kiinteiden kalusteiden ja rakennus- ja sisustusmateriaalien muuttaminen sekä vastaavat muut henkilön vakituksessa asunnossa suoritettavat rakennustyöt. Asunnon muutostyöksi katsotaan myös muutostöiden suunnittelu sekä esteiden poistaminen asunnon välittömästä lähiympäristöstä. Korvattavia asuntoon kuuluvia välineitä ja laitteita ovat nostolaitteet, hälytyslaitteet tai vastaavat muut asuntoon kiinteästi asennettavat välineet ja laitteet. Kunta voi myös antaa asuntoon kuuluvia välineitä tai laitteita korvauksetta vaikeavammaisen henkilön käytettäväksi.

Sosiaali- ja terveysministeriössä on käynnissä laaja vammaislainsäädännön uudistus. Vammaislainsäädännön uudistus toteutetaan kokonaisuudistuksena, jossa vammaispalvelulaki ja kehitysvammalaki yhdistetään yhdeksi vammaisten henkilöiden erityispalveluja koskevaksi laiksi. Tavoitteena olisi, että uusi laki tulisi kokonaisuutena voimaan vuonna 2019.

Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalvveluista

Ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalvveluista annetussa laissa (980/2012) painotetaan ikääntyneen väestön kotona asumista, itsenäisen suoriutumisen tukemista ja kotiin annettavien palveluiden ensisijaisuutta. Esimerkiksi kunnan on vanhustalvvelulain 5 pykälän mukaisessa suunnitelmassaan painotettava kotona asumista ja kuntoutumista edistäviä toimenpiteitä. Lisäksi palveluntarpeisiin vastaamisen yleisenä periaat-

teena on lain 13 pykälän mukaan, että palvelut on toteutettava niin, että ne tukevat iäkkään henkilön hyvinvointia, terveyttä, toimintakykyä, itsenäistä suoriutumista ja osallisuutta. Muun palveluntarpeen ennalta ehkäisemiseksi on kiinnitettävä huomiota erityisesti kuntoutumista edistäviin ja kotiin annettaviin palveluihin.

Lain 14 pykälän mukaan kunnan on toteutettava iäkkään henkilön arvokasta elämää tukeva pitkäaikainen hoito ja huolenpito ensisijaisesti hänen kotiinsa annettavilla ja muilla sosiaali- ja terveydenhuollon avopalveluilla. Kunta voi lain 14 a pykälän mukaan vastata iäkkään henkilön palveluntarpeeseen pitkäaikaisella laitoshoidolla vain, jos siihen on lääketieteelliset perusteet tai asiakasturvallisuuteen tai potilasturvallisuuteen liittyvät perusteet.

### Asunto-osakeyhtiölaki

Asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) säädetään muun muassa kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkaan kesken. Lain 4 luvun 1 pykälän mukaan yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Luvun 2 pykälän mukaan yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Luvun 3 pykälän mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat.

Asunto-osakeyhtiölain yhtiövastiketta koskevan 3 luvun 2 pykälän mukaan yhtiövastikkeella voidaan kattaa muun muassa kiinteistön ja rakennusten kunnossapidosta ja perusparannuksesta aiheutuvat menot. Yhtiövastikkeella voidaan kerätä varoja ennakolta tuleviin perusparannuksiin sekä ylläpito- ja hoitokustannuksiin.

Hissin jälkiasentamista koskevan päätöksenteon ja kustannusten jaon helpottamiseksi on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 32 pykälän 3 ja 4 momenttiin otettu asiaa koskevat säännökset. Mainitun 3 momentin mukaan yhtiökokous päättää 26 §:ssä tarkoitetulla hissien jälkiasennuksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta siten, että kustannusten jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella, joka määräytyy porrashuoneen sisäänkäynnin perusteella. Lainkohdan 4 momentissa säädetään vastaavasta päätöksenteosta kun on kyse hissien asentamisesta vain osaan porrashuoneista. Luvun 26 pykälän mukaan yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä, jollei tässä laissa säädetä toisin.

## 1.2 Nykytilan arviointi

### Yleistä

Suomessa asui Tilastokeskuksen tietojen mukaan vuoden 2014 lopussa 1 091 388 vähintään 65-vuotiasta ja 714 774 vähintään 70-vuotiasta. Tilastokeskuksen vuoden 2015 ennusteen mukaan vuonna 2030 vähintään 65-vuotiaita on 1 478 426 ja vähintään 70-vuotiaita 1 131 204. Vähintään 65-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa Tilastokeskuksen ennusteen mukaan 20 prosentista 25,6 prosenttiin vuodesta 2014 vuoteen 2030. Vähintään 70-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa ennusteen perusteella 13 prosentista 20 prosenttiin vastaavana aikana.

Vammaisten henkilöiden määrää Suomessa on vaikea arvioida, sillä vammaisuuden esiintyvyydestä ei juuri ole tarkkaa tilasto- tai tutkimustietoa. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimus- ja



kehittämiskeskuksen vuonna 2006 julkaisemassa raportissa (Keskeneräistä yhdenvertaisuutta, vammaisten henkilöiden hyvinvointi ja elinolot Suomessa tutkimustiedon valossa) todetaan, että arvio vammaisten henkilöiden määrästä riippuu vahvasti käytetystä määritelmästä. Raportin perusteella vammaisia henkilöitä voidaan arvioida olevan Suomessa noin 210 000-250 000, eli noin 3,8–4,6 prosenttia väestöstä. Prosenttiosuuden voidaan arvioida pysyvän jokseenkin samana myös tulevaisuudessa.

Iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden kotona asuminen on lähtökohtana molempien ryhmien asumista, hoitoa ja palveluita koskevassa lainsäädännössä. Sitä on myös korostettu valtioneuvoston ohjelmissa.

Vammaispalvelulaissa on säädetty taloudellisesta tuesta vaikeavammaisen henkilön asuntoon tarvittaviin muutostöihin. Sen sijaan iäkkään ja muun kuin vaikeavammaisen vammaisen henkilön asuntoon sekä asuinrakennuksen yleisiin tiloihin tehtävien kotona asumista edistävien toimenpiteiden tukemisesta tulee edelleen säätää erikseen.

#### Esteettömien asuntojen tarve

Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmassa on vuonna 2013 arvioitu, että vuonna 2030 Suomessa tarvittaisiin yhteensä miljoona esteetöntä asuntoa. Kehittämisohjelman arvion mukaan miljoonasta esteettömästä asunnosta noin kolmasosa oli valmiina vuoden 2016 alussa.

Viime vuosina uusia asuntoja on Suomessa rakennettu noin 28 000 vuosittain. Näistä noin 6000-8000 asuntoa on pientaloissa, joissa esteettömyysvaatimukset ovat joko lievennettyjä tai niitä ei ole lainkaan. On myös huomattava, että vuosittain valmistuvat uudet asunnot eivät kohdenna ainoastaan esteetöntä asuntoa tarvitseville. Uusien asuntojen rakentaminen keskittyy lisäksi pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin, mutta esteettömille asunnoille on tarvetta myös kasvukeskusten ulkopuolella. Näin ollen esteettömien asuntojen kasvavaan tarpeeseen on vastattava myös asuntoja ja asuinrakennuksia korjaamalla.

Esteetön pääsy asuntoon on kotona asumisen kannalta ensisijaisen tärkeää. Kerrostalossa se edellyttää muiden kuin ensimmäisen kerroksen osalta hissien asentamista yleisiin tiloihin ja mahdollisten liikkumisesteiden poistoa hissille johtavalta kulkuväylältä.

Noin joka toisessa suomalaisessa kerrostalossa ei ole hissiä. Hissittömiä kerrostaloja on etenkin 1960–80-luvuilla rakennetuissa kaupunginosissa. Näissä ilman hissiä olevissa taloissa asui vuonna 2014 noin 600 000 suomalaista, joista 100 000 oli yli 65-vuotiaita. Väestön ikääntyessä hissittömissä kerrostaloissa asuvien ikääntyneiden määrän voidaan arvioida kasvavan.

#### Hissi- ja esteettömyysavustus

Nykyisen korjausavustuslain nojalla on voitu myöntää avustusta hissien jälkiasentamiseen ja liikkumisesteiden poistoon asuinrakennuksissa ilman tarveharkintaa. Avustuksen määrä on voinut olla enintään puolet hyväksyttävistä ja toteutuneista kustannuksista. Avustusten kysyntä on lisääntynyt viimeisten vuosien aikana ja vuonna 2015 kaikkiin korjausavustuslain mukaisesti avustuksiin varatusta 40 miljoonan kokonaissummasta hissi- ja esteettömyysavustuksiin käytettiin 76 prosenttia. Määrällä jälkiasennettiin yhteensä 270 hissiä ja poistettiin liikkumisesteitä 143 kohteessa. Hissiavustushakemuksia tuli vuonna 2015 enemmän kuin mitä avustusta oli mahdollista myöntää.

Hissien elinkaari voi olla jopa 50 - 60 vuotta, jos sitä huolletaan ja osat vaihdetaan ajoissa. Tänä aikana kerrostalon asukkaiden vaihtuvuus on suurta. Ottaen huomioon hissi-investoinnista

saatavat hyödyt investoinnin vaikutusaikana siitä saatavien hyötyjen voidaan arvioida olevan huomattavat verrattuna kustannuksiin.

Hissin jälkiasentaminen on kerrostalossa lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiön vastuulla. Asunto-osakeyhtiölain mukaan hissien jälkiasentaminen edellyttää, että sitä koskeva ehdotus saa yli puolet annetuista äänistä. Hissien jälkiasentaminen on kertaluonteisesti suuri investointi, joten mikäli hissiä tarvitsevat osakkaat jäävät päätöshetkellä vähemmistöön, voi hissi jäädä toteutumatta. Tällöin hissiä tarvitsevien kotona asuminen voi vaarantua. Hissien jälkiasentamiseen saatava avustus vähentää asunto-osakeyhtiön maksettavaksi jäävää osuutta hissien investointikustannuksista, millä arvioidaan olevan ratkaiseva merkitys asunto-osakeyhtiöiden investointihalukkuuteen. Näin ollen hissien jälkiasentamista on tarkoituksenmukaista tukea edelleen, jotta hissien määrää olemassa olevissa kerrostaloissa saadaan tehokkaasti lisättyä.

Valtiontalouden tilanne on korostanut tarvetta kohdentaa niukat resurssit entistä tarkoituksenmukaisemmin. Nykylain voimassaoloaikana on toisinaan esitetty, olisiko hissiavustukseen mahdollista yhdistää tarveharkintaa.

Valtionavustuslain lähtökohta on, että avustus myönnetään taholle, joka kustannuksista vastaa. Myös mahdollinen tarveharkinta kohdistuu tähän tahoon. Asunto-osakeyhtiö ei osakeyhtiöluonteensa vuoksi voi olla sosiaalisesti avustuksen tarpeessa ja taloudellisesti avustuksen tarpeessa oleminen tarkoittaisi, että yhtiö olisi ylivelkaantunut. Tarveharkinnan erottaminen avustuksen saajasta ei ole valtionavustusten yleisten periaatteiden mukaista. Se ei myöskään muutoin sovellu asunto-osakeyhtiöön, koska yhtiön osakkeenomistajat vaihtuvat jatkuvasti keskimääräisen asunnonvaihtoajan ollessa 5-10 vuotta kun taas avustettavan investoinnin vaikutusaika on useita kymmeniä vuosia.

Mikäli tarveharkinta pyrittäisiin erottamaan asunto-osakeyhtiöstä tästä huolimatta ja kohdistamaan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajiin hetkellä jona investointipäätöstä ollaan tekevässä, tulisi kunkin osakkeenomistajan taloudellinen ja sosiaalinen tilanne selvittää avustushakemuksen laatimiseksi. Kyse olisi tällöin yhtiön hyväksi haettavasta avustuksesta, jonka saaminen edellyttäisi kuitenkin osakkeenomistajien henkilöä ja taloudellista asemaa koskevien tietojen saamista ja esittämistä. Tällaisten hakemusten laatiminen ja käsittely olisi hallinnollisesti raskasta ja kallista suhteessa avustuksiin käytettävissä olevaan rahamäärään.

