

Ohje asukasvalintojen valvonnasta kunnille ja hyvinvointialueille

Tämä ohjauskirje korvaa kunnanhallituksille ja kuntien asuntoviranomaisille osoitetun ja ARAn verkkosivuilla julkaistun ohjeen ARA-rahoitteisten asuntojen ohjaus- ja valvontavastuusta sekä säännösten soveltamisalasta (Dnro 20140/631/2014).

Tämän kunnille ja hyvinvointialueille osoitettu ohjauskirje antaa ohjeita arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonnasta. Kirjeestä hyötyvät erityisesti ne henkilöt, jotka kunnassa tai hyvinvointialueella vastaavat asukasvalintojen lakisääteisestä valvontatehtävästä.

ARA antaa keväällä 2023 hyvinvointialueille erillisen ohjeen ARA-kohteita koskevista säännöksistä.

1 ARAn ohjausvastuu

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntää erilaisia asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden valinta on säänneltyä.

Asukasvalintasäännösten tavoitteena on, että asunnot ohjautuvat vuokra-asuntoa eniten tarvitseville henkilöille.

Asukasvalintasäännöksillä pyritään myös vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin.

ARAn tehtäviin kuuluu arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen yleinen ohjaus. Ohjauksen tavoitteena on, että omistajat soveltaisivat säännöksissä ilmoitettuja asukasvalintakriteereitä mahdollisimman yhdenmukaisesti. Myös

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

kunnilla ja hyvinvointialueilla tulisi olla yhtenäiset valvontaperiaatteet.

2 Asukasvalintojen valvontavastuu

Kunta valvoo valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Valvonta koskee myös lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalintoja. Valvonta perustuu seuraaviin lainkohtiin:

- aravarajoituslaki (1190/1993), 4 d §
- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001), 11 d §
- laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016), 24 §.

1.9.2023 alkaen hyvinvointialue valvoo niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Näin ollen hyvinvointialue valvoo esimerkiksi ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asukasvalintaa sellaisissa ARA-kohteissa, joissa tarjotaan asumispalveluita. Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia erityisryhmien asuntoja, ei vain niitä, joista hyvinvointialue ostaa palveluja. Asuntojen käyttäjäryhmä määrittää sen, kenelle valvontavastuu kuuluu.

Kunta valvoo edelleen niin sanottujen tavallisten ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintoja sekä niiden erityisryhmäkohteiden valintoja, joiden asumispalveluiden järjestäminen ei kuulu hyvinvointialueelle. Tällaisia erityisryhmäkohteita ovat esimerkiksi opiskelija-asunnot.

Kuntien ja hyvinvointialueiden tulee valvoa, että valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa asukasvalinnat toteutetaan seuraavissa laeissa ja asetuksessa tarkoitetulla tavalla:

- aravarajoituslaki (1190/1993)

Osoite	Adress	Puhelin . Telefon	E-mail
PL 30	PB 30	029 525 0800	kirjaamo.ara@ara.fi
Vesijärvenkatu 11 A	Vesijärvenkatu 11 A	Web	etunimi.sukunimi@ara.fi
15141 Lahti	15141 Lahti	www.ara.fi	fornamn.slaktnamn@ara.fi

- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
- laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
- valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin (166/2008).

Jos kohde on saanut erityisryhmien investointiavustusta, tulee valvontaa tekevän henkilön valvoa myös investointiavustuslain (1281/2004) asukasvalintaa koskevien velvoitteiden noudattamista.

Valvova viranomainen päättää itse valvonnan resurssoinnista ja valvontamenettelyn järjestämisestä parhaaksi katsomallaan tavalla. Valvonnan tulee kuitenkin olla tarpeeksi kattavaa, jotta asukasvalintaa koskevien säännösten noudattaminen voidaan varmistaa.

3 Valvontatapapäätös

ARA ohjeistaa, että kunta ja hyvinvointialue tekisivät asukasvalintojen valvontatavasta päätöksen.

Valvontatapapäätöksellä tarkoitetaan valvovan viranomaisen päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi kunnassa tai hyvinvointialueella valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Valvonnasta päätettäessä tulisi ottaa huomioon asuntomarkkinatilanne sekä asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelu kunnan tai hyvinvointialueen sisällä. Tavoitteena on, että valtion tukema asuntokanta vastaa määrällisesti ja laadullisesti kysyntää ja että vuokrataloyhteisöt toimivat säännösten mukaisesti taloudellisesti terveellä pohjalla ja pystyvät hoitamaan velvoitteensa sekä huolehtimaan asuntokannasta.

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Valvontatapapäätöksen sisältö

Asukasvalintoja koskevan kirjallisen valvontatapapäätöksen sisällöksi suositellaan seuraavaa:

- valvontatavat ja valvontamäärät vuosittain
- miten ja milloin vuokrataloyhteisöt toimittavat tiedot asukasvalinnoista kunnalle tai hyvinvointialueelle valvontaa varten
- miten kunta pitää luetteloa vuokra- ja osaomistustaloista, taloissa olevista asunnoista ja asuntojen käyttöasteesta
- miten kunta tai hyvinvointialue raportoi valvontatuloksista ja mahdollisista toimenpide-ehdotuksista valvonnan kohteelle ja kunnan tai hyvinvointialueen sisällä
- miten kunta tai hyvinvointialue puuttuu havaittuihin epäkohtiin
- *kunnat*: mikä on kunnan määrittelemä asukasvalinnoissa huomioon otettava varallisuusraja ja kunnassa tavanomaiseksi katsottavan asunnon arvo; jatkossa kunnan ja hyvinvointialueen on hyvä tehdä yhteistyötä varallisuusrajojen määrittämisessä
- *hyvinvointialueet*: miten asuntojen omistajan ja hyvinvointialueen välinen yhteistyö erityisryhmäkohteiden asukasvalinnoissa toteutetaan

Lisäksi päätöksessä olisi hyvä todeta, miten asunnon omistajan on toimittava, kun se

- ilmoittaa uusia ja vanhoja asuntoja julkisesti ja yleisesti haettavaksi (milloin, miten)
- vuokraa rajatun haun piirissä olevia asuntoja
- tekee sellaisia asukasvalintoja, joissa hakijan asunnottomuus johtuu muun muassa toistuvista

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

maksuhäiriöistä ja joissa asunnon saamiseksi tarvitaan hyvinvointialueen sosiaalihuoltohenkilökunnan toimenpiteitä.

4 Valvontatavat

Valvonta voi olla joko **etukäteis- tai jälkivalvontaa**, ja sitä voidaan toteuttaa myös **pistokokein**. Valvonnan on oltava riittävän kattavaa, jotta voidaan varmistaa, että säännöksiä noudatetaan. Asukasvalintoja valvovalla viranomaisella on oikeus saada nähtäväkseen kaikki tarvittavat asukasvalintaa koskevat asiakirjat valvontaa varten.

Etukäteisvalvonnassa päätökset tehdään kirjallisena. Myös jälkivalvonnassa valvovan viranomaisen on syytä tehdä kirjallinen valvontapäätös. Hyväksyvä päätös voi olla esimerkiksi kiinteistön omistajan toimittamaan asiakirjaan tai raporttiin tehty, allekirjoituksella varmennettu hyväksyminen.

Asukasvalintojen etukäteisvalvontaa suositellaan esimerkiksi silloin, kun toimijana on uusi yleishyödylliseksi nimetty vuokra-asuntojen tuottaja tai kun uusi ARA-rahoitteinen erityisryhmille tarkoitettu rakennushanke valmistuu. ARA suosittelee, että valvova viranomainen valvoisi asukasvalintoja aina etukäteen silloin, kun omistaja haluaa poiketa asukasvalintaperusteista erityisestä tai tilapäisestä syystä.

Jos kunnassa tai hyvinvointialueella käytetään jälkivalvontaa, vuokratalon omistaja toimittaa valvovalle viranomaiselle kirjalliset asukasvalintapäätökset. Tehdyt valintapäätökset voidaan toimittaa myös asukasvalintalistoina, joista käyvät ilmi valinnan perusteet:

- asunnontarve
- kiireellisyysluokitus
- varallisuus ja tulot
- ruokakunnan koko
- haettavan asunnon koko.

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Valvontatietojen perusteella asunnon saaneen olosuhteita tulisi voida verrata muihin hakijoihin, ja siksi omistajan on toimitettava kunnalle vastaavat tiedot muista hakijoista valvontatapapäätöksessä ilmoitetulla tavalla. Valvovalle viranomaiselle toimitetuista tiedoista tulisi selvittää, että omistaja valitsee asuntoihin asukkaat etusijajärjestyksen ja säännösten mukaisesti.

ARA suosittelee, että kunta ja hyvinvointialue velvoittaisivat jälkivalvontaa tehdessään vuokratalojen omistajat toimittamaan kuntaan **kuukausittain** kaikki tekemänsä asukasvalintapäätökset tai asukasvalintalistat.

Jos asukasvalintoja valvotaan pistokokein, valvottavat asukasvalinnat on valittava riittävän pitkältä aikaväliltä. ARA suosittelee ajanjaksoksi vähintään yhtä kalenterikuukautta. Pistokokeita tulisi tehdä vähintään kahdelta kalenterikuukaudelta vuodessa.

5 Säännösten noudattamatta jättäminen

Jos asukasvalintojen valvonnassa havaitaan, että vuokratalon omistaja ei noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, on valvovan viranomaisen syytä puuttua esimerkiksi antamalla huomautus asiasta. Valvontaa voidaan tarpeen vaatiessa tehostaa muuttamalla kyseisen vuokratalon omistajan valvonta etukäteisvalvonnaksi joko määräajaksi tai toistaiseksi.

Jos myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, valvova viranomainen ilmoittaa asiasta ARAlle. Asukasvalintasäännösten rikkominen voi johtaa esimerkiksi korkotuen lakkauttamiseen. Tällöin korkotuen maksaminen lakkautetaan ja myös maksettu korkotuki voidaan periä takaisin (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 37 §). ARA voi myös määrätä seuraamusmaksun yhtiölle, jos yhtiö on toiminut vastoin lain säädöksiä, antanut ARAlle, Valtiokonttorille tai lainanmyöntäjälle harhaanjohtavia tai vääriä tietoja taikka salannut tai kieltäytynyt antamasta pyydettyjä tietoja (laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

(574/2016) 25 §). ARA tai Valtiokonttori voivat myös asettaa uhkasakon yhteisölle (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 39 §).

6 Lisätietoja ja keskeiset lait

ARA-kohdetta koskevat rajoitukset voi tarkistaa ARAn verkkoasiointipalvelusta.

Lisätietoja asukasvalinnoista ja asukasvalintaa koskevista säännöksistä löytyy ARAn verkkosivuilta osoitteesta ara.fi.

ARA antaa maksutonta ohjausta ja neuvontaa säännösten noudattamisessa. ARAn ohjauksen ja valvonnan sähköpostiosoite on valvonta@ara.fi.

Keskeiset lait:

- Aravarajoituslaki (1190/1993)
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
- Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
- Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004, investointiavustuslaki)

Liisa Meritähti-Lustig
Valvontapäällikkö
Ohjauspalvelut ja valvonta

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi