

Asukasvalintaopas

Arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin

26.9.2016



ALUKSI

Tämän oppaan tarkoituksena on edistää yhtenäisten käytäntöjen toteutumista arava- ja korkotukivuokra-asuntojen eli ARA-asuntojen asukasvalinnoissa ja viranomaisvalvonnassa. Oppaasta löytyy hyödyllistä tietoa myös asunnon hakijoille.

Opasta päivitetään säädös- ja tulkintamuutosten yhteydessä. Päivitysaika näkyy kansilehden päiväyksestä.

Tietoa ARA-asuntojen asukasvalinnoista on myös ARA:n verkkosivuilla www.ara.fi/asukasvalinta.

Tärkeimmät asukasvalintoihin liittyvät lait, asetukset ja ohjeet on lueteltu tämän oppaan liitteessä. Ajantasainen lainsäädäntö löytyy osoitteesta www.finlex.fi, joka on oikeusministeriön omistama oikeudellisen aineiston julkinen ja maksuton verkkopalvelu.

Sisällys

Aluksi	2
1 Asukasvalinnan yleiset tavoitteet	5
1.1 Asukasvalintaa koskevat säädökset	5
2 Kuka voi saada ARA-asunnon	5
3 Asukasvalinnan perusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen	6
3.1 Valintaperusteet	6
3.2 Asunnontarve ja asumisväljyys	7
3.3 Hakijan varallisuus	7
3.4 Tulot.....	10
3.4.1 Aputaulukko tulovertailuun	12
3.4.2 Paikkakunnat, joilla sovelletaan tulorajoja	13
3.5 Etusijajärjestys	14
3.6 Luottotietojen ja vuokratien vaikutus.....	16
3.7 Poikkeukset varallisuuden ja tulojen määrästä	17
3.8 Poikkeus varallisuuden määrästä	18
3.9 Poikkeus asunnontarpeesta	18
3.10 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa	18
3.11 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen	19
4 Miten asunnot ilmoitetaan haettaviksi	19
4.1 Julkinen ja yleinen hakumenettely	19
4.2 Rajattu hakumenettely	19
4.3 Tietoa haettavista asunnoista	20
5 Miten asuntoa haetaan	20
5.1 Asuntohakemus	20
5.2 Asuntohakemuksen tekeminen verkkopalvelussa	20
5.3 Hakemuksen liitteet	21
5.4 Hakemusten ja liitteiden tietosuoja	22
5.5 Hakemusten säilytys	22
6 Kuka valitsee asukkaat	22
6.1 Asukasvalintapäätöksen tiedoksianto	23
6.2 Muutoksenhaku.....	23
7 Asukasvalinta osaomistusasuntoon	23
8 Palvelutalojen asukasvalinta	24
9 Erietyiset hakijaryhmät	25
9.1 Lastensuojelun kohteena olevat asunnontarvitsijat.....	25
9.2 Vaikeavammaiset henkilöt.....	26
9.3 Maahanmuuttajat	26
9.4 Pakolaiset ja turvapaikanhakijat	26
9.5 Romanit	27
9.6 Opiskelijat	28
10 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen	29
10.1 Luvan myöntämisen edellytykset.....	29
10.2 Lupa- ja ilmoitusmenettely.....	30
10.3 ARA:n harkinta	30
11 Asukasvalinta uudella lyhyellä korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin	31
11.1 Asukasvalintaperusteena tulot.....	31
11.2 Poikkeukset.....	32
11.3 Käyttötarkoituksen muutos	32

12	Asukasvalintojen ohjaus ja valvonta	32
	12.1 Kunta valvoo	32
	12.2 ARA ohjaa kuntia ja omistajayhteisöjä.....	33
13	Seuraamukset säädösten noudattamatta jättämisestä	33
	13.1 Aravarajoituslain vastainen käyttö	33
	13.2 Korkotukilain vastainen käyttö	33
	13.3 Yleishyödyllisyys	33
	13.4 Yhdenvertaisuus.....	34
14	Ratkaisuapua asumisaikaisiin ongelmiin	34
	14.1 Vuokranmaksuvaikeudet.....	35
	14.2 Seuraukset.....	35
Liite 1.	Oppaassa mainitut lait, asetukset ja ohjeet	36

1 ASUKASVALINNAN YLEISET TAVOITTEET

Valtion tukemat vuokra-asunnot (ARA-asunnot) on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin.

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Niitä arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Toimijoiden ja viranomaisten on yhteistyössä varmistuttava siitä, että yleisesti haettavien asuntojen tarjonnassa ja asukasvalinnassa noudatetaan yhdenvertaisuusperiaatteita.

1.1 Asukasvalintaa koskevat säädökset

Asukkaiden valinta on laissa säädelyä. Asukasvalintaa koskevat seuraavat säädökset:

- aravarajoituslaki (1190/1993) 4–4c §
- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 11–11c § (jäljempänä *uusi korkotukilaki*)
- 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)
- laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004) 11 § (jäljempänä *investointiavustuslaki*)
 - asuntoa on käytettävä nimettyyn erityisryhmään kuuluvien henkilöiden vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

Luvussa 11 on erikseen edellä mainituista säädöksistä poikkeava asukasvalintamenettely:

- laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) (jäljempänä uusi lyhyt korkotukilaki)
- valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (603/2016) (jäljempänä uusi lyhyt korkotukiasetus)

2 KUKA VOI SAADA ARA-ASUNNON

ARA-asuntoihin voidaan valita asukkaaksi **Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen** (korkotukilaki 11 § 3. mom., aravarajoituslaki 4 § 3. mom. ja uusi lyhyt korkotukilaki 10 § 2 mom.). Suomen kansalaisiin rinnastettavia henkilöitä ovat:

1) henkilöt, joiden oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10. luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai joille on myönnetty oleskelukortti

Käytännössä ulkomaalaislain 10 luvussa tarkoitetut henkilöt ovat Euroopan unionin jäsenvaltioiden, Liechtensteinin ja Sveitsin sekä Pohjoismaiden kansalaiset. Nämä henkilöt voivat rekisteröidä oleskelunsa Suomessa, jos he täyttävät ulkomaalaislain mukaiset rekisteröintiedellytykset.

Henkilö voi oleskella ja tehdä Suomessa vapaasti työtä enintään kolmen kuukauden ajan. Jos oleskelu kestää yli kolme kuukautta, on oleskeluoikeus rekisteröitävä. Rekisteröinnin voi tehdä paikallisen poliisin toimipisteessä.

Suomeen toisesta Pohjoismaasta muuttavan (Ruotsi, Norja, Tanska ja Islanti), pitää ilmoittaa muutosta maistraattiin mahdollisimman pian.

2) henkilöt, joille on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa

Esimerkiksi kun oleskelulupa on saatu pakolaisaseman sekä toissijaisen suojelun perusteella. Kyseeseen voi tulla myös henkilö, jolle on myönnetty EU:n sininen kortti, joka oikeuttaa työskentelyn korkeaa ammattipätevyyttä vaativassa työssä tai henkilö, joka on pitkään Suomessa oleskellut kolmannen maan kansalainen.

3) henkilöt, joille on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella

- opiskelijoilta ei edellytetä vähintään vuoden oleskelulupaa

Hakijan oleskeluluvan tyyppi ilmenee oleskelulupakortista, josta edellytetään kopiota asuntohakemuksen liitteeksi. Oleskelulupaan liittyvistä asioista voi tarvittaessa tiedustella Maahanmuuttovirastosta (Migri). Tietoa löytyy myös viraston verkkosivustolta www.migri.fi.

3 ASUKASVALINNAN PERUSTEET JA ETUSIJAJÄRJESTYKSEEN ASETTAMINEN

3.1 Valintaperusteet

Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) mukaan etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tästä etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa. Tällaisia huomioon otettavia syitä ovat:

- hakijaruokakunnan erityisolosuhteet
- paikkakunnan vuokra-asuntotilanne
- vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne

Asukasvalinnassa on otettava huomioon myös Suomen perustuslain (731/1999) 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 (1325/2014) kieltää syrjinnän yleisesti saatavilla olevien asuntojen tarjonnassa. Asukasvalinnassa ketään ei saa syrjiä iän, alkuperän, kansalaisuuden, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, poliittisen toiminnan, ammattiyhdistystoiminnan, perhesuhteiden, terveydentilan, vammaisuuden, seksuaalisen suuntautumisen tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.

Asukasvalinnassa hakijoita on kohdeltava yhdenvertaisesti. Henkilöön liittyvän syyn perusteella erilainen tai epäsuotuisampi kohtelu monipuolisen asukasrakenteen saavuttamiseksi ei ole oikeutettua.

Toimijoiden ja viranomaisten on yhteistyössä varmistuttava siitä, että asunnon tarpeessa olevia hakijoita ei kohdella syrjivästi. Valvojina ovat yhdenvertaisuusvaltuutettu sekä yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta. Neuvoja voi tarvittaessa kysyä yhdenvertaisuusvaltuutetun toimistosta. Tietoa on myös www.ofm.fi-verkkosivustolla.

3.2 Asunnontarve ja asumisväljyys

Asunnontarvetta arvioidessa otetaan huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys. Huomioon on otettava myös ruokakunnan koko ja ikärakenne.

Tarjottavan asunnon on oltava kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen. Asuntojen tarjonnassa tulisi edistää mahdollisuutta elämäntilanteeseen sopivaan asuntoon ja huomioida myös lapsiperheiden asumistarpeita. Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä otetaan huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

Vuokra-asuntotilanne vaihtelee eri kunnissa huomattavasti. Asumisväljyyteen voi suhtautua joustavasti ja ottaa huomioon kunnan asuntomarkkinatilanne sekä hakijan perhetilanne. Todistuksella ilmoitettu raskaus otetaan huomioon henkilöluvussa.

3.3 Hakijan varallisuus

Asunnon hakijan varallisuus selvitetään ja arvioidaan, onko hänellä mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea. Hakijoiden varallisuus tarkistetaan Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla **1.1.2017** alkaen myös asunnon oma-aloitteisissa vaihtotilanteissa, eli ruokakuntien tehdessä keskinäisen vaihdon vuokra-asunnosta toiseen tai vaihtaessa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen. Arviointi tehdään hyväksymishetken tilanteen mukaisena. Esimerkiksi hakemuksen tekemistä

edeltäneen vuoden aikana lahjoittamalla tai myymällä luovutettu varallisuus huomioidaan arvioinnissa.

Arvioinnissa ei tarvitse ottaa huomioon:

- varallisuutta, joka mahdollistaa kohtuullisen toimeentulon elinkeinon tai ammatinharjoittajalle
- omistusasuntoa, joka on terveydentilan vuoksi sopimaton
 - esim. vanhusten palvelutaloon hakijan kohdalla
- omistusasuntoa, jos hakija muuttaa toiselle paikkakunnalle työpaikan vuoksi
- opiskelija-asuntoa hakevan varallisuus (syynä asumisen määräaikaisuus)
 - kuitenkin etusijajärjestyttä laatiessa varallisuus on vertailuperuste

Varallisuus arvioidaan käyvän arvon mukaisesti. Luotettavan arvion kiinteistöistä ja asunto-osakkeista saa esimerkiksi kiinteistönvälittäjiltä. Asunto-osakkeista arvion voi saada myös yhtiön isännöitsijältä. Osake- ja rahastosijoituksista saa todistuksen pankista, joka hoitaa sijoitussalkkua.

Varallisuuden käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä opintolainat mukaan lukien. Varallisuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet.

Valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaa ei saa valita asukkaaksi, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea.

Varallisuuden enimmäisrajat

ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain hyväksyttävän varallisuuden enimmäisrajat. Seuraavassa mallissa laskennan perusteena on käytetty asunnon hankinnassa tarvittavaa 40 %:n omarahoitusosuutta.

*ARAn suositus:
"Kunnat määrittävät
enimmäisrajat
hyväksyttävälle
varallisuudelle vuosittain"*

Varallisuuden enimmäisrajat voidaan määritellä seuraavalla tavalla:

Laskennan pohjana käytetään Tilastokeskuksen Vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja* niiden 31 kaupungin osalta, joiden tiedot löytyvät liitetaulukosta 6 (neljännesvuositilasto). Muiden kuntien osalta käytetään samasta taulukosta löytyvää maakunnan keskiarvoa.

Asunnon kokonaishinnat lasketaan asuntokoon ja liitetaulukosta 6 löytyvän keskihinnan avulla:

1 hakijan ruokakunta	40 m ² x keskihinta (€/m ²)
2 hakijan ruokakunta	60 m ² x keskihinta (€/m ²)
3 hakijan ruokakunta	80 m ² x keskihinta (€/m ²)
4 tai useamman hakijan ruokakunta	80 m ² x keskihinta (€/m ²)

Kuntakohtainen varallisuusraja saadaan kertomalla edellä mainitulla tavalla laskettu asunnon kokonaishinta 40 prosentilla:

Varallisuusraja =

$$\left(\begin{array}{c} \text{ruokakunnan} \\ \text{mukainen} \\ \text{asunnon koko} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{keskihinta} \\ \text{liitetaulukosta} \\ 6 \end{array} \right) \times 40 \%$$

Tarkennukset:

- kasvukeskuksissa voidaan kokonaishintaan lisätä tarvittaessa 10 000 euroa per henkilö, jos hakijoita on 4 tai enemmän.
- pääkaupunkiseudulla voidaan yhden hakijan ruokakunnalle laskettavaa kokonaishintaa korottaa 20 %, jotta se vastaisi paremmin markkinahintoja.

*) www.stat.fi > Asuminen > Osakeasuntojen hinnat > Taulukot > Liitetaulukko 6

3.4 Tulot

Hakijoiden tuloja vertaillaan kaikissa asukasvalintatilanteissa. Hakijoiden tulot tarkistetaan Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla 1.1.2017 alkaen myös asunnon oma-aloitteisissa vaihtotilanteissa, eli ruokakuntien tehdessä keskinäisen vaihdon vuokra-asunnosta toiseen tai vaihtaessa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Hakijaruokakunnan tulot otetaan tasavertaisena tekijänä huomioon yhdessä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa. Tuloja määriteltäessä huomioidaan ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot kuukautta kohden. Kotona asuvien työssä käyvien nuorten tulot lasketaan yhteen vanhempien tulojen kanssa. Jos asunto on yhteiskäytössä (esim. opiskelijasoluasunto), lasketaan kunkin ruokakunnan tulot erikseen.

Tuloina huomioidaan ansio- ja pääomatulot:

- palkka
- palkanlisät kuten ylityökorvaukset, vuorotyölisät, bonukset jne.
- eläkkeet
- ulkomailta saatavat tulot
- vuokra-, korko- ja osinkotulot
- puolisolta saatava elatusapu
- aikuisopintoraha ja -koulutustuki
- luontaisetujen verotusarvo

Vanhempain-, hoito- tai vuorotteluvapaalla olevan tuloksi katsotaan kuukausitulo, joka hänellä oli ennen kuin hän jäi pois työstään. Jos vanhempainloma ja hoitovapaa ovat kestäneet yli vuoden, voidaan tuloksi katsoa edellisen 12 kuukauden keskiarvo.

Jos tulot vaihtelevat kuukausittain, otetaan tulona huomioon edellisen 12 kuukauden keskiarvo. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon tuloja alentavana tekijänä esimerkiksi eläkkeelle jääminen ja vaikeasti työllistyvien tilanne.

Tilapäisiä tuloja, kuten asevelvollisen päiväraha ja opiskelevien alle 18-vuotiaiden lasten loma-ajan palkkaa, ei oteta huomioon. Lomarahaa ei myöskään tarvitse ottaa huomioon.

Yrittäjän kuukausituloja selvitetessä voidaan pyytää esimerkiksi seuraavia selvityksiä:

- tilinpäätösasiakirjat eli tuloslaskelma ja tase sekä liitetiedot ja tase-erittelyt
- henkilökohtainen veroilmoitus
- elinkeinotoiminnan veroilmoitus tarvittavine liitteineen
- selvitys yrittäjäeläkemaksuista ja sen perusteista
- vuosi-ilmoitus maksetuista ja tilitetyistä sosiaaliturvamaksuista ja ennakonpidätyksistä
- yhtiösopimus, perustamisasiakirja, yhtiöjärjestys tai yhtiökokouksen pöytäkirja
- ennakoverolippu

- oma arvio tuloista
- yrityksen lopettamisilmoitus

Asukasvalinnassa ei oteta tuloina huomioon asumistukea ja yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:n mukaisia niin sanottuja etuoikeutettuja tuloja. Näitä ovat:

- lapsilisä (lapsilisälaki 796/1992)
- äitiysavustus (äitiysavustuslaki 477/1993)
- vammaisetuksista annetun lain (570/2007) mukaiset etuudet
- tapaturmavakuutuksen perusteella suoritettavat sairaanhoito- ja tutkimuskulut
- sotilasavustus (sotilasavustuslaki 781/1993)
- rintamasotilaseläkelain (119/1977) mukaista rintamalisää ja ylimääräistä rintamalisää;
- opintotukilain (65/1994) mukaista opintotukea
- toimeentulotuesta annetun lain (1412/1997) mukaista toimeentulotukea tai muuta etuutta
- Kansaneläkelaitoksen kuntoutusetuksista ja kuntoutusrahaetuksista annetun lain (566/2005) mukaista ylläpitokorvausta
- julkisesta työvoima- ja yrityspalvelusta annetun lain (916/2012) mukaista kulukorvausta tai muuta vastaavaa kulu- tai ylläpitokorvausta
- muita kuin toimeentulon turvaamiseksi maksettuja apurahoja ja muita vastaavia avustuksia
- perhehoitajalain (312/1992) mukaisen perhehoidon ja lasten päivähoidosta annetun lain (36/1973) mukaisen perhepäivähoidon kustannusten korvauksia;
- sotilasvammalain (404/1948) mukaisia korvauksia
- perhe-eläkkeenä maksettavia lapseneläkkeitä
- vian, vamman tai haitan perusteella maksettavaa erityisten kustannusten korvausta
- kansaneläkelain (568/2007) lapsikorotusta
- lapsen elatusapua, joka suoritetaan tuomioistuimen päätöksen tai vahvistetun kirjallisen sopimuksen perusteella ja elatustukilain (580/2008) mukaista elatustukea;
- tapaturmavakuutuslain (608/1948) mukaista haittarahaa;
- matkapäivärahoja, matkakustannusten korvauksia ja sairaanhoitokustannusten korvauksia sekä niihin rinnastettavia erityisistä kustannuksista saatuja korvauksia

- omaishoidon tuesta annetussa laissa (937/2005) tarkoitettua hoitopalkkiota
- asumistukilain (938/2014) 9 §:n 8 momentissa tarkoitettua alivuokralaiselta saatuja vuokratuloja;

”Jos vuokralla asuvalla ruokakunnalla on alivuokralainen, vähennetään ruokakunnan tässä pykälässä tarkoitetuista asumismenoista alivuokralaisen maksaman vuokran määrä. Omistusasunnossa asuvalla ruokakunnalla vähennetään alivuokralaisen maksama vuokra hoitomenoista ja mahdollinen jäljelle jäävä määrä rahoitusmenoista.”

- osuutta kuolinpesän tuotosta
- yllä olevissa kohdissa mainittuja etuuksia tai tuloja vastaavia ulkomailta maksettavia etuuksia tai tuloja.

Yrittäjän tulot

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, voidaan kuukausitulona käyttää:

- yrittäjäeläkevakuutusmaksun perusteena olevaa tuloa
- yksityisottojen määrää muutettuna bruttotuloa vastaavaksi kertomalla luvulla 1,3

Yrittäjän tulon ei yleensä katsota olevan alhaisempi kuin parhaiten palkatun alaisen.

3.4.1 Aputaulukko tulovertailuun

Tulojen vertailussa voidaan käyttää apuna esimerkiksi alla olevaa kulutusyksikkökohtaista tuloarviointia. Tulot voidaan tarvittaessa muuntaa siten, että tulot jaetaan yhteenlasketulla kulutusyksikköä kuvaavalla lukuarvojen summalla. Summa saadaan seuraavasti:

Ruokakunnan jäsenet	Lukuarvo
Ensimmäinen 18 vuotta täyttänyt henkilö	1
muut 18 vuotta täyttäneet (lukuarvo jokaiselle henkilölle erikseen)	0,7
kaikki, jotka eivät ole täyttäneet 18 vuotta (lukuarvo jokaiselle henkilölle erikseen)	0,5

Ikä lasketaan sen kalenterivuoden lopun mukaan, jolloin tuloarviointia tehdään.

Esimerkki 1.

Ruokakunnan tulot ja koko	2800 1 tulonsaaja	2800 1 tulonsaaja +1 lapsi	2800 2 tulonsaajaa	2800 2 tulonsaajaa +1 lapsi
Lukuarvojen summa, jolla tulot jaetaan	1 2800/ 1	$1 + 0.5 = 1.5$ 2800/ 1.5	$1 + 0.7 = 1.7$ 2800/ 1.7	$1 + 0.7 + 0.5 = 2.2$ 2800/ 2.2
Vertailutulot	= 2800	= 1867	= 1647	= 1273

Esimerkki 2.

Ruokakunnan tulot ja koko	3000 2 tulonsaajaa	3000 2 tulonsaajaa + 1 lapsi	3000 2 tulonsaajaa + 2 lasta	3000 1 tulonsaaja + 2 lasta
Lukuarvojen summa, jolla tulot jaetaan	$1 + 0.7 = 1.7$ 3000/1.7	$1 + 0.7 + 0.5 = 2.2$ 3000/2.2	$1 + 0.7 + 0.5 + 0.5 = 2.7$ 3000/2.7	$1 + 0.5 + 0.5 = 2.0$ 3000/2.0
Vertailutulot	= 1765	= 1364	= 1111	= 1500

3.4.2 Paikkakunnat, joilla sovelletaan tulorajoja

ARA-asuntojen asukasvalinnoissa sovelletaan enimmäistulorajoja seuraavilla paikkakunnilla **1.1.2017** alkaen:

Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa

Tuloja on vertailtava niin, että ARA-asunnot ohjautuvat kireillä asuntomarkkina-alueilla niitä eniten tarvitseville.

Tulojen lisäksi asunnontarve ja varallisuus ovat edelleen tasavertaisia vertailuperusteita. Asukkaaksi on edelleen valittava se, jolla on suurin asunnontarve, pienimmät tulot ja vähiten varallisuutta. Tulo- ja varallisuusvertailu tehdään myös vaihdettaessa asuntoa saman omistajan asunnosta toiseen (keskinäinen vaihto ja vaihto vapautuvaan).

Enimmäistulorajat

Asukkaaksi valitsemisen edellytyksenä on, että yhden hengen ruokakunnan enimmäistulot eivät ylitä 3000 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaan lisätään 2100 euroa.

Ensimmäisestä lapsesta tehdään tulo-rajaan lisäys 650 euroa ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 euroa.

Esimerkkejä tulo-rajoista:

1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja lapsi	2 aikuista ja lapsi	2 aikuista ja 2 lasta	2 aikuista ja 3 lasta
3000	5100	3650	5750	6350	6950

Näitä enimmäistuloja ei sovelleta valittaessa asukkaita erityistä tukea asumisessa tarvitseville henkilöille tarkoitettuun kohteeseen. Erityistä tukea tarvitseviksi ryhmiksi (erityisryhmät) katsotaan:

- muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset
- mielenterveyskuntoutujat
- vammaiset
- pitkäaikaisasunnottomat
- tukea tarvitsevat nuoret
- opiskelijat.

3.5 Etusijajärjestys

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Etusijajärjestystä tehtäessä huomioidaan seuraavat seikat:

- 1) Kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat asetetaan etusijalle. Apuna voidaan käyttää jäljempänä esitettyä kiireellisyysluokitusta.
- 2) Jos useampi hakija on yhtä kiireellisessä asunnontarpeessa, vertaillaan hakijoiden tuloja ja varallisuutta. Pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat asetetaan etusijalle.
- 3) Kuntalaisuus voi olla vaikuttava tekijä kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien ARA-asuntojen asukasvalinnassa silloin, kun eroa hakijoiden välille ei saada muun vertailun perusteella.

Jos henkilö hakee kunnalliseen järjestämisvastuuseen perustuvaa sosiaalihuoltolain (710/1982) mukaista asumispalvelua, kotikunta päättää, maksaako se toisessa kunnassa sijaitseen palveluasumisen. Hakijoiden kotikunnalla ei ole tällöin vaikutusta heidän etusijajärjestykseensä.

- 4) Huomioidaan hakijaruokakunnan erityisolosuhteet: esimerkiksi liikkumiseste tai muu elämänhallintaan liittyvä syy. Liikkumisesteisillä asunnonhakijoilla on etusija sellaisiin vapautuviin asuntoihin, joissa esteettömyys on otettu huomioon.

- 5) Yhdenvertaisuusperiaatteiden mukaisesti laadittavasta etusijajärjestyksestä poikkeaminen ei saa kuitenkaan perustua henkilöön, kieleen, kansalaisuuteen tai kulttuuriin liittyviin syihin.

Asunnontarpeen kiireellisyyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon kunnan asuntomarkkinatilanne, hakijoiden määrä sekä heikoimmassa asemassa olevat hakijat. Seuraava luokittelua voidaan käyttää joustavasti:

- 1) Kaikkein **kiireellisimmässä asunnontarpeessa** on hakija, joka on asunnoton tai vastaavassa tilanteessa.

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, sukulaisten tai tuttavien luona, ensi- tai turvakodissa, kriisiasunnossa tai muussa tilapäismajoituksessa.

Erittäin kiireelliseksi asunnontarpeeksi voidaan katsoa myös seuraavat:

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

- 2) **Kiireellisessä asunnontarpeessa** olevana voidaan pitää hakijaruokakuntaa, joka:

- on irtisanottu nykyisestä asunnostaan
- perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää lääkärintodistuksen mukaan terveellisempää tai sopivampaa asuntoa
- asunnon järjestäminen vapauttaa sosiaalihuollon tukiasuntoaikaan
- perheellinen asuu alivuokralaisena, yhteisasuntolassa tai yhteistaloudessa
- nykyinen asunto on liian ahdas: yli 2 henkilöä huonetta kohden, keittiötä huoneeksi lukematta, tai enintään 15 m² henkilöä kohden
- tuomittu avioeroon tai tuomioistuimen päätöksellä määrätty lopettamaan yhteiselämä ja erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen tai

- perheetön ja vailla itsenäistä asuntoa
- muu näihin rinnastettava peruste asunnontarpeelle

3) **Asunnontarpeessa** olevana voidaan pitää hakijaruokakuntaa, jonka:

- asunto on varusteiltaan puutteellinen
- asunnontarve johtuu perhepiirissä olevista ristiriidoista
- nykyiset asumiskustannukset ovat selvästi liian korkeat suhteessa perheenjäsenten tuloihin ja varallisuuteen
 - esimerkiksi vaikeasti työllistyvät, mikäli paikkakunnalla on osoittaa vapaarahoitteista vuokra-asuntoa edullisempi ARA -rahoitteinen asunto
- työmatka on pitkä ja hankala
- henkilöt ovat perustamassa perhettä ja vailla yhteistä asuntoa
- nykyinen asunto on ahdas: enemmän kuin 1 henkilö huonetta kohden (keittiötä huoneeksi lukematta)
- asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton tai
- nykyinen asunto on muun syyn vuoksi epätyytyttävä

Jos asunnonhakijalla on useita tekijöitä, jotka lisäävät asunnontarvetta, se on otettava valintaprosessissa huomioon. Lisäksi huomioon otetaan puutteellisten asunto-olojen kesto.

3.6 Luottotietojen ja vuokratien vaikutus

Asukasvalintoja koskeneista tutkimuksista ja selvityksistä on ilmennyt, että asunnontarpeen, pienituloisuuden ja vähävaraisuuden lisäksi asukasvalintoihin ovat vaikuttaneet myös luottotiedot. Maksuhäiriöiden syyt, vakavuus ja toistuvuus saattavat vaihdella suuresti ja vaativat tapauskohtaista arviointia.

Jos asukasvalinnan perusteet täyttyvät, ei luottotiedoissa olevien maksuhäiriöiden tule olla esteenä asunnon osoittamiselle ainakaan silloin, jos ne ovat vähäisiä. Ei myöskään silloin, jos maksuhäiriöhistorian perusteella voidaan arvioida, että laiminlyönnit eivät ole toistuvia. Järjestellyt vuokrat eivät estä asunnon saantia, jos hakija toimittaa vuokrasaattavan turvaamiseksi luotettavan tahon kanssa tehdyn tositteellisen maksusuunnitelman.

Jos hakijalla on järjestelemättömiä vuokratien vuokranantajalle, jolta hän hakee uutta asuntoa, ei ole kohtuullista, että hänen kanssaan olisi uudelleen tehtävä vuokrasopimus. Jos tällaisen hakijan asuntotilannetta ei saada muuten hoidetuksi, on sosiaaliviranomaisten kanssa neuvoteltava jälleenvuokrasopimuksesta tai maksusitoumuksesta. Hakija voisi myös hakea ennalta ehkäisevää toimeentulotukea vuokratien maksamiseen.

Jos kyseessä on vuokratien edelliselle vuokranantajalle, hakija voisi myös tehdä kirjallisen sopimuksen ja maksusuunnitelman. Joissakin tapauksissa voi olla perusteltua, että hakijan kanssa tehdään määräaikainen vuokrasopimus. Hakijan olisi hyvä selvittää sosiaalitoimen kanssa mahdollisuus vuokratien maksamisesta sekä selvittää vuokran maksun turvaamiseksi mahdollisuus toimeentulotukeen sekä asumistukeen ja sen ohjaaminen suoraan tulevalle vuokranantajalle.

3.7 Poikkeukset varallisuuden ja tulojen määrästä

Poikkeustapauksissa hakija voidaan valita asukkaaksi varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta (valtioneuvoston asetus 166/2008 § 6):

- Jos asunto osoitetaan ruokakunnalle, joka vaihtaa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen **asukkaasta riippumattomasta syystä**.

Tarkoituksena on, että asukkaan asumisturva säilyisi esimerkiksi talon perusparannus- ja purkutilanteissa. Asukkaalla on mahdollisuus muuttaa väistöasuntoon ja palata peruskorjattuun tai puretun asunnon tilalle rakennettuun asuntoon. Asukkaalle voidaan osoittaa toinen vuokra-asunto joko pysyvästi tai tilapäisesti.

- Jos asunto tulee talonmiehen tai huoltomiehen asunnoksi.

Tarkoituksena on, että talon huoltohenkilöstö on helposti tavoitettavissa. Säännös ei koske huoltoyhtiöiden toimistohenkilökuntaa eikä isännöitsijää.

- Jos kyseessä on ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen.

- Tulorajakunnissa eli Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla varallisuus ja tulot tarkistetaan myös asuntojen keskinäisissä vaihdoissa alkaen **1.1.2017**.

- Jos kyseessä on asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen.

- Tulorajakunnissa eli Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla varallisuus ja tulot tarkistetaan myös vaihdettaessa asuntoa saman omistajan asunnosta toiseen **1.1.2017** alkaen.

- Jos kyseessä on AHVL (481/1995) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö.

Vuokraoikeus voi siirtyä vuokralaisen huoneistossa asuvalle puolisolle, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jommankumman puolison vanhemmalle (AHVL 45 §).

Vuokralaisen kuoltua oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on asuinhuoneistossa asuvalla puolisollla, 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 voi hakemuksesta päättää, 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 §).

- Jos kyseessä on vuokra-asunto, jota koskee aravarajoituslain mukaan 10 vuoden jatkorajoitusaika, ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana. Poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 % vuokratalon kaikista asunnoista.

3.8 Poikkeus varallisuuden määrästä

Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista. Hakijaa ei kuitenkaan saa tässäkään tilanteessa valita asukkaaksi, jos hakijan varallisuus on riittävä hänen tarvettaan vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen.

Edellä mainituissa tapauksissa huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon arvo. ARA suosittelee, että kunnat määrittelisivät, minkä arvoinen tavanomainen asunto on kyseisellä paikkakunnalla.

Palvelutaloon hakevien varallisuus voi olla suurempi, kuin paikkakunnalla määritelty varallisuusraja. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon oletettu asumisaika ja palveluasumisen kustannus.

*ARAn suositus:
"Kunnat määrittelevät arvon tavanomaiselle asunnolle kyseisellä paikkakunnalla"*

3.9 Poikkeus asunnontarpeesta

Hakija voidaan valita asukkaaksi, vaikka hakijan asunnontarpeelle asetetut edellytykset eivät täytyisi, jos hakijan käytössä oleva valtion tukema vuokra-asunto vapautuu. Esimerkiksi pienessä kaksiossa asuva yksinäinen henkilö voidaan valita vähemmän haettuun kolmioon. Tarkoituksena on edistää asuntojen kiertoa ja vaikuttaa vuokratalon asukasrakenteen monipuolistumiseen. Tämä poikkeus ei koske tulojen ja varallisuuden määrää.

Kunta antaa menettelytapaohjeita tilanteissa, joissa edellä mainittuja erityisiä asukasvalintaperusteita sovelletaan.

3.10 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Valtioneuvoston asetuksen 7 §:n mukaan kunta voi antaa luvan vuokrata asuntoa muille kuin edellytykset täyttävälle henkilölle. Poikkeusluvan saa kuitenkin antaa enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Kyseessä tulee olla 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 tai henkilön joutuminen äkillisesti asunnottomaksi esimerkiksi tulipalon tai vastaavan syyn johdosta.

Tilapäisen poikkeusluvan myöntäminen voi tulla kyseeseen myös silloin, kun vuokralainen luovuttaa asuntonsa väliaikaisesti toisen henkilön käyttöön AHVL 18 §:n mukaisin perustein.

3.11 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, asukkaiksi voidaan valita muitakin hakijoita (valtioneuvoston asetus 166/2008, 8 §). Tällöin asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asetuksessa määrättyjä edellytyksiä.

Kunnan asuntoviranomaisilla on yleisnäkemys paikkakuntansa asuntomarkkinatilanteesta. Esimerkiksi kunnissa, joissa asunnoilla on yleensä kysyntää, yksittäiseen asuntoon voi liittyä tekijöitä, joiden vuoksi siihen ei löydy hakijoita. Toisissa kunnissa väestön vähenemisen vuoksi tyhjänä olevien asuntojen määrä kasvaa jatkuvasti. Tästä syystä kunnan olisi hyvä ilmoittaa talonomistajille, kuinka toimitaan, jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole. Menettely voi olla joustavaa siten, että asunnot pysyvät asuttuina. Kunnan myöntämää lupaa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen ei tarvitse toimittaa ARAan tiedoksi.

4 MITEN ASUNNOT ILMOITETAAN HAETTAVIKSI

4.1 Julkinen ja yleinen hakumenettely

Ympäristöministeriön asetuksen (182/2003) mukaan valtion tukemien asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina. Asuntojen hausta on ilmoitettava vähintään kerran vuodessa.

Käytännössä asunnot ilmoitetaan haettavaksi paikkakunnalla tai hakualueella yleisesti ilmestyvässä sanomalehdessä ja talonomistajan verkkosivuilla. Ilmoituksesta on käytävä ilmi hakemusten voimassaoloaika ja uusimistapa.

Yleensä käytössä on jatkuva haku, jolloin talonomistajat ottavat hakemuksia vastaan ympäri vuoden. Uusien, valmistuvien vuokra-asuntojen haussa voidaan käyttää erillistä hakuaikaa.

4.2 Rajattu hakumenettely

Ympäristöministeriön edellä mainitun asetuksen mukaan asunnot voivat olla myös rajatun ryhmän haettavina. Tällöin asunnontarvitsijaryhmän täytyy olla riittävän laaja. Käytännössä rajattua hakumenettelyä sovelletaan vanhusten, nuorten, opiskelijoiden tai työsuhdeasuntojen haussa.

Rajatun hakumenettelyn käyttäminen on kunnan harkinnan varassa, sillä kunta on asukasvalintaa valvova viranomainen. Harkittaessa rajattua

menettelyä kunnan on huomioitava omistussuhteet ja asuntojen käyttötarkoitus.

ARA antaa tarvittaessa lisäohjeita hakumenettelystä sekä valtioneuvoston asetuksen soveltamisesta.

4.3 Tietoa haettavista asunnoista

Kunnalla on oltava saatavissa koottua tietoa sen alueella olevista julkisesti haettavana olevista arava- ja korkotukivuokra-asunnoista. Kuntien ja talonomistajien verkkosivuilta sekä asiakaspalvelupisteistä löytyy tietoa asuntojen hakemisesta sekä vuokrattavissa olevista asunnoista.

5 MITEN ASUNTOA HAETAAN

5.1 Asuntohakemus

Ympäristöministeriön asetuksessa (904/2006) määritellään mitä tietoja asuntohakemuksessa tulisi olla. Hakemuksessa on kysyttävä tietoja, joiden perusteella asukasvalitsija pystyy tarjoamaan asuntoja niitä eniten tarvitseville.

Olellaisia tietoja ovat:

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

Hakemuksessa on oltava maininta siitä, että annetut tiedot vakuutetaan oikeiksi ja kuinka kauan hakemus on voimassa. Voimassaoloajan tulisi olla vähintään 3 kuukautta. Hakemuksen vastaanottaja on velvollinen pyytämään lisäselvityksiä asukasvalintaperusteiden selvittämiseksi. Olosuhteiden muuttuessa hakemus on korjattava muutoksia vastaavaksi.

5.2 Asuntohakemuksen tekeminen verkkopalvelussa

Suuri osa vuokra-asuntojen omistajista käyttää sähköistä hakujärjestelmää. Asuntoa haetaan verkkopalvelulla, johon sisään kirjautuakseen hakija tarvitsee henkilökohtaiset verkkopankkitunnukset tai vuokratalon omistajan toimittamat tunnukset. Palvelu tarjoaa oman asiointikansion, johon hakemus ja tapahtumatiedot tallentuvat. Palvelun kautta omaa hakemusta voi myös muokata ja päivittää.

Käytössä on verkkopalveluja, joissa hakemus tehdään kirjautumatta palveluun (ilman pankki- tai kirjautumistunnuksia). Tuolloin hakija ei itse pysty seuraamaan hakemuksen tilannetta tai muuttaa hakemuksen tietoja. Vuokratalonomistajien tai kunnan asiakaspalvelupisteet myös auttavat hakemuksen tekemisessä, jos hakija ei itse pysty täyttämään asuntohakemusta palvelussa.

Aina asunnon hakeminen verkkopalvelun kautta ei ole mahdollista. Tuolloin asuntohakemus voidaan tehdä paperilomakkeella, joka allekirjoitetaan ja toimitetaan vuokratalon omistajalle. Hakemuksia saa vuokra-asuntojen omistajilta sekä kunnan asuntoasioita hoitavalta viranomaiselta. ARAn verkkosivuilta osoitteesta www.ara.fi/asukasvalinta voi myös tulostaa kyseiseen käyttöön asuntohakemusmalli-lomakkeen (ARA 100) suomen, ruotsin ja englannin kielellä.

Hakemuksen allekirjoittaminen

Sähköinen hakemus katsotaan allekirjoitetuksi, jos asuntohakemus tehdään kirjautumalla palveluun pankkitunnuksilla tai se allekirjoitetaan sähköisellä allekirjoituksella. Näin hakija vakuuttaa antamansa tiedot oikeiksi. Hakemusta ei siis tarvitse erikseen tulostaa allekirjoitettavaksi.

Jos sähköinen hakemus tehdään ilman em. tunnistautumista, voidaan vuokrasopimukseen lisätä lauseke, jossa hakija vakuuttaa ilmoittamansa tiedot oikeiksi. Tässäkään tapauksessa hakemusta ei tarvitse tulostaa allekirjoitettavaksi.

5.3 Hakemuksen liitteet

Asuntohakemukseen tarvitaan liitteiksi seuraavat selvitykset ennen vuokrasopimuksen tekemistä:

- palkkatodistukset bruttokuukausiansioista kaikilta huoneistoon muuttavilta ja työssäkäyviltä henkilöiltä
- todistus eläkkeen määrästä (brutto euroa/kk)
- viimeisimmän esitetytyn veroilmoituksen erittelyosa (yli 18-vuotiailta)
 - jos hakijan ilmoittamat tiedot poikkeavat erittelyosan tiedoista, voidaan harkinnan mukaan pyytää verotuspäätös erittelyosineen viimeksi vahvistetusta verotuksesta
 - esimerkiksi tapauksissa, joissa hakija ja asukasvalitsija ovat eri mieltä huomioon otettavista tuloista ja/tai varallisuudesta
- selvitys omaisuuden käyvästä arvosta, jos jollain huoneistoon muuttavista henkilöistä on varallisuutta
- omistetuista kiinteistöistä voidaan pyytää kiinteistöverolippu
- muut mahdolliset todistukset, joihin hakija haluaa vedota
- tuomioistuimen päätös muuttovelvoitteesta
- raskaustodistus
- opintotodistus
- tulot edelliseltä ja kuluvalta vuodelta, jos henkilön kuukausitulot vaihtelevat kausittain huomattavasti
 - esimerkiksi useita kuukausia kestävä projekti- tai kausiluontoinen työ, erittelyosan tietoja voi myös hyödyntää keskimääräisen bruttokuukausiansion määrittelyssä näissä tapauksissa

Lisäksi hakemukseen on liitettävä seuraavat selvitykset, jos hakijaruokakunta muuttaa omistusasunnosta työpaikan johdosta toiselle paikkakunnalle vuokra-asuntoon:

- selvitys lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon käytöstä (varallisuudesta voidaan vähentää oman asunnon arvo, mahdollinen vuokratulo otetaan huomioon hakijaruokakunnan tulona)
- työnantajan todistus uudesta työpaikasta.

Hakemuksen liitteet toimitetaan paperisina tai sähköisessä muodossa asunnon omistajan edellyttämänä ajankohtana, kuitenkin viimeistään ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Opiskelija-asuntoon hakevien ei tarvitse liittää hakemukseen selvityksiä.

5.4 Hakemusten ja liitteiden tietosuoja

Hakemukset ja niiden liitteet ovat salassa pidettäviä, koska ne sisältävät tietoja hakijan taloudellisesta asemasta ja mahdollisesti myös terveydentilasta.

5.5 Hakemusten säilytys

Hakemukset liitteineen sekä asukasvalintaprosessiin liittyvät asiakirjat voidaan säilyttää hakujärjestelmästä riippuen paperisena tai sähköisenä. Asunnon saaneiden hakijoiden hakemuksia liitteineen on säilytettävä viiden vuoden ajan hyväksymishetkestä lukien. Hakemukset, jotka eivät ole johtaneet asunnon saantiin, säilytetään viisi vuotta vireillepanosta. Hakemukset, joiden perusteella ei ole osoitettu asuntoa, voidaan myös säilyttää yhteenvetolistoina. Kunnan tekemät asukasvalintapäätökset on säilytettävä Kuntaliiton ohjeen mukaisesti 10 vuotta.

6 KUKA VALITSEE ASUKKAAT

Vuokratalon omistajalla on oikeus valita asukkaat. Omistaja voi myös antaa toimeksiannon asukasvalinnasta esimerkiksi:

- kunnan asuntoviranomaiselle
- kunnan sosiaaliviranomaiselle
- yksityiselle yritykselle, vuokrataloyhtiölle, asunnonvälittäjälle tai hoivapalveluja tuottavalle yhteisölle

Valintapäätös perusteluineen on tehtävä kunnan ilmoittamalla tavalla. Omistajan on varmistuttava toimeksiannon saajan asiantuntemuksesta. Vuokratalon omistaja vastaa aina siitä, että asukasvalinnat tehdään säännösten mukaan, vaikka olisi antanut sen ulkopuolisen hoidettavaksi. Asukasvalitsija ei saa periä palkkiota hakijoilta.

Osa vuokrataloyhteisöistä on keskittänyt toimintansa kiinteistöjen omistamiseen ja vuokraa osan tai koko asuntokantansa esimerkiksi hoivapalveluyritykselle tai kunnan sosiaalitoimelle, jotka edelleen vuokraavat huoneistot asukkaille. Silloin kun vuokralaiset valitsee kunnan sosiaalitoimi

tai muu kunnan viranomaisen, on asukasvalinta ns. etukäteishyväksynnässä. Kun kunta ARA -säädännön tarkoittamana valvovana viranomaisena tekee asukasvalinnan, voidaan katsoa, että ne tehdään asiantuntemuksella säännösten ja ohjeiden mukaisesti.

6.1 Asukasvalintapäätöksen tiedoksianto

Kunnan tekemä päätös vuokralaisen valinnasta tai hyväksymisestä annetaan tiedoksi asettamalla pöytäkirja nähtäväksi siten kuin kuntalaissa (365/1995) on säädetty. Tiedoksisääntöä katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, jona päätös on pantu nähtäväksi.

6.2 Muutoksenhaku

Vain kunnan tekemiin asukasvalintapäätöksiin tai valinnan hyväksymispäätöksiin voi hakea muutosta (oikaisuvaatimusta). Oikaisuvaatimukseen tehtyyn päätökseen ei puolestaan voi hakea muutosta.

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä vuokra-asunnon hakija tai vuokra-asunnon omistaja. Vuokra-asunnon hakija voi hakea oikaisua asukasvalintapäätökseen tai sen hyväksymiseen. Vuokra-asunnon omistaja voi hakea muutosta kunnan tekemään hyväksymispäätökseen.

Koska useat kunnat eivät enää etukäteen hyväksy asukasvalintoja, on hakijalla harvoin mahdollisuus hakea oikaisua.

Oikaisua haetaan päätöksen tehneeltä kunnan viranomaiselta. Oikaisuvaatimus tehdään kunnanhallitukselle tai lautakunnalle siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään, jos päätöksen on tehnyt kunnanhallitus tai lautakunnan alainen viranhaltija (aravarajoituslaki 21 §, uusi korkotukilaki 41 §, vanha korkotukilaki 15 §).

7 ASUKASVALINTA OSAOMISTUSASUNTOON

Samoja asukasvalintaperusteita noudatetaan valittaessa asukkaita osaomistusasuntoon. Sellaisia hakijoita, jotka eivät halua tulla asuntoon nimenomaan osaomistajiksi, ei tarvitse ottaa huomioon.

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

Sopimusperusteisilla osaomistusasunnoilla tarkoitetaan tässä vanhan korkotukilain nojalla lainoitettuja vuokra-asuntoja, joista asunnon vuokranantaja on tehnyt asunnon haltijan kanssa vuokrasopimuksen lisäksi ns. osaomistussopimuksen. Sopimuksessa on sovittu muun muassa 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 voimaan tulleen lain (291/2005) mukaan enemmistöosuuden omistaja ja vähemmistöosuuden omistaja voivat kuitenkin sopia, että vähemmistöosuuden omistaja lunastaa loppuosuuden asunnon osakkeista itselleen, jos korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta on kulunut vähintään viisi vuotta.

Osaomistusasunnoista annettu laki tuli voimaan 15.4.2002. Sitä sovelletaan uuden korkotukilain nojalla lainoitettuihin asuntoihin. Asunnon oltua vähintään viisi vuotta vuokra-asutokäytössä asukkaalla on enemmistöosuuden omistajan kanssa tarkemmin sovittuna ajankohtana oikeus lunastaa loppuosa asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Kauppahinta määräytyy asunnon alkuperäisen hankinta-arvon perusteella.

8 PALVELUTALOJEN ASUKASVALINTA

Palvelutalojen asukasvalintaperusteet ovat samat kuin muissakin valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Niiden lisäksi on asukasvalintaa tehtäessä selvitettävä hakijoiden kuuluminen avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään.

Erityistä tukea tarvitseviksi ryhmiksi eli erityisryhmiksi katsotaan esimerkiksi:

- muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset
- mielenterveyskuntoutujat
- vammaiset
- pitkäaikaisasunnottomat
- tukea tarvitsevat nuoret

Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen asukasvalinnat on tehtävä ARAn tukia koskevan lainsäädännön perusteella (ks. luku 1.1).

Sosiaalihuoltolainsäädännöstä johtuva oikeus saada asumispalveluja ei yksinään riitä asukasvalintaperusteeksi. Hakijan saama palvelusetelipäätös ei myöskään poista velvollisuutta asukasvalintakriteerien noudattamiseen.

Asukkaaksi hakijan palveluasumisen tarve selvitetään lääkärin tai muun alan asiantuntijan esimerkiksi sosiaalityöntekijän kirjallisella lausunnolla. Lausunnossa on todettava sairauksien ja vammojen lisäksi hakijan fyysinen, psyykinen ja kognitiivinen toimintakyky ja onko se alentunut niin paljon, että hän on palveluasumisen tarpeessa.

Varallisuuden arvioinnista ja poikkeuksista kerrotaan tarkemmin luvuissa 3.3 ja 3.8. Lisäksi jos hakijalla on niin runsaasti varallisuutta, että hän pystyisi hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ja huolenpidon, hakija on ohjattava hakemaan asuntoa vapaarahoitteisesta palvelutalosta.

Hakija voidaan sijoittaa ARAn tuella rahoitettuun palveluasuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos paikkakunnalla ei ole lainkaan vapaa-rahoitteisia palvelutaloja, eikä hakija alentuneen toimintakykynsä takia kykene asumaan kotona palveluiden turvin.

Palvelutaloon valittujen asukkaiden asumisoikeus on turvattava, vaikka palvelutuottaja vaihtuisi. Asukkaiden vuokraoikeuden pysyvyyden varmistamiseksi ARA suosittelee, että palvelutalon omistaja tekee vuokrasopimukset asukkaiden kanssa.

ARAn suositus:
"Palvelutalon omistaja tekee vuokrasopimukset asukkaiden kanssa."

9 ERITYISET HAKIJARYHMÄT

Vuokra-asuntojen hakijoina voi olla myös erityisiä hakijaryhmiä, joista ohessa käsitellään:

- lastensuojelun kohteena olevia perheitä ja jälkihuollossa olevia nuoria
- vaikeavammaisia henkilöitä
- maahanmuuttajia
- romaneita
- opiskelijoita.

Viranomaisilla on yhdenvertaisuuslain mukaan velvollisuus kaikessa toiminnassaan edistää yhdenvertaisuutta tavoitteellisesti ja suunnitelmallisesti sekä vakiinnuttaa sellaiset hallinto- ja toimintatavat, joilla varmistetaan yhdenvertaisuuden edistäminen asioiden valmistelussa ja päätöksenteossa. Asuntojen tarjonnassa ja asukasvalinnassa tulee edistää hakijoiden yhdenvertaisuutta sekä eri toimijoiden ja viranomaisten yhteistyötä. Syrjinnän vaarassa olevien hakijoiden ollessa kyseessä yhteistyö asunto- ja sosiaali- viranomaisen sekä vuokra-asuntojen omistajien kanssa parantaa mahdollisuuksia elämäntilanteeseen sopivaan asuntoon ja edistää integroitumista yhteiskuntaan.

Kaikki asunnontarpeessa olevat hakijat ovat yhdenvertaisia. Erityiseen hakijaryhmään kuulumisen ei saa johtaa epäsuotuisampaan kohteluun, eikä vaikuttaa asunnon saamiseen esimerkiksi siten, että asunnon saanti pitkittyisi kohtuuttomasti.

Yhdenvertaisuuslaki kieltää myös henkilöön liittyvän syyn perusteella tapahtuvan syrjinnän muun muassa silloin, kun kysymys on asumisen tarjonnasta tai saatavuudesta muissa kuin yksityisten henkilöiden välisissä suhteissa. Syrjinnän kieltä valvovat yhdenvertaisuusvaltuutettu sekä yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta.

9.1 Lastensuojelun kohteena olevat asunnontarvitsijat

Lastensuojelulain (417/2007) 35 §:ssä mainitaan, että:

Kun lastensuojelun tarve oleelliselta osin johtuu riittämättömästä toimeentulosta, puutteellisista asumisolosta tai asunnon puuttumisesta tai kun mainitut seikat ovat oleellisena esteenä lapsen ja perheen kuntoutumiselle, kunnan on viivytyksettä järjestettävä riittävä taloudellinen tuki sekä korjattava asumisoloihin liittyvät puutteet tai järjestettävä tarpeen mukainen asunto.

Lastensuojelulain mukaan hakijalla on subjektiivinen oikeus asuntoon tai asunto-olojen korjaamiseen, jos asunnon puuttuminen tai puutteelliset

asumisolosuhteet ovat aiheuttaneet lastensuojelutarvetta – nimenomaan tässä järjestyksessä. Kunta järjestää asiakkaan asumisen yleensä normaalina vuokra-asumisena tai sosiaalihuoltolain mukaisena tukiasumisena, silloin kun siihen on asiakkuussuhteessa havaittu erityinen syy.

9.2 Vaikeavammaiset henkilöt

Vammaispalvelulain (380/1987) 8 §:n mukaan:

Kunnan on järjestettävä vaikeavammaiselle henkilölle (...) palveluasuminen, jos henkilö vammansa tai sairautensa johdosta välttämättä tarvitsee palvelua suoriutuakseen tavanomaisista elämän toiminnoista. Kunnalla ei kuitenkaan ole erityistä velvollisuutta palveluasumisen eikä henkilökohtaisen avun järjestämiseen, jos vaikeavammaisen henkilön riittävää huolenpitoa ei voida turvata avohuollon toimenpitein.

9.3 Maahanmuuttajat

ARA-asuntoon voidaan valita Suomen kansalaiseen rinnastettava henkilö, tarkemmin luvussa 2.

Suomeen tulee maahanmuuttajia muun muassa töihin, opiskeluun ja perheeseen liittyvistä syistä. Lisäksi Suomeen saapuu ulkomailta pakolaisia ja turvapaikanhakijoita. Ulkomaalaisten maahanmuuttoon sekä oleskeluun ja työntekoon Suomessa sovelletaan ulkomaalaislakia (301/2004) ja sen nojalla annettuja säännöksiä. Tarkempaa tietoa ulkomaalaislain soveltamisesta antaa Maahanmuuttovirasto.¹

9.4 Pakolaiset ja turvapaikanhakijat

Eduskunta päättää vuosittain, kuinka monta kiintiöpakolaista Suomi sitoutuu ottamaan. Kiintiössä valittuja pakolaisia ei sijoiteta Suomessa vastaanotto-keskuksiin, vaan heidät sijoitetaan suoraan kiintiöpakolaisia vastaanottaviin kuntiin.

Turvapaikanhakijat sijoittuvat aluksi pääasiassa vastaanottokeskuksiin. Maahanmuuttovirasto tekee päätöksen siitä, saako turvapaikanhakija oleskeluluvan Suomesta.

Kun turvapaikanhakija on saanut Maahanmuuttovirastolta oleskeluluvan kansainvälisen suojelun perusteella, hän voi alueellisten viranomaisten (ELY-keskukset) ja vastaanottokeskusten henkilökunnan opastamana etsiä itselleen asunnon ja kotipaikan (kuntapaikka). Muita oleskeluluvan saaneita opastaa asunnon ja kotipaikan etsimisessä vastaanottokeskusten henkilökunta.

¹ Lisäksi Etnisten suhteiden neuvottelukunnan (Etno) tehtävänä on mm. tarjota laaja-alaista maahanmuuton asiantuntemusta viranomaisille sekä lisätä yhteisöllisyyttä ja vuorovaikutusta eri väestöryhmien välille.

Turvapaikanhakijoiden tilapäismajoitus tyhjiin ARA-asuntoihin

ARA suhtautuu myönteisesti ja joustavasti valtion tukeman tyhjänä olevan ARA-asuntokannan hyödyntämiseen turvapaikanhakijoiden majoittamisessa. **Tyhjinä olevia** ARA-asuntoja voidaan käyttää turvapaikanhakijoiden tilapäismajoitukseen vastaanottokeskuksena tai tavallisena asuntona. Kunnat voivat myöntää **tilapäisen käyttötarkoituksen muutoksen** normaalien arava- tai korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen käyttämiseksi turvapaikanhakijoiden majoitukseen.

Käytännössä asian laittaa vireille vuokra-asuntoja omistava yhteisö, joka toimittaa asuntojen sijaintikuntaan hakemuksen käyttötarkoituksen muutoksesta. Päätöksen tehtyään kunta toimittaa sen tiedoksi ARAan, joka ylläpitää keskitetysti tietoa turvapaikanhakijoiden käyttöön osoitetuista ARA-asunnoista.

Jos vuokra-asuntokohteelle on myönnetty korkotukilainan lisäksi myös erityisryhmien investointiavustusta, toimittaa avustuksensaaja ARAan hakemuksen asuntojen käyttötarkoituksen tai käyttäjäryhmän muutoksesta. Edellä mainituissa tapauksissa ARA ei määrää lainaa, korkotukea ja/tai avustusta maksettavaksi takaisin, jos kyseessä on tilapäinen käyttäjäryhmän muutos tai enintään kolme vuotta kestävä käyttötarkoituksen muutos.

Asuminen oleskelulupapäätöksen jälkeen

Vähintään vuoden mittaisen oleskeluluvan saanut henkilö voi hakea vuokrasopimukseen perustuvaa ARA-asuntoa normaalisti. Henkilö voi myös hakea asuntoa yksityisiltä vuokramarkkinoilta.

9.5 Romanit

Romanit ovat etninen vähemmistö, jolla on perustuslain suoma oikeus omaan kieleen ja kulttuuriin. Romanikulttuuriin liittyviä tapoja voidaan ottaa mahdollisuuksien mukaan huomioon asukasvalinnoissa. Ne eivät kuitenkaan syrjäytä perustuslain, yhdenvertaisuuslain ja muiden asumiseen liittyvien lakien kansalaisille yksilöinä turvaavia perusoikeuksia. Asukasvalinnan tekeminen romanikulttuuriin kuuluvan muuttoluvan ja väistämisvelvollisuuden perusteella on ristiriidassa perustuslain, yhdenvertaisuuslain ja asukasvalintaa koskevan lainsäädännön kanssa.

Romanien asumista koskevien kysymysten ratkaiseminen paikallisella tasolla on kuitenkin tärkeää. Kuntien asunto- ja sosiaaliviranomaisten, vuokratulojen omistajien edustajien ja romanien yhteistyö on keskeisellä sijalla. Romaniasiain neuvottelukunnan tehtävänä on myös kehittää romanien ja viranomaisten välistä yhteistyötä sekä edistää syrjinnän vastaista työtä ja yhdenvertaisuutta.

Ympäristöministeriö on osana romanipoliittisen ohjelman toimeenpanoa teettänyt *Romanien asuminen ja yhdenvertaisuus* -selvityksen². Siinä kartoitettiin Suomen romaniväestön asumiseen liittyviä ongelmia ja niiden ratkaisuja.

² Ympäristöministeriön raportteja 8/2012: <http://hdl.handle.net/10138/41411>

Vähemmistövaltuutettu (1.1.2015 lukien yhdenvertaisuusvaltuutettu) on tehnyt vuonna 2014 *Erilaisena arjessa* -selvityksen³ romanien syrjintäkokemuksista. Myös asuminen valikoitui yhdeksi selvityksen teemaksi, koska romanit ottavat yhdenvertaisuusvaltuutettuun yhteyttä aktiivisesti asumiseen liittyvissä syrjintäepäilyissä.

Romanit ovat etusijalla asuntoihin, jotka kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt ovat hankkineet romanien asunnoiksi ARAn myöntämällä hankintalainalla.

9.6 Opiskelijat

Opiskelija-asuntoja on rakennettu arava- ja korkotukilainoilla sekä oman pääoman- ja investointiavustuksilla. Asunnot on tarkoitettu henkilöille, jotka osallistuvat koulutukseen, johon voi saada opintotukilain mukaista opintotukea. Tällaista koulutusta ovat:

- korkeakoulututkinto, tieteellinen jatkotutkinto
- erillinen ammatillinen täydennyskoulutusohjelma
- ammatillinen peruskoulutus ja lisäkoulutus sekä
- lukion oppimäärä.

Asukasvalinnat opiskelija-asuntoihin tehdään hakulomakkeella ilmoitettujen tietojen perusteella.

Asunnontarve on painavin peruste asukasvalinnoissa, ja muualta muuttaville opiskelijoille voidaan antaa oppilaitospaikkakunnilla etusija. Samaan ruokakuntaan kuuluvalla puolisoilla tai asuinkumppanilla ei tarvitse pyytää selvityksiä, ellei ole aihetta selvittää tarkemmin asuntohakemuslomakkeella annettuja tietoja.

Tulojen vertailussa otetaan huomioon hakuhetkellä tiedossa olevat tulot, jotka jatkuvat opintojen aikana. Tulot ilmoitetaan hakulomakkeella. Tuloja ei oteta huomioon, jos opiskelija lopettaa ansiotyön opintojen vuoksi.

Hakijoiden varallisuus on otettava huomioon hakijoiden keskinäisiin vertailuperusteisiin vaikuttavana tekijänä. Asukasvalinnoissa voidaan kuitenkin poiketa varallisuuden määrälle asetetuista edellytyksistä, koska asuminen opiskelija-asunnoissa on tarkoitettu luonteeltaan tilapäiseksi.

Opiskelija-asuntoja voidaan oppilaitosten loma-aikoina käyttää myös hotellityyppiseen majoitukseen, jos kunta antaa käyttötarkoituksen muutokselle luvan.

Vaihto-opiskelijat

Suomeen saapuville vaihto-opiskelijoille, jotka opiskelevat Suomessa lyhyemmän ajan kuin yhden vuoden, voidaan turvata opiskelija-asuntojen saanti parhaiten siten, että oppilaitokset varaavat talonomistajilta ympärivuotisen asuntokiintiön. Vaihto-opiskelijoiden vuokrasopimuksissa voidaan sopia, että vuotta lyhyemmästä asumisajasta ja muusta kiintiöasuntojen tyhjänä olostai aiheutuva vuokratappio jyvitetään heiltä

³ Erilaisena arjessa –selvitys:
http://www.syrjinta.fi/documents/10181/10850/52878_romaniselvitys_verkkoon+%281%29.pdf/584516fc-d3a7-4f88-8ecc-c8b2271ebf41

perittäviin vuokriin. Vaihtoehtoisesti voidaan sopia, että oppilaitokset korvaavat nämä kustannukset tai osan niistä talonomistajille, jolloin tappiota ei jyvitetä vuokriin.

Vaihto-opiskelijoille on kuitenkin aina annettava mahdollisuus hakea opiskelija-asuntoa myös normaalissa opiskelija-asuntojen haussa. Tuolloin asunnosta perittävä vuokra ei ole normaalia korkeampi. Toisaalta vaihto-opiskelijalla ei myöskään ole samanlaista varmuutta asunnon saamisesta kuin edellä mainitussa kiintiöasuntojen haussa. Opiskelija-asuntojen omistajien on tiedotettava kansainvälisille tutkinto- ja vaihto-opiskelijoille selkeästi kiintiöasuntojen ja tavallisten opiskelija-asuntojen hakumenettelystä sekä asuntojen vuokrien perusteista.

10 ASUNTOJEN KÄYTTÄMINEN MUUHUN TARKOITUKSEEN KUIN ASUMISEEN

Aravarajoituslain 5 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Vastaava säännös on uuden korkotukilain 12 §:ssä. Käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen myös vanhan korkotukilain (291/2005, 2 §) sekä uuden lyhyen korkotukilain (574/2016, 12 §) nojalla lainoitetuissa asunnoissa.

Kunnan on ilmoitettava luvasta ARAlle ennen muutoksen toteuttamista. ARA voi määrätä takaisinmaksettavaksi luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion lainasta, määrätä valtion vapautettavaksi asuntoa koskevasta valtioneuvoksesta tai määrätä asuntoa koskevan osan korkotuesta lakkautettavaksi.

Investointiavustuslain nojalla avustuksen saaneiden kohteiden käyttötarkoituksen muutokseen sovelletaan lain 11 §:ää ja valtionavustuslain (688/2001) säännöksiä. ARA päättää näiden kohteiden käyttötarkoituksen muutoksista.

10.1 Luvan myöntämisen edellytykset

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää aina erityistä syytä. Erityiset syyt ovat kunnan harkinnassa ja niiden on perustuttava sekä vallitsevaan että ennustettavissa olevaan asuntomarkkinatilanteeseen. Käyttötarkoituksen muutokset soveltuvat pääsääntöisesti niille alueille, joilla väestön määrä vähenee. Erityistä syytä asuntojen käyttötarkoituksen muutokselle ei yleensä ole, jos alueella on pulaa vuokra-asunnoista.

Säännökset edellyttävät myös, että lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupa voidaan myöntää rakennuksen tai rakennusryhmän asuntojen jäljelle jäävästä huoneistoalasta riippumatta. Rajaus vähäiseen asuntomäärään koskee omistajayhteisön koko asuntokantaa. Koko talon pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää rajoituksista vapauttamista aravarajoituslain 16 §:n tai korkotukilain 18 §:n mukaisesti.

Asuntoja voidaan muuttaa:

- asukkaiden yhteisiksi kerhotiloiksi

- muihin asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön
- sosiaalipalveluille, joille ei löydy alueelta muuta tilaa (esim. päiväkotia)

Asuntojen tyhjänä olon uhatessa on hyvä laajasti miettiä asuntojen muita mahdollisia käyttötarkoituksia.

10.2 Lupa- ja ilmoitusmenettely

Vuokratalon omistaja tekee kunnalle kirjallisen hakemuksen asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta. Lupaa voi hakea tilapäistä tai pysyvää käyttötarkoituksen muutosta varten.

Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamista ilmoitettava myöntämästään luvasta ARA:lle. Kunta lähettää ARA:lle jäljennöksen lupahakemuksesta sekä perustelut käyttötarkoituksen muuttamisen edellytyksistä. Perusteluista tulee ilmetä vapaana olevien asuntojen ja asuntoa hakevien henkilöiden määrät sekä tiedot siitä, kuinka pitkään asunnot ovat olleet tyhjillään.

ARA pyytää kunnalta tarvittaessa lisäselvityksiä. Kunnalla on oltava ajan tasalla oleva luettelo niistä rajoitusten alaisista asunnoista, jotka ovat kunnan päätösten perusteella muussa kuin asuinkäytössä.

10.3 ARA:n harkinta

Luvun alussa mainittujen säädösten nojalla ARA voi määrätä takaisin maksettavaksi luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion lainasta tai lakkauttaa korkotuen asuntoa vastaavalta osalta korkotukilainaa. Lainaa ei kuitenkaan voi periä takaisin eikä korkotukea lakkauttaa, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asuinolosuhteita parantavaan käyttöön. Tilan on oltava nimenomaan saman talon tai yhtiön asukkaiden käyttämä tila.

ARA ei määrää lainaa takaisin maksettavaksi tai korkotukea lakkautettavaksi, jos kysymyksessä on hyväksyttävästä syystä johtuva **tilapäinen, enintään kolme vuotta kestävä** käyttötarkoituksen muutos. Hyväksyttävänä syynä voidaan pitää esimerkiksi sitä, että tilaa tarvitaan väliaikaisesti päiväkotikäyttöön.

Jos vaihtoehtona on asuntojen jääminen tyhjiksi, takaisinmaksua ei määrätä, vaikka käyttötarkoituksen muutos kestäisi pidempään kuin kolme vuotta. Näissä tilanteissa kunnan on ilmoitettava asuntojen kysynnän muutoksista, jotka voivat vaikuttaa tilanteeseen.

Kun asuntoja muutetaan pysyvästi kaupallisiin, hallinnollisiin tai tuotannollisiin tarkoituksiin, aravalaina on maksettava takaisin ja korkotuki lakkautetaan. ARA voi jättää aravalainan perimättä takaisin ja korkotuen lakkauttamatta, jos:

- vuokratalo sijaitsee vähentyneen kysynnän alueella
- talonomistaja on taloudellisissa vaikeuksissa vajeakäytön tai sen ilmeisen uhan johdosta.

Opiskelija-asuntoja on perinteisesti käytetty hotellityyppiseen majoitukseen oppilaitosten loma-aikoina. Kun tällainen käyttö rajoittuu vain oppilaitosten loma-aikaan, asiasta ei tarvitse ilmoittaa ARAlle. Kunnalta on kuitenkin haettava lupapäätös asiaan.

11 ASUKASVALINTA UUDELLA LYHYELLÄ KORKOTUKILAINALLA RAHOITETTUIHIN ASUNTOIHIN

Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) astui voimaan 1.8.2016. Uudella rahoitusmallilla edistetään kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Tarkoituksena on myös edistää työvoiman liikkuvuutta ja turvata elinkeinoelämän kilpailukykyä. Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettavaksi. Asumisratkaisuksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen tai häneen rinnastettava luvussa 2 mainittu henkilö.

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville **pieni- ja keskituloisille** ruokakunnille, ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen huomioiden perustus- ja yhdenvertaisuuslain mukaiset periaatteet.

11.1 Asukasvalintaperusteena tulot

Asukasvalintoja tehtäessä selvitetään ainoastaan hakijaruokakunnan tulot, mutta ei heidän asunnontarvettaan tai varallisuuttaan. Hakijoita ei tarvitse asettaa etusijajärjestykseen tulojen määrän perustella, vaan käytössä on ainoastaan tulojen yläraja.

Valtioneuvoston asetuksen (603/2016) 8 §:n nojalla asukasvalinnassa sovelletaan tulo rajoja. Valitsemisen edellytyksenä on, että yhden hengen ruokakunnan kuukausitulot eivät ylitä 3540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulo rajaa korotetaan 2480 eurolla. Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, tulo rajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla. Ikä lasketaan sen kalenterivuoden lopun mukaan, jolloin asukkaaksi valitsemista haetaan.

Hakijaruokakunnan tuloina otetaan huomioon pysyvät bruttotulot kuukautta kohti. Tuloksi ei huomioida asumistukea eikä yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja (luettelo sivuilla 11-12).

Esimerkkejä tulo rajoista:

1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja lapsi	2 aikuista ja lapsi	2 aikuista ja 2 lasta	2 aikuista ja 3 lasta
3540	6020	4190	6670	7270	7870

11.2 Poikkeukset

Hakija voidaan valita tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on:

- 1) asunnon osoittaminen ruokakunnalle, joka vaihtaa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta asunnosta toiseen **asukkaasta riippumattomasta syystä**;
- 2) asuinhuoneiston vuokrauksesta annetuin lain (481/1995) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö.

Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, saadaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Tällöin on kuitenkin valittava hakija, jonka olot lähinnä vastaavat säädettyjä edellytyksiä.

11.3 Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää korkotukivuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle, joka voi määrätä, että luvassa tarkoitettu asuntoa vastaavan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei lakkauteta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

12 ASUKASVALINTOJEN OHJAUS JA VALVONTA

12.1 Kunta valvoo

Asukasvalintojen valvonta (viranomaistehtävä) kuuluu kunnalle. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista arava-rajoituslain 4 d §:n, uuden korkotukilain 11d §:n, vanhan korkotukilain 13 §:n ja uuden lyhyen korkotukilain 24 §:n nojalla.

Kunnan on päätettävä valvontatavastaan ja siitä miten ja missä laajuudessa se hoitaa lakisääteistä tehtävää vuosittain (ARAn ohje kunnille Dnro 20140/631/2014). Kunnalla on lakiin perustuva oikeus vaatia omistajalta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.

Kuntien on ilmoitettava ARAlle vuokrataloissa havaitsemistaan ongelmista ja väärinkäyttötapauksista, jos niitä vielä ilmenee kunnan antaman ohjauksen tai kirjallisen huomautuksen jälkeen.

12.2 ARA ohjaa kuntia ja omistajayhteisöjä

ARA ohjaa kuntia ja vuokratalojen omistajia asukasvalinnassa sekä yhteishallinnon (asukasdemokratia) toteuttamisessa. ARA tekee ohjauskäyntejä kuntiin ja vuokrataloyhteisöihin muun muassa asuntojen käyttöön liittyvissä ongelma- ja tyhjäkäyttötilanteissa.

ARA voi myös pyytää lausuntoja kunnilta ja tehdä tarkastuksia omistajayhteisöihin. Lisäksi ARAn tehtäviin kuuluu vuokranmäärityksen valvonta, aravalainan irtisanominen, korkotuen lakkauttaminen, omarahoitusosuudelle laskettavan koron perimisen kieltäminen tai omistajalle maksettavan tuoton tuloutuksen kieltäminen tapauksissa, joissa asunnon käyttö tai vuokranmääritys on ollut säännösten vastaista

13 SEURAAUKSET SÄÄDÖSTEN NOUDATTAMATTA JÄTTÄMISESTÄ

13.1 Aravarajoituslain vastainen käyttö

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

13.2 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 korkotuen maksaminen lakkautetaan ja myös maksettu korkotuki voidaan periä takaisin. Takaisin perittävästä korkotuesta joudutaan maksamaan korkoa (uusi korkotukilaki 37 §, vanha korkotukilaki 12 §, uusi lyhyt korkotukilaki 27 §)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi myös määrätä seuraamusmaksun yhtiölle, mikäli se on toiminut vastoin lain säädöksiä, antanut ARAlle, valtiokonttorille tai lainanmyöntäjälle harhaanjohtavia tai vääriä tietoja taikka salannut tai kieltäytynyt antamasta pyydettyjä tietoja (uusi lyhyt korkotukilaki 25 §).

13.3 Yleishyödyllisyys

Jos yleishyödyllinen asuntoyhteisö toimii yleishyödyllisyysäännösten vastaisesti, ARA voi peruuttaa yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen, irtisanoa yhteisön ja konsernin saamat aravalainat ja lakkauttaa korkotuen maksamisen. Irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

13.4 Yhdenvertaisuus

Jos yleisesti saatavilla olevien asuntojen tarjonnassa ja asukasvalinnassa toimitaan yhdenvertaisuuslain 8 §:n vastaisesti, syrjinnän tai vastatoimien kohteeksi joutuneella on oikeus 23 §:n nojalla saada hyvitystä siltä viranomaiselta, työnantajalta tai koulutuksen järjestäjältä taikka tavaroiden tai palvelujen tarjoajalta, joka on tämän lain vastaisesti syrjinyt häntä tai kohdistanut häneen vastatoimia. Hyvityksen saaminen ei estä saamasta korvausta vahingonkorvauslain (412/1974) tai muun lain mukaan.

14 RATKAISUAPUA ASUMISAIKAISIIIN ONGELMIIN

Asumisaikaisia ongelmia voidaan ratkaista kuntien eri viranomaisten sekä alan muiden toimijoiden yhteistyöllä. Asunto-, sosiaali- ja terveystoimien sekä vuokra-asuntojen omistajat yhdessä voivat estää ongelmien pahenemisen puuttamalla tilanteeseen riittävän ajoissa.

Taustalta voi löytyä erilaisia elämän vaikeuksia, joiden ratkaisemiseksi on erilaisia väyliä ja palvelujärjestelmiä. Asumisneuvojat auttavat ja neuvovat erilaisissa asumisen ongelmissa, kuten esimerkiksi:

- vuokranmaksuvaikeuksissa
- häätöuhkatilanteessa
- tukien ja etuuksien hakemisessa
- muissa asumisen haasteissa.

Kokemukset häiritsevästä elämästä sekä ristiriidat naapurisuhteissa ovat kirjoitetaan moninaisia. Vuokralaisen oikeusturvan kannalta häiritsevästä elämästä esitetyt väitteet tulisi dokumentoida. Asukkaalle tulee antaa mahdollisuus tulla kuulluksi häiriötilanteen korjaamiseksi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti ennen vuokrasopimuksen irtisanomista, purkamista tai häätöprosessia.

Tukihenkilöitä on esimerkiksi mielenterveys- ja päihdekuntoutujilla, vapautuneilla vangeilla sekä lastensuojelun kohteena olevilla nuorilla ja perheillä. Tukihenkilöt auttavat jokapäiväisestä elämästä selviytymisessä ja asumiseen liittyvissä ongelmissa.

Pakolaisia vastaanottavissa kunnissa on yleensä tukihenkilöitä ja virkamiehiä, joilta voi pyytää apua. Joihinkin kuntiin on palkattu myös etnisiä asumisneuvoja. Neuvoja tarvitaan asumiseen liittyvissä käytännön asioissa, kuten

- vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet
- talon järjestysäännöt sekä
- yhteisten tilojen ja kodin laitteiden käytössä.

Suomen Pakolaisavun naapuruussovittelu auttaa tarvittaessa häiriötilanteissa. Aloitteen naapuruussovittelun käynnistämisestä voi tehdä ristiriitatilanteen osapuoli, muu asukas, kiinteistöyhtiön edustaja tai muu taho kuten esimerkiksi sosiaaliviranomainen. Sovittelussa käydään avointa keskustelua riidan tai konfliktin osapuolten kesken koulutettujen sovittelijoiden avulla. Suomen Pakolaisapu järjestää myös räätälöityä asumisopastusta

Asumispakki-koulutuskokonaisuudessa, jossa asumisasiota käsitellään kullekin kohderyhmälle sopivalla tavalla. Aiheet vaihtelevat kodin kunnossapidosta ja turvallisuudesta vuokralaisen oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Lisää tietoa löytyy www.pakolaisapu.fi -verkkosivustolta.

Vuokralojen omistajat voisivat myös opastaa mahdollisuuksien mukaan eri kielillä asumiseen liittyvissä asioissa. Tätä varten on olemassa oppaita, esimerkiksi Perustietoa Suomesta – julkaisu, jossa kerrotaan asumiseen ja asunnon huoltoon liittyvistä asioista 12 kielellä. Verkkosivustolta www.infopankki.fi löytyy myös tietoa Suomeen muutosta sekä asumisesta ja elämästä suomalaisessa yhteiskunnassa.

14.1 Vuokranmaksuvaikkeudet

Vuokralaisen vuokranmaksuongelmiin pitäisi puuttua mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ennen kuin vuokrarästit kasvavat suuriksi. Aluksi tarkistetaan, onko vuokralainen hakenut asumistukea ja neuvotaan ottamaan yhteyttä Kelaan tai sosiaaliviranomaisiin sen selvittämiseksi, onko hänellä mahdollisuutta saada toimeentulotukea. Vuoden 2017 alusta lukien perustoimeentulotuen myöntäminen, maksaminen ja neuvonta siirtyy kunnilta Kelalle. Jatkossa Kela antaa vuokravakuuden kirjallisena maksusitoumuksena, jossa sitoudutaan korvaamaan vuokranantajalle vahingot, jotka aiheutuvat siitä, että tuensaajana oleva vuokralainen ei täytä vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Kela antaa päätöksen vuokravakuudesta vain tuensaajalle, joka toimittaa maksusitoumuksen vuokranantajalle. Vuokravakuutena annetaan korkeintaan kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä. Täydentävä ja ehkäisevä toimeentulotuki säilyvät edelleen kuntien järjestämisvastuulla.

Vuokralainen voi hakea hädän estämiseksi vuokrarästeihin myös Takuu-Säätiöltä halpakorkoista lainaa. Neuvonnassa ja opastuksessa on syytä kiinnittää huomiota erityisesti itsenäistyviin, ensimmäistä vuokrasopimusta tekeviin nuoriin.

14.2 Seuraukset

Valtion tukemat asunnot on tarkoitettu tavalliseen asumiseen ja talon asukkailla on oltava oikeus normaaliin elämään. Omakustannusvuokraa koskevien rajoitusten alaisten ARA-asuntojen vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella, joten jos joku jättää vuokrat maksamatta, ne jäävät muiden asukkaiden maksettaviksi.

Häiritsevän elämän vuoksi hädätyn hakiessa uudelleen asuntoa, olisi hakemuksessa oltava selvitys asumistapojen paranemisesta. Edellisen asunnon korjausten kustannukset on maksettava tai tehtävä realistinen maksusuunnitelma ennen uuden vuokrasuhteen solmimista. Vuokrarästien vuoksi hädätyn tulee toimittaa tositteellinen maksusuunnitelma jäljellä olevasta vuokravelasta. Aluksi asumista voi kokeilla määräaikaisilla vuokrasopimuksilla tai sosiaaliviranomaisten kanssa tehtävän jälleenvuokrasopimuksen avulla.

LIITE 1. OPPAASSA MAINITUT LAIT, ASETUKSET JA OHJEET

Lait ja asetukset löytyvät internet-sivustolta www.finlex.fi. Haku: säädösnumero/vuosi.

- Aravalaki ([1189/1993](#))
- Aravarajoituslaki ([1190/1993](#))
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta ([604/2001](#))
ns. uusi korkotukilaki
- Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta ([867/1980](#))
ns. *vanha korkotukilaki*
- Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista ([291/2005](#))
- Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi ([1281/2004](#)) ns. *investointiavustuslaki*
- Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta ([574/2016](#))
- Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista ([232/2002](#))
- Laki yleisestä asumistuesta ([938/2014](#))
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ([481/1995](#), AHVL)
- Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä ([1074/2000](#))
- Lastensuojelulaki ([417/2007](#))
- Laki vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista ([380/1987](#)) ja asetus ([759/1987](#))
- Ulkomaalaislaki ([301/2004](#))
- Yhdenvertaisuuslaki ([1325/2014](#))
- Arava-asetus ([1587/1993](#))
- Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin ([166/2008](#))
- Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta ([603/2016](#))
- 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 (www.ara.fi > Ohjaus- ja valvonta)

- [Ohje kunnille ARA -rahoitteisten asuntojen ohjaus- ja valvontavastuusta sekä säännösten soveltamisalasta 15.5.2014](#) (Dnro 20140/631/2014)
- [Ympäristöministeriön ohjauskirje 28.1.2014: Poikkeaminen varallisuuden määrää koskevasta asukasvalintaperusteesta valtion tuella rakennetuissa palveluasunnoissa](#) (YM 1/601/2014)
- [Ohje romaneita koskevan asukasvalinnan täsmentämiseksi 25.4.2008](#) (dnro YM 3/601/2008)

Muut ohjeet

- Kuntien yhdenvertaisuussuunnitelmat