Mikäli tarveharkinta pyrittäisiin liittämään osakkeenomistajien taloudellisen ja sosiaalisen tilanteen sijaan asunto-osakeyhtiön sijainnin perusteella oletettuun tarpeeseen, tulisi määritellä ne alueet, joilla katsotaan olevan avun tarpeessa olevia asunto-osakeyhtiöitä. Tämä vaihtoehto ei poistaisi mahdollisuutta, että avun tarpeessa olevaksi nimetyllä alueella sijaitsevassa kerrostalossa olisi osakkaina vain hyvätuloisia tai varakkaita henkilöitä, erityisesti koska alueiden suunnittelussa on Suomessa perinteisesti pidetty lähtökohtana segregaaation eli alueiden eriytymiskehityksen ehkäisyä.

Vaihtoehdossa olisi lisäksi useita epäkohtia. Ensinnäkin alueen nimeäminen erityisessä tarpeessa olevaksi on omiaan kiihdyttämään segregaaatiota. Toiseksi tulisi määritellä avoimet kriteerit, joilla alueita luokitellaan, ja alueiden tulisi olla rajattavissa. Ikääntyneiden asumisen kehittämissuunnitelmassa on selvitetty mahdollisuutta kytkeä tieto hissittömistä kerrostaloista tulotietoihin, mutta tällaisen tiedon tuottaminen on osoittautunut toistaiseksi mahdottomaksi. Kolmanneksi alueet kehittyvät, joten nimeäminen tulisi tietyin aikavälein uusiksi. Tällaisen nimeämisjärjestelmän luomisen ja ylläpidon ei arvioida olevan tarkoituksenmukaista, kun nimeämisestä huolimatta avustuksen kohdentumista yksittäisille asunto-osakeyhtiöille, joissa on varakkaita osakkaita, ei voitaisi estää. Nimeämisjärjestelmä oli käytössä lähiöiden asunto-osakeyhtiöille myönnetyn avustuksen yhteydessä ja järjestelmän toiminta osoittautui ongel-

malliseksi. Kokonaisuutena arvioiden monimutkaisen tarveharkintaisen järjestelmän luomisen ja ylläpidon yhdessä avustusten myöntämisen hidastumisen kanssa arvioidaan tulevan kalliimmaksi kuin avustusten myöntäminen yksittäisiin kerrostaloihin, joiden osakkaat ovat varakkaita ja hyvätulaisia.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että koska hissien jälkiasentaminen on asunto-osakeyhtiön vastuulla oleva toimenpide, hissien asentamiseen myönnettävään avustukseen ei ole yhdistettävissä sosiaalista ja taloudellista tarveharkintaa. Tarveharkinta ei ole perusteltu myöskään siitä syystä, että esteettömien asuntojen tarve Suomessa on suuri ja esteettömien asuntojen määrän kasvattamiseksi mahdollisimman moneen olemassa olevaan kerrostaloon tulee asentaa hissi. Kokonaisuutena arvioiden hissien jälkiasentamisen ja liikkumisesteiden poistamisen vaikutukset ovat huomattavan positiivisia ja avustuksen avulla hissien jälkiasentamista olemassa oleviin kerrostaloihin voidaan todetusti tehokkaasti vauhdittaa. Näin ollen näitä toimenpiteitä on tarkoituksenmukaista tukea jatkossakin ilman tarveharkintaa.

#### Läkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjausavustus

Läkkään ja vammaisen henkilön kotona asuminen edellyttää myös, että asunto on esteetön ja sellaisessa kunnossa, että asuminen siellä on terveellistä ja turvallista ottaen huomioon asukkaen voimavarat. Asunnon esteettömyyden parantaminen voi tarkoittaa esimerkiksi ovien leventämistä, luiskien rakentamista, kiinteiden kalusteiden ja rakennus- ja sisustusmateriaalien muuttamista. Asunnon kuntoa ja ominaisuuksia koskevat edellytykset liittyvät siihen, että esimerkiksi puulämmitteisessä omakotitalossa asuminen voi käydä ikääntyneelle ylivoimaiseksi tai ulkosaunalla peseytymisen liukastumisvaaran vuoksi vaaralliseksi. Myös esimerkiksi katon vuotaminen voi aiheuttaa haittaa terveydelle ja olla siten esteenä kotona asumisen jatkamiselle. Nykyisen korjausavustuslain nojalla on voitu tukea paitsi esteettömyyden parantamiseen tähtäviä myös muita kotona asumista edistäviä korjauksia. Tätä voidaan pitää perusteltuna. Näin ollen niitä tulisi jatkossakin voida tukea, mikäli korjaukset ovat tarpeen kotona asumisen jatkamiseksi ja ne arvioidaan tarkoituksenmukaisiksi ottaen huomioon asuinrakennuksen odotettavissa oleva asuinkäyttöaika.

ARA on vuonna 2008 teettänyt selvityksen, jossa kartoitettiin nykyisen korjausavustuslain mukaisten vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustusten myöntämisprosessin nykytilanne, toimivuus, avustuksen vaikuttavuus sekä esitettiin kehittämistarpeita (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 2/2008, Selvitys vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksista). Selvityksessä todetaan, että vuosina 2000–2006 toteutuneet korjaus- ja muutostyöt kohdistuivat tyypillisimmillään kiinteistön huoltoon (lämmöneristys ja ikkunat, vesijohto, viemärointi yms.), peseytymis- ja saniteettitilojen korjaamiseen ja rakentamiseen sekä erilaisten liikkumista rajoittavien esteiden poistamiseen (keittiö, luiskat, ovien leventäminen, lattiamateriaalit). Edelleen selvityksessä todetaan, että asunnon korjaus- ja muutostöiden sisältöön vaikutti kohteen sijainti. Haja-asutusalueen kohteet olivat kaikki omakotitaloja ja niissä tehdyt korjaus- ja muutostyöt olivat laajoja ja monimuotoisia aina yksittäisen suihkutilan korjaamisesta lämmitysjärjestelmän uusimiseen ja koko asuintalon läpikäymiseen. Selvityksen mukaan viranomaisilla oli kunnissa erilaisia näkemyksiä siitä, millaiset korjaus- ja muutostyöt olivat tarkoituksenmukaisia ja välttämättömiä vanhusväestön ja vammaisten itsenäisen selviytymisen kannalta. Selvityksessä todetaan, että korjaus- ja muutostyöt ovat selkeästi mahdollistaneet ja tukeneet kotona asumista.

Nykyinen laki perustuu lähtökohtaan, että vastuu asunnon kunnossapidosta ja korjauksista kuuluu omistajalle. Toisaalta niiden asianmukainen suorittaminen myös hyödyttää omistajaa omaisuuden arvon säilymisen ja asunnon käytettävyyden kautta. Korjauksiin on siten katsottu olevan perusteltua myöntää avustusta valtion varoista vain, jos omistaja ei omien varojensa

vähyyden vuoksi kykene niitä suorittamaan, mutta asunnon korjaaminen olisi välttämätöntä kotona asumisen jatkamiseksi.

Koska asunnon omistajalle maksettava avustus asunnon korjaamiseen on perusteltavissa ainoastaan, jos hän ei itse kykene huolehtimaan korjaamisen kustannuksesta, tulisi avustamisen jatkossakin olla tarveharkintaista. Tarveharkinnassa on asunnon omistajan tulojen ja varallisuuden lisäksi huomioitava omistajan kanssa samaan ruokakuntaan kuuluvien tulot ja varallisuus talouden lähtökohtaisen yhteyden vuoksi, kuten nykyisin.

Nykyisen korjausavustuslain mukaisen vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksen osalta on esitetty, että se kohtelee omakotitalon ja asunto-osakkeen omistajia epätasa-arvoisesti, kun se mahdollistaa esimerkiksi putkien asentamisen omakotitaloon, mutta ei putkiremontin kustannusten korvaamista asunto-osakeyhtiön osakkaalle.

Tarkasteltaessa vallitsevaa tilannetta, jossa omakotitalossa asuva iäkäs ja vammainen henkilö voi saada korjausavustuksen korjauksiin, joihin asunto-osakeyhtiössä asuva ei voi, on otettava huomioon muun muassa perustuslain 6 pykälässä säädetty oikeus yhdenvertaiseen kohteluun. Yleiseen yhdenvertaisuussäännökseen sisältyy mielivallan kieltö ja vaatimus samanlaisesta kohtelusta samanlaisissa tapauksissa. Yhdenvertaisuussäännös ei kuitenkaan edellytä kaikkien kansalaisten kaikissa suhteissa samanlaista kohtelua, elleivät asiaan vaikuttavat olosuhteet ole samanlaisia (esim. PeVL 1/1986 vp, PeVL 2/1987 vp, PeVL 3/1988 vp).

On näin ollen pohdittava, ovatko näissä asumismuodoissa asuvien olosuhteet sillä tavoin samanlaiset, että asunto-osakeyhtiössä asuvalle tulisi yhdenvertaisuussyistä olla mahdollista myöntää korjausavustusta samalla tavoin kuin omakotitalossa asuvalle. Olosuhteiden samanlaisuutta arvioitaessa on huomioitava muun muassa omakoti- ja asunto-osakeyhtiöasukkaan vastuiden erot, asumismuotojen tyypilliset fyysiset eroavaisuudet ja niistä mahdollisesti johtuvat tarpeiden erot sekä asumismuotoon kokonaisuutena kohdistuvat tukimahdollisuudet.

Muussa kuin yhtiömuotoisessa asumisessa, eli esimerkiksi omakotitalossa, kaikki asuinrakennuksen korjaukset ovat omistaja- tai haltija-asukkaan itsensä vastuulla. Asunto-osakeyhtiössä sen sijaan vain asunnon sisäiset korjaus- ja kunnostustyöt kuuluvat osakkaan vastuulle.

Omakotitalossa asuvan henkilön tulee itse kattaa kaikki korjauskustannukset. Iäkkään omakotitalossa asuvan henkilön, joka täyttää korjausavustuksen saamisen taloudelliset edellytykset, mahdollisuudet saada lainaa korjauksen toteuttamiseen ovat tyypillisesti heikot. Lainansaantimahdollisuudet ovat erityisen heikot, jos asunto sijaitsee muuttotappiopaikkakunnalla. Toisaalta näillä alueilla myös asunto-osakeyhtiöillä voi olla enenevässä määrin vaikeuksia saada lainaa korjauksiin, vaikka yhtiöllä omistuspohjansa laajuuden ansiosta onkin lähtökohtaisesti paremmat lainansaantimahdollisuudet.

Asunto-osakeyhtiöissä osakkeenomistajat eivät vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista. Osakkeenomistaja on kuitenkin velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta. Asunto-osakeyhtiössä yhtiö vastaa muusta kuin asuntojen sisäisestä kunnossapidosta, mikä hyödyttää myös ikääntynyttä ja vammaista asukasta. Toisin kuin omakotitalossa, asukkaan ei tarvitse huolehtia esimerkiksi rakennuksen lämmitys- ja sähköjärjestelmistä, piha-alueen kunnossapidosta tai katon kunnosta. Lisäksi asunto-osakeyhtiön ja luonnollisen henkilön verotuksellinen kohtelu on osittain erilaista, esimerkiksi asunto-osakeyhtiöllä on mahdollisuus käyttää asuintalovarausta.

Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että omakotitalossa ja asunto-osakeyhtiöasunnossa asuvan iäkkään henkilön olosuhteet ovat keskenään erilaiset, eikä yhdenvertaisuusperiaatteen

siksi voida katsoa edellyttävän avustuksen alan laajentamista. Avustuksen alan laajentamista ei pidetä myöskään tarkoituksenmukaisena ottaen huomioon asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun jakautumisen ja siitä asukkaalle kokonaisuutena koituvan hyödyn verrattuna omakotitaloasukkaaseen sekä avustukseen käytettävissä olevan määrärahan pienuuden. Asunto-osakeyhtiössäkin iäkkään ja vammaisen osakkaan on mahdollista saada avustusta asunnon sisäisiin kotona asumista edistäviin toimenpiteisiin myöntämisedellytysten täytyessä. Lisäksi asunto-osakeyhtiön on mahdollista saada avustusta hissien jälkiasentamiseen ja liikkumisesteiden poistoon yleisistä tiloista.

Nykyisen korjausavustuslain nojalla vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustus voidaan myöntää hakijalle, jonka ruokakuntaan kuuluu vähintään yksi 65-vuotias tai vanhempi henkilö taikka henkilö, jolla vamman tai sairauden vuoksi on pitkäaikaisesti erityisiä vaikeuksia suoritua tavanomaisista elämän toiminnoista. Vanhuksena on siis nykyisen lain nojalla pidetty 65-vuotiasta tai sitä vanhempaa henkilöä. Yleinen eläkeikä on Suomessa nykyisin 65 vuotta, ja työssä on mahdollista jatkaa 68-vuotiaaksi saakka. Tämä huomioon ottaen 65 vuoden ikärajan nostamista tulee arvioida. Vammaisen henkilön osalta määritelmä vastaa nykyisen vammaispalvelulain mukaista vammaisen määritelmää. Tältä osin nykyisen lain voidaan arvioida olevan hyvin yhteen sovitettu vammaislainsäädännön kanssa.

Nykyisessä korjausavustuslaissa vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustuksen enimmäisosuus on porrastettu 40 ja 70 prosenttiin. Korjausavustusasetuksessa säädetään kumpaankin avustusosuuteen sovellettavista tulo rajoista. Käytännössä korkeampaa prosenttia on käytetty, kun ikääntyneen tai vammaisen henkilön kotona asuminen on ollut akuutissa vaarassa ilman korjauksia. Nykyinen 40 prosentin avustusosuus on käytännössä osoittautunut ongelmalliseksi, koska sitä koskevat tulo rajat ovat niin alhaiset, että avustuksensaajan ei ole ollut mahdollista kattaa omavastuuosuutta eikä korjausten tekeminen siten ole ollut mahdollista.

Muut nykyisen korjausavustuslain mukaiset avustukset

Nykyisessä korjausavustuslaissa säädettyjen hajajätevesiavustuksen, terveyshaitta-avustuksen, avustuksen asuinrakennuskannan suunnitelmallisen korjaustoiminnan toteutumiseen ja energia-avustuksen säilyttämistä omina avustusmuotoinaan ei enää pidetä ajankohtaisena ja tarkoituksenmukaisena. Näihin avustuksiin ei suunnitelmallisen korjaustoiminnan edistämiseen, tarkemmin kosteusvaurioituneen terveyshaittaa aiheuttavan rakennuksen kuntotutkimukseen, ja pientalojen harkinnanvaraiseen energia-avustukseen varattua vähäistä avustusmäärää lukuun ottamatta ole vuoden 2014 jälkeen myöskään ohjattu rahaa.

Hajajätevesiavustusta on myönnetty vuodesta 2005 vuoteen 2010. Avustuksella oli poikkeuksellisesti tarkoitus vauhdittaa ensimmäisen jätevesiasetuksen (542/2003) edellyttämiä toimia ennen asetuksessa säädetyn määräajan päättymistä myöntämällä pienituloisille ja vähävaraisille avustusta toimenpiteiden suorittamiseen. Asetus kumottiin 15.3.2011 asetuksella 209/2011, jossa määräaika pidennettiin vuoteen 2016, ja hajajätevesiasetuksen muutoksella 343/2015 määräaika on pidennetty edelleen 15.3.2018 saakka.

Uudessa 1.9.2014 voimaan tullessa ympäristönsuojelulaissa säädetään mahdollisuudesta poiketa talousjätevesien puhdistamisvaatimuksista. Poikkeaminen on lain mukaan mahdollista muun muassa jos ympäristöön aiheutuvaa kuormitusta on kiinteistön käyttö huomioon ottaen pidettävä vähäisenä verrattuna käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen ja käsittelyjärjestelmän parantamiseksi edellytetyt toimet korkeiden kustannusten tai teknisen vaativuuden vuoksi kokonaisuutena arvioiden ovat kiinteistön haltijalle kohtuuttomat. Arvioitaessa toimien kohtuuttomuutta kiinteistön haltijan kannalta otetaan huomioon muun muassa kiinteistön haltijan ja kiinteistöllä vakituisesti asuvien korkea ikä ja muut vastaavat elämäntilanteeseen liit-

tyvät erityiset tekijät ja kiinteistön haltijan pitkäaikainen työttömyys tai sairaus taikka muu näihin rinnastuva sosiaalinen suorituseste. Pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelmassa edellytetään, että ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettua asetusta lievennetään. Tähän liittyvä ympäristönsuojelulain muutosesityksen laatiminen on vireillä ympäristöministeriössä.

Ottaen huomioon, että velvoitetta puhdistaa talousjätevedet on ensimmäisen jätevesiasetuksen jälkeen lievennetty ja määräaika pidennetty merkittävästi ja että ympäristönsuojelulakiin on otettu kiinteistönhaltijan elämäntilanteeseen liittyvä poikkeusmahdollisuus, ei erilliselle avustukselle lainmukaisen velvoitteen toteuttamiseen ole enää tarvetta. Tarvetta ei ole myöskään siitä syystä, että mikäli talousjäteveden puhdistamisvelvollisuus ympäristönsuojelulaissa säädettyistä poikkeuksista huolimatta muodostaisi ikääntyneelle tai vammaiselle esteen kotona asumisen jatkamiselle, olisi siihen lähtökohtaisesti mahdollista myöntää asunnon korjausavustusta edellyttäen että muut avustuksen myöntämisedellytykset täyttyvät.

Terveyshaitta-avustusta on myönnetty jo ennen ensimmäistä korjausavustuslakia (1031/1998) ja sitä myönnettiin viimeksi vuonna 2013. Avustuksen tarkoituksena on lievittää asunnon terveyshaitasta johtuvaa taloudellista ahdinkoa. Nykyistä korjausavustuslakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 134/2005 vp) todetaan, että terveyshaitta tai taloudellinen vahinko ei saisi olla aiheutettu omalla toiminnalla. Näin ollen se ei saisi johtua esimerkiksi asunnon virheellisestä käytöstä taikka huolimattomuudesta asunnonhankinnassa. Periaatetta korostaa asunnon omistajan ensisijaista vastuuta omaisuudestaan.

Talousvaikeuksien johtuminen terveyshaitasta on hankala osoittaa. Ilman omaa syytään terveyshaitan vuoksi taloudellisiin vaikeuksiin joutumiselle tunnusomaisena on pidetty, että terveyshaitta ja talousvaikeudet ovat kohdanneet hakijaa ennalta arvaamatta ja yllättäen. Terveyshaitasta johtuvien talousvaikeuksien osoittamisen lisäksi myös asian toteaminen voi olla hankalaa ja työlästä, mikä ilmenee ARA:lta saaduista tiedoista. ARA:n mukaan hakijaruokakunnan tulojen ja menojen selvittely on usein työlästä, hankalaa ja tulkinnanvaraista, eivätkä avustuksilla aikaansaavat tulokset ja hakemuksiin käytetty työaika ole järkevissä suhteissa toisiinsa. Edellytysten täyttymisen ja saadun asiantuntija-avun arviointi vaatii tapauskohtaista harkintaa, johon osallistuu ARA:lta saadun tiedon perusteella yhden päätoimisen käsittelijän lisäksi 2-3 henkilöä.

Järjestelmän vaikuttavuutta on myös pidetty heikkona. Kaupanvastuiden selvittäminen ja avustuksen saamiseksi tarvittavat muut selvitykset tekevät järjestelmästä hakijan kannalta hitaan arvioidun keskimääräisen käsittelyajan ollessa 4-6 kuukautta. Avustuksen avulla on ARA:lta saadun tiedon mukaan ylipäättään voitu korjata vuosittain selvästi alle 50 asuinpienaloa ja tukea muutaman yksittäisen talon uudisrakentamista. Kokonaisuutena arvioiden avustusta ei pidetä enää tarkoituksenmukaisena.

Myös avustusta suunnitelmalliseen korjaustoimintaan on myönnetty jo ennen ensimmäisen korjausavustuslain voimaantuloa. Avustuksen tarkoituksena on ollut vakiinnuttaa suunnitelmallista kiinteistönpitoa ja korjaustoimintaa edistävien uusien välineiden, kuten kuntotutkimuksen ja -arvion sekä huoltokirjan, käyttö. Vuonna 2015 ja 2016 avustusta on myönnetty ainoastaan kosteusvaurioituneen terveyshaittaa aiheuttavan rakennuksen kuntotutkimukseen.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisvelvollisuus on otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) 1.1.2013 voimaantulleella lainmuutoksella (958/2012). 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.

Avustus perusparannusten suunnitteluun on lähtökohtaisesti tarkoitettu muiden korjausavustuslain mukaisten avustusten esivastukseksi silloin kun suunnittelukustannukset muodostavat suuren osan hankkeen kokonaiskustannuksista. Suunnittelun avustamisella erikseen on edesautettu laajojen korjaushankkeiden käynnistymistä. Tällaisia ovat olleet erityisesti hissien jälkiasentaminen ja laajat energiatehokkuuskorjaukset. Suunnittelukustannukset on tärkeää huomioida myös jatkossa, jotta avustettavat toimenpiteet tulevat asianmukaisesti toteutetuiksi. Erillinen avustus niitä varten ei kuitenkaan ole tarpeen, vaan suunnittelukustannukset voidaan huomioida muutoin avustuksen myöntämisessä ja maksatuksessa.

Avustusta asuntojen energiatalouden parantamiseen ja energiankäytöstä aiheutuvien päästöjen vähentämiseen, eli energia-avustusta on myönnetty korjausavustuslain ja sitä edeltäneiden lakien nojalla vuodesta 2003 lähtien. Tätä ennen asuntojen energiataloudellisia korjausavustuksia myönnettiin vuodesta 1978 vuoteen 1986 valtion talousarviossa vuosittain osoitetusta määrärahasta. Avustusta uusiutuvan energian käyttöönottoon on myönnetty viimeksi vuonna 2011 ja muuta kuin pientalojen harkinnanvaraista energia-avustusta on myönnetty viimeksi vuonna 2012.

Rakennusten energiatehokkuuden edistäminen ja uusiutuvan energian käyttöönottoon kannustaminen ovat vuodesta 2013 lähtien olleet entistä vahvemmin osa maankäyttö- ja rakennuslain rakentamisen ohjausjärjestelmää. Rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä annettu ympäristöministeriön asetus (4/13) tuli voimaan kesäkuussa 2013. Asetuksessa säädetään luvanvaraisen korjaus- ja muutostyön yhteydessä vaadittavista energiatehokkuustoimenpiteistä. Maankäyttö- ja rakennuslakiin on 1.1.2013 voimaantulleella muutoksella (958/2012) otettu velvoite arvioida rakennuksen lämmitysjärjestelmä, mikäli uuden tai uusittavan rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi ei valita uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian käyttöön perustuvaa hajautettua energiahuoltojärjestelmää, yhteistuotantoon perustuvaa lämmitysjärjestelmää, kauko- tai aluelämmitys- tai -jäähdytysjärjestelmää taikka lämpöpumppua vaikka sellainen on saatavilla ja kustannustehokkaasti toteutettavissa. Säännös kannustaa osaltaan uusiutuvan energian hyödyntämiseen rakennuksessa.

Energia-avustukset poikkeavat tavoitteiltaan merkittävästi hissi- ja esteettömyysavustuksen ja ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustuksen tavoitteista. Näin ollen niiden tarkoituksenmukaisuus ja siten lainsäädännön tarve on luontevinta arvioida erikseen toisessa yhteydessä ottaen huomioon maankäyttö- ja rakennuslain nykyinen ohjausjärjestelmä ja valtiontalouden tilanne. On kuitenkin huomattava, että ikääntyneen ja vammaisen henkilön asunnon korjaaminen voi sisältää myös energiatehokkuuskorjauksiksi luettavia toimenpiteitä, mikäli ne ovat tarpeen kotona asumisen jatkamiseksi ja ne arvioidaan tarkoituksenmukaisiksi ottaen huomioon asuinrakennuksen odotettavissa oleva asuinkäyttöaika.

#### Valtionapuviranomainen

Talouspoliittinen ministerivaliokunta on kuntien tehtävien karsimiseksi 16.2.2016 linjannut, että asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetun lain mukaisten avustusten käsittely siirretään kunnista ARA:aan. Tämä edellyttää säädösmuutosta ja kuntien roolin uudelleen arviointia avustusprosessissa. Kunnat toimivat nykyisen korjausavustuslain mukaan valtionapuviranomaisena vanhusten ja vammaisten korjausavustuksissa, avustuksissa suunnitelmalliseen korjaustoimintaan ja energia-avustuksissa.

Nykyisen lain mukaisia kuntien myöntämiä vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamiseen tarkoitettuja avustuksia käytetään kunnan sosiaali- ja terveydenhuollon palvelukokonaisuuden yhteydessä. Näin niillä on saatu aikaan myös avustusmääriin nähden hyvä vaikuttavuus ja pysytty kohdentamaan ne kustannustehokkaasti. Kunnissa on myös annettu avustusten hakemi-

seen liittyvää neuvontaa, joka paikallistuntemuksen ansiosta on edesauttanut avustusten kohdentumista ja lisännyt avustusten vaikuttavuutta. Nämä hyödyt on tarkoituksenmukaista pyrkiä säilyttämään myös jatkossa.

#### Yhteenvedo

Voimassa olevassa asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetussa laissa on säädetty kuudesta eri avustusmuodosta. Sitä on muutettu neljästi sen voimaantulon jälkeen, mikä on johtanut vaikeaselkoisuuteen. Osa lain avustusmuodoista ei enää ole tarkoituksenmukaisia ja myöntämisen edellytykset ovat jossain määrin epäselvät. Valtionapuviranomaisen tehtävät on säädetty osin ARA:lle ja osin kunnille. Talouspoliittinen ministerivaliokunta on 16.2.2016 linjannut, että valtionapuviranomaisen tehtävät siirretään kaikkien avustusten osalta ARA:lle.

Kokonaisuutena arvioiden laki asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista tulee kumota ja edelleen ajankohtaiset ja tarkoituksenmukaiset avustusmuodot ottaa uuteen lakiin. Samalla tulee arvioida, miten ARA:n ja kuntien yhteistyö erityisesti iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusten osalta olisi tarkoituksenmukaisinta järjestää jatkossa.

## **2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset**

### **2.1 Tavoitteet**

Esityksen tavoitteena on edistää asuinrakennuskannan esteettömyyttä ja parantaa iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden mahdollisuuksia asua kotona. Esityksen tavoitteena on myös vähentää kuntien tehtäviä talouspoliittisen ministerivaliokunnan 16.2.2016 tekemän linjauksen mukaisesti.

Lisäksi esityksellä selkeytetään lainsäädäntöä ja puretaan säännöksiä, jotka eivät ole enää ajankohtaisia tai tarkoituksenmukaisia. Näin sääntelyn määrä myös vähenee hallitusohjelman tavoitteen mukaisesti.

### **2.2 Toteuttamisvaihtoehdot**

#### Yleistä

Valmistelussa on hissien jälkiasentamisen ja liikkumisesteiden poistamisen avustamisen osalta arvioitu, mikä avustuksen enimmäisosuuden tulisi olla. Iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustuksen osalta on arvioitu, minkä ikäisille henkilöille avustus olisi perusteltua kohdentaa ja mikä avustuksen enimmäisosuuden tulisi olla. Lisäksi valmistelussa on arvioitu, millainen rooli kunnilla tulisi jatkossa olla, jotta päällekkäinen rahoitus samoihin toimenpiteisiin vältetään, avustusrahojen oikeaa käyttöä voidaan valvoa ja kuntien paikallistuntemuksen ansiosta saatava hyvä vaikuttavuus voidaan mahdollisimman pitkälti säilyttää.

#### Hissi- ja esteettömyysavustuksen enimmäisosuus

Hissi- ja esteettömyysavustuksen enimmäisosuuden laskemista nykyisestä 50 prosentista on arvioitu osana valmistelua. Avustuksiin käytettävissä oleva rahamäärä on pienentynyt merkittävästi vuonna 2016 ja tilanne pysynee samana ainakin lähivuosina valtiontalouden tilanteesta johtuen. Vuonna 2015 hissiavustushakemuksia tuli ennätysellisen paljon, enemmän kuin mitä avustuksiin oli rahaa käytettävissä. Avustuksen enimmäisosuutta pienentämällä avustusta voitaisiin myöntää useamman hissien jälkiasentamiseen. Riskinä liian suuressa avustuksen



enimmäisosuuden laskussa puolestaan on, että avustus ei olisi enää riittävä kannustin investointiin. Valtion myöntämän hissiavustuksen lisäksi nykyisin osa kunnista on myöntänyt avustusta hissien jälkiasentamiseen. Näiden avustusten yhdessä arvioidaan johtaneen avustushakemusten määrän kasvuun.

Valmistelussa on arvioitu, että mikäli avustuksen enimmäisosuus laskettaisiin 40 prosenttiin hyväksyttävistä ja toteutuneista kustannuksista, on suuri riski, että vihdoin hyvin käynnistynyt hissien jälkiasentaminen lakkaa tai ainakin hidastuu huomattavasti. Jotta 40 prosentilla avustuksen osuus yltäisi hissiavustuksen nykytasoon, tulisi kuntien vapaaehtoisen lisäavustuksen määrän vastaavasti nousta 10 prosentilla, mitä ei pidetä todennäköisenä. Tätä vaihtoehtoa ei siksi valmistelussa pidetty varteenotettavana, kun otetaan lisäksi huomioon hissien jälkiasentamisen suuri tarve asuntokannan esteettömyyden edistämiseksi.

Vaihtoehtoa laskea avustuksen enimmäisosuus 45 prosenttiin pidettiin valmistelussa alarajana, jossa hissien jälkiasentamisen voidaan arvioida jatkuvan lähes nykyisellä tasolla. Riskin hissien jälkiasentamishalukkuuden laskemiseen arvioitiin kuitenkin olevan olemassa, sillä 5 prosenttiyksikön lasku avustuksen enimmäisosuudessa tarkoittaa esimerkiksi 150 000 euron hissi-investoinnin osalta 7 500 euron lisäystä asunto-osakeyhtiön omavastuusuuteen, kun avustusta myönnetään täysimääräisenä. Avustuksen enimmäisosuuden lasku mahdollistaisi toisaalta avustuksen myöntämisen useammalle hissihankkeelle, mikä tehostaisi avustusrahan käyttöä. Tätä vaihtoehtoa on valmistelussa pidetty perusteltuna erityisesti, koska avustuksiin on käytettävissä vähemmän rahaa, mutta tarve hissien jälkiasentamiseen on suuri. Mikäli avustushakemusten määrän havaitaan pudonneen muutoksen johdosta merkittävästi, on asiaa syytä arvioida uudelleen.

#### Iäkkään henkilön asunnon korjausavustuksen kohdentuminen

Nykyisen korjausavustuslain nojalla myönnettävän vanhusten asuntojen korjausavustuksen myöntämisen edellytys on, että asunnossa pysyvästi asuvasta ruokakunnasta vähintään yhden henkilön tulee olla 65-vuotias tai tätä vanhempi. Tätä 65 vuoden rajaa on valmistelussa arvioitu. Ikärajan nostoa puoltaa, että käytettävissä olevan rahamäärän pienentyessä jäljelle jäävä osuus on perusteltua suunnata kaikkein eniten tarpeessa oleville.

Vaihtoehtoina on arvioitu ikärajan nostoa 70 tai 75 vuoteen. Näistä 75 vuotta todettiin olevan liian korkea ottaen huomioon, että eliniänodote Suomessa on vuonna 2014 ollut noin 80 vuotta ja avustuksilla on tarkoitus edesauttaa kotona asumista useita vuosia. Valmistelussa 70 vuoden rajaa pidettiin tarkoituksenmukaisimpana, jotta avustus kohdentuisi heille, joilla tyypillisesti esiintyy vaikeuksia kotona asumisessa, ja toisaalta jotta avustus pidentäisi kotona asumisaikaa mahdollisimman paljon.

#### Iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjausavustuksen enimmäisosuus

Vastaavasti kuin hissi- ja esteettömyysavustuksen, myös iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjaamiseen myönnettävän avustuksen enimmäisosuutta on tarkasteltu osana valmistelua. Nykyisessä korjausavustuslaissa enimmäisosuus on porrastettu 40 ja 70 prosenttiin, ja osuuksille on omat tulorajat. Alemman enimmäisosuuden on käytännössä havaittu olevan ongelmallinen, koska tulorajat ovat niin alhaiset, että 60 prosentin omavastuusuudesta suoriutuminen on käytännössä osoittautunut usein mahdottomaksi.

Kahden eri enimmäisosuuden säilyttämistä ei pidetä perusteltuna, sillä kyse on avustuksen enimmäisosuudesta, jonka puitteissa valtionapuviranomainen voi myöntää avustusta tarpeen mukaan. Tilannekohtainen harkinta on siten mahdollista myös yhden enimmäisosuuden puit-

teissa. Tulorajat ohjaavat avustuksen eniten tarpeessa oleville. Omavastuusuuden ylivoimaisuuteen liittyvän ongelman välttämiseksi avustuksen enimmäisosuuden tulee olla riittävän suuri. Riittävän suuri avustuksen enimmäisosuus varmistaa, että iäkkään ja vammaisen henkilön kotona asuminen ei esty asuinrakennuksen välttämättömien korjausten kustannusten vuoksi. Valmistelussa 70 prosentin yleistä enimmäisosuutta on pidetty perusteltuna erityisesti ottaen huomioon nykyisen korjausavustuslain nojalla säädettyjen tulorajojen tiukkuus. Sitä puoltaa myös, että jatkossa avustus kohdentuu entistä iäkkäämmille.

#### Viranomaisten tehtävät

Valmistelussa on arvioitu erilaisia vaihtoehtoja sille, mikä kunnan roolin tulisi olla kun iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjaamiseen tarkoitettua avustuksen myöntämistoimivalta siirretään kunnilta ARA:lle. Nykyisen lain mukaan kunta on voinut tarvittaessa antaa lausunnon hissi- ja esteettömyysavustushakemuksesta ja se on toiminut valtionapuviranomaisena vanhusten ja vammaisten korjausavustuksissa. Kuten nykytilan arviointi -osiossa on todettu, avustuksia käytetään kunnan sosiaali- ja terveydenhuollon palvelukokonaisuuden yhteydessä, mikä on lisännyt niiden vaikuttavuutta ja edesauttanut kustannustehokasta kohdentumista. Jotta päällekkäinen rahoitus kunnasta ja valtiolta samoille kustannuksille voidaan välttää, tulee avustushakemusten uudistuksen jälkeenkin kulkea kuntien kautta jossain vaiheessa. Myös avustuksen vaikuttavuutta parantavia elementtejä olisi tarkoituksenmukaista säilyttää.

