

Arava- ja korkotukivuokra- asuntojen asukasvalintaopas

ASUMINEN

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



Tämä versio on päivitetty 25.4.2008. Tekstin viereen on merkitty vihreällä pystyvii-
valla muuttunut tai uusi aineisto.

Sisällysluettelo

Johdanto	5
I Valtion tukemien vuokra-asuntojen erityispiirteitä	7
1.1 Asukasvalinta	7
1.2 Vuokranmääritys	8
1.3 Luovutukset	8
1.4 Rajoitusajat	9
1.5 Rajoituksista vapauttaminen	9
1.6 Yleishyödyllisiä yhteisöjä koskevia erityismääräyksiä	9
2 Miten asunnot ilmoitetaan haettaviksi	10
2.1 Julkinen ja yleinen hakumenettely	10
2.2 Rajattu hakumenettely	11
2.3 Kunnan tiedotustoiminta	11
3 Miten asuntoa haetaan	12
3.1 Lomake	12
3.2 Internet-pohjainen haku	13
3.3 Hakemuksessa tarvittavat selvitykset	13
4 Kuka asukkaat valitsee ja miten	15
4.1 Asukkaiden valinta	15
4.2 Vuokrasopimus ja vuokravakuudet	15
4.3 Asukasvalinta ja tietosuoja	16
4.4 Asiakirjojen säilytys	16
4.5 Tiedoksianto	17
4.6 Muutoksenhaku	17
5 Asukasvalinnan perusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen	18
5.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet	18
5.2 Asunnontarve ja asumisväljyys	19
5.3 Varallisuus	20
5.4 Tulot	21
5.4.1 Tuloja ovat	21
5.4.2 Tuloiksi ei lueta	22
5.4.3 Tulojen laskeminen	22
5.4.4 Hakijaruokakuntien tulojen vertailu	25
5.5 Etusijajärjestys	27
5.6 Luottotietojen ja vuokratäristen vaikutus	29
5.7 Poikkeukset asukasvalintaperusteista	30

5.8	Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa	32
5.9	Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen	32
5.10	Poikkeusluvut käyttää asuntoa muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen	33
6.	Asukasvalinta osaomistusasuntoihin	34
6.1	Mikä on osaomistusasunto	34
6.2	Osaomistusasuntojen asukkaiden valinnan valvonta	35
7	Erietyiset hakijaryhmät	36
7.1	Lastensuojelun kohteena olevat asunnontarvitsijat	36
7.2	Vaikeavammaiset henkilöt	37
7.3	Pakolaiset ja muut maahanmuuttajat	37
7.4	Romanit	38
7.5	Opiskelijat	39
8	Asukasvalintojen ohjaus ja valvonta	40
8.1	Kunta valvoo	40
8.2	ARA ohjaa kuntia ja omistajayhteisöjä	41
9	Asumisaikaisia ongelmia	42
9.1	Häiritsevä käyttäytyminen	42
9.2	Vuokranmaksuvaikeudet	43
9.3	Seuraukset	43
10	Seuraamukset asukasvalintaperusteiden noudattamatta jättämisestä	44
10.1	Aravarajoituslain vastainen käyttö	44
10.2	Korkotukilain vastainen käyttö	44
10.3	Yleishyödyllisyys	44
Liite:	Lait, asetukset ja ohjeet	46

Johdanto

Arava- ja korkotukivuokra-asuntoja koskeva asukasvalintaopas julkaistiin vuoden 2003 alkupuolella ympäristöministeriön Ympäristöopas -nimisessä julkaisusarjassa apuvälineeksi asukasvalintoja tekeville ja niitä valvoville asukasvalintoja koskevan valtioneuvoston asetuksen (1191/2001) soveltamista varten. Oppaaseen tuli myös hyödyllistä tietoa asunnon hakijoille.

Opasta tehtäessä nähtiin ensiarvoisen tärkeäksi yhtenäinen käytäntö eri omistajien asukasvalinnoissa mm. sen vuoksi, että voitaisiin paremmin välttää talojen asukasrakenteen muodostuminen liian yksipuoliseksi. Oppaan sisällössä pyrittiin ottamaan huomioon myös käytännön toimijoiden toivomuksia. Saadun palautteen perusteella voidaan arvioida, että opas on täyttänyt kohtuullisen hyvin tehtävänsä.

Oppaan julkaisemisen jälkeen on tullut merkittäviä organisatorisia, asuntomarkkinoita ja sen myötä myös asukasvalintaa koskevia säännösmuutoksia. Sähköinen hakumenettely on myös tullut yleiseksi. Opas on nykyään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) julkaisu. Se löytyy ARAn verkkosivuilta internet-osoitteesta www.ara.fi. Opasta päivitetään tarpeen mukaan esim. säännösmuutosten yhteydessä. Viimeisin versio näkyy oppaan päiväyksestä.

Viimeisimmät säännösmuutokset sisältävät 20.3.2008 annettuun valtioneuvoston asetukseen asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008). Asetus tulee voimaan 1.4.2008. Se koskee, kuten edellinenkin vastaava asetus, myös asukasvalintoja osaomistusasuntoihin.

Säännösmuutokset perustuvat hallitusohjelmaan sekä valtioneuvoston asuntopoliittiseen ohjelmaan.

Hallitusohjelman mukaan "valtion tukeman vuokra-, osaomistus-, ja asumisoikeustuotannon edellytyksiä parannetaan mm. poistamalla asukasvalinnan tulorajat" sekä "kehitetään asukasvalintaan liittyvää tarveharkintaa ottaen huomioon vuokra-asuntojen sosiaalinen käyttötarkoitus".

Valtioneuvoston asuntopoliittisessa ohjelmassa todetaan mm. seuraavaa: "Sosiaalisia vuokra-asuntoja vapautuu vuosittain jaettavaksi yli 80 000, joista noin 20 000 pääkaupunkiseudulla. Vapautuvat asunnot ovat myös sosiaalipolitiikan tärkeä työ-

väline. Edellytykset tälle turvataan toteuttamalla asukasvalinta sosiaalisen tarveharjinnan perusteella asukasvalintaohjeiden mukaisesti myös luovuttaessa asukasvalinnan tulorajoista. Samalla kiinnitetään huomiota työn perässä korkeiden asumiskustannusten alueille muuttavien asemaan sekä turvataan liikuntaesteisten etuoikeus sellaisiin vapautuviin asuntoihin, joissa esteettömyys on erityisesti huomioitu.”

Tärkein säännösmuutos on siis tulo rajojen poistuminen nyt myös ns. kasvukeskusalueilla sekä 1.1.2004 lukien käyttöön otetuista kohteista muilla alueilla. Tämä ei ole kuitenkaan merkinnyt itse tuloarvostelun poistumista. Hakijaruokakunnan tulot ovat edelleenkin lähtökohtaisesti tasavertainen asukasvalintaperuste yhdessä asunontarpeen ja varallisuuden kanssa. Säännökset painottavat edelleenkin useamman hakijan kilpailutilanteissa sosiaalisen näkökulman eli heikoimmassa asemassa olevien huomioon ottamista asukasvalinnoissa.

ARA tulee seuraamaan tämän painotuksen toteutumista.

Asukasvalinnan tavoitteena on edelleenkin sen lisäksi, että arava- ja korkotuki- vuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille, myös se, että samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Asukasvalintasäännökset mahdollistavat toisaalta edelleenkin joustavan asukasvalinnan silloin, kun ko. asuntojen kysyntä on vähäistä eikä asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttyviä hakijoita ole.

Säännöksiä sovellettaessa on huomattava, että valtioneuvoston asetuksen säännökset täydentävät aravarajoitus- ja korkotukilakiin jo aiemmin nostettuja asukasvalintasäännöksiä. Näin ollen esim. asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen on otettava huomioon myös em. lakien säännökset.

Oppaan tässä painoksessa on otettu huomioon mainitut muutokset sekä tehty joitakin täsmennyksiä ja täydennyksiä. Varallisuusselvityksiä koskeva täydennys löytyy luvusta 3.3 ja suositus varallisuuden enimmäisrajoiksi luvusta 5.3. Tekstin tärkeimmät muutokset on lihavoitu ja ovat lähinnä luvuissa 5.4.4 (Hakijaruokakuntien tulojen vertailu) sekä 5.5 (Etusijajärjestys). Oppaan liitteessä on lueteltu kootusti tärkeimmät asukasvalintoihin liittyvät oppaassa mainitut lait, valtioneuvoston ja ympäristöministeriön antamat asetukset sekä ARAn ohjeet.

1 Valtion tukemien vuokra-asuntojen erityispiirteitä

Myöntäessään tukea vuokra-asunnon rakentamiseen, hankkimiseen tai peruskorjaukseen valtio haluaa myös vaikuttaa asunnon käyttöön. Asuntojen halutaan ohjautuvan suurimmassa tarpeessa oleville asunnontarvitsijoille ja vuokrat pyritään pitämään kohtuullisina. Myös asuntojen omistusta ja luovutusta säännellään, jotta edellä mainittua käyttötavoitetta voitaisiin jatkuvasti toteuttaa.

1.1

Asukasvalinta

Asukasvalintaa koskevat seuraavat säännökset:

- aravarajoituslaki (1190/1993, muut mm.716/2006, voimaan 1.9.2006.), 4a - 4c §
- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (jäljempänä korkotukilaki, 604/2001, muut mm. 717/2006, voimaan 1.9.2006) 11a - 11c §. Näitä säännöksiä sovelletaan myös vuokra-asuntojen korkotuesta annetun lain (867/1980, jäljempänä vanha korkotukilaki) nojalla lainoitettuihin vuokra-asuntoihin, joita koskee 20 vuoden käyttörajoitusaika.
- Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008)

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Valtioneuvosto on vahvistanut tarkemmat asukkaiden valintaperusteet, joita sovelletaan sekä aravavuokra-asunnoissa että korkotukivuokra-asunnoissa (ARA-asunnoissa). Osaomistusasuntoihin sovelletaan samoja asukasvalintaperusteita kuin vuokra-asuntoihinkin (1.11.2004 alkaen). Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Tuloarvostelu jatkuu tuloarvojen poistumisesta huolimatta.

Asukasvalintaperusteet koskevat tällä hetkellä aravavuokra-asuntoja, pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettuja vuokrataloja ja kaikkia uuden korkotukilain nojalla rahoitettuja vuokra-asuntoja. Pitkäaikaista korkotukilainaa saaneet vuokratalot ovat niitä, joita koskee 20 vuoden käyttörajoitusaika. Pitkäaikaisia korkotukilainoja on myönnetty 1.1.1994 lukien. Asukasvalintaperusteet eivät koske lyhytaikaista korkotukilainaa saaneita vuokra-asuntoja.

Asukasvalintaperusteet koskevat myös 10 vuoden jatkorajoitusajalla olevia aravavuokra-asuntoja, kuitenkin eräin poikkeuksin. Tästä enemmän luvussa 5.7 (kohta 6). Kymmenen vuoden jatkorajoitusaika koskee valtion asuntolainaa vuokratalon rakentamiseen vuosina 1949 -1979 tai vuokratalon peruskorjaukseen vuosina 1980-1990 saaneita vuokra-asuntoja ja vuokrataloja sekä myös niitä jotka ovat saaneet pitkäaikaisesta perusparannuslainaa asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla. Kun tällaisten vuokra-asuntojen tai talojen alkuperäinen rajoitusaika päättyy, seuraa 10 vuoden jatkorajoitusaika. Silloin on vielä asukasvalinnalle rajoituksia edellä mainittujen kohteiden mukaisin poikkeuksin.

1.2

Vuokranmääritys

Aravavuokratalojen vuokranmääritys perustuu aravarajoituslain 7 §:ään. Jatkorajoituksilla oleviin aravavuokra-asuntoihin ei kohdistu vuokranmäärityksen rajoituksia. Korkotukea saaneista vuokra-asunnoista omakustannuseriaate koskee vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 13 §:n mukaan niitä vuokra-asuntoja, joiden osalta korkotukipäätös on annettu 1.1.2002 jälkeen. Vuokranmääritystä koskeva säännös on uuden korkotukilain 13 §:ssä.

ARA ohjaa kuntia ja omistajayhteisöjä omakustannusvuokrien määrittämisessä. ARA on julkaissut internet –kotisivuilla (www.ara.fi> [ARA-asuntokanta](#)> [Vuokra-asunnot](#) > Vuokranmääritys) vuokralaskurin ja ohjeen helpottamaan niiden vuokratalojen omistajayhteisöjen vuokranmääritystä, joilla ei ole käytössään vastaavia omia ohjelmia. Lisäksi vuokralaskuri on tehty helpottamaan kunnan viranomaistehtäviin kuuluvaa valvontatyötä.

1.3

Luovutukset

Aravavuokra-asuntojen ja -talojen luovutusrajoitukset perustuvat aravarajoituslain (1190/1993) 8 ja 9 §:iin (muut. 20/2007) sekä 1.1.2002 lukien korkotukivuokra-asuntojen ja -talojen osalta uuden korkotukilain 14 § ja 15 §:iin (muut. 21/2007). Säännökset koskevat sekä luovutuksen saajaa että luovutushintaa. ARA nimeää luovutuksensaajat.

Ennen 1.1.2002 lainapäätöksen saaneiden korkotukivuokra-asuntojen ja -talojen luovutushintaa ei ole säännelty. Pitkäaikaisen korkotukilainan saaneiden osalta luo-

vutuksensaajien piiriä on rajoitettu siten, että luovuttamisesta muulle kuin laissa mainitulle seuraa korkotuen lakkauttaminen ja saattaa seurata myös maksetun korkohyvityksen takaisinperintä (vanha korkotukilaki, muut mm. 572/1999, 11 ja 12§).

Jos kohde luovutetaan muulle kuin säännösten mukaiselle luovutuksensaajalle, on omistajanvaihdos mitätön. Lisää tietoa saa ARAn internet-sivuilta (www.ara.fi).

1.4

Rajoitusajat

Rajoitusajat vaihtelevat riippuen siitä milloin ja miksi ajaksi laina on myönnetty ja onko se myönnetty rakentamiseen, hankkimiseen vai peruskorjaukseen. Lainojen ennenaikainen takaisinmaksu ei vaikuta rajoituksiin eikä rajoitusaikoihin. Arava-vuokra-asuntojen ja korkotukivuokra-asuntojen rajoitusaikoihin liittyviä tarkempia tietoja saa Valtiokonttorista ja ympäristöministeriön seuraavista tuotekorteista:

- aravavuokra-asuntojen käyttörajoitukset (alkuperäiset rajoitukset) AKR
- aravavuokra-asuntojen 10 vuoden käyttö- ja luovutusrajoitukset (jatkorajoitukset) AKL

1.5

Rajoituksista vapauttaminen

ARA voi myöntää hakemuksesta vapautuksen luovutusta ja käyttöä koskevista rajoituksista. Lisää tietoa saa ARAn internet-sivuilta (www.ara.fi> [ARA-asuntokanta](#) > Asuntojen luovutus, vapauttaminen ja purkulupa).

1.6

Yleishyödyllisiä yhteisöjä koskevia erityismääräyksiä

Arava- ja korkotukilainaa myönnetään kunnille ja muille julkisyhteisöille sekä ns. yleishyödyllisille yhteisöille, jotka ARA on nimennyt. Näihin yleishyödyllisiin yhteisöihin kohdistuu lisäksi joukko muita erityismääräyksiä.

Kuntien omistamia, arava- ja korkotukilainoitettuja vuokrataloja ja kiinteistöyhtiöitä tulivat koskemaan 1.9.2004 alkaen samat yhteisöjen tuoton tuloutusta koskevat säännökset (ei muut yleishyödyllisyssäännökset), jotka ovat voimassa lainansaajaksi nimettyjä yleishyödyllisiä yhteisöjä koskien. ARAn tehtävänä on valvoa nimettyjen yleishyödyllisten lainansaajayhteisöjen toimintaa ja säännösten noudattamista.

2 Miten asunnot ilmoitetaan haettaviksi

2.1

Julkinen ja yleinen hakumenettely

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakumenettelystä. Sen mukaan valtion lainoittamien vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina lukuun ottamatta kohdassa 2.2. mainittua menettelyä (ympäristöministeriön asetus 182/2003, liitteenä).

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunnot ilmoitetaan haettaviksi esimerkiksi paikkakunnalla yleisesti luettavassa sanomalehdessä ja internetissä eikä asuntoja rajata minkään tietyn hakijaryhmän haettavaksi. Ilmoitustiheys luonnollisesti voi vaihdella kunnan asuntomarkkinatilanteen mukaan. Asunnoista tulisi kuitenkin ilmoittaa vähintään kerran vuodessa. Valmistuvista vuokra-asunnoista ilmoitetaan usein erikseen. Ilmoituksesta tulisi aina selvittää, kuinka kauan hakemus on voimassa ja miten se uusitaan.

Yleishyödyllisten yhteisöjen on yleishyödyllisyys säännösten mukaan aina ilmoitettava asunnot julkisesti haettaviksi. Asunnot voivat kuitenkin olla osoitettuja rajatulle ryhmälle, kuten esimerkiksi vanhuksille tai opiskelijoille.

Yleensä käytössä on ns. jatkuva hakumenettely eli asunnonhakija voi jättää hakemuksensa mihin vuoden aikaan tahansa. Internet mahdollistaa asuntojen haun jopa vuorokauden aikaan sitomatta. Tarjolla olevia vuokra-asuntoja voi tarkastella yleensä myös vuokratalon omistajien www-sivuilta.

Kaikkien vuokra-asuntojen haku voi myös olla keskitetty kunnalle. Tämä luonnollisesti helpottaa asunnon hakemista ja antaa kunnalle hyvän kuvan asuntojen todellisesta kysyntätilanteesta.

2.2

Rajattu hakumenettely

Asunnot voivat olla vain rajatun joukon haettavina, milloin se edustaa paikkakunnalla riittävän laajaa asunnontarvitsijaryhmää ja rajattu hakumenettely on perusteltu asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen (ympäristöministeriön asetus).

Käytännössä rajattu hakumenettely tarkoittaa vuokra-asuntojen osoittamista esimerkiksi työsuhdeasunnoiksi, tietyn ikäisille nuorille tai muille ns. erityisryhmille tai opiskelijoille. Kunnan tulisi valvovana viranomaisena ottaa kantaa siihen, onko kohderyhmän rajausta perusteltu ja onko se kohderyhmä, jolle asunnot osoitetaan, riittävän laaja.

2.3

Kunnan tiedotustoiminta

Kunnasta tulisi olla saatavissa koottua tietoa sen alueella olevista julkisesti haettavana olevista arava- ja korkotukivuokra-asunnoista. Kunnan asuntoasioita hoitavalta viranomaiselta ja/ tai kunnan www-sivuilta tulisi löytyä luettelo vuokrataloista osoitteineen sekä yhteystiedot, joista ilmenee mistä asuntoja haetaan ja tiedot esimerkiksi vuokratasosta.

3 Miten asuntoa haetaan

3.1

Lomake

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen siitä, mitä tietoja asuntohakemuslomakkeella tulisi vähintäänkin ilmetä (N:o 904/2006). Hakemuksessa kysytään sellaisia tietoja, joiden perusteella asukasvalitsija pystyy tarjoamaan vapautuneen asunnon sitä eniten tarvitsevalle. Hakijoita pitää voida myös vertailla keskenään annettujen tietojen perusteella. Olennaisia tietoja ovat:

- huoneistoon asumaan tulevien henkilötiedot
- hakijan asunnontarve
- hakijaruokakunnan jäsenten tulot ja varallisuus
- haettavaa huoneistoa koskevat tiedot
- nykyistä asuntoa koskevat tiedot

Hakulomake allekirjoitetaan ja päivätään. Mikäli hakemus on jätetty sähköisesti, on sen paperiversio allekirjoitettava ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Lomakkeessa on maininta, että annetut tiedot vakuutetaan oikeiksi. Siinä on myös maininta, että olosuhteiden muuttuessa hakemus on korjattava muutoksia vastaavaksi.

Jos kunta tai vuokratalon omistaja käyttää omaa lomaketta, siinä on oltava vastaavat tiedot. Hakemuslomakkeita saa vuokra-asuntojen omistajilta sekä yleensä myös kunnan asuntotoimesta. Lomake palautetaan sille omistajalle, jolta asuntoa haetaan tai kuntaan, jos näin on sovittu. Ympäristöministeriön lomaketta voi tilata myös Edistasta, puh. 0204 5005 (fax 020 450 2380). Lomakkeen numero on YM34/02 (ruotsinkielinen MM34/02).

Samalla hakulomakkeella voidaan hakea yleensä sekä valmistuviin että vapautuviin vuokra-asuntoihin. Lomakkeesta tulisi ilmetä, kuinka kauan hakemus on voimassa. Sen tulisi olla voimassa vähintään 3 kuukautta.

Jos hakijalta puuttuu jokin tieto lomakkeelta, hakemuksen vastaanottaja on velvolinen pyytämään hakijaa täydentämään hakemuksensa. Asukasvalintapäätöstä ei voi tehdä ennen kuin pyydetyt tiedot on selvitetty.

3.2

Internet-pohjainen haku

Ympäristöministeriön kotisivuilla on sähköinen vuokra-asuntohakemuslomake¹. Lomaketta voidaan käyttää haettaessa sekä arava- että kirkotukivuokra-asuntoa. Lomake voidaan täyttää internetissä, tulostaa ja postittaa suoraan arava- ja kirkotukivuokra-asuntojen omistajille.

www.asuminen.fi vuokra-asuntohakemus -sivulla on linkkejä yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien www-sivuille, joilla on näiden vuokra-asuntojen hakulomakkeet.

3.3

Hakemuksessa tarvittavat selvitykset

Asuntohakemukseen on liitettävä ennen vuokrasopimuksen tekemistä mm seuraavat selvitykset:

- kaikkien työssäkävien, huoneistoon muuttavien henkilöiden työnantajilta saadut palkkatodistukset bruttokuukausiansioista
- verotodistukset kaikilta huoneistoon muuttavilta yli 18-vuotiailta (verotuspäätös ja esitäytetyn veroilmoituksen erittelyosa viimeksi toimitetusta verotuksesta, kiinteistöjen osalta voidaan pyytää kiinteistöverolippu)
- todistus eläkkeen määrästä (brutto euroa / kk)
- selvitys omaisuuden käyvästä arvosta, jos hakijatalouden jäsenellä on varallisuutta
- muut mahdolliset todistukset, joihin hakija haluaa vedota, esim.:
- tuomioistuimen päätös muuttovelvoitteesta
- raskaustodistus.

Jos henkilön kuukausitulot vaihtelevat kausittain huomattavasti, tulee esittää tulokertymä edelliseltä ja kuluvalta kalenterivuodelta.

Jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan takia toiselle paikkakunnalle ja haluaa, että huomioonotettavasta varallisuudesta vähennetään lähtöpaikkakunnalla sijaitse-

¹ YM:n sähköinen vuokra-asuntohakemuslomake löytyy ministeriön kotisivuilta osoitteesta <http://www.ymparisto.fi>

van oman asunnon arvo, hakemukseen on liitettävä vastaanottajakunnan edellyttämällä tavalla:

- selvitys lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon käytöstä ja vuokran suuruudesta, jos asunto annetaan vuokralle (vuokra otetaan huomioon hakijaruokakunnan tulona asukasvalinnassa)
- työnantajan todistus uudesta työpaikasta tulopaikkakunnalla tuloseselvityksineen
- tarvittaessa selvitys syistä (paikkakuntien etäisyys tai hankalat kulkuyhteydet), joiden vuoksi hakijaruokakuntien jäsenten ei ole tarkoituksenmukaista kulkea päivittäin työmatkaa omasta asunnosta käsin.

Selvitykset toimitetaan paperiliitteinä tai sähköisessä muodossa asunnon omistajan edellyttämänä ajankohtana. Selvitykset on toimitettava kuitenkin ennen vuokrasopimuksen tekemistä.

Selvityksiä ei kuitenkaan tarvita, mikäli vuokra-asuntoon on vain yksi hakija. Opiskelija-asuntoon hakevien ei myöskään tarvitse liittää hakemukseen selvityksiä. Sama koskee valtioneuvoston ns. asukasvalinta-asetuksen () 6 §:n 1 momentin 1-5 kohtien mukaisia tilanteita. Siten selvityksiä ei tarvita esim. keskinäisiltä asunnonvaihtajilta (3. kohta) eikä ruokakunnalta, joka hakee asunnon vaihtamista saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen (4. kohta) Asukasvalitsija voi näissäkin tapauksissa kuitenkin pyytää em. liitteitä, mikäli on aihetta selvittää tarkemmin asuntohakemuslomakkeella annettuja tietoja.

Hakijaa tulisi neuvoa, että hänen ei tulisi milloinkaan irtisanoutua edellisestä asunnostaan ennen kuin vuokra-asunnon omistaja on vahvistanut uuden asunnon saannin.

4 Kuka asukkaat valitsee ja miten

4.1

Asukkaiden valinta

Vuokratalon omistajalla on oikeus valita asukkaat vuokra-asuntoihin. Muustakin menettelystä voidaan sopia. On tavallista, että kunta ja kunnan omistama vuokratiloyhtiö ovat sopineet siitä, että kunnan asuntoviranomaiset voivat valita asukkaat. Joissakin tapauksissa vuokratalon omistaja ja kunta ovat sopineet, että kunta valitsee asukkaat myös muiden kuin kunnan omistamiin vuokra-asuntoihin. Vuokrasopimuksen tekee kuitenkin vuokratiloyhteisö. Valintapäätös perusteluineen tulisi tehdä kirjallisena omistajatahosta riippumatta kunnan ilmoittamalla tavalla.

Vuokratalon omistajat ovat joissakin tapauksissa antaneet asukasvalinnat yksityisen yrityksen tai asunnonvälittäjän hoidettavaksi. On huomattava, että vuokra-asunnon omistaja vastaa aina asukasvalinnan oikeellisuudesta, vaikka olisi antanut sen yksityisen yrityksen hoidettavaksi. Jos asukasvalinta annetaan ulkopuoliselle, on syytä varmistaa toimeksiannon saajan asiantuntemus. Hakijoita on vertailtava keskenään samalla tavalla kuin jos valitsijana olisi kunta tai vuokratilojen omistajayhteisö. Valintapäätös tehdään aina omistajan vastuulla ja se on kyettävä perustelemaan valtioneuvoston asetuksen mukaisin perusteluin. On otettava huomioon myös se, että hakemusasiakirjat säilytetään huolella ja asianmukaisesti kunnan valvontaa varten ja että asunnonhakijoiden tiedot säilyvät salassapittoa koskevia määräyksiä noudattaen. Asukasvalinnasta ei saa periä palkkiota hakijalta. Toimeksiantaja maksaa kustannukset eikä saa siirtää kuluja hakijalle.

4.2

Vuokrasopimus ja vuokravakuudet

Asuinhuoneiston vuokrasopimus myös valtion tukemassa asuntokannassa voi olla toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen. Pääsääntöisesti vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia.

Asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaan voidaan sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, joka vuokranantajalle voi aiheutua siitä, että vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa vuokralaisena. Kyse voi olla esimerkiksi siitä, että vuokralainen jättää vuokraa maksamatta tai vahingoittaa asuntoa. Vakuus voi olla esimerkiksi rahaa, pankkitakaus, talletustodistus, henkilötakaus tai arvopaperi. Se voi olla myös maksusitoumus, jonka kunta antaa vuokranantajalle. Vakuus voi olla enintään kolmen kuukauden vuokran suuruinen (laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, 8 §).

Suuren vuokravakuuden käyttö aravavuokra-asunnoissa voi estää pienituloisten vuokralaisten asunnon saannin. Lähtökohtana tulisi olla, että vuokravakuudet eivät estä tällaisten henkilöiden asunnon saantia. Jos vuokranantaja vaatii suuria vakuusmaksuja, kunnan asuntoviranomaisten tulisi pyrkiä neuvotteluteitse vakuuden kohtuullistamiseen vuokranantajan kanssa.

4.3

Asukasvalinta ja tietosuoja

Vuokra-asuntohakemukset ja niiden liitteet ovat salaisia, koska ne sisältävät tietoja hakijan taloudellisesta asemasta ja mahdollisesti myös terveydentilasta. Valtion tuella tuotettujen vuokra-asuntojen käyttöä valvovina viranomaisina kunnalla, ARAla ja ympäristöministeriöllä on oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen valvontaa varten [aravarajoituslaki (1190/1993) 23 §, uusi korkotukilaki (604/2001) 39 §, vanha korkotukilaki (867/1980) 13 §].

4.4

Asiakirjojen säilytys

Omistajan tulee arkistoida asuntohakemukset liitteineen tarkoituksenmukaisella tavalla. Hakemukset, joiden perusteella on osoitettu asunto samoin kuin hakemukset, joiden osalta asuntoa ei ole osoitettu, tulisi säilyttää viiden vuoden ajan. Tämä koskee myös sellaisia hakemuksia, joita ei ole uusittu. Niiden osalta, joille asuntoa ei ole osoitettu ja jotka eivät ole enää asunnon hakijoina, tiedot voidaan säilyttää myös yhteenvetolistoina, joista ilmenee hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus, tulot, henkilöluku sekä se, minkälaista asuntoa on haettu. Jos kunta tekee päätöksen asukasvalinnasta, kunnan päätös asukasvalinnan hyväksymisestä on säilytettävä 10 vuotta kunnallisten asiakirjojen säilytysajoista annetun Kuntaliiton ohjeen mukaan.

4.5

Tiedoksianto

Jos kunta tekee päätöksen vuokralaisen valinnasta tai hyväksymisestä, päätös voidaan antaa tiedoksi asettamalla päätöksen tehneen viranomaisen pöytäkirja nähtäväksi siten kuin kuntalaissa (365/1995) on säädetty. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jona päätös on pantu nähtäväksi.

4.6

Muutoksenhaku

Muuhun kuin kunnan tekemään päätökseen ei voi hakea muutosta. Jos kunta on tehnyt päätöksen asukkaaksi valinnasta tai hyväksymisestä, vuokra-asunnon hakija saa hakea oikaisua päätöksen tehneeltä kunnan viranomaiselta. Lisäksi vuokra-asunnon omistaja voi hakea muutosta kunnan hyväksymistä koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimus tehdään päätöksen tehneelle viranomaiselle ja kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saannista (aravarajoituslaki 21 §, uusi korkotukilaki 41 §, vanha korkotukilaki 15 §). Päätökseen ei voi hakea muutosta valittamalla.

Koska useat kunnat eivät enää etukäteen hyväksy asukasvalintoja, hakijalla on harvoin mahdollisuus hakea oikaisua. Jälkikäteisvalvontaa käytettäessä oikaisumahdollisuutta ei ole. Hakijalla on mahdollisuus kannella muun kuin kunnan tekemästä asukasvalinnasta mm. kunnalle sekä asukasvalitsijasta riippumatta myös ARAlle. Kanteluviranomaisella ei kuitenkaan ole toimivaltaa muuttaa asukasvalintaa.

5 Asukasvalinnan perusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen

5.1

Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Asukasvalinnan tavoitteista on säädetty aravarajoituslain 4 a §:ssä ja uuden korkotukilain 11 a §:ssä. Tavoitteena on, että

valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Tarkoituksena on, että useita asuntomarkkinoilla vaikeasti asutettavia hakijoita ei asutettaisi samaan taloon ja samalle alueelle.

Asukasvalinnan perusteina ovat em. lakien mukaan hakijaruokakunnan asunnon-tarve, varallisuus ja tulot. Nämä kaikki on otettava huomioon asukasvalintapäätöstä tehtäessä. Tämä koskee siis myös tuloja, vaikka tulorajoja ei enää olekaan. Asukasvalintaperusteista poikkeaminen on selostettu luvussa 5.7.

Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tästä etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen.

Jos etusijajärjestyksestä poiketaan, on hakijaruokakunnan kuitenkin täytettävä asukasvalinnan edellytykset. Etusijajärjestykseen asettaminen on selostettu lähemmin luvussa 5.5.

Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa sovellettavasta menettelystä kerrotaan luvussa 5.9.

Suomalainen hyvinvointivaltio perustuu sille ajatukselle, että yhteiskunta turvaa myös heikossa asemassa oleville oikeuden toimeentuloon ja eräissä erikoistapauksissa myös subjektiivisen oikeuden asuntoon. Aihetta käsitellään tarkemmin luvussa 7.

Asukasvalinnassa on otettava huomioon myös perustuslain edellyttämä yhdenvertaisuus ja oikeus kotipaikan valintaan. Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Samoin jokaisella on oikeus valita asuinpaikkansa.

Yhdenvertaisuuslaki kieltää etnisen syrjinnän. Yhdenvertaisuuslaki kieltää etnisen syrjinnän myös asukasvalinnoissa. Valvojina ovat vähemmistövaltuutettu ja syrjintälautakunta. Etnisestä syrjinnästä voi joutua korvausvastuuseen sekä vakavissa tapauksissa myös rikosoikeudelliseen vastuuseen.

5.2

Asunnontarve ja asumisväljyys

Asunnontarve ei ole yhtä yksiselitteinen käsite kuin hakijan tulot ja varallisuus. Kun asunnontarvetta arvioidaan, tulee valtioneuvoston asetuksen mukaan ottaa huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys. Huomioon on otettava myös ruokakunnan koko ja ikärakenne. Asunnontarpeen kiireellisyyttä koskeva luokittelu on luvussa 5.5.

Tarjottavan asunnon tulee valtioneuvoston asetuksen mukaan olla kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen. Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

Vuokra-asuntotilanne vaihtelee eri kunnissa huomattavasti. Kuntien tulisi ottaa kantaa asumisväljyyteen niin, että vuokratalon omistajilla olisi kunnan kanta tiedossa valintoja tehdessään. Asumisväljyyteen voi suhtautua joustavasti ja ottaa huomioon asuntomarkkinatilanne sekä hakijan perhetilanne.

Henkilöluvulla tarkoitetaan kaikkien haettavana olevaan asuntoon vakinaisesti asumaan tulevien henkilöiden lukumäärää. Raskaustodistuksella toteen näytetty raskaus otetaan huomioon henkilölukua lisäävänä tekijänä.

Varallisuus

Hakijan varallisuutta tutkitaan sen selvittämiseksi, onko hakijalla riittävästi varallisuutta asuntoasiansa järjestämiseen ilman valtion tukea. Varallisuutena tulee ottaa huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi.

Varallisuutena otetaan huomioon lähtökohtaisesti hakuhetken mukainen varallisuus.

Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan takia toiselle paikkakunnalle eikä hakijaruokakunnan jäsenten ole tarkoituksenmukaista kulkea päivittäin työmatkaa paikkakuntien etäisyyden tai hankalien kulkuyhteyksien vuoksi. Hakemukseen tarvittavat selvitykset on tältäkin osin selostettu luvussa 3.3. Asunnosta mahdollisesti saatava vuokratulo otetaan tällöinkin huomioon hakijaruokakunnan tulona.

Varallisuuden määrää laskettaessa tulee hakijan omaisuus arvostaa käyvän arvon mukaan eli arvioida omaisuuden todennäköinen luovutushinta. Luotettavan arvion kiinteistöistä ja asunto-osakkeista saa esimerkiksi kiinteistönvälittäjiltä. Asunto-osakkeista arvion voi saada myös yhtiön isännöitsijältä. Pörssissä noteeratuista osakkeista otetaan huomioon hakuhetkellä noteerattu arvo. Varallisuuden käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä opintolainat mukaan lukien.

Asukkaaksi ei saa valtioneuvoston asetuksen mukaan valita, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea. Muutoin varallisuus otetaan huomioon asukkaaksi valitsemiseen vaikuttavana tekijänä.

ARAn suositukset varallisuuden enimmäisrajoiksi ovat seuraavat:

Hakijaruokakunnan henkilöluku	Varallisuusraja €
1	34 000
2	43 000
3	48 000
4	59 000
5	71 000

Kunnan tulee tiedottaa vuokralojen omistajille, mitä varallisuusrajoja kunnassa noudatetaan. Varallisuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Kaikissa kunnissa noudatetaan varallisuusarvostelua tehtäessä asukasvalintoja vuokra-asuntoihin ja osaomistusasuntoihin.

Valittaessa asukkaita opiskelija-asuntoihin varallisuusrajoja ei sovelleta. Varallisuutta tulisi kuitenkin käyttää hakijoiden keskinäiseen vertailuun.

Jos hakijalla on ennestään omistusasunto, hän voi kuitenkin olla vuokra-asunnon tarpeessa esimerkiksi sen vuoksi, että omistusasunto on kokonsa, sijaintinsa tai hakijan terveydentilan vuoksi hänelle sopimaton. Hakija voi myös velkajärjestelyn ehtojen vuoksi joutua luopumaan omistusasunnostaan. Omistusasunnon arvo otetaan huomioon varallisuutta arvioitaessa ja asunnosta saatava vuokratulo otetaan huomioon hakijan tuloja lisäävänä tekijänä.

5.4

Tulot

Vaikka uudessa valtioneuvoston asetuksessa ei ole enää tulorajoja, ei itse tuloarvostelu ole kuitenkaan poistunut. Hakijaruokakunnan tulot kuuluvat edelleenkin asukasvalintaperusteisiin tasavertaisena tekijänä hakijaruokakunnan asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asettaessa.

Hakijaruokakunnan tuloja määriteltäessä otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot laskettuina kuukautta kohden. Näin ollen myös aikuisten, kotonaan asuvien nuorten tulot lasketaan yhteen vanhempiensa tulojen kanssa, ellei kyseessä ole vain loma-ajalta saadut tulot.

Jos asunto on yhteiskäytössä, lasketaan kunkin ruokakunnan tulot erikseen. Tällaisia yhteiskäyttöisiä asuntoja on esimerkiksi opiskelijoilla, jotka vuokraavat yhdes- sä ison asunnon. Yleensä silloin jokaisella on erikseen vuokrasopimus asunnon omistajan kanssa. Jos kukin opiskelija muodostaa oman ruokakuntansa, lasketaan kunkin opiskelijan tulot erikseen.

Tulojen laskentaperusteena on pysyvä bruttokuukausitulo. Silloin kun tuloista on annettava selvitys, kuukausitulon määrittelyyn ei riitä verotustodistus, vaan tuloista toimitetaan erillinen selvitys. Tulotiedot on myös aina ilmoitettava asuntohakemuslomakkeella.

5.4.1

Tuloja ovat

Tuloja ovat esimerkiksi ansiotulot kaikkine lisineen, elatusapu, jos sitä maksetaan puolisolle, eläkkeet, erilaiset jatkuvana maksettavat tapaturma- ja vakuutuskorvaukset, invalidiraha sekä pääomatulot, kuten korko ja osinkotulot. Myös ulkomailta saatavat tulot tulisi ottaa huomioon. Luontaisetujen arvona otetaan huomioon etuu-

den verotusarvo. Aikuisopintoraha ja aikuiskoulutustuki lasketaan myös tuloiksi.

Tuloihin lasketaan mukaan kaikki palkanlisät, kuten maksettavat ylityökorvaukset, vuorotyölisät ja bonukset jne.

5.4.2

Tuloiksi ei lueta

- asumistukea
- kansaneläkelain (347/1956) mukaista lapsikorotusta ja lapseneläkettä, lapseneläkkeenä maksettavaa kansaneläkelain 6 §:ssä tarkoitettua työeläkettä, tapaturmavakuutuslain (608/1948) ja liikennevakuutusta koskevan lainsäädännön mukaista tai muuta lakisääteistä lapseneläkettä taikka vastaavaa ulkomailta maksettavaa etuutta
- rintamasotilaseläkelain (119/1977) mukaista rintamalisää ja ylimääräistä rintamalisää
- sotilasvammalain (404/1948) mukaisia korvauksia
- vammaisetuuksista annetun lain (570/2007) mukaista etuutta
- lapsen elatusapua, jota suoritetaan oikeuden päätöksen tai asianmukaisen kirjallisen sopimuksen perusteella
- elatusturvalain (671/1998) mukaista elatustukea
- lapsilisälain (796/1992) mukaista lapsilisää
- asumistukilain (408/1975) 3a §:n 4 momentissa tarkoitettua kuolinpesän osuuden tuottoa
- toimeentulotuesta annetun lain (1412/1997) mukaista toimeentulotukea
- julkisesta työvoimapalvelusta annetun lain (1295/2002) mukaista ylläpitokorvausta tai muuta vastaavaa ylläpitokorvausta
- opintotukilain (65/1994) mukaista opintotukea.

Selvästi tilapäisiä tuloja kuten asevelvollisten päivärahaa, sotilasavustusta ja koulua käyvien, alle 18-vuotiaiden lasten loma-ajan tuloja ei oteta huomioon.

5.4.3

Tulojen laskeminen

Yhä useammilla asunnonhakijoilla tulot vaihtelevat kuukausittain. Tähän vaikuttavia tekijöitä ovat mm. vaihtelevat työajat, erilaiset palkanlisät sekä ns. pätkätyöt. Koska arvioinnin perusteena on pysyvä tulo, ei tulojen huomattavasti vaihdellessa yksittäisen kuukauden tuloja voi pitää arvioinnin perusteena. Tällöin perusteeksi tulisi ottaa edellisen 12 kuukauden keskiarvo. Jos hakija osoittaa tulojen pysyvästi alentuneen esimerkiksi eläkkeelle jäämisen johdosta, tulee se ottaa huomioon.

Tulojen arvioinnin pohjana on kuukausitulo, joten koko vuoden tulojen perusteella tuloja laskettaessa vuositulosta tulisi vähentää lomarahaa, koska sitä ei säännöllistä kuukausipalkkaa saaviltakaan oteta huomioon.

Jos henkilö on ollut työttömänä useamman kuukauden ajan, lasketaan edellisen 12 kuukauden keskiarvo tuloista, joissa on mukana sinä aikana saatu palkkatulo ja työttömyyskorvaus. Jos työttömyys on kestänyt yli vuoden, tulee tuloiksi vain työttömyyskorvauksesta laskettu keskiarvo. Jos kunta valvovana viranomaisena kuitenkin katsoo, että työttömyys tulisi pitkäkestoiseksi, voidaan tuloksi katsoa jo työttömyyden alkaessa vain työttömyyskorvaus.

Jos hakija on äitiyslomalla, hoitovapaalla, vuorotteluvapaalla tai muuten työstään tilapäisesti vapaana, tulisi pysyvä tulo laskea siten, että tuloksi katsotaan se kuukausitulo, mikä hänellä on ollut ennen työstä pois jäämistä, ellei tiedossa ole tulojen olennainen, pysyvä muuttuminen. Kuitenkin, jos hakijan äitiysloma sekä hoitovapaa ovat yhdessä kestäneet yli vuoden, voidaan tuloksi katsoa näistä laskettu edellisen 12 kuukauden keskiarvo.

Seuraavana on esimerkkejä tulojen laskemisesta eri tilanteissa.

1. Henkilö on pysyvässä työsuhteessa, josta saa säännöllistä kuukausipalkkaa. Edellisen vuoden kertymä sekä verotettavat vuositulot ovat huomattavasti nykyistä kuukausipalkkaa alhaisemmat.

Tuloksi tulisi laskea nykyinen kuukausipalkka. Hakijan tulotaso on noussut, joten aikaisempia tuloja ei oteta arvioinnin perusteeksi.

2. Henkilö saa palkkatodistuksen mukaan säännöllistä kuukausipalkkaa. Palkkatodistuksessa ilmoitetaan kuitenkin kokonaiskuukausiansioiksi tätä suurempi summa.

Tuloiksi tulisi laskea 12 kk keskiarvo eikä käyttää perusteena säännöllistä kuukausipalkkaa. Esimerkiksi vuorotyöstä saatava korvaus on mukana keskiarvossa.

3. Henkilön kuukausitulo ja tulokertymän mukaan laskettu keskiansio ylittävät viimeksi vahvistetussa verotuksessa olleiden verotettavien tulojen mukaan lasketun keskiansion.

Kuukausitulot selvitetään aina palkkatodistuksesta ja siitä saatuja tietoja voi verrata verotodistuksen tietoihin. Kuukausituloja ei lasketa verotustodistuksen perusteella. Verotuksessa tuloista tehdään vähennyksiä ja lisäksi verotustiedot ovat vanhoja.

Yrittäjän kuukausituloja selvitetessä voidaan yrittäjältä pyytää esimerkiksi seuraavia selvityksiä:

- tilinpäätösasiakirjat eli tuloslaskelma ja tase sekä liitetiedot ja tase-erittelyt
- henkilökohtainen veroilmoitus
- elinkeinotoiminnan veroilmoitus tarvittavine liitteineen
- selvitys yrittäjäläkemaksuista ja sen perusteista
- vuosi-ilmoitus maksetuista ja tilitetyistä sosiaaliturvamaksuista ja ennakonpidätyksistä
- yhtiösopimus tai perustamisasiakirja tai yhtiöjärjestys tai yhtiökokouksen pöytäkirja
- ennakoverolippu
- oma arvio tuloista
- yrityksen lopettamisilmoitus

Ruokakunnan tulona otetaan huomioon elinkeinotoiminnan ansio- ja pääomatulo. Yrittäjän tulo arvioidaan tarvittaessa useamman vuoden keskiarvona. Starttiraha otetaan tulona huomioon niiltä kuukausilta, joilta se on myönnetty. Starttirahan päätyttyä yrittäjän tulo arvioidaan tapauskohtaisesti, kuitenkin yleensä vähintään starttirahan aikaiselle tulotasolle.

Jos yrittäjän kuukausituloja ei voida muuten selvittää tai tulo näyttäisi tuloslaskelman perusteella perheen elintason verrattuna muodostuvan liian alhaiseksi, voidaan kuukausitulona käyttää vähimmäistulotasoa, joka saadaan, kun arvioinnin tukena käytetään seuraavia viitettietoja:

- yrittäjäläkevakuutusmaksun perusteena oleva tulo
- yksityisottojen määrä muutettuna bruttotuloa vastaavaksi kertomalla luvulla 1,3.

Lisäksi viitettietona voidaan käyttää ennakoverolippua tai muuten toimialan keskimääräistä tuloa. Yrittäjän tulon ei yleensä katsota olevan alhaisempi kuin parhaiten palkatulle alaiselle maksettu palkka.

5.4.4

Hakijaruokakuntien tulojen vertailu

Eri ruokakuntien tuloja vertailtaessa otetaan valtioneuvoston asetuksen mukaan huomioon ruokakunnan koko ja ruokakuntaan kuuluvien lasten määrä.

Edellisissä luvuissa selostetulla tavalla määritellyt hakijaruokakuntien tulot voidaan tarvittaessa muuntaa keskenään vertailukelpoisiksi esim. muuntamalla ne kulutusyksikkökohtaisiksi siten, että tulot jaetaan yhteenlasketuilla kulutusyksikköjä kuvaavien lukuarvojen summalla. Summa saadaan siten, että

- 1) ruokakunnan ensimmäinen 18 vuotta täyttänyt henkilö saa lukuarvon 1,
- 2) muut 18 vuotta täyttäneet henkilöt saavat kukin lukuarvon 0,7 ja
- 3) kaikki henkilöt, jotka eivät ole täyttäneet kahdeksatoista vuotta, saavat lukuarvon 0,5.

Ikä lasketaan sen kalenterivuoden lopun mukaan, jolloin asukkaaksi valitsemista haetaan.

Esimerkki I .

Ruokakunnan tulot ja koko	3600 1 tulonsaaja	3600 1 tulonsaaja+1 lapsi	3600 2 tulonsaajaa	3600 2 tulonsaajaa+1 lapsi
Lukuarvojen summa, jolla tulot jaetaan	1 3600/ 1	1 + 0.5= 1.5 3600/ 1.5	1+0.7=1.7 3600/ 1.7	1+0.7+0.50=2.2 3600/ 2.2
Vertailutulot	= 3600	= 2400	= 2117	= 1636

Esimerkki 2.

Ruokakunnan tulot ja koko	3800 2 tulonsaajaa	3800 2 tulonsaajaa + 1 lapsi	3800 2 tulonsaajaa + 2 lasta	3800 1 tulonsaaja + 2 lasta
Lukuarvojen summa, jolla tulot jaetaan	$1 + 0.7 = 1.7$ $3800/1.7$	$1 + 0.7 + 0.5 = 2.2$ $3800/2.2$	$1 + 0.7 + 0.5 + 0.5 = 2.7$ $3800/2.7$	$1 + 0.5 + 0.5 = 2.0$ $3800/2.0$
Vertailutulot	= 2235	= 1727	= 1407	= 1900

Etusijajärjestys

Hakijoiden etusijajärjestystä koskevat säännökset ovat nyt osittain sovellettavissa laeissa ja täydentävästi uudessa valtioneuvoston asetuksessa.

Lakien säännökset ovat seuraavat:

”Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.”

”Kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien aravavuokra-asuntojen/korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden kannalta kokonaisuutena arvioiden samassa asemassa olevien kesken asettaa etusijalle asunnon sijaintikunnan jäsen.”

”Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa säädetystä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasra-
kenne huomioon ottaen.”

Valtioneuvoston asetuksen täydentävät säännökset ovat seuraavat:

”Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena hakijaruokakuntien asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella siten, että etusijalle asetetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseva hakija.”

”Jos usean hakijaruokakunnan asunnontarve on yhtä suuri, pienituloiset ja vähävaraiset ruokakunnat asetetaan suurituloisempien ja varakkaampien edelle.”

Nämä säännökset painottavat edelleenkin asukasvalintojen sosiaalisuutta, jota tulo-
rajojen poistaminen ei ole muuttanut mitenkään. Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä hakijoita etusijajärjestykseen asettaessa.

Etusijajärjestystä määriteltäessä otetaan em. säännösten mukaan huomioon mm. seuraavat seikat:

- 1) Selvitetään hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyys. Kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat asetetaan etusijalle. Apuna voidaan käyttää jäljempänä esitettyä kiireellisyysluokitusta.
- 2) Jos useampi hakija on asunnontarpeen kannalta yhtä kiireellisessä tilanteessa, vertaillaan hakijoiden tuloja ja varallisuutta. Tällöin pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat asetetaan ennen suurempituloisia ja enemmän varallisuutta omaavia ruokakuntia. Tulovertailua koskevat ohjeet ovat luvussa 5.4.4.

- 3) Kuntalaisuus voi olla vaikuttava tekijä kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien arava- tai kirkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa silloin, kun eroa hakijoiden välille ei saada em. normaalien asukasvalintakriteerien perusteella.
- 4) Tarkasteluun voidaan yksittäistapauksena ottaa myös laeissa tarkoitettu poikkeaminen säädetystä etusijajärjestyksestä hakijaruokakunnan erityisolosuhteiden perusteella esim. silloin, kun hakija tarvitsee liikuntaesteisyytensä tai muun elämänhallintaansa liittyvän seikan vuoksi muuta erityistä tukea.

Asunnontarpeen kiireellisyyttä arvioitaessa on syytä ottaa huomioon kunnan erityis-tilanne ja erilaisessa asunnontarpeessa olevien henkilöiden lukumäärä sekä se, kennellä hakijoista on heikoimmat edellytykset muun asunnon saantiin. Seuraavaa luokittelua on tarkoitettu käytettäväksi joustavasti:

1) Kaikkein kiireellisimmässä asunnontarpeessa on esimerkiksi hakija, joka on asunnoton tai vastaavassa tilanteessa oleva

Asunnottomaksi katsotaan henkilö, joka

- asuu ulkona
- asuu asunnoksi kelpaamattomissa tiloissa
- asuu yömajassa tai vastaavassa tilapäisluonteisessa majoituksessa
- asuu laitoksessa asunnon puutteen vuoksi tai jonka laitoksesta pääsyn esteenä on asunnon puuttuminen tai
- asuinolosuhteiltaan on rinnastettavissa edellä mainittuihin olosuhteisiin

Asunnottomaksi katsotaan myös perhe, jonka perheenjäsenet joko asuvat erillään tai tilapäisesti matkustajakodissa, hotellissa tai sukulaisten tai tuttavien luona, ensi- tai turvakodissa tai kriisiasunnossa tai muussa tilapäismajoituksessa.

Lisäksi erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa voidaan katsoa olevan mm. hakijan,

- joka on viranomaisen päätöksellä ilman omaa syytään velvoitettu muuttamaan asunnostaan
- joka jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi tai
- jonka asunto on erittäin ahdas, yli kolme henkilöä huonetta kohden keittiötä huoneeksi lukematta tai enintään 10 m² henkeä kohden
- joka on muuttamassa paikkakunnalle, josta on saanut työpaikan.

2) Kiireellisessä asunnontarpeessa olevana voidaan pitää mm. hakijaruokakuntaa

- joka on irtisanottu nykyisestä asunnostaan
- jonka perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää lääkärintodistuksen mukaan terveellisempää tai sopivampaa asuntoa

- jonka asunnon järjestäminen vapauttaa sosiaalihuollon tukiasuntopaikan
- joka perheellisenä asuu alivuokralaisena tai vuokrasuhteeseen perustuen yhteisasuntolassa tai yhteistaloudessa
- jonka nykyinen asunto on liian ahdas: yli kaksi henkilöä huonetta kohden keittiötä huoneeksi lukematta tai enintään 15 m² henkilöä kohden
- joka on tuomittu avioeroon tai tuomioistuimen päätöksellä määrätty lopettamaan yhteiselämä ja erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen tai
- joka on perheetön ja vailla itsenäistä asuntoa
- jolla on muu näihin rinnastettava peruste asunnontarpeelleen

3) Lisäksi asunnontarpeessa olevana voidaan pitää mm. hakijaruokakuntaa

- jonka asunto on varusteiltaan puutteellinen
- jonka asunnontarve johtuu perhepiirissä olevista ristiriidoista
- jonka nykyiset asumiskustannukset ovat selvästi liian korkeat suhteessa perheenjäsenten tuloihin ja varallisuuteen
- jolla on pitkä ja hankala työmatka
- joka on perustamassa perheen ja vailla yhteistä asuntoa
- jonka nykyinen asunto on ahdas: enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohden keittiötä huoneeksi lukematta
- jonka asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton tai
- jonka nykyinen asunto on muun syyn vuoksi epätyytyttävä

Jos asunnonhakijalla on useita tekijöitä, jotka lisäävät asunnontarvetta, se tulee valintaprosessissa ottaa huomioon. Lisäksi tulisi ottaa huomioon se aika, jonka puutteelliset asunto-olot ovat kestäneet.

5.6

Luottotietojen ja vuokratäristien vaikutus

Asukasvalintoja koskeneiden tutkimusten ja selvitysten perusteella on ilmennyt, että asunnontarpeen, pienituloisuuden ja vähävaraisuuden lisäksi asukasvalintoihin ovat vaikuttaneet myös luottotiedot.

Jos asukasvalinnan perusteet - asunnontarve, tulot ja varallisuus - täyttyvät, ei luottotiedoissa olevien maksuhäiriöiden tule olla esteenä asunnon osoittamiselle ainakaan silloin, jos ne ovat vähäisiä tai hakijan maksuhäiriöhistorian perusteella voidaan arvioida, etteivät maksujen laiminlyönnit ole toistuvia.

Jos hakijalla on vuokratäristejä sille vuokranantajalle, jolta hän hakee uutta asuntoa, ei ole kohtuullista edellyttää, että hänen kanssaan tulisi uudelleen tehdä vuokrasopimus. Mikäli tällaisen hakijan asuntotilannetta ei saada muuten hoidettua, tulisi

sosiaaliviranomaisten kanssa neuvotella jälleenvuokrasopimuksen tekemisestä asunnosta tai kunnan maksusitoumuksen antamisesta. Hakija voisi myös hakea ennalta ehkäisevää toimeentulotukea vuokratähtien maksamiseen. Jos kyseessä on vuokratähti edelliselle vuokranantajalle, hakija voisi myös tehdä sopimuksen edellisen vuokranantajan kanssa tähtien maksamisesta. Joissakin tapauksissa saattaa olla perusteltua, että hakijan kanssa tehdään määräaikainen vuokrasopimus.

5.7

Poikkeukset asukasvalintaperusteista

Hakija voidaan valtioneuvoston asetuksen 6 §:n mukaan valita asukkaaksi arava- tai korkotukivuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta

jos kyse on sellaisen asumisen tukemisesta, joka on sosiaalisista tai terveydel-
lisistä syistä erityisen tarpeellista. Asukkaaksi ei saa valita hakijaruokakuntaa,
jonka varallisuus tai kuukausitulot ovat riittävät tarvetta vastaavan asunnon
ja huolenpidon hankkimiseen. Hakijaruokakunnan omistaman tavanomaisen
asunnon arvo voidaan vähentää arvioinnissa huomioon otettavasta varallisuu-
desta.

Osoitettaessa asuntoa erityistä huolenpitoa tarvitseville henkilöille voidaan poike-
ta varallisuudelle asetetuista edellytyksistä. Erityistä tukea tarvitsevia henkilöitä ovat
esimerkiksi vanhukset ja vammaiset. Asumis- ja siihen liittyvien tukipalveluiden
tarve on merkittävä peruste asuntoa osoitettaessa. Valittaessa asukkaita tällä perus-
teella, hakijat asetetaan etusijajärjestykseen asukasvalintaperusteiden mukaan, eli
etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat,
pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat. Näin ollen, mikäli on useita hakijoita,
jotka ovat samanlaisen tuen ja huolenpidon tarpeessa, valitaan vähävaraisin ja pie-
nituloisin.

Hakijan omistamaa tavanomaista asuntoa ei huomioida varallisuutta arvioitaessa.
Suositellaan, että kunta määrittelisi säännöksen soveltamisen helpottamiseksi, mikä
ja minkä arvoinen kyseisellä paikkakunnalla on tavanomainen asunto.

Hakija voidaan valtioneuvoston asetuksen 6 §:n mukaan valita asukkaaksi arava-
tai korkotukivuokra-asuntoon varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta

1. Jos asunto osoitetaan vuokratalossa asuvalle, jonka asuntoa perus-
parannetaan.

Perusparannettavassa vuokra-asunnossa asuvalle voidaan osoittaa toinen vuokra-
asunto joko pysyvästi tai tilapäisesti tuloista ja varallisuudesta riippumatta. Sään-
nöksen tarkoituksena on helpottaa perusparannuksia.

2. Jos asunto tulee talonmiehen tai huoltomiehen asunnoksi.

Säännöksen tarkoituksena on, että talon huollosta vastaavilla henkilöillä on mahdollisuus asua talossa tai sen lähistöllä ja olla siten helpommin tavoitettavissa. Säännös ei koske huoltoyhtiöiden toimistohenkilökuntaa eikä isännöitsijää.

3. Jos kyseessä on ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen.
4. Jos kyseessä on asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen.
5. Jos kyseessä on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö.

Vuokraoikeus voi siirtyä vuokralaisen huoneistossa asuvalle puolisolalle, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jommankumman puolison vanhemmalle (AHVL 45§). Vuokralaisen kuoltua oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on vuokralaiselta jääneellä asuinhuoneistossa asuvalla puolisolalla, perheeseen kuuluvalla lapsella ja vuokralaisen tai hänen puolisonsa vanhemmalla sekä henkilöllä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa (AHVL 46 §). Asumus- tai avioerotapauksissa tuomioistuin katsoo, kumpi puolisoista on enemmän asunnon tarpeessa, ja siten oikeutetumpi jatkamaan vuokra-asunnossa asumista. Merkitystä ei ole sillä, kumman nimissä vuokrasopimus on ollut. Tämä koskee myös muita kuin aviopuolisoita, jotka ovat vuokranneet asunnon yhdessä (AHVL 48 §).

6. Jos kyseessä on vuokra-asunto, jota koskee aravarajoituslain 3 §:n 1 momentin nojalla kymmenen vuoden jatkorajoitusaika ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana; poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 % vuokratalon kaikista asunnoista.

Pelkästään asunnontarpeelle asetetuista edellytyksistä voidaan asetuksen mukaan poiketa silloin, jos hakijan käytössä oleva arava- tai korkotukivuokra-asunto vapautuu. Näin voidaan edistää asuntojen kiertoa ja vaikuttaa vuokratalon asukasrakenteen monipuolistumiseen. Tämä poikkeus ei koske tulojen ja varallisuuden määrää.

Kuntien olisi syytä antaa menettelytapaohteita tilanteille, joissa edellä mainitut erityiset asukasvalintaperusteet tulevat sovellettaviksi.

Hakemuksessa tarvittavat selvitykset ja selvityksiä koskevat poikkeukset, jotka koskevat mm. em. kohtia 1-5, on selostettu luvussa 3.3.

Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Valtioneuvoston asetuksen 7 §:n mukaan kunta voi antaa luvan käyttää vuokra-asuntoa tilapäisesti, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan, muiden kuin edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin erittäin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

Kyseessä voi tällöin olla mm. yrityksen voimakas lisähenkilökunnan tarve, yrityksen muuttaminen toiselle paikkakunnalle taikka henkilön joutuminen äkillisesti asunnottomaksi esimerkiksi tulipalon tai vastaavan johdosta.

Tilapäisen poikkeusluvun myöntäminen voi tulla kyseeseen myös silloin, kun vuokralainen luovuttaa asuntonsa väliaikaisesti toisen henkilön käyttöön asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 18 §:n mukaisin perustein.

Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Valtioneuvoston asetuksen 8 §:n mukaan milloin edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asetuksessa määrättyjä edellytyksiä.

Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttumisen voi aiheuttaa moni tekijä. Sellaisissakin kunnissa, joissa yleensä asunnoilla on kysyntää, yksittäiseen asuntoon voi liittyä tekijöitä, joiden vuoksi siihen ei löydy hakijoita. Toisaalta on kuntia, joissa väestön vähenemisen vuoksi tyhjänä olevien asuntojen määrä lisääntyy jatkuvasti.

Kunnan asuntoviranomaisilla on yleisnäkemys paikkakuntansa asuntomarkkinatilanteesta. Kunnan olisi hyvä ottaa kantaa tilanteeseen, jossa omistaja ilmoittaa, että edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole. Suhtautuminen tällaisessa tilanteessa vaihtelee luonnollisesti kunnan asuntomarkkinatilanteen mukaan. Kunnan tulisi mahdollisuuksien mukaan ilmoittaa vuokratalon omistajille etukäteen, miten tilanteessa tulee menetellä. Jälkivalvontaa muuten käytävissä kunnissa usein vaaditaan, että edellytykset täyttämättömän hakijan hakemus on kuitenkin toimitettava etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Jos kunnassa on enemmän hakijapulaa kuin asuntopulaa, suhtautuminen tilanteeseen on luonnollisesti erilaista. Olisi suotavaa, että menettely tällaisissa tapauksissa olisi joustavaa eikä edellytykset täyttämättömän valintaa turhaan pitkitettäisi. *Tärkeää on, että asunnot ovat asuttuina ja tyhjäkäyttöä ei esiinny.*

Poikkeusluvut käyttää asuntoa muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää aravavuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Kunnan on ennen muutosta ilmoitettava luvasta ARAlle, joka voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion lainasta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön (ks. aravarajoituslaki 5 §, muut. 1019/2005).

Tarve asunnon käyttötarkoituksen muutokseen voi syntyä esimerkiksi silloin, kun alueelle tarvitaan jotain sosiaalipalvelua eikä siihen löydy muualta sopivaa tilaa. Tällöin vuokratalon tai -asunnon omistaja tekee hakemuksen kunnalle. Jos kunta päättää hyväksyä käyttötarkoituksen muutoksen, sen on ilmoitettava luvasta ARAlle. ARA ei pääsääntöisesti määrää lainaa takaisin maksettavaksi, jos kyseessä on tilapäinen, enintään kolme vuotta kestävä käyttötarkoituksen muutos. Lainaa ei voi määrätä takaisin maksettavaksi, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön. Jotta lainaa ei määrätä takaisin maksettavaksi, kyseessä tulee olla nimenomaan saman talon tai yhtiön asukkaiden käyttämä tila. Riittävänä ei ole pidetty sitä, että tilaa käyttävien joukossa on myös talon asukkaita.

Käyttötarkoituksen muutos voi olla tarpeen myös silloin, kun vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää asumistarkoitukseen. Tyhjänä olon uhatessa on syytä hyvin laajasti miettiä asuntojen muita mahdollisia käyttötarkoituksia. Jos toisena vaihtoehtona on asunnon jääminen tyhjäksi, ei asuntoon kohdistuvaa valtion lainaa määrätä takaisin maksettavaksi, vaikka käyttötarkoituksen muutos kestäisi pidempään kuin kolme vuotta. Näissä tilanteissa asuntojen kysyntätilanne tarkistetaan määräajoin.

Opiskelija-asuntoja on perinteisesti käytetty hotellityyppiseen majoitukseen lomaaikoina. Jos tällainen käyttö koskee vain oppilaitoksen loma-aikaa, ei käyttötarkoituksen muutoksesta tarvitse tehdä ilmoitusta asuntorahastolle. Kunnan luvan se kuitenkin aina vaatii.

Korkotukivuokra-asuntoja koskeva laki ei ole ennen vuotta 2002 tuntenut mahdollisuutta käyttötarkoituksen muutoksiin. Korkotukea ei ole kuitenkaan lakkautettu, jos kunta on tehnyt päätöksen vuokra-asunnon ottamisesta sosiaalitoimen käyttöön enintään kolmen vuoden ajaksi. Vuoden 2002 alusta voimaan tulleen uuden korkotukilain sisältö on käyttötarkoituksen muutosten osalta samanlainen kuin aravarajoituslainsäädännössä. Kesäkuun alusta 2005 voimaan tullut laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista (291/2005) mahdollistaa myös vanhan korkotukilain nojalla lainoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muutoksen.

Tarkempia tietoja käyttötarkoitusten muutoksista saa ARAsta.

6 Asukasvalinta osaomistusasuntoihin

6.1

Mikä on osaomistusasunto

Osaomistusasunto on asunto, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas ostaa alkuvaiheessa vähemmistöosuuden. Asunnon hallinta perustuu aluksi enemmistöosuuden omistajan kanssa tehtävään huoneenvuokrasopimukseen.

Valtioneuvoston asetusta asukasvalinnoista sovelletaan valittaessa asukkaita sopimusperusteisiin osaomistusasuntoihin ja vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuihin osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) nojalla lainoitettuihin asuntoihin. Sopimusperusteisilla osaomistusasunnoilla tarkoitetaan tässä vanhan korkotukilain nojalla pitkäaikaisella korkotukilainalla lainoitettuja vuokra-asuntoja, joista asunnon omistajayhteisö eli vuokranantaja on tehnyt asunnon haltijan eli vuokraajan kanssa vuokrasopimuksen lisäksi ns. osaomistussopimuksen. Sopimuksessa on sovittu mm. asunnon osakkeiden vähemmistöosuuden hankinnasta sekä ajankohdasta, jona vuokraajalla on mahdollisuus lunastaa loppuosuus asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista itselleen. Asuntoa on käytettävä vuokra-asuntona vähintään vanhassa korkotukilaissa kulloinkin säädetty aika (10 - 20 vuotta). Kesäkuun alussa 2005 voimaantulleeseen lain (291/2005) mukaan enemmistöosuuden omistaja ja vähemmistöosuuden omistaja voivat kuitenkin sopia, että vähemmistöosuuden omistaja lunastaa loppuosuuden asunnon osakkeista itselleen, mikäli on kulunut vähintään viisi vuotta korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Osaomistusasunnoista annettu laki tuli voimaan 15.4.2002. Sitä sovelletaan uuden korkotukilain nojalla lainoitettuihin asuntoihin, jos asukkaan kanssa tehdään vuokrasopimuksen lisäksi sopimus asunnon osakkeiden vähemmistöosuuden kaupasta. Asunnon oltua vähintään viisi vuotta vuokra-asuntokäytössä asukkaalla on enemmistöosuuden omistajan kanssa tarkemmin sovittuna ajankohtana oikeus lunastaa loppuosa asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Kauppahinta määräytyy asunnon alkuperäisen hankinta-arvon perusteella.

Sinä aikana, kun asunnot ovat vuokra-asuntokäytössä, niihin sovelletaan korkotukilakia. Valittaessa asukkaita osaomistusasuntoon noudatetaan samoja asukasvalintaperusteita kuin valittaessa asukkaita vuokra-asuntoihin.

Sekä osaomistusasuntoon että vuokra-asuntoon valittaessa yleisinä perusteina ovat asunnontarve, varallisuus ja tulot. Myös muut tuen perusteet - etusijajärjestys sekä asunnontarpeen, varallisuuden ja asumisväljyyden arviointi - ovat samat.

6.2

Osaomistusasuntojen asukkaiden valinnan valvonta

Kunta valvoo osaomistusasuntojen asukkaiden valintaa niin kauan kuin ne ovat vuokra-asuntokäytössä samalla tavoin kuin se valvoo muiden vuokra-asuntojen asukasvalintoja.

Valtioneuvoston asetuksen 8 §:n mukaan, milloin asetuksen mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asetettuja edellytyksiä. Sellaisia hakijoita, jotka eivät halua tulla asuntoon nimenomaan osaomistajiksi, ei tarvitse ottaa huomioon. Osaomistusasuntoja on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään viisi vuotta.

7 Erityiset hakijaryhmät

Vuokra-asuntojen hakijoina voi olla myös ns. erityisiä väestöryhmiä, joista ohessa käsitellään lastensuojelun kohteena olevia perheitä ja jälkihuollossa olevia nuoria, vaikeavammaisia henkilöitä, pakolaisia ja muita maahanmuuttajia, romaneita ja opiskelijoita. Usein tämä ”erityisyys” määräytyy erilaisista lainalajeista, joiden nojalla voidaan rakentaa tai hankkia vuokra-asuntoja näitä ryhmiä varten tai sitten näiden ryhmien tavanomaista suuremmista vaikeuksista päästä asuntomarkkinoille ja säilyttää asuntonsa. Monesti tarvitaan kunnan asuntotoimen ja sosiaalitoimen yhteistyötä.

Yhdenvertaisuuslaki on tullut voimaan 1.2.2004. Se kieltää etnisen alkuperän perusteella tapahtuvan syrjinnän mm. silloin, kun kysymys on asumisen tarjonnasta tai saatavuudesta muissa kuin yksityisten henkilöiden välisissä suhteissa. Etniseen alkuperään perustuvan syrjinnän kieltä valvovat vähemmistövaltuutettu ja syrjintälautakunta.

ARA on voinut vuoden 2005 alusta myöntää avustusta erityisryhmille tarkoitettuihin rakennus-, hankinta- ja perusparannushankkeisiin. Avustettua kohdetta on pidettävä kyseisen ryhmän asuinkäytössä 20 vuotta.

7.1

Lastensuojelun kohteena olevat asunnontarvitsijat

Lastensuojelulain 34 §:ssä säädetään sosiaalilautakunnan tehtävistä jälkihuollon järjestämisessä lapsille ja nuorille sekä heidän perheilleen siten kuin lain 13 §:ssä on säädetty sosiaalipalveluista ja muista tukitoimista:

Silloin kun lastensuojelun tarve oleelliselta osin johtuu (...) puutteellisista asunolosuhteista tai asunnon puuttumisesta tai kun mainitut seikat ovat oleellisena esteenä lapsen ja perheen tai sellaisen itsenäistymässä olevan nuoren kuntoutumiselle, joka ennen 18-vuottaan on ollut lastensuojelun asiakkaana, on kunnan viivytyksettä järjestettävä riittävä taloudellinen tuki sekä korjattava asunolosuhteisiin liittyvät puutteet tai järjestettävä tarpeen mukainen asunto.

Kyse on siis lastensuojelun kohteena olevista perheistä tai täysi-ikäisiksi tulevista lastensuojelun asiakasnuorista, joilla nimenomaan asunnon puuttuminen tai puutteelliset asumisolosuhteet ovat aiheuttaneet lastensuojelutarvetta ja nimenomaan tässä järjestyksessä. Näillä on tämän vuoksi subjektiivinen oikeus asuntoon tai asunto-olojen korjaamiseen. Ensin on siis oltava ongelmana asunnon puuttuminen tai vastaava tilanne, sen jälkeen lastensuojeluviranomaiset toteavat, että kyse on lastensuojelutapauksesta. Siitä tulee asunnonhakuprosessissa olla mukana lastensuojeluviranomaisten asiakirja.

Niin lastensuojeluperheen kuin jälkihuollon asiakkaan asumisenkin kunta järjestää yleensä normaalina vuokra-asumisena tai sitten sosiaalihuoltolain mukaisena tukiasumisena, silloin kun siihen on asiakkuussuhteessa havaittu erityinen syy.

7.2

Vaikeavammaiset henkilöt

Vammaispalvelulain 8 §:n mukaan

kunnan on järjestettävä vaikeavammaiselle henkilölle (...) palveluasuminen, jos hän vammansa tai sairautensa johdosta välttämättä tarvitsee palvelua suoriutuakseen tavanomaisista elämän toiminnoista.

Vaikeavammaisilla on subjektiivinen oikeus palveluasumiseen. Vamman vaikeusasteesta on annettava lääkärintodistus asuntohakemuksen yhteydessä.

7.3

Pakolaiset ja muut maahanmuuttajat

Suomeen tulee ulkomailta mm. pakolaisia, turvapaikanhakijoita, paluumuuttajia sekä siirtolaisia. Vuosittain päätetään siitä pakolaisten määrästä, joka otetaan ns. kiintiöpakolaisina. He siirtyvät suoraan niihin kuntiin, joiden kanssa valtio ja ko. kunnat ovat tehneet sopimuksen pakolaisten vastaanotosta. Turvapaikanhakijat siirtyvät vastaanottokeskuksista sen jälkeen, kun he ovat saaneet myönteisen turvapaikkapäätöksen vastaanottoon sitoutuneisiin kuntiin. Kunnat ovat varautuneet osoittamaan pakolaisille ja turvapaikanhakijoille ensimmäisen asunnon yleensä aravavuokra-asuntokannasta.

Kun pakolainen tai turvapaikan saanut tämän jälkeen vaihtaa asuntoa, asunnonhaku tapahtuu samoin kuin muillakin hakijoilla. Maahanmuuttajan oleskelulupa ja status on merkitty passiin, josta tulee olla kopio asuntohakemuksen liitteenä. Lähtökohtana tulee pitää sitä, että vuokra-asunto osoitetaan pysyvän tai pysyväisluontaisen oleskeluluvan saaneille henkilöille. Statusmerkintä kertoo oleskeluluvan luonteesta.

Tarkempia tietoja passiin merkitystä oleskeluluvasta ja statuksesta saa työvoimatoimistosta ja kihlakunnan poliisilta.

7.4

Romanit

Romanit ovat etninen vähemmistö, joilla on perustuslain suoma oikeus omaan kieleen ja kulttuuriin. Romanikulttuuriin liittyviä tapoja tulisi ottaa mahdollisuuksien mukaan huomion asunnonjaossa. Romanikulttuuriin kuuluvat tavat eivät kuitenkaan syrjäytä perustuslain ja muiden asumiseen liittyvien lakien kansalaisille yksilönä turvaavia perusoikeuksia.

Romanikulttuuriin liittyviä ja erityisesti asumiseen liittyviä tapoja on esitelty Malla Pirttilahden tekemässä julkaisussa Romanikulttuurin erityispiirteet asumisessa (Ympäristöopas, Ympäristöministeriö 77/2000). Tämä julkaisu ei ole Ympäristöministeriön eikä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) ohje, vaan se on tarkoitettu lisäinformaatioksi asukasvalitsijoille ja myös kansalaisille yhden etnisen ryhmämme kulttuurista. Julkaisun luvuissa 4.5 Muuttoliike ja 4.6 Väistämisvelvollisuus on kuvattu romanien muuttoihin liittyviä tapoja. Asukasvalinnan tekeminen muuttoluvan ja väistämisvelvollisuuden perusteella on ristiriidassa perustuslain ja asukasvalintaa koskevan lainsäädännön kanssa. Näin ollen se, että asukasvalitsija kysyy muuttoluvan romaniyhteisöltä, kuten romanivanhimmalta tai kunnan romaniyhdyshenkilöltä, tai ottaa romaniyhteisön esittämän kiellon huomioon asukasvalinnassa, ei ole hyväksyttävä menettely.

Jos kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt ovat käyttäneet hankintalainoitusta romanien asuntojen hankkimiseen, ovat romanit niihin etusijalla.

7.5

Opiskelijat

Opiskelijoiden käyttöön on lainoitettu erityisiä opiskelija-asuntoja. Opiskelija-asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti sellaisille henkilöille, jotka osallistuvat koulutukseen, johon voi saada opintotukilain mukaista opintotukea.

Asunnonhakulomakkeelta tulee aina ilmetä valintaperusteet eli asunnontarve, tulot ja varallisuus. Asukasvalinnat opiskelija-asuntoihin tehdään hakulomakkeella ilmoitettujen tietojen perusteella. Opiskelijoilta ja samaan ruokakuntaan kuulualta puolisolta tai asuinkumppanilta ei tarvitse pyytää selvityksiä, ellei ole aihetta selvittää tarkemmin asuntohakemuslomakkeella annettuja tietoja. Asunnontarve on painavin peruste asukasvalinnoissa ja muualta muuttaville opiskelijoille voidaan antaa etusija. Hakulomakkeelta tulee ilmetä sellaiset hakuhetkellä tiedossa olevat opiskeluaikaiset tulot, jotka otetaan huomioon vertailussa. Asuminen opiskelija-asunnoissa on tarkoitettu luonteeltaan tilapäiseksi. Näin ollen asukasvalinnoissa voidaan poike-

ta varallisuuden määrälle asetetuista edellytyksistä. Hakijoiden varallisuus tulisi kuitenkin ottaa huomioon hakijoiden keskinäisiin vertailuperusteisiin vaikuttavana tekijänä.

Jos opiskelija on hakuhetkellä ansiotyössä, mutta osoittaa lopettavansa ansiotyön opiskelun aloittaessaan, voidaan hänen olosuhteittensa katsoa niin oleellisesti muuttuvan, että hakuhetken tuloja ei tulisi ottaa huomioon.

Opiskelija-asuntoja voidaan oppilaitoksen loma-aikoina käyttää myös hotellityypiseen majoitukseen, jos kunta antaa käyttötarkoituksen muutokselle luvan (ks. kohta 5.10).

8 Asukasvalintojen ohjaus ja valvonta

8.1

Kunta valvoo

Asukasvalintojen valvonta (viranomaistehtävä) kuuluu kunnalle. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain 4 d §:n, uuden korkotukilain 11d §:n ja vanhan korkotukilain 13 §:n nojalla. Kunnan tulisi päättää valvontatavastaan (valvontatapapäätös) ja siitä miten ja missä laajuudessa se hoitaa lakisääteistä tehtävää vuosittain. Kunnan tulisi ottaa huomioon valvonnan sisällöstä päättäessään koko asuntokannan asuntomarkkinatilanne ja myös asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelut kunnan sisällä. Asukasvalintojen ja asukasvalintojen valvonnan tulisi tällöin olla riittävän joustavaa. Tarkempaa valvontaa tulisi kohdistaa kohteisiin, joista on kilpailua. Kunnan tulisi myös huolehtia yksityiskohtaisen ohjauksen antamisesta vuokratalojen omistajille ja asunontarvitsijoille.

Kunnalla on lakiin perustuva oikeus vaatia omistajalta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset. Näin ollen vuokratalojen omistajan tulee aina toimittaa kunnan pyytämät, asukasvalinnan valvontaa varten tarvittavat tiedot. Tietojen perusteella kunta selvittää, onko vuokratalon omistaja noudattanut valtioneuvoston vahvistamia asukasvalintaperusteita.

Kunnan valvonta voi olla etukäteishyväksyntää tai kunta voi jälkikäteen hyväksyä asukasvalinnat. Kunnan tulisi antaa vuokratalojen omistajille tarkempia ohjeita asukasvalinnoissa noudatettavista periaatteista, kuten siitä, miten menetellään, jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei löydy tai hakijoita ei ylipäättäen ole riittävästi. Kunnan olisi hyvä antaa ohjeistusta myös siitä, milloin hakijoita voidaan katsoa olevan vain yksi, jolloin asuntohakemuksen liitteitä ei tarvitse pyytää.

Kunnan valvontamenetelmä riippuu myös hakumenettelystä. Sähköisen haun myötä on kuntien jälkikäteisvalvonta yleistynyt. Kunta valvoo myös asuntojen haettavaksi ilmoittamista. Menetelmiä valittaessa kannattaa ottaa huomioon, miten val-

vonta saadaan toteutettua mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti. Kunta voi joustavasti käyttää eri valvontamenetelmiä ja vaihtaa tapaa tarpeen mukaan, mikäli esimerkiksi valvonnan yhteydessä havaitaan piittaamattomuutta säännöksiens noudattamisessa.

Valvonnan suorittamiseksi kunnalla on oikeus vaatia kaikki tarvittavat tiedot talon omistajalta. Kuntien tulee ilmoittaa asuntorahastolle vuokrataloissa havaitsemistaan ongelmista ja väärinkäyttötapauksista, mikäli niitä vielä ilmenee kunnan antaman kirjallisen huomautuksen jälkeen.

8.2

ARA ohjaa kuntia ja omistajayhteisöjä

ARA ohjaa kuntia koko asuntokannan kokonaisvaltaiseen, asuntomarkkinatilanteen huomioon ottavaan hallintaan ja kehittämiseen. ARA ohjaa vuokratalojen omistajia vuokra-asuntojen asukasvalinnan, vuokranmäärityksen sekä omistajien ja asukkaiden yhteishallinnon (asukasdemokratia) toteuttamisessa. ARA tekee ohjauksen kuntiin ja vuokratalojen omistajien luo mm. asuntojen käyttöön liittyvissä ongelmatilanteissa esim. silloin, kun arava- tai korkotukivuokra-asuntoja on jäänyt tyhjilleen.

Arava- ja korkotukivuokra-asuntokannan käyttöön liittyvien kanteluiden perusteiden selvittämiseksi voidaan pyytää lausuntoja mm. kunnilta ja tehdä tarkastuksia omistajayhteisöihin. ARAn tehtäviin kuuluu myös aravalainan irtisanominen ja korkotuen lakkauttaminen tapauksissa, joissa asunnon käyttö tai vuokranmääritys on ollut säännösten vastaista.

9 Asumisaikaisia ongelmia

9.1

Häiritsevä käyttäytyminen

Monissa kunnissa toteutetaan nykyään ns. sosiaalista isännöintiä. Kyse on joko sosiaalitoimen, huoltoyhtiön tai vuokraloyhtiön ylläpitämästä asukkaiden kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Toimintaa toteutetaan myös asukasneuvoja -nimikkeellä. Asukasneuvoja puuttuu niin häiritsevään elämään kuin vuokratästeihin ja hakee yhdessä asukkaan kanssa keinot selviytyä. Näillä keinoin on voitu estää monta (turhaa) häätöä. Häädöt maksavat, niin yhteiskunnalle kuin inhimillisenä hätänä itse hädettävälle.

Tukihenkilöitä on esimerkiksi ainakin mielenterveyskuntoutujilla, päihdekuntoutujilla, vapautuneilla vangeilla ja lastensuojelun kohteena olevilla nuorilla ja perheilä. Tukihenkilöt auttavat jokapäiväisestä elämästä selviytymisessä ja siksi myös asuntoon liittyvissä ongelmissa.

Asumisaikaisia häiriöitä voidaan yrittää ratkaista kuntien eri viranomaisten yhteistyöllä. Asunto-, sosiaali- ja terveysviranomaisten yhteistyöllä voidaan estää ongelmien paheneminen puuttamalla tilanteeseen riittävän ajoissa.

Muita häiritsevä elämä voi johtua myös siitä, että ei tunneta suomalaista asumiskulttuuria. Pakolaisia vastaanottavissa kunnissa on yleensä tukihenkilöitä ja virkamiehiä, joita voi pyytää välittämään ongelmatilanteissa. Joihinkin kuntiin on palkattu myös etnisiä asukasneuvoja, jotka voivat toimia ongelmien ennalta ehkäisemiseksi neuvomalla maahanmuuttajaperheille, mikä kuuluu suomalaiseen asumiskulttuuriin. Maahanmuuttajien kotouttamiseen tulisi aina kuulua riittävästi opastusta asumiseen liittyvistä asioista. Vuokralojen omistajat voisivat myös opastaa mahdollisuuksien mukaan eri kielillä, miten taloissa tulee asua. Tätä varten on olemassa oppaita, esimerkiksi Asumisopas Suomeen muuttaneille, joka on käännetty kymmenelle kielelle. Opasta voi tilata Edita Primasta, puh. 020 450 011. Julkaisu Koti Suomessa – tietoa maahanmuuttajille asumisesta, opiskelusta ja sosiaaliturvas-

ta on käännetty 11 kielelle. Julkaisua voi kysyä Editasta, puhelin 0204 5005. Se löytyy myös osoitteesta www.mol.fi/migration.

9.2

Vuokranmaksuvaikeudet

Vuokralaisen vuokranmaksuongelmiin pitäisi yrittää puuttua mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, ennen kuin vuokrarästit kasvavat suuriksi. Kannattaa aluksi tarkistaa, onko vuokralainen hakenut asumistukea ja neuvoa ottamaan yhteyttä sosiaaliviranomaisiin sen selvittämiseksi, onko hänellä mahdollisuutta saada toimeentulotukea. Vuokralainen voi hakea vuokrarästeihin hädän estämiseksi myös Takuu-Säätiöltä halpakorkoista lainaa. Neuvonnassa ja opastuksessa on syytä kiinnittää huomiota erityisesti itsenäistyviin, ensimmäistä vuokrasopimusta tekeviin nuoriin.

9.3

Seuraukset

Jos häiritsevä elämäntapa jatkuu tai vuokrarästit eivät tule maksetuiksi, joudutaan asukas häättämään asunnostaan. Valtion tukemat asunnot on tarkoitettu tavalliseen asumiseen ja talon asukkailla on oltava oikeus normaaliin elämään. Aravavuokra-asuntojen ja uuden korkotukilain mukaisten vuokra-asuntojen vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella ja jos yksi jättää vuokrat maksamatta, jäävät ne muiden maksettaviksi.

Jos häiritsevän elämän vuoksi häädetty asukas hakee uudelleen asuntoa, tulisi olla selvitys siitä, että asumistavoissa on tapahtunut muutos. Aluksi asumista voisi kokeilla lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla tai sosiaaliviranomaisten kanssa tehtävän jälleenvuokrasopimuksen avulla. Jos asuntoa on vahingoitettu, olisi korjausten kustannukset maksettava tai vähintään tehtävä realistinen suunnitelma kustannusten maksamiseksi ennen uuden vuokrasuhteen solmimista. Jos vuokrarästien vuoksi häädetty hakee uudelleen asuntoa, tulisi rästit olla maksetut taikka esimerkiksi kunnan sosiaaliviranomaisten antaa takaus tai muu sitoumus tai tulla jälleenvuokraajana vastaamaan asukkaan vuokrasta.

10 Seuraamukset asukasvalintaperusteiden noudattamatta jättämisestä

10.1

Aravarajoituslain vastainen käyttö

Jos aravavuokra-asuntoon valitaan edellytykset täyttämättömiä asukkaita tai asuntojen käyttötarkoitus luvatta muutetaan, voidaan omistaja hallinto-oikeuden päätöksellä velvoittaa suorittamaan Valtiokonttoriin korvausta. Korvaus on määrältään puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta asuinhuoneiston indeksitarkistetusta hankinta-arvosta siltä ajalta, jolloin asuntoa on käytetty säännösten vastaisesti (aravarajoituslaki 6 §).

10.2

Korkotukilain vastainen käyttö

Korkotukilain vastaista käyttöä voi olla esimerkiksi edellytykset täyttämättömien asukkaiden valinta, asuntojen myynti muulle kuin hyväksyttävälle ostajalle tai asuntojen muuttaminen esimerkiksi toimistoksi, liiketilaksi tai omistusasunnoksi käyttörajoitusaikana. Tällöin maksettu korkotuki voidaan periä takaisin ja/tai korkotuki lakkauttaa. Takaisin perittävästä korkotuesta joudutaan maksamaan korkoa (uusi korkotukilaki 37 §, vanha korkotukilaki 12 §).

10.3

Yleishyödyllisyys

Jos yleishyödyllinen asuntoyhteisö toimii yleishyödyllisyyslainsäädännön vastaisesti, voi ARA perua yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi nimeämisen, irtisanoa yhteisön ja konsernin saamat aravalainat ja lakkauttaa korkotuen maksamisen. Irtisanomisai-ka on kuusi kuukautta. Tukea ei kuitenkaan peritä takaisin taannehtivasti. ARAn päätöksiin voi hakea oikaisua ja tämän jälkeen muutosta valittamalla (aravalaki 39 §, uusi korkotukilaki 41 §).

Liite I

Lait ja asetukset, joihin oppaassa viitataan

(Lait ja asetukset löytyvät osoitteesta www.finlex.fi säädösnumeron avulla.)

Aravalaki (1189/1993)

Aravarajoituslaki (1190/1993, muut. mm.716/2006)

Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/1980, tekstissä vanha korkotukilaki)

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, tekstissä uusi korkotukilaki, muut. mm. 717/2006)

Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (232/2002)

Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista (291/2005)

Asumistukilaki (408/1975) ja asetus (949/1993)

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000)

Lastensuojelulaki (683/1983)

Laki vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista (380/1987) ja asetus (759/1987)

Ulkomaalaislaki (378/1991)

Yhdenvertaisuuslaki (21/2004)

Arava-asetus (1587/93)

Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008)

Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen julkisesta ja yleisestä hakumenettelystä (182 /2003)

Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä (904/2006)

ARAn ohjeet:

YMn ja ARAn ohje 25.4.2008.

ARAn 19.6.2003 antama ohje arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valinnan, vuokranmäärityksen ja yhteishallinnon yleisestä ohjauksesta, kunnan valvontatoimista sekä yhteisöjen yleishyödyllisyyden valvonnasta (Dnro 10151 /694 /03)

ARAn 9.5.2003 antama ohje arava- ja korkotukiasuntojen asukkaiden valinnasta, vuokranmäärityksestä ja yhteishallinnon yleisestä ohjauksesta sekä kuntien valvontatoimista (Dnro 10150 /02 /03)

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

PL 100

00521 Helsinki

Käyntiosoite:

Asemapäällikönkatu 14

Käyntiosoite 1.7.2008 lähtien:

Vesijärvenkatu 11 A

15140 Lahti

Puhelin: 020 490 101

Faksi: 020 490 3334

sähköposti:

kirjaamo.ara@ara.fi

etunimi.sukunimi@ara.fi

www.ara.fi

ISSN