

Person-
kunder

Understöd för
undersökning av byggnaders skick och
för planering av grundliga förbättringar

SÖKANVISNING



Denna anvisning redogör för hur **personer som äger en bostadsbyggnad** kan ansöka om understöd dels för undersökning av en byggnads skick och dels för planering av grundliga förbättringar. Anvisningen redogör också för förutsättningarna för beviljande och utbetalning av understödet.



Innehåll

1	Understödet syfte och belopp	3
2	Vad understöds	3
2.1	Undersökning av byggnaders skick.....	4
2.2	Planering av grundliga förbättringar	5
3	Förutsättningar för att beviljas understöd	5
3.1	Inledande av reparationsåtgärder	5
3.2	Allmänna förutsättningar	6
3.3	Förutsättningar för undersökning av byggnadens skick.....	8
3.4	Konditionsgranskarens kompetens	8
3.5	Förutsättningar för planering av grundliga förbättringar	9
3.6	Kompetensen hos den som planerar de grundliga förbättringarna	10
4	Ansökan om understöd	11
4.1	Ansökning via ARAs e-tjänst.....	11
4.2	Ansökning med separat blankett	12
4.3	Inlämning av dokument som är sekretessbelagda eller innehåller känsliga uppgifter	13
5	Bilagor till ansökan.....	13
6	Utbetalning av understöd	14
7	Ändringssökande av beslut.....	15
8	Mer information	15

Sökanvisning 2023 för personkunder: Understöd för undersökning av byggnaders skick och för planering av grundliga förbättringar

Publicerad: 31.12.2022

Dnr: ARA-00.01.01-2020-47

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)

1 Understödet syfte och belopp

Understöden beviljas dels för undersökningar av skicket på bostäder och bostadsbyggnader med fukt- och mikroskador och inomhusluftproblem och för de kostnader som uppstår vid planering av grundliga förbättringar av sådana byggnader.

Målet är att främja en systematisk fastighetshållning, upprätthållande av byggnadsbeståndets kvalitet samt att stöda och uppmuntra ägarna till att reparera fastigheterna.

Bestämmelser som tillämpas

Vid beviljande av understödet tillämpas lagen om reparationsunderstöd för bostadsbyggnader och bostäder ([1087/2016](#)), statsrådets förordning om reparationsunderstöd för bostadsbyggnader och bostäder ([1373/2016](#)) och statsunderstödslagen ([688/2001](#)).

Hushållsavdrag kan inte fås för undersökning av skicket på en byggnad eller för planering av grundliga förbättringar

Enligt Skatteförvaltningens anvisningar kan hushållsavdrag inte beviljas för undersökningar av skick, för mätningar eller för undersökningar. Planeringsarbete som kräver en inredningsarkitekts, arkitekts, ingenjörs eller annan motsvarande persons särskilda yrkesskicklighet är inte avdragsgillt normalt hushållsarbete.

Mer information om hushållsavdraget ges på skattemyndighetens webbsida www.skatt.fi.

2 Vad understöds

Understödet kan sökas för undersökning av skick och/eller för planering av grundliga förbättringar. Eventuella tvister angående bostadsköp påverkar inte möjligheterna att få understöd.



Understödet uppgår till högst 50 % av de godtagbara och genomförda kostnaderna.

2.1 Undersökning av byggnaders skick

Understöd för undersökning av byggnaders skick kan beviljas när man **misstänker** fukt- och mikroskador eller inomhusluftproblem.

Vid en undersökning av byggnaders skick kan understöd beviljas för kostnader som orsakas av planeringen av undersökningen, av undersökningsarbetena, av nödvändiga provtagningar och av provanalyser samt för kostnaderna för att skriva en rapport om byggnadens skick och för övriga kostnader som spelar en väsentlig roll för undersökningen av byggnadens skick.

I undersökningen av byggnadens skick ingår i allmänhet en organoleptisk undersökning eller en inledande kartläggning och en undersökning av byggnadens konstruktioner. Enbart en bedömning eller en inledande kartläggning av en bostads skick är inte en understödsberättigad åtgärd.

Fukt- och inomhusluftundersökningar är understödsberättigade. **Vid fukt- och inomhusluftundersökningar** görs en noggrann undersökning av fuktskadade konstruktioner eller konstruktioner som misstänks vara fuktskadade samt av övriga byggnadsdelar, material och hustekniska faktorer som eventuellt inverkar på inomhusluften. I undersökningen ingår också eventuella andra faktorer som påverkar kvaliteten på inomhusluften, såsom bristfällig ventilation.

Information om undersökning av byggnaders skick och exemplet om innehållet av rapporten: [Gå till miljöministeriets "Rakennuksen kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus"-publikation \(julkaisut.valtioneuvosto.fi\)](#)

2.2 Planering av grundliga förbättringar

När det i bostadsbyggnaden har **konstaterats med undersökningen av byggnaders skick** fukt- och mikrobskador eller inomhusluftproblem kan understöd beviljas för planering av grundliga förbättringar av byggnaden.

Med grundlig förbättring avses:

- att den kvalitativa nivån på en bostad eller en bostadsbyggnad höjs från den ursprungliga nivån **eller**
- att den återförs till en nivå som motsvarar nivån på ny utrustning eller ny kvalitetsnivå eller till den ursprungliga nivån.

Understödsberättigade kostnader vid planeringen av grundliga förbättringar är kostnader för uppgörande av planer, kartläggningar och övriga syner som är viktiga för planeringen.

3 Förutsättningar för att beviljas understöd

3.1 Inledande av reparationsåtgärder



Viktigt:

Inled inte en undersökning av byggnadens skick eller planering av grundliga förbättringar innan din understödsansökan anlänt till ARA.

En förutsättning (eller ett villkor) för erhållande av understöd är att arbetet med att undersöka skicket och planeringen av grundliga förbättringar inte har inletts förrän understödsansökan lämnats in till ARA.

Om det är brådskande med att inleda undersökningen eller planeringen kan du påbörja undersökningen eller planeringen efter

att understödsansökan anlänt till ARA. Arbetet inleds dock **på egen risk** eftersom ARAs understödsbeslut kan vara antingen positivt eller negativt.

ARA rekommenderar att den sökande inleder åtgärderna först efter att ARA fattat ett understödsbeslut om dem. Om du väntar tills du får ett understödsbeslut får du klarhet i om dina åtgärder kommer att få understöd eller inte.



Om det funnits särskilda skäl att vidta åtgärder i brådskaande ordning, alltså att undersökningen eller planeringen gjorts innan ansökan lämnats in till ARA, kan ARA i undantagsfall av välgrundade skäl bevilja understöd.

3.2 Allmänna förutsättningar

Bostadsbyggnadens ägare

Understödet kan beviljas till den personen som äger bostadsbyggnaden.

Understöd kan inte beviljas till den personen som äger bostadsaktier. Disponenten för ett bostadsaktiebolag eller styrelsens ordförande kan ansöka om understöd för undersökning av skicket eller planering av grundförbättring för en bostad som förvaltas av bostadsaktiebolagets aktieägare. [Ladda ner sökanvisningen om understöd för husbolag \(pdf\)](#)

Parhusägare gör ansökan antingen

- med en ansökningsblankett avsedd för privatpersoner, om fastigheten med dess byggnader ägs av privatpersoner, eller
- med en ansökningsblankett avsedd för samfund, om fastigheten med dess byggnader ägs av ett bostadsaktiebolag.

Bostadsbyggnaden

När det gäller den byggnad som de understödsberättigade åtgärderna gäller ska åtminstone hälften av byggnadens area ska användas **för boende året om**. Understöd kan inte beviljas för fritidsbostäder.

I bostadsbyggnaden måste det finnas:

- a) **När understöd ansöks för undersökning av byggnadens skick:** misstanke om fukt- och mikroskador eller om inomhusluftproblem.
- b) **När understöd ansöks för planering av grundliga förbättringar:** en fukt- eller mikroskada eller inomhusluftproblem konstaterad med undersökningen av byggnaders skick.

I en fuktskadad byggnad finns det material eller konstruktioner vars utseende, hårdhet, tekniska funktion eller sunda egenskaper väsentligt har försvagats till följd av en stor eller långvarig fuktskada och mikrobttillväxt.

Vid inomhusluftproblem orsakas problemen av skadliga ämnen i inomhusluften (t.ex. VOC:er, PAH:er och radon).

Åtgärder

De understödsberättigade åtgärderna ska vara **ändamålsenliga** med beaktande av den uppskattade användningstiden för och behovet av byggnaden eller bostaden.

Annat offentligt stöd eller annan offentlig gottgörelse som beviljas för reparation

Understöd kan beviljas endast om den sökande inte har rätt att få annat offentligt stöd eller annan offentlig gottgörelse för reparationsåtgärden. Ett sådant stöd eller en sådan gottgörelse kan vara exempelvis en gottgörelse genom ett försäkringsavtal, ett annat avtal eller med stöd av lagen. Exempel på dessa kan vara

bland annat försäkringsersättning, avtalsvite eller en prestation som hänför sig till ett fel i en affär.



Den sökande ska i samband med ansökan om understöd uppge allt stöd och all finansiering han eller hon fått för åtgärderna.

3.3 Förutsättningar för undersökning av byggnadens skick

Understöd för undersökning av skicket på en bostadsbyggnad med fukt- och mikroskador och inomhusluftproblem kan beviljas när undersökningen **motsvarar den överenskomna goda standarden i branschen och den gjorts i tillräcklig omfattning.**

Undersökningen av skicket görs med hjälp av öppning av konstruktioner, testanvändning, provtagning och mätning av konstruktioner i behövlig omfattning.

Den som utför undersökningen av byggnadens skick ska visa upp intyg på sin kompetens. Mer information finns på nästa kapitel 4.4.

3.4 Konditionsgranskarens kompetens

Undersökningar av byggnaders skick ska kunna understödas när undersökningen utförs eller undertecknas av en kompetent person.

Fukt- och inomhustekniska undersökningar av byggnaders skick kräver mångsidig kompetens och erfarenhet. Den som undersöker byggnadens skick ska känna till olika tidstypiska konstruktionslösningar och typer av konstruktioner, VVS-tekniska lösningar, byggnadsmaterial och riskkonstruktioner. Den som undersöker byggnadens skick ska också känna igen en normal och en avvikande inomhusmiljös egenskaper och vanliga orenheter samt undersöknings- och mätmetoder.

Med en kompetent person avses en konditionsgranskare som har:

- en sådan kompetens som föreskrivs i social- och hälsovårdsministeriets förordning om sanitära förhållanden i bostäder och andra vistelseutrymmen samt om kompetenskrav för utomstående sakkunniga ([545/2015](#)) (*en expert på hälsoriktigt byggande eller en konditionsgranskare med kunskap om fuktskador*) **eller**
- en av ovannämnda certifikat som beviljats av FISE eller Eurofins Expert Services Oy:
 - expert på hälsoriktigt byggande
 - expert på inomhusluft
 - konditionsgranskare med kunskap om fuktskador
 - varubesiktningsman som har kompetens att utreda inomhusproblem i byggnader och undersökning av byggnadens skicket.

Om flera personer deltar i undersökningen av skicket, till exempel inom ett företag, och endast en person uppfyller ovan nämnda behörighetskrav, tar den personen med sin underskrift ansvar för rapportens innehåll.



Ett intyg på kompetensen ska bifogas till ansökan om understöd.

3.5 Förutsättningar för planering av grundliga förbättringar

En undersökning av byggnadens skick utgör underlaget för reparationsplaneringen. Med stöd av undersökningen av byggnadens skick **utarbetas tillräckligt detaljerade reparationsplaner** där man beskriver de konstruktioner som ska repareras, rivas och förnyas, eventuella ändringar i byggandet av nya konstruktioner samt reparationsmetoder och material.

Den som ansöker om understöd för planering av grundliga förbättringar ska som bilaga till ansökan om understöd bifoga **en rapport om byggnadens skick**. Av rapporten ska byggnadens mikrob- och fuktskador eller inomhusluftproblem framgå. Undersökningen om byggnadens skick omfattas av förutsättningarna i kapitel 3.3. ARA rekommenderar att undersökning av byggnaders skick är gjort inom de senaste 12 månaderna.

Den som inleder ett planeringsprojekt för att undersöka byggnadens skick eller för att göra grundliga förbättringar (den sökande) ska se till att de som arbetar inom projektet har tillräcklig yrkeskompetens och yrkesskicklighet med tanke på uppgifternas svårighetsgrad. Kompetensen hos den som utför granskningen av byggnadens skick ska intygas (se kap. 3.4). Även kompetensen hos den som planerar de grundliga förbättringarna ska intygas (se följande kap. 3.6).



Obs! Det går inte längre att ansöka om understöd för en tidigare gjord undersökning av en byggnads skick ifall ARA inte har beviljat tillstånd för byggstart.

3.6 Kompetensen hos den som planerar de grundliga förbättringarna

Inom planeringsuppgiften betonas hänsyn till hälsofrågor och det är viktigt att försäkra sig om kvaliteten på reparationsarbetet.

På bedömningen av planerarens kompetens tillämpas 120 e § i markanvändnings- och bygglagen, miljöministeriets anvisning om svårighetsklasser för arbetsledningsuppgifter (MM1/601/2015) samt statsrådets förordning om bestämmande av svårighetsklassen för projekteringsuppgifter vid byggande (SRf 214/2015).

Uppgiften att planera åtgärdande av fuktskador och inomhusluftproblem anses antingen vara en sedvanlig eller en krävande planeringsuppgift. ARA rekommenderar att den som planerar en grundlig förbättring har avlagt examen inom byggbranschen eller inom det tekniska området och har minst tre års erfarenhet av att planera reparationsbyggande. **Den sökande**

ska se till att de som arbetar inom projektet har tillräcklig yrkeskompetens och yrkesskicklighet med tanke på uppgifternas svårighetsgrad.



Till ansökan om understöd ska planerarens examensbetyg och CV bifogas som intyg för hens kompetens.

Om det är fråga om planeringsarbete för att åtgärda en fuktskada godkänner ARA också kompetensen för en person som enligt FISE:s kompetensregister är konditionsgranskare med kunskap om fuktskador.

4 Ansökan om understöd

Understödet kan sökas året om. Understöd beviljas årligen så länge som det finns årligt anslag kvar för denna stödform.

Den sökande kan anlita ett **ombud** för att ansöka om understöd. Ombudet kan till exempel vara en anhörig.



Vid bruk av ombud ska man beakta eventuell jävighet. Exempelvis kan den som utför åtgärden inte fungera som ombud.

Understödet kan sökas via ARAs e-tjänst eller med en separat blankett.

ARA rekommenderar ansökning via ARAs e-tjänst.
Du kan logga in i e-tjänsten med bankkoder.



4.1 Ansökning via ARAs e-tjänst

Det är säkert och lätt att använda ARAs e-tjänst. ARAs elektroniska ärendetjänster förutsätter **stark autentisering** av användaren. Du kan logga in med bankkoder, mobilcertifikat eller certifikatkort.

På första sidan av e-tjänsten du kan fylla in nya ansökningar, svara meddelanden som ARA har sänt och komplettera ansökan som behövs komplettering.



Rekommendation: Tillägga alla nödiga bilagor till ansökan i elektroniska form, som PDF-filer.

[Gå till ARAs e-tjänstsidan i ara.fi](#)

4.2 Ansökning med separat blankett

Understöd kan också sökas med en separat blankett (blankett ARA 37). [Gå till sidan av blanketten ARA 37](#)

Du hittar blanketten också på understödssidan eller ARAs blankettsökning (www.ara.fi/blanketter)

Ansökan skickas till ARAs registratorskontor via e-post med adress "[kirjaamo.ara \(at\) ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi)" eller **den säkra posttjänsten** (se. kap. 4.3).

Pappersansökan skickas till ARA på adressen:

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)
PB 30
15141 Lahtis.

Ytterligare information ges av ARAs telefon- eller e-posttjänst för reparationsunderstöd (se kontaktuppgifter i kap. 8).



Obs. Inget separat meddelande skickas till den sökande om att pappersansökan har mottagits. Ansökningar som har lämnats in **via E-tjänsten eller e-post** bekräftas med ett e-postmeddelande.

mellan ägaren. Ladda ner ARAs "avtalsmodell" på sidan av understödsansökan (ara.fi/blanketter): [Gå till sidan där du hittar avtalsmodellet](#)

Dokumenterna som bifogas till ansökan returneras inte.

6 Utbetalning av understöd

Understödet utbetalas i en rat efter slutförandet av de arbeten som understödet har beviljats för. Utbetalning av understödet söks med den blankett för utbetalning som finns på ARAs webbsida och som du kan skriva ut.

Följande dokument ska bifogas begäran om utbetalning:

- fakturor och kvitton över att de har betalats.



Understödet kan betalas ut under det år det beviljats och under de två därpå följande kalenderåren. Efter det kan understödet inte längre betalas ut. Den slutliga begäran om utbetalning ska lämnas in till ARA **senast 31.10.** det sista betalningsåret.

Understödstagaren ska vara den som betalar reparationsfakturorna, dvs. de faktiska kostnaderna (fakturor, kvitton) ska hänföras till understödstagaren.

Ursprungliga kvitton och verifikat ska förvaras i 6 år efter att ansökan om utbetalning har gjorts.

Kvittona och verifikaten kan behövas senare vid en eventuell granskning.

ARA kan kräva att granskningar utförs i de utrymmen som är föremål för undersökning eller planering. Syftet med granskningarna är att kontrollera användning av understöd för åtgärder enligt

understödsbeslut. ARA kan också befullmäktiga kommunen där bostaden är belägen att utföra ovan nämnda granskning.

7 Ändringssökande av beslut

Ett understödsbeslut kan överklagas på det sätt som föreskrivs i statsunderstödslagen ([688/2001](#)). Omprövning av ett beslut om understöd kan begäras inom 30 dagar från delfåendet.

Rättelseyrkandet ska framställas ARA skriftligen.

Omprövning kan begäras via en rättelseyrkan som skickas per post till adressen "Finansiering- och utvecklingscentralen för boendet (ARA), PB 30, 15141 Lahtis". [Gå till sidan av begäran om omprövning av understödsbeslut](#)

I omprövningsbegäran ska det framgå vilket beslut som avses, hurdan omprövning som begärs och på vilka grunder omprövning begärs. Genom att använda blanketten *Begäran om omprövning* som finns på ARAs webbplats försäkrar du dig om att alla nödvändiga uppgifter kommer med i omprövningsbegäran.

Det beslut som meddelas med anledning av begäran om omprövning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen.

8 Mer information

Du kan kontakta oss per e-post i ärenden som gäller ansökan om understöd: [korjausavustus.ara \(at\) ara.fi](mailto:korjausavustus.ara@ara.fi)

Om du vill lyssna på inspelning som berättar om understödet, du kan ringa våra inspelningstelefon:
tfn. 029 525 0928 (inspelningslinje, *på numret svaras inte*).

Anvisningar, länkar och blanketter som gäller understöd finns på ARAs webbplats: [ara.fi/sv-FI/Lan och bidrag/Reparationsunderstod/Undersokning av byggnads skick och planering av grundliga forbattringar](https://ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Reparationsunderstod/Undersokning_av_byggnads_skick_och_planering_av_grundliga_forbattringar)

Gå direkt till ARAs e-tjänst: <https://rahoitus.ara-asiointi.fi>

Ytterligare information om ARAs e-tjänst på ARAs webbplats: www.ara.fi/e-tjanst

Separat ansökningsblankett:

ARAs blanketter (går att skriva ut) finns tillgängliga på ARAs blankettsida och genom en sökning på blanketten: www.ara.fi/blanketter

När du söker blanketterna, använd då blankettnumret "ARA 37" eller blankettens namn.