Valmistelussa on arvioitu vaihtoehtoa, jossa avustushakemukset toimitettaisiin ARA:aan ja avustuskohteen sijaintikunnan tulisi ainoastaan antaa lausunto avustushakemuksesta. Hissi- ja esteettömyysavustuksesta kunnan tulisi antaa lausunto tarvittaessa ja iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjausavustushakemuksesta aina. Vaihtoehto vastaisi hissi- ja esteettömyysavustusten osalta nykytilaa, mutta iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustusten osalta kuntien rooli jäisi huomattavasti nykytilaa kevyemmäksi. Lausunnotmenettelyllä pystyttäisiin estämään päällekkäinen rahoitus ja varmistamaan, ettei hakijan avun tarve ole kunnan käsityksen mukaan liian suuri kotona asumisen jatkamiseksi. Avustuksen hyödyntämismahdollisuus osana iäkkään ja vammaisen henkilön sosiaali- ja terveyspalvelukokonaisuutta voisi jossain määrin heikentyä nykyisestä, kun päätöksen avustuksen myöntämisestä tekee ARA eikä kunta itse.

Toiseksi on tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa kunta vastaanottaisi avustushakemukset. Iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjausavustushakemukseen kunta liittäisi aina lausuntonsa ja hissi- ja esteettömyysavustushakemukseen tarvittaessa ja lähettäisi sitten hakemuksen ARA:aan käsiteltäväksi. Tämän vaihtoehdon etu olisi, että hakemuksen käsittely nopeutuisi kun ARA:n ei tarvitsisi erikseen pyytää kunnalta lausuntoa. Etuna etenkin iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjausavustuksen osalta olisi myös, että hakija voisi saada asiakaslähtöisempää neuvontaa hakemuksen tekoon muiden palveluiden yhteydessä ja että kunnissa oleva paikallistuntemus edesauttaisi korjaustoimenpiteiden kustannustehokasta kohdentumista ja toteuttamista. Hissi- ja esteettömyysavustusten osalta etuna olisi, että kunta olisi tietoinen alueellaan mahdollisesti käynnistyvistä hissihankkeista ja voisi varata rahoitusta mahdollisen lisäävustuksen myöntämiseen.

Lisäksi vaihtoehtona olisi eriyttää eri avustusmuotojen käsittelyssä noudatettava menettely siten, että hissi- ja esteettömyysavustushakemukset toimitettaisiin suoraan ARA:aan, joka tarvittaessa pyytäisi kunnan lausunnon, kun taas iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjausavustushakemukset toimitettaisiin asunnon sijaintikuntaan edellä esitetyllä tavalla. Näin huomioitaisiin avustusten erot ja mahdollistettaisiin tarkoituksenmukaisin käsittelytapa molemmille. Tällaisesta jaottelusta ei arvioida aiheutuvan epäselvyyttä, sillä avustukset on suunnattu eri kohderyhmille. Valmistelussa on pidetty sujuvimpana tätä jälkimmäistä vaihtoehtoa.

## 2.3 Keskeiset ehdotukset

Ehdotetaan, että säädetään uusi laki asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista. Laissa säädettäisiin avustuksesta hissien jälkiasentamiseen olemassa olevaan kerrostaloon ja liikkumisehdoitusten poistamiseen asuinrakennuksessa sekä avustuksesta iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjaamiseen kotona asumisen edistämiseksi. Laissa säädettäisiin yleisellä tasolla avustusten käyttötarkoituksista ja myöntämisedellytyksistä. Näiden täsmentämiseksi ehdotetaan annettavan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella. Tämän lisäksi laissa säädettäisiin avustusten enimmäismääristä ja talouspoliittisen ministerivaliokunnan 16.2.2016 tekemän linjauksen mukaisesti valtionapuviranomaisesta sekä jäljelle jäävistä kunnan avustuksiin liittyvistä tehtävistä.

## 3 Esityksen vaikutukset

### 3.1 Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Hissin investointikustannus on kerrostalosta ja sen sijainnista riippuen noin 150 000-250 000 euroa. Hintaan vaikuttavat muun muassa kuilun ja konehuoneen sijoitus rakennukseen, poraskäytävän toteutus, kerrosten lukumäärä ja nostokorkeus, varustetaso sekä oviratkaisu.

Hissin jälkiasentaminen kuuluu asunto-osakeyhtiössä yhtiön kunnossapitovastuun piiriin, mutta koska osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta, tulee investointi osakkeenomistajien kustannettavaksi. Ehdotetun lainsäädännön mukainen hissiavustus voisi kattaa investointikustannuksista enintään 45 prosenttia. Avustus siis vähentää yhtiön investointikustannusta enintään 45 prosentilla, mikä puolestaan hyödyttää vastikkeenmaksuvelvollisuuden pienentymisen kautta yhtiön osakkaita.

Kunkin osakkeenomistajan maksettavaksi tuleva osuus riippuu paitsi investointikustannuksesta, myös vastikeperusteesta. Asunto-osakeyhtiölain mukaisen kustannustenjakoperiaatteen ansiosta suurin osuus kustannuksista tulee niiden osakkaiden vastattavaksi, jotka saavat investoinnista eniten hyötyä. Avustuksen ansiosta investointikustannuksesta osakkeenomistajille aiheutuva kustannus voi pienentyä enintään 55 prosenttiin.

Ehdotetun lainsäädännön mukainen avustus iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjaamiseen voi kattaa enintään 70 prosenttia toteutuneista korjauskustannuksista, mikä pienentää vastaavalla määrällä asunnon omistajalle korjauksista syntyvää kustannusrasitetta. Nykyisin avustusprosentti voi olla 70 vain erityisestä syystä. Omavastuuosuus pienenee siten nykyisestä 60 prosentista enimmillään 30 prosenttiin toteutuneista kustannuksista. Tätä voidaan pitää merkittävänä helpotuksena pienituloisille ja vähävaraisille ruokakunnille, joihin kuuluu vähintään 70-vuotias tai vammaisen henkilö, sillä omavastuuosuuden pienentyminen nykyisestä 60 prosentista 30 prosenttiin helpottaa rahoituksen saamista korjauksiin. Kuntien ja ARA:n yhteistyöllä ja lausuntomenettelyllä varmistetaan, että avustuksenhakijan yksilöllinen tilanne tulee huomioitua myös tulevaisuudessa.

Vaikutukset yrityksiin

Ehdotetulla lainsäädännöllä voi olla paikallisesti vähäistä suurempia positiivisia vaikutuksia hissejä valmistaville ja jälkiasentaville yrityksille. Esimerkiksi vuonna 2015 hissiavustusta myönnettiin 270 hissien jälkiasentamiseen. Avustuksella on todettu olevan ratkaiseva merkitys

asunto-osakeyhtiöiden hissien jälkiasentamishalukkuuteen siten, että ilman avustuksia hissejä ei jälkiasennettaisi käytännössä lainkaan.

Ehdotetulla lainsäädännöllä voi olla paikallisesti vähäinen positiivinen vaikutus asuntojen korjaustoimintaan suuntautuneille yrityksille, kun iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustus parantaa kotona asumista edistävien korjaustoimenpiteiden toteuttamismahdollisuuksia. Avustusmäärien ollessa pieniä eivät vaikutukset yrityksille ole vähäistä suurempia.

### Vaikutukset julkiseen talouteen

Kunnat vastaavat sosiaalihuoltolain nojalla asumispalveluiden järjestämisestä. Kotona asumisajan on vaikutuksia paikallisesti kartoittaneissa selvityksissä todettu pidentyneen jopa kahdeksalla vuodella hissien jälkiasentamisen ansiosta. Kotona asumisajan pidentymiseen ja siitä palveluasumiseen verrattuna saataviin säästöihin vaikuttavat luonnollisesti hyvin yksilölliset seikat, joten vaihtelut ovat suuria. Hyödyt voivat mainittujen selvitysten perusteella olla jopa kymmeniä tuhansia euroja vuodessa henkilöä kohden, mikäli henkilön avuntarve ei ole lähellä palveluasumisen tarvetta. Mitä lähempänä henkilön avuntarve tosiasiasa on palveluasumisen tarvetta, sitä enemmän hän tarvitsee kotiin palveluita ja säästö palveluasumiseen verrattuna pienenee. Näin ollen hissien jälkiasentamisen ja liikkumisesteiden poistamisen sekä muiden kotona asumista edistävien korjausten ansiosta tapahtuvan kotona asumisajan pidentymisen voidaan todeta pienentävän kunnille asumispalveluiden järjestämisestä aiheutuvia kustannuksia sitä enemmän mitä vähäisempi on henkilön palvelun tarve.

Porrastapaturmien väheneminen hissien jälkiasentamisen ansiosta tuo myös jossain määrin kustannussäästöjä vähentyneinä sairaanhoito- ja sairauslomakuluina. Hissionnettomuuksia sattuu erittäin harvoin, kun taas kaatumiset ja putoamiset portaissa on kolmanneksi yleisin tapaturmatyyppi. Porraskäytävissä sattuu joka vuosi noin 5 000 tapaturmaa. Niiden kustannukset ovat keskimäärin 6 000 euroa henkilöä kohden.

ARA:n arvion mukaan kuntien myöntämien korjausavustusten käsittely ARA:ssa vaatisi vuosittain viiden henkilötyövuoden lisäresurssin (noin 700 avustusta/htv), eli noin 350 000 euroa. Kuntaliiton asiantuntija-arvio kunnille avustusten siirrosta ARA:aan syntyvistä kustannussäästöistä on 3,5-4 miljoonaa euroa vuodessa. Kunnille jäisi kuitenkin lausuntotehtävä ja avustuskohteen tarkastustehtäviä, mikä vaikuttaa siirrosta saataviin säästöihin. Lausunnon laatimisen vaatiman työmäärän ja siitä aiheutuvien kustannusten voidaan arvioida olevan vähäisiä ottaen huomioon, että lausuntoa varten vaadittavat tiedot henkilön tilanteesta ja saamista tuista ovat saatavissa kunnan tietokannoista ja että lausunto ja hakemusasiakirjat voidaan toimittaa ARA:aan sähköisen järjestelmän kautta. Tarkastustehtävän suorittaminen edellyttää käyntiä avustuskohteessa, mistä aiheutuu kunnalle kustannuksia. Nettosäästö julkiselle taloudelle olisi siten Kuntaliiton asiantuntija-arvion perusteella arvioituna noin 3 miljoonaa euroa, kun huomioidaan kunnille jäävistä tehtävistä aiheutuvat kustannukset.

### 3.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Valtionapuviranomaisena ehdotetun lain mukaisten avustusten myöntämisessä toimisi ARA. Nykytilaan nähden ehdotetussa lainsäädännössä poistettaisiin kunnilta vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustusten myöntämis- ja maksatustehtävä ja siirrettäisiin se ARA:lle. Koska ehdotetulla lailla kumottaisiin nykyinen korjausavustuslaki, jossa energia-avustuksista säädetään, poistuisi kunnilta myös niihin liittyvät tehtävät siirtymäajan jälkeen. ARA:lta poistuisi nykyisen korjausavustuslain mukaiset kuntien ohjaukseen ja valvontaan liittyvät tehtävät. Ehdotetun lainsäädännön voidaan arvioida yksinkertaistavan avustusten haku- ja myöntämismenettelyä.

Kuntien osalta avustuksiin liittyvät tehtävät vähenisivät olennaisesti, kun hakemusten käsittely ja avustuksen maksaminen siirtyisivät ARA:aan. Kunnan, jonka alueella avustettavan toimenpiteen kohteena oleva asuinrakennus tai asunto sijaitsee, tulisi kuitenkin aina antaa ARA:lle tehdyistä iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustushakemuksista lausunto päällekkäisen rahoituksen välttämiseksi ja hakijan muun tilanteen tarkemmaksi kartoittamiseksi. Myös hissi- ja esteettömyysavustushakemuksista ARA voisi tarvittaessa pyytää kunnan lausunnon. Lausunnonantamistehtävän arvioidaan kuitenkin olevan vähäinen verrattuna nykyisiin tehtäviin. Kunnissa on myös vakiintunut kunnallinen korjausneuvojatoiminta, eikä tähän avustuksen vaikuttavuutta olennaisesti parantavaan käytäntöön ole tarkoitus puuttua.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voisi myös tarvittaessa valtuuttaa asuinrakennuksen tai asunnon sijaintikunnan tarkastamaan avustuskohteen sekä järjestämään avustuksen myöntämisen yhteydessä edellytetyn väli- ja lopputarkastuksen sekä avustuksen käytön tarkastamiseksi tarpeellisen muun tarkastuksen.

Siirrosta aiheutuu ARA:lle edellä esitetty lisäresurssien tarve ja lisäksi tarve avustusten käsittelyjärjestelmän luomiselle. Käsittelyjärjestelmän on määrä valmistua 1.1.2017 mennessä, mutta kuten laajojen järjestelmien luomisessa yleensä, myös tämän osalta on olemassa riski lievistä viivästymisistä. Siirto edellyttää myös ARA:n ja kuntien yhteistyön laajentamista, sillä ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden korjausavustusten myöntäminen on läheisessä yhteydessä kunnan vastuulla olevaan sosiaalitoimeen.

### **3.3 Ympäristövaikutukset**

Ehdotetun lainsäädännön nojalla myönnettävät avustukset parantavat iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden mahdollisuuksia asua kotona turvallisesti ja terveellisesti, joten sillä on myönteisiä vaikutuksia kyseisten henkilöiden terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen. Ehdotetulla lainsäädännöllä ei avustusten suhteellisen alhaisen määrän vuoksi arvioida olevan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan tai kaupunkikuvaan, joskin avustukset osaltaan edistävät olemassa olevan asuinrakennuskannan pysymistä käytössä.

Ehdotettu lainsäädäntö kannustaa olemassa olevan rakennuskannan korjaamiseen ja esteettömyyden parantamiseen. Korjaaminen sekä esteettömyyden parantaminen hissejä jälkiasentamalla ja liikkumisesteitä poistamalla on yleensä toteutettavissa kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen, joten ehdotetulla lainsäädännöllä ei ole kielteisiä vaikutuksia myöskään rakennuksiin, joissa on tällaisia arvoja. Rakennusten korjaamista ja käytettävyyttä edistämällä lainsäädäntö on omiaan säilyttämään rakennettua ympäristöä aktiivikäytössä.

Ehdotetulla lainsäädännöllä ei ole vaikutuksia maaperään, ilmastoon tai muuhun luontoympäristöön. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja parantaminen pidentävät niiden käyttöikä ja siten edistävät kestävästä kehitystä.

### **3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset**

Ehdotetun lainsäädännön arvioidaan parantavan iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden mahdollisuuksia asua kotonaan muun väestön tavoin. Näin ollen se osaltaan edistää yhdenvertaisuuden toteutumista.

Ehdotetun lainsäädännön mukaiset hissi- ja esteettömyysavustukset edistävät asuinrakennuskannan esteettömyyttä, millä arvioidaan olevan pitkäaikainen myönteinen vaikutus erityisesti

iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden elinympäristöön. Asuinrakennuskannan entistä laajempi esteettömyys edistää liikkumisesteisten henkilöiden vapautta valita asuinpaikkansa.

Ehdotettu lainsäädäntö mahdollistaa iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjaamisen paitsi esteettömiksi myös muutoin terveellisiksi ja turvallisiksi. Näin ollen sillä on myönteisiä vaikutuksia avustuksensaajien elinoloihin. Kotona asumisella voidaan arvioida lisäksi olevan myönteisiä vaikutuksia erityisesti iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden henkiseen terveyteen ja hyvinvointiin silloin kun henkilön hoidon tai avun tarve ei edellytä tuetumpaa asumista.

Ehdotettu lainsäädäntö edistää iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjaamista, joka työllistää rakennusalan ammattilaisia suunnittelijoista toteuttajiin. Avustukset ovat kuitenkin luku- ja euromäärältään yhteiskunnan näkökulmasta pieniä, joten työllisyysvaikutusten arvioidaan jäävän vähäisiksi.

## **4 Asian valmistelu**

### **4.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto**

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n kanssa.

### **4.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen**

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1 Lakiehdotuksen perustelut

*1 §. Soveltamisala ja suhde valtionavustuslakiin.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (jäljempänä korjausavustuslaki) soveltamisalasta. Pykälän mukaan valtion varoista voitaisiin myöntää avustuksia hissien jälkiasentamiseen ja liikkumisesteiden poistamiseen asuinrakennuksissa sekä avustuksia ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että laissa tarkoitettuihin avustuksiin sovelletaan lisäksi, jollei jäljempänä toisin säädetä, mitä valtionavustuslaissa (688/2001) säädetään. Viittaus valtionavustuslakiin olisi informatiivinen, sillä yleislakiluonteista valtionavustuslakia sovelletaan sen 1 pykälän 1-2 momentin ja 3 pykälän 1 ja 3 momentin nojalla toissijaisesti korjausavustuslaissa säädettyihin avustuksiin. Informatiivisella viittauksella korostetaan, ettei korjausavustuslaissa säädetä avustuksiin liittyvistä seikoista tyhjentävästi, vaan että lisäksi valtionavustuslaissa on asiasta säännöksiä.

*2 §. Avustusten käyttötarkoitukset.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi tarkoituksista, joihin avustusta voidaan myöntää. Momentin 1 kohdan mukaan avustuksella voitaisiin tukea hissien asentamista olemassa olevaan kerrostaloon ja liikkumisesteen poistamista asuinrakennuksessa. Kotona asumista edistävä esteetön pääsy asuntoon edellyttää hissien lisäksi, että hissille pääsee ilman liikkumisesteitä. Tästä syystä samassa kohdassa säädettäisiin avustuksesta sekä hissien jälkiasentamiseen että liikkumisesteen poistoon asuinrakennuksessa. Avustus hissien jälkiasentamiseen on rajattu olemassa oleviin kerrostaloihin, koska kerrostaloissa hissistä saatava hyöty on kustannuksiin nähden suurin. Sen sijaan liikkumisesteiden poistamista voidaan tukea avustuksella myös muissa yhteisöjen omistamissa asuinrakennuksissa, kuten esimerkiksi rivitaloissa. Liikkumisesteiden poistaminen voi tarkoittaa esimerkiksi kontrasteippien ja muiden tasoerojen havaitsemista helpottavien muutosten tekemisen, käsijohteiden asentamisen ja muiden myös näkö- ja kuulovammaisten asuinrakennuksessa liikkumista helpottavien toimenpiteiden avustamisen.

Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan avustuksella voitaisiin tukea iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjaamista kotona asumisen edistämiseksi. Iäkkäällä henkilöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään 70-vuotiaasta ja vammaisella henkilöllä henkilöä, jolla vamman tai sairauden johdosta on pitkäaikaisesti erityisiä vaikeuksia suoriutua tavanomaisista elämän toiminnoista. Asunto voi olla omakotitalossa, paritalossa, rivitalossa, kerrostalossa tai muussa rakennuksessa.

Korjausavustusten tarkoituksena on, että iäkäs tai vammaisen henkilö pystyy korjausten johdosta jatkamaan kotona asumista. Tällaiset korjaukset voivat olla paitsi niin sanottuja esteettömyyskorjauksia, myös korjauksia, joiden johdosta kotona asumisen jatkaminen on ikääntyneelle tai vammaiselle henkilölle turvallista ja terveellistä. Korjaukset voivat olla välttämättömiä kotona asumisen jatkamiseksi myös, jos velvoite korjaamiseen johtuu muusta lainsäädännöstä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi valtuus antaa valtioneuvoston asetuksella tarkempia säännöksiä avustusten käyttötarkoituksista.

*3 §. Käyttösuunnitelma.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että avustuksia voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistetun enimmäismäärän rajoissa. Jos haettujen avustusten määrä ylittää enimmäismäärän, tai jos se on muuten tarpeellista, valtioneuvosto voisi tarkemmin

päättää avustusten alueellisista käyttöperusteista sekä jakautumisesta eri käyttötarkoituksiin. Ehdotettu säännös vastaa sisällöltään nykyisessä asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annetussa laissa (1184/2005) olevaa ja kyseistä lakia edeltäneessä asuntojen korjaus- ja energia-avustuksista annetussa laissa (1021/2002) ollutta säännöstä. Toistaiseksi säännöksessä tarkoitettua valtioneuvoston käyttösuunnitelmaa ei ole annettu, mutta mahdollisuus siihen on tarpeen säilyttää.

*4 §. Avustusten enimmäismäärät.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, kuinka suureen osaan hankekohtaisesti hyväksyttävistä ja kohtuullisista kustannuksista kutakin avustusta voidaan myöntää. Kustannusten hyväksyttävyys ratkaistaisiin hankekohtaisesti siten, että valtionapuviranomaisella olisi jossain määrin harkintavaltaa. Vertailukohteena kustannusten kohtuullisuutta arvioitaessa voitaisiin toimenpiteestä riippuen käyttää esimerkiksi paikkakunnan kustannustasoa toimenpiteen osalta taikka uudisrakentamisen kustannuksia.

Hissin jälkiasentamiseen ja liikkumisesteen poistamiseen myönnettävän avustuksen enimmäisosuudesta ehdotetaan säädettävän pykälän 1 momentin 1 kohdassa. Enimmäisosuus olisi 45 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista. Iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen myönnettävän avustuksen enimmäisosuudesta säädettäisiin 1 momentin 2 kohdassa. Enimmäisosuus olisi 70 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista. Koska kyseessä on enimmäisosuus, valtionapuviranomainen voisi myöntää avustusta myös vähemmän.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin, että hyväksyttävät kustannukset ovat enintään toimenpiteen toteutuneet kustannukset. Vastaava säännös on nykyisen korjausavustuslain 7 pykälässä. Avustuksen määrän laskennan perustana olisivat siten hankekohtaisen harkinnan perusteella hyväksyttävät ja kohtuulliset kustannukset, jotka ovat enintään avustettavan toimenpiteen toteutuneet kustannukset. Tästä määrästä avustus voisi kattaa enintään pykälän 1 momentissa säädetyn osuuden. Avustuksen määrän perusteena olevat kustannukset eivät siten milloinkaan voi olla suuremmat kuin toteutuneet kustannukset, joten avustuksen täsmällinen määrä selviää vasta maksatusvaiheessa.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi valtuus antaa tarkempia säännöksiä hyväksyttävistä kustannuksista valtioneuvoston asetuksella.

*5 §. Muu rahoitus.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin avustuksia koskevasta yleisperiaatteesta, jonka mukaan avustusta myönnetään vain toimenpiteeseen, jonka rahoittamiseksi hakijalla ei ole oikeutta saada muuta julkista tukea. Valtionavustuslain 4 pykälän 2 kohdan mukaan julkisella tuella tarkoitetaan valtion, kunnan tai muun julkisyhteisön taikka julkisoikeudellisen laitoksen tai säätiön antamaa tai sen varoista maksettavaa avustusta, lainaa ja muuta rahoitusta, korkotukea, takausta, maksuhelpotusta ja muuta näihin rinnastettavaa taloudellista etuutta sekä Euroopan yhteisön tai muista Euroopan unionin varoista myönnettävää tukea verojärjestelmän kautta annettavaa tukea lukuun ottamatta. Korjausavustusten yhteydessä tällainen muu julkinen tuki voisi olla esimerkiksi vammaispalvelulain tai sosiaalihuoltolain nojalla myönnettävä tuki asunnon korjaustoimenpiteisiin. Ehdotetussa laissa säädettyä avustusta ei olisi mahdollista myöntää tällaiseen toimenpiteeseen myöskään täydentävänä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin toisesta avustuksia koskevasta yleisperiaatteesta, jonka mukaan avustusta ei myönnetä siltä osin kuin hakijalla on oikeus saada tässä laissa tarkoitettuja hyväksyttävistä kustannuksista hyvitystä vakuutus- tai muun sopimuksen perusteella, lain nojalla tai muulla vastaavalla perusteella. Säännös ei estä avustuksen myöntämistä siltä osin kuin hakijalla ei ole oikeutta saada kyseisistä kustannuksista hyvitystä. Hyvitys voi tässä yhteydessä olla esimerkiksi vakuutuskorvaus, sopimussakko, kaupan virheeseen liittyvä suoritus tai muu vastaava.



*6 §. Avustuksensaaja.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi kunkin avustuksen osalta, mille taholle sitä voidaan myöntää. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että 2 pykälän 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu avustus myönnettäisiin rakennuksen omistavalle yhteisölle. Tyypillisimmin tällainen yhteisö on hallintomuodoltaan asunto-osakeyhtiö, mutta avustuksen myöntäminen myös muille asuinrakennuksen omistaville yhteisöille olisi mahdollista.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi 2 pykälän 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun avustuksen saajasta. Avustus voitaisiin myöntää asuinrakennuksen tai asunnon omistavalle luonnolliselle henkilölle taikka luonnolliselle henkilölle, joka omistaa asunto-osakkeet, jotka tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoa. Jos rakennuksen tai asunnon kunnossapitovastuu kuuluu lain nojalla tai se on kirjallisesti siirretty pysyvästi tai pitkäaikaisesti jollekin muulle taholle kuin edellä tarkoitettulle omistajalle, avustus voidaan kuitenkin myöntää kunnossapitovastuussa olevalle. Käytännössä esimerkiksi hallintaoikeuden haltija on vastuussa kunnossapidosta hallinta-aikanaan.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan lisäksi säädettäväksi, että avustusta ei myönnettäisi siltä osin kuin kustannukset kuuluvat asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) tai yhtiöjärjestyksen nojalla asunto-osakeyhtiön maksettavaksi. Asunto-osakeyhtiölain nojalla yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat muun muassa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty näiden kunnossapitovastuun kuuluvan osakkeenomistajille, ei niihin myönnetä avustusta.

*7 §. Myöntämisen yleiset edellytykset.* Valtionavustuslain 7 §:ssä on säädetty valtionavustuksen myöntämisen yleisistä edellytyksistä. Tämän lisäksi säädettäisiin eräistä seikoista, jotka liittyvät erityisesti tämän lain nojalla myönnettävien avustusten myöntämiseen. Pykälän 1 momentin mukaan avustusta voidaan myöntää ympärivuotisessa asuinkäytössä olevan rakennuksen tai asunnon kustannuksiin taikka, jos avustusta myönnetään 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaiseen käyttötarkoitukseen, myös ympärivuotiseen asuinkäyttöön otettavan rakennuksen kustannuksiin. Avustusta ei siis voida myöntää esimerkiksi vapaa-ajan asutokäytössä olevan asuinrakennuksen kustannuksiin. Ympärivuotiseen asuinkäyttöön otettavaan rakennukseen voi olla tarpeen myöntää avustusta hissien asentamiseen ja liikkumisesteiden poistamiseen esimerkiksi, kun toisessa käytössä olleen rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asuinrakennukseksi.

Ehdotetun 1 momentin mukaan avustettavien toimenpiteiden tulisi olla tarkoituksenmukaisia rakennuksen tai asunnon odotettavissa oleva asuinkäyttöaika ja asuinkäyttötarve huomioon ottaen. Avustuksen myöntämisen tarkoituksenmukaisuutta harkittaessa tulee ottaa huomioon toimenpiteen asuntopoliittinen tarkoituksenmukaisuus eli kohteen asuinkäyttötarve ja asuinkäyttöaika. Toimenpiteiden tulee olla teknisesti tarkoituksenmukaisia ja niillä tulee saavuttaa tavoiteltu lopputulos. Edelleenkin ei voitaisi pitää tarkoituksenmukaisena yksinomaan vuosikorjausluonteisten korjausten tukemista, jollei korjauksilla edistetä ikääntyneen tai vammaisen henkilön kotona asumista.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin avustuksen myöntämisen ajallisesta rajoituksesta. Avustusta voitaisiin 2 momentin mukaan myöntää vain sellaisiin toimenpiteisiin, joita ei ole aloitettu ennen kuin ARA on myöntänyt avustuksen tai hyväksynyt toimenpiteen tarkoituksenmukaisuuden. Muussa tapauksessa avustusta voitaisiin ehdotetun 2 momentin mukaan myöntää vain erityisestä syystä. Toimenpiteen tarkoituksenmukaisuus tulisi arvioida sekä tekniseltä että taloudelliselta kannalta. Erityinen syy myöntää avustusta muussa tapauksessa voisi olla lähin-

nä se, että työ on tehtävä kiireellisesti lisävaurioiden välttämiseksi esimerkiksi katon vuotaa-  
sa. ARA:n olisi aina yksilöitävä, mikä on ollut tällainen erityinen syy.

*8 §. Sosiaalinen ja taloudellinen tarveharkinta.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjaamiseen tarkoitettun avustuksen myöntämisen edellytyksenä olevasta tarveharkinnasta. Ehdotetun 1 momentin mukaan edellä 7 pykälässä säädettyjen yleisten edellytysten lisäksi myönnettäessä avustusta 2 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaiseen käyttötarkoitukseen tulee hakijan ruokakunnan olla sosiaalisesti sekä tulojensa ja varallisuutensa vähäisyyden vuoksi kokonaisuutena arvioiden sellaisessa asemassa, että avustuksen myöntäminen on tarpeen korjaus- tai muiden avustettavien toimenpiteiden toteuttamiseksi. Avustusta myönnettäessä ruokakunnan tilannetta arvioidaisiin siis kokonaisuutena sekä sosiaaliselta että taloudelliselta kannalta. Avustuksen myöntäminen edellyttäisi ruokakunnalta sellaista sosiaalista asemaa sekä tulojen ja varallisuuden vähäisyyttä, joiden vuoksi hakija ei kykenisi toteuttamaan tarpeellisia korjaushankkeita ilman avustusta.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi valtuudesta antaa tarkempia säännöksiä ruokakunnan sosiaaliselle asemalle, tuloille ja varallisuudelle asetettavista edellytyksistä valtioneuvoston asetuksella. Nykyisin on sosiaalista asemaa koskien asetettu edellytyksiä ruokakunnan jäsenten iälle sekä terveydentilaan liittyville seikoille. Lisäksi on säädetty enimmäistorajoista sekä varallisuusharkinnan periaatteista.

*9 §. Käyttörajoitus.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjaamiseen tarkoitettun avustuksen myöntämiseen liittyvästä käyttörajoituksesta. Muihin avustuksiin ei ehdoteta liitettäväksi käyttörajoituksia.

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että asuntoa, jonka korjaamiseen on myönnetty 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu avustus, on käytettävä avustuksensaajan asuntona viiden vuoden ajan avustuksen myöntämisestä. Asunto voidaan kuitenkin rajoitusaikana luovuttaa myös sellaisen henkilön käyttöön, joka luovutuksen tapahtuessa ruokakuntineen täyttää kyseisen avustuksen saannin edellytykset. ARA:n on hakemuksesta myönnettävä vapautus rajoituksesta, jos rajoituksen voimassa pitäminen olisi olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta.

Säännös vastaisi nykytilaa, sillä nykyisen korjausavustuslain mukaiseen vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustukseen liittyy viiden vuoden pituinen käyttörajoitus. Kuten nykyisen korjausavustuslain mukainen avustus, myös ehdotetun lain mukainen iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjaamiseen tarkoitettu avustus on myönnetty tarveharkinnan perusteella ja se usein kattaa huomattavan osan korjauskustannuksista. Ehdotetaan, että rajoitukset noudattaisivat edelleen samoja periaatteita. Rajoitusaika alkaisi avustuksen myöntämisestä. Mikäli asunto luovutettaisiin rajoitusaikana, sovellettaisiin luovutuksensaajan ruokakuntaan avustusta myönnettäessä sovellettuja tarveharkintakriteereitä, elleivät tarveharkintakriteerit luovutushetkellä olisi luovutuksensaajalle edullisempia. Rajoituksen voimassa pitämisen kohtuuttomuutta arvioitaessa otettaisiin huomioon muun muassa myönnetyn avustuksen määrä sekä avustuksensaajan ja tämän ruokakunnan olosuhteissa tapahtuneet muutokset, esimerkiksi ruokakunnan jäsenen kuolema tai joutuminen pysyvästi laitoshoitoon.

*10 §. Viranomaisten tehtävät.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että ARA toimisi valtionapuviranomaisena tässä laissa tarkoitetuissa avustuksissa. Valtionapuviranomainen viittaa valtionavustuslain 4 pykälän 1 kohdan määritelmään ja valtionavustuslain mukaisiin valtionapuviranomaisen tehtäviin. Valtionavustuslaissa säädettyjen valtionapuviranomaisen tehtävien lisäksi ARA vastaisi sille ehdotetussa laissa säädetyistä tehtävistä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi asuinrakennuksen tai asunnon sijaintikunnan lausunnonantamistehtävästä. Kunnan tulisi ehdotetun 2 momentin mukaan antaa aina lausunto iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjausavustushakemuksesta ja tarvittaessa hissi- ja esteettömyysavustushakemuksesta. Lausunto olisi aina annettava ensiksi mainitusta hakemuksesta, jotta päällekkäinen rahoitus samoille kustannuksille kunnalta ja valtiolta voidaan välttää ja jotta varmistetaan, ettei hakijan avun tarve ole kunnan käsityksen mukaan liian suuri kotona asumisen jatkamiseksi. Samalla varmistetaan, että avustuksen saajalle aiheutuu toimivallan siirrosta kunnilta ARA:lle mahdollisimman vähän hänen asemaansa heikentäviä muutoksia. Hissi- ja esteettömyysavustuksien osalta ei ole vastaavia tarpeita, joten lausunto voidaan pyytää ja antaa vain tarvittaessa.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi ARA:lle mahdollisuus valtuuttaa kunta järjestämään 12 pykälässä ehdotetun mukainen tarkastus. Säännös on tarpeen, jotta eri puolilla Suomea sijaitsevat avustuskohteet olisi tarvittaessa mahdollista tarkastaa 12 pykälässä esitettyjen seikkojen selvittämiseksi.

*11 §. Tietojen saanti viranomaiselta.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi informatiivinen viittaus valtionavustuslain 31 pykälään, jossa säädetään valtionapuviranomaisen oikeudesta saada tietoja viranomaiselta. Iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjausavustuksen myöntäminen edellyttää sosiaalista ja taloudellista tarveharkintaa, jota varten valtionapuviranomaisena toimiva ARA tarvitsee luotettavan selvityksen muun muassa ruokakunnan jäsenten tuloista ja varallisuudesta. Esimerkiksi verotustietoja käytetään päätöksenteon pohjana. Pykälässä tietojensaantioikeus ehdotetaan ulotettavaksi valtionapuviranomaisena toimivan ARA:n ohella kuntaan, sillä kunnan voi lausunnon antamista varten olla tarpeen saada tietoja muulta viranomaiselta. Lisäksi pykälässä ehdotetaan säädettäväksi, että tiedot on oikeus saada maksutta. Vastaava säännös sisältyy myös nykyiseen korjausavustuslakiin.

*12 §. Avustuskohteen tarkastaminen.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi ARA:lle mahdollisuus edellyttää avustuksen myöntämisen yhteydessä, että korjausten kohteena olevissa tiloissa tehdään välitarkastuksia ja korjaustöiden valmistuttua lopputarkastus. Säännös vastaisi nykyisen korjausavustuslain 13 pykälään sisältyvää säännöstä tältä osin.

Valtionavustuslain 17 pykälän 3 momentti kieltää tarkastukset kotirauhan piiriin kuuluvissa tiloissa. Kielto liittyy perustuslain 10 pykälässä säädettyyn kotirauhan suojaan. Lailla voidaan kuitenkin perustuslain 10 pykälän 3 momentin mukaan säätää perusoikeuksien turvaamiseksi tai rikosten selvittämiseksi välttämättömistä kotirauhan piiriin ulottuvista toimenpiteistä.

Perustuslakivaliokunta on nykyistä korjausavustuslakia koskeneen hallituksen esityksen yhteydessä arvioinut, avustusten myöntäminen toteuttaa omalta osaltaan julkiselle vallalle perustuslain 19 pykälän 4 momentissa säädettyjä tehtäviä edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Tehtäviä hoidettaessa on perusoikeussäännöksen esitöiden mukaan kiinnitettävä erityistä huomiota asumisen terveellisyyteen (HE 309/1993 vp, s. 72/II). Avustussääntelyllä on lisäksi yhteys perustuslain 19 pykälän 3 momentissa säädettyyn julkisen vallan velvollisuuteen edistää väestön terveyttä samoin kuin perustuslain 20 pykälän 2 momenttiin, jonka mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön. Sääntelyssä on näin ollen perimmiltään kysymys perusoikeuksien turvaamisesta. Tällaisessa sääntely-yhteydessä valiokunta piti sinänsä hyväksyttävänä säätää mahdollisuudesta tehdä kotirauhan piiriin ulottuvia tarkastuksia sen varmistamiseksi, että avustukset myös tosiasiaassa käytetään perusoikeuksien toteutumisen edistämiseen.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi ARA:n ja 10 pykälän 2 momentin mukaisen kunnan virkamiehen oikeudesta päästä avustuksella korjattaviin tai korjattuihin pysyväisluon-

teiseen asumiseen tarkoitettuihin tiloihin sen varmistamiseksi, että avustusvaroja käytetään asumisen, henkilöiden terveyden tai terveellisen ympäristön turvaamisen edistämiseksi avustuspäätöksen mukaisesti. Tarkastusoikeus olisi ainoastaan ARA:n ja kyseisen kunnan virkamiehellä, sillä kotirauhan piiriin ulottuva tarkastus on julkisen vallan käyttöä. Tarkastus voisi ehdotetun säännöksen mukaan kohdistua vain avustuksella korjattaviin tai korjattuihin tiloihin ja se voitaisiin toimittaa vain korjaustöiden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa sekä korjaustöiden lopputarkastuksen yhteydessä.

Tämän lisäksi momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan ARA:n ja kunnan virkamiehellä olisi oikeus päästä avustuksella korjattaviin tai korjattuihin pysyväisluonteiseen asumiseen tarkoitettuihin tiloihin myös, jos on syytä epäillä, että on tehty rikoslain (39/1889) 29 luvun 5—8 §:ssä tarkoitettu rikos. Tällaisia ehdotetussa laissa säädettyjä avustuksia koskevia avustusrikoksia ja -rikkomuksia arvioidaan tehtävän hyvin vähän, mutta säännös on syytä ottaa lakiin, jotta mahdollisessa avustuksen väärinkäyttötilanteessa viranomaisella olisi oikeus tarkastaa kotirauhan piiriin kuuluvia tiloja rikoksen selvittämiseksi.

Momenttiin ehdotetaan otettavaksi lisäksi säännös, jonka mukaan asunnossa tarkastus voidaan kuitenkin toimittaa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevien edellä mainittujen seikkojen selvittämiseksi. Perustuslakivaliokunta edellytti kyseisen säännöksen otettavaksi nykyiseen korjausavustuslakiin perustuslain 10 pykälän 3 momentista johtuen.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan myös otettavaksi säännös, jonka mukaan tarkastuksessa on noudatettava, mitä hallintolain (434/2003) 39 pykälässä säädetään. Hallintolain kyseisessä pykälässä säädetään tarkastuksessa noudatettavasta menettelystä.

Kotirauhan piiriin ulottuva tarkastusoikeus ei edelleenkaan ulottuisi käyttörajoitusten valvontaan. Valvonta olisi edelleenkin käytännössä asiakirjoihin pohjautuvaa valvontaa.

*13 §. Voimaantulo.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin lain voimaantulosta. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin nykyisen korjausavustuslain kumoamisesta. Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi ennen ehdotetun lain voimaantuloa tehtyjä avustuspäätöksiä koskevasta siirtymäsäännöksestä. Nykyisen korjausavustuslain nojalla tehdään avustuspäätöksiä vielä vuonna 2016. Avustus maksetaan avustuspäätöksen mukaisesti, kun avustettavat korjaukset on tehty, viimeistään avustuspäätöksen tekovuotta seuraavan toisen vuoden aikana. Tämän jälkeenkin nykyisen korjausavustuslain nojalla myönnettyihin avustuksiin voi liittyä voimassa olevia käyttörajoituksia. Muun muassa näistä syistä siirtymäsäännös on tarpeen.

## **2 Tarkemmat säännökset ja määräykset**

### **3 Voimaantulo**

### **4 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys**

## **Laki**

### **asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### 1 §

##### *Soveltamisala ja suhde valtionavustukseen*

Valtion varoista voidaan myöntää avustuksia hissien jälkiasentamiseen ja liikkumisesteiden poistamiseen asuinrakennuksissa sekä avustuksia iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen.

Tässä laissa tarkoitettuihin avustuksiin sovelletaan lisäksi, jollei jäljempänä toisin säädetä, mitä valtionavustuslaissa (688/2001) säädetään.

#### 2 §

##### *Avustusten käyttötarkoitukset*

Avustuksella voidaan tukea:

- 1) hissien jälkiasentamista olemassa olevaan kerrostaloon ja liikkumisesteen poistamista asuinrakennuksessa;
- 2) iäkkään ja vammaisen henkilön asunnon korjaamista kotona asumisen edistämiseksi.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä avustusten käyttötarkoituksista.

#### 3 §

##### *Käyttösuunnitelma*

Avustuksia voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistetun enimmäismäärän rajoissa. Jos haettujen avustusten määrä ylittää enimmäismäärän tai jos se on muutoin tarpeellista, valtioneuvosto voi tarkemmin päättää avustusten alueellisista käyttöperusteista sekä jakautumisesta eri käyttötarkoituksiin.

#### 4 §

##### *Avustusten enimmäismäärät*

Avustusta voidaan myöntää hankekohtaisen harkinnan perusteella hyväksyttävistä ja kohtuullisista kustannuksista:

- 1) enintään 45 prosenttia, jos avustus myönnetään 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaiseen käyttötarkoitukseen;
- 2) enintään 70 prosenttia, jos avustus myönnetään 2 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Hyväksyttävät kustannukset ovat enintään avustettavan toimenpiteen toteutuneet kustannukset.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä hyväksyttävistä kustannuksista.

## 5 §

### *Muu rahoitus*

Avustusta myönnetään vain sellaiseen toimenpiteeseen, jonka rahoittamiseksi hakijalla ei ole oikeutta saada muuta julkista tukea.

Avustusta ei myönnetä siltä osin kuin hakijalla on oikeus saada tässä laissa tarkoitetuista hyväksyttävistä kustannuksista hyvitystä vakuutus sopimuksen tai muun sopimuksen perusteella, lain nojalla tai muulla vastaavalla perusteella.

## 6 §

### *Avustuksensaaja*

Edellä 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu avustus myönnetään rakennuksen omistavalle yhteisölle.

Edellä 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu avustus myönnetään asuinrakennuksen tai asunnon omistavalle luonnolliselle henkilölle taikka luonnolliselle henkilölle, joka omistaa asunto-osakkeet, jotka tuottavat oikeuden hallita asuinhuoneistoa. Jos rakennuksen tai asunnon kunnossapitovastuu kuuluu lain nojalla tai se on kirjallisesti siirretty pysyvästi tai pitkäaikaisesti jollekin muulle taholle kuin edellä tarkoitettulle omistajalle, avustus voidaan kuitenkin myöntää kunnossapitovastuussa olevalle. Avustusta ei myönnetä siltä osin kuin kustannukset kuuluvat asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) tai yhtiöjärjestyksen nojalla asunto-osakeyhtiön maksettavaksi.

## 7 §

### *Myöntämisen yleiset edellytykset*

Avustusta voidaan myöntää ympärivuotisessa asuinkäytössä olevan rakennuksen tai asunnon kustannuksiin taikka, jos avustusta myönnetään 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaiseen käyttö-tarkoitukseen, myös ympärivuotiseen asuinkäyttöön otettavan rakennuksen kustannuksiin. Avustettavien toimenpiteiden tulee olla tarkoituksenmukaisia rakennuksen tai asunnon odotettavissa oleva asuinkäyttöaika ja asuinkäyttötarve huomioon ottaen.

Avustusta voidaan myöntää vain sellaisiin toimenpiteisiin, joita ei ole aloitettu ennen kuin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on myöntänyt avustuksen tai hyväksynyt toimenpiteen tarkoituksenmukaisuuden. Muussa tapauksessa avustusta voidaan myöntää vain erityises-tä syystä.

## 8 §

### *Sosiaalinen ja taloudellinen tarveharkinta*

Edellä 7 pykälässä säädettyjen yleisten edellytysten lisäksi myönnettäessä avustusta 2 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaiseen käyttötarkoitukseen tulee hakijan ruokakunnan olla sosiaalisesti sekä tulojensa ja varallisuutensa vähäisyyden vuoksi kokonaisuutena arvioiden sellaisessa asemassa, että avustuksen myöntäminen on tarpeen korjaus- tai muiden avustettavien toimenpiteiden toteuttamiseksi.

Ruokakunnan sosiaaliselle asemalle, tuloille ja varallisuudelle asetettavista edellytyksistä voidaan antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

#### 9 §

##### *Käyttörajoitus*

Asuntoa, jonka korjaamiseen on myönnetty 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu avustus, on käytettävä avustuksensaajan asuntona viiden vuoden ajan avustuksen myöntämisestä. Asunto voidaan kuitenkin rajoitusaikana luovuttaa myös sellaisen henkilön käyttöön, joka luovutuksen tapahtuessa ruokakuntineen täyttää kyseisen avustuksen saannin edellytykset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hakemuksesta myönnettävä vapautus rajoituksesta, jos rajoituksen voimassa pitäminen olisi olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta.

#### 10 §

##### *Viranomaisten tehtävät*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus toimii valtionapuviranomaisena tässä laissa tarkoitetuissa avustuksissa.

Kunta, jonka alueella avustettavan toimenpiteen kohteena oleva asuinrakennus tai asunto sijaitsee, antaa lausunnon 2 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaista avustusta koskevasta hakemuksesta ja tarvittaessa 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaista avustusta koskevasta hakemuksesta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi valtuuttaa 2 momentissa tarkoitettun kunnan järjestämään 12 §:n mukaisen tarkastuksen.

#### 11 §

##### *Tietojen saanti viranomaiselta*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja kunnan oikeuteen saada tietoja toiselta viranomaiselta sovelletaan, mitä valtionavustuslain 31 §:ssä säädetään. Tiedot on oikeus saada maksutta.

#### 12 §

##### *Avustuskohteen tarkastaminen*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi avustuksen myöntämisen yhteydessä edellyttää tehtäväksi korjausten kohteena olevissa tiloissa välitarkastuksia ja korjaustöiden valmistuttua lopputarkastuksen. Jos lopputarkastus edellytetään tehtäväksi, se on järjestettävä kohtuullisen ajan kuluessa korjaustöiden valmistumisesta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja 10 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan virkamiehellä on oikeus päästä avustuksella korjattaviin tai korjattuihin pysyväisluonteiseen asumiseen tarkoitettuihin tiloihin korjaustöiden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa sekä korjaustöiden lopputarkastuksen yhteydessä sen varmistamiseksi, että avustusvaroja käytetään asumisen, henkilöiden terveyden tai terveellisen ympäristön turvaamisen edistämiseksi tämän lain ja avustuspäätöksen mukaisesti taikka jos on syytä epäillä, että on tehty rikoslain (39/1889) 29 luvun 5—8 §:ssä tarkoitettu rikos. Asunnossa tarkastus voidaan kuitenkin toimittaa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevien edellä mainittujen seikkojen selvittämiseksi. Tarkastuksessa on noudatettava, mitä hallintolain (434/2003) 39 §:ssä säädetään.

### 13 §

#### *Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017.

Tällä lailla kumotaan asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista 1 päivänä helmikuuta 2006 annettu laki (1184/2005).

Tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta asuntojen korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksista annettua lakia (1184/2005) sovelletaan ennen tämän lain voimaan tuloa tehtyihin avustuspäätöksiin.