

Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin

12.2.2014



Sisällys

ALUKSI	4
1 VALTION TUKEMIEN VUOKRA-ASUNTOJEN ERITYISPIIRTEITÄ	5
1.1 Asukasvalinta	5
1.2 Vuokranmääritys	6
1.3 Luovutukset.....	6
1.4 Rajoitusajat	6
1.5 Rajoituksista vapauttaminen.....	6
1.6 Yleishyödyllisiä yhteisöjä koskevia erityismääräyksiä	6
2 MITEN ASUNNOT ILMOITETAAN HAETTAVIKSI	7
2.1 Julkinen ja yleinen hakumenettely	7
2.2 Rajattu hakumenettely.....	7
2.3 Kunnan tiedotustoiminta	7
3 MITEN ASUNTOA HAETAAN	8
3.1 Hakemus.....	8
3.2 Hakemuksessa tarvittavat selvitykset	8
4 KUKA VALITSEE ASUKKAAT JA MITEN	9
4.1 Asukkaiden valinta	9
4.2 Vuokrasopimus ja vuokravakuudet.....	10
4.3 Asukasvalinta ja tietosuoja	10
4.4 Asiakirjojen säilytys	10
4.5 Tiedoksianto.....	11
4.6 Muutoksenhaku	11
5 ASUKASVALINNAN PERUSTEET JA ETUSIJAJÄRJESTYKSEEN ASETTAMINEN	12
5.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet	12
5.2 Asunnontarve ja asumisväljyys.....	12
5.3 Varallisuus	13
5.4 Tuloarvostelu.....	14
5.4.1 Tulot asukasvalintaperusteena.....	15
5.4.2 Tulojen laskeminen	15
5.4.3 Hakijaruokakuntien tulojen vertailu	17
5.5 Etusijajärjestys	18
5.6 Luottotietojen ja vuokratien vaikutus.....	21
5.7 Poikkeukset asukasvalintaperusteista	21
5.7.1 Poikkeukset varallisuuden ja tulojen määrästä	21
5.7.2 Poikkeus varallisuuden määrästä	22
5.7.3 Poikkeus asunnontarpeesta	22
5.8 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa	22
5.9 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen.....	23
6 ASUKASVALINTA OSAOMISTUSASUNTOIHIN	23
6.1 Mikä on osaomistusasunto	23
6.2 Osaomistusasuntojen asukkaiden valinnan valvonta.....	24
7 PALVELUTALOJEN ASUKASVALINNAT	24

8	ERITYISET HAKIJARYHMÄT	27
8.1	Lastensuojelun kohteena olevat asunnontarvitsijat.....	27
8.2	Vaikeavammaiset henkilöt.....	27
8.3	Maahanmuuttajat	28
8.3.1	Suomen kansalaisiin rinnastettavat muut ryhmät.....	28
8.3.2	Pakolaiset ja turvapaikanhakijat	28
8.3.3	Paluumuuttajat	29
8.4	Romanit.....	29
8.5	Opiskelijat	30
9	ASUNTOJEN KÄYTTÄMINEN MUUHUN TARKOITUKSEEN KUIN ASUMISEEN.....	31
9.1	Luvan myöntämisen edellytykset.....	31
9.2	Lupa- ja ilmoitusmenettely.....	32
9.3	ARAn harkinta	32
10	ASUKASVALINTOJEN OHJAUS JA VALVONTA.....	32
10.1	Kunta valvoo	32
10.2	ARA ohjaa kuntia ja omistajayhteisöjä	33
11	ASUMISAIKAISIA ONGELMIA	33
11.1	Häiritsevää käyttäytyminen	33
11.2	Vuokranmaksuvaikeudet.....	34
11.3	Seuraukset	34
12	SEURAAMUKSET ASUKASVALINTAPERUSTEIDEN NOUDATTAMATTA JÄTTÄMISESTÄ	35
12.1	Aravarajoituslain vastainen käyttö.....	35
12.2	Korkotukilain vastainen käyttö.....	35
12.3	Yleishyödyllisyys.....	35
	LIITE 1. LAINSÄÄDÄNTÖ JA OHJEET	36

ALUKSI

Tämä arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa koskeva opas on apuväline asukasvalintoja tekeville ja niitä valvoville asukasvalintoja koskevan valtioneuvoston asetuksen (166/2008) soveltamista varten. Oppaasta löytyy hyödyllistä tietoa myös asunnon hakijoille.

Oppaan tarkoituksena on edistää yhtenäisen käytännön luomista eri omistajien asukasvalinnoissa mm. sen vuoksi, että voitaisiin paremmin välttää talojen asukasrakenteen muodostuminen liian yksipuoliseksi. Oppaan sisällössä on pyritty ottamaan huomioon myös käytännön toimijoiden toivomuksia.

Opas on saatavilla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) verkkosivuilla www.ara.fi/julkaisut. Opasta päivitetään tarpeen mukaan esim. säädösmuutosten yhteydessä. Viimeisin päivitysaika näkyy oppaan kannen päiväyksestä.

Asukasvalinnan tavoitteena on, että arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille. Sen lisäksi tavoitteena on, että samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukasvalintasäännökset mahdollistavat toisaalta myös joustavan asukasvalinnan silloin, kun asuntojen kysyntä on vähäistä, eikä asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ole.

Säännöksiä sovellettaessa on huomattava, että valtioneuvoston asetuksen säännökset täydentävät aravarajoitus- ja korkotukilain asukasvalintasäännöksiä. Näin ollen esimerkiksi asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen on otettava huomioon myös näiden lakien säännökset.

Oppaassa on huomioitu kaikki merkittävät asukasvalintaan vaikuttavat muutokset. Kesäkuussa 2013 opasta on päivitetty ja siinä otettu huomioon silloiset merkittävät muutokset sekä tehty täsmennyksiä ja täydennyksiä seuraaviin lukuihin: 5.3 Varallisuus, 5.7 Poikkeukset asukasvalintaperusteista, 8.3 Maahanmuuttajat, 8.5 Opiskelijat ja 9 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen. Helmikuussa 2014 oppaaseen on lisätty luku 7 Palvelutalojen asukasvalinnat, jossa on otettu huomioon ympäristöministeriön 28.1.2014 ohjauskirje koskien poikkeamista varallisuuden määrää koskevasta asukasvalintaperusteesta valtion tuella rakennetuissa palveluasunnoissa. Luvun 7 ohjeet palvelutalojen asukasvalintojen tekemiseen korvaavat ARAn 5.12.2012 antaman ohjeen erityisryhmien asukasvalinnoista (dnro 17851/631/11).

Tämän oppaan liitteessä on lueteltu kootusti tärkeimmät asukasvalintoihin liittyvät lait, valtioneuvoston ja ympäristöministeriön antamat asetukset sekä ARAn ohjeet.

1 VALTION TUKEMIEN VUOKRA-ASUNTOJEN ERITYISPIIRTEITÄ

Myöntäessään tukea vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankkimiseen tai peruskorjaukseen valtion tarkoituksena on myös vaikuttaa asuntojen 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 *uusi 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 (ns. ARA-asunnot). Osaomistusasuntoihin sovelletaan samoja asukasvalinta-perusteita kuin vuokra-asuntoihinkin. Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Tuloarvostelu jatkuu tuloarvojen poistumisesta huolimatta.

Myös avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004, jäljempänä *investointiavustuslaki*) nojalla rahoitettujen palvelutaloasuntojen asukasvalinnoissa sovelletaan samoja perusteita kuin muissakin valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa. Palveluasuntojen asukasvalintaa käsitellään tarkemmin luvussa 7.

Asukasvalintaperusteet koskevat tällä hetkellä aravavuokra-asuntoja, vanhan korkotukilain mukaisella pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettuja sekä kaikkia uuden korkotukilain nojalla rahoitettuja vuokra-asuntoja. Pitkäaikaisia korkotukilainoja, joista seurasi 20 vuoden käyttörajoitusaika, myönnettiin 1.1.1994–31.12.2001 välisenä aikana. Asukasvalintaperusteet eivät sen sijaan koske lyhytaikaista korkotukilainaa saaneita vuokra-asuntoja.

Asukasvalintaperusteet koskevat myös 10 vuoden jatkorajoitusajalla olevia aravavuokra-asuntoja, kuitenkin eräin poikkeuksin, joita käsitellään luvussa 5.7 (kohta 6, s. 22). Jatkorajoitusaika koskee valtion asuntolainaa vuokratalon rakentamiseen vuosina 1949–1979 tai vuokratalon peruskorjaukseen vuosina 1980–1990 saaneita vuokra-asuntoja ja -taloja sekä myös niitä kohteita, jotka ovat saaneet pitkäaikaista perusparannuslainaa asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/1979) nojalla. Kun tällaisten vuokra-asuntojen tai -talojen alkuperäinen rajoitusaika päättyy, alkaa 10 vuoden jatkorajoitusaika.

1.2 Vuokranmääritys

Aravavuokratalojen vuokranmääritys perustuu aravarajoituslain 7 §:ään. Jatkorajoituksilla oleviin aravavuokra-asuntoihin ei kohdistu vuokranmäärityksen rajoituksia. Korkotukea saaneista vuokra-asunnoista omakustannusperiaate koskee vain uuden korkotukilain nojalla 1.1.2002 lähtien tuettuja kohteita. Vuokranmääritystä koskeva säännös on uuden korkotukilain 13 §:ssä.

ARA ohjaa ja valvoo omistajayhteisöjä omakustannusvuokrien määrittämisessä. ARA on julkaissut verkkosivuillaan vuokralaskurin ja ohjeen helpottamaan niiden vuokratalojen omistajayhteisöjen vuokranmääritystä, joilla ei ole käytössään vastaavia omia ohjelmia (www.ara.fi/vuokralaskuri).

1.3 Luovutukset

Aravavuokra-asuntojen ja -talojen luovuttamisesta ja luovutushinnasta on säädetty aravarajoituslaissa. Uudessa korkotukilaissa on vastaavat säännökset. ARA nimeää luovutuksensaajan ja vahvistaa luovutushinnan enimmäismäärän. Jatkorajoitusajalla oleville aravataloille ei määrätä enimmäishintaa, mutta ARA hyväksyy niidenkin luovutuksensaajan. Jos kohde luovutetaan muulle kuin säännösten mukaiselle saajalle, omistajanvaihdos on mitätön.

Vanhan korkotukilain nojalla pitkäaikaisen korkotukilainan saaneen kohteen luovuttamisesta muulle kuin laissa mainitulle saajalle seuraa korkotuen lakkauttaminen ja mahdollisesti myös maksetun korkohyvityksen takaisinperintä. Näiden kohteiden luovutushintaa ei ole säännelty.

Lisää tietoa luovutukseen liittyvistä asioista saa ARAn verkkosivuilta 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. Aravavuokra-asuntojen ja korkotukivuokra-asuntojen rajoitusaikoihin liittyviä tarkempia tietoja saa Valtiokonttorista, ARasta 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 ennen rajoitusajan päättymistä hakemuksesta vapautuksen luovutusta ja käyttöä koskevista rajoituksista. Lisää tietoa saa ARAn verkkosivuilta (www.ara.fi).

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 alkoivat 1.9.2004 alkaen koskemaan samat tuoton tuloutusta koskevat säännökset kuin

yleishyödyllisiksi nimettyjä yhteisöjäkin. Muut yleishyödyllisyysäännökset eivät sen sijaan koske kuntien yhtiöitä.

ARAn tehtävänä on valvoa nimettyjen yleishyödyllisten yhteisöjen toimintaa ja säännösten noudattamista.

2 MITEN ASUNNOT ILMOITETAAN HAETTAVIKSI

2.1 Julkinen ja yleinen hakumenettely

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen (182/2003) arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakumenettelystä. Asetuksen mukaan valtion lainoittamien vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina, lukuun ottamatta kohdassa 2.2. mainittua rajattua hakumenettelyä.

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

Yleishyödyllisten yhteisöjen on yleishyödyllisyysäännösten 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 ympäri. Tarjolla olevia vuokra-asuntoja voi tarkastella yleensä myös vuokratalon omistajien verkkosivuilta.

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

Ympäristöministeriön edellä mainitun asetuksen mukaan:

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.

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. Tarvittaessa kunta voi kysyä asiassa ohjeita ARasta.

2.3 Kunnan tiedotustoiminta

Kunnasta on oltava saatavissa koottua tietoa sen alueella olevista julkisesti haettavana olevista arava- ja korkotukivuokra-asunnoista. Kunnan asuntoasioita hoitavalta

viranomaiselta ja/tai kunnan verkkosivuilta pitäisi löytyä luettelo vuokrataloista osoitteineen sekä yhteystiedot. Yhteystiedoista on ilmevä mistä asuntoja haetaan ja tiedot esimerkiksi vuokratasosta.

3 MITEN ASUNTOA HAETAAN

3.1 Hakemus

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.

Hakijoiden keskinäisen vertailun pitää myös olla mahdollista 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. Jos hakemus on jätetty sähköisesti, sen paperiversio on allekirjoitettava ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Jos hakijalla on käytössään sähköinen allekirjoitusmahdollisuus, sillä voidaan korvata sopimuksen paperiversion allekirjoittaminen.

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. ARAn lomakkeen voi tulostaa suomen ja ruotsin kielellä ARAn verkkosivuilta www.ara.fi/asukasvalinta (ARA 100/10 asuntohakemusmalli).

Lomake voidaan täyttää verkossa, tulostaa ja postittaa suoraan arava- ja korkotuki-vuokra-asuntojen omistajille. Lisäksi Asuminen.fi-sivuston vuokra-asuntohakemus-sivuilla on linkkejä yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien verkkosivuille, joilla on näiden vuokra-asuntojen hakulomakkeet.

Samalla hakulomakkeella voidaan hakea yleensä sekä valmistuviin että vapautuviin vuokra-asuntoihin. Lomakkeesta olisi ilmevä, kuinka kauan hakemus on voimassa. Sen on oltava voimassa vähintään kolme kuukautta.

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

3.2 Hakemuksessa tarvittavat selvitykset

Asuntohakemukseen on liitettävä ennen vuokrasopimuksen tekemistä muun muassa seuraavat selvitykset:

- kaikkien työssäkäyvien, huoneistoon muuttavien henkilöiden työnantajilta saadut palkkatodistukset bruttokuukausiansioista
- verotodistukset kaikilta huoneistoon muuttavilta yli 18-vuotiailta (verotuspäätös ja esitäytetyn veroilmoituksen erittelyosa viimeksi toimitetusta verotuksesta, kiinteistöistä 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
- tuomioistuimen päätös muuttovelvoitteesta
- raskaustodistus.

Jos henkilön kuukausitulot vaihtelevat kausittain huomattavasti, on hakijan esitettävä tulokertymä edelliseltä ja kuluvalta kalenterivuodelta.

Jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan takia toiselle paikkakunnalle ja haluaa, että huomioon otettavasta varallisuudesta vähennetään lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan 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, jos vuokra-asuntoon on vain yksi hakija. Opiskelija-asuntoon hakevien ei myöskään tarvitse liittää hakemukseen selvityksiä. Sama koskee valtioneuvoston 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 edellä mainittuja liitteitä, jos on aihetta selvittää tarkemmin asuntohakemuslomakkeella annettuja tietoja.

Hakijaa olisi neuvottava siitä, ettei hänen milloinkaan ole kannattavaa irtisanoutua edellisestä asunnostaan ennen kuin vuokra-asunnon omistaja on vahvistanut uuden asunnon saannin.

4 KUKA VALITSEE ASUKKAAT 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 vuokrataloyhtiö 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 vuokrataloyhteisö. Valintapäätös perusteluineen on tehtävä 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 vuokratalojen 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 salassapitoa 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 (481/1995, jäljempänä AHVL) 8 §:n 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.

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

4.3 Asukasvalinta ja tietosuoja

Vuokra-asuntohakemukset ja niiden liitteet ovat salassa pidettäviä, koska ne sisältävät tietoja hakijan taloudellisesta asemasta ja mahdollisesti myös terveydentilasta. Valtion tuella tuotettujen vuokra-asuntojen käyttöä valvovina viranomaisina kunnalla, ARAlla ja ympäristöministeriöllä on oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen valvontaa varten (aravarajoituslaki 23 §, uusi korkotukilaki 39 §, vanha korkotukilaki 13 §).

4.4 Asiakirjojen säilytys

Omistajan on arkistoitava asuntohakemukset liitteineen tarkoituksenmukaisella tavalla. Hakemukset, joiden perusteella on osoitettu asunto, samoin kuin hakemukset, jotka eivät ole johtaneet asunnon saantiin, on säilytettävä viiden vuoden ajan. Tämä koskee myös sellaisia hakemuksia, joita ei ole uusittu. Niiden henkilöiden, joille asuntoa ei ole osoitettu ja jotka eivät ole enää asunnon hakijoina, tiedot voidaan säilyttää myös yhteenvetolistoina. Näistä on ilmevä 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. Tiedoksisääntöä 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 asukkaan valinnasta tai hyväksymisestä, vuokra-asunnon hakija saa hakea oikaisua päätöksen tehneeltä kunnan viranomaiselta. Lisäksi vuokra-asunnon omistaja voi hakea muutosta kunnan hyväksymispäätökseen. Oikaisuvaatimus tehdään päätöksen tehneelle viranomaiselle. Kunnanhallituksen tai lautakunnan alaisen viranhaltijan päätöksestä oikaisuvaatimus tehdään kunnanhallitukselle tai lautakunnalle 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saannista (aravarajoituslaki 21 §, uusi korkotukilaki 41 §, vanha korkotukilaki 15 §). Oikaisuvaatimukseen tehtyyn päätökseen ei voi hakea muutosta.

Koska useat kunnat eivät enää etukäteen hyväksy asukasvalintoja, hakijalla on harvoin mahdollisuus hakea oikaisua. Jälkikäteisvalvontaa käytettäessä oikaisumahdollisuutta ei ole.

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 edellä mainittujen lakien mukaan hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Nämä kaikki on otettava huomioon asukasvalintapäätöstä tehtäessä. Tämä koskee siis myös tuloja, vaikka tulo rajoja ei enää vahvisteta.

Asukasvalintaperusteista poikkeamista on selostettu luvussa 5.7. Säännösten mukaan

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 asukasrakente 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. Niitä erikoistapauksia, joissa henkilöllä on subjektiivinen oikeus asuntoon, käsitellään tarkemmin luvussa 8.

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 (21/2004) 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, on valtioneuvoston asetuksen mukaan otettava 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 on valtioneuvoston asetuksen mukaan oltava kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen. Asunnon koon

kohtuullisuutta määriteltäessä otetaan huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

Vuokra-asuntotilanne vaihtelee eri kunnissa huomattavasti. Kuntien on otettava kantaa asumisväljyyteen niin, että vuokratalon omistajilla olisi kunnan kanta tiedossaan 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.

5.3 Varallisuus

Hakijan varallisuutta tutkitaan sen selvittämiseksi, onko hakijalla riittävästi varallisuutta asumisensa järjestämiseen ilman valtion tukea. Varallisuutena on otettava 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 hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta vuokra-asunnon hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana esimerkiksi lahjoittamalla tai myymällä.

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 3.2. Asunnosta mahdollisesti saatava vuokratulo otetaan tällöinkin huomioon hakijaruokakunnan tulona.

Varallisuuden määrää laskettaessa on hakijan omaisuus arvoitettava käyvän arvon mukaan eli arvioitava 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.

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. Muutoin varallisuus otetaan huomioon asukasvalintaan vaikuttavana tekijänä.

ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain varallisuuden enimmäisrajat ja tiedottavat niistä alueellaan oleville valtion tuella rakennettujen vuokratalojen omistajille. Alla olevassa mallissa laskennan perusteena on käytetty asunnon hankinnassa tarvittavaa 40 %:n omarahoitusosuutta. Varallisuuden enimmäisrajat määritellään 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 = $40 \text{ m}^2 \times \text{keskihinta (€/m}^2\text{)}$.
- 2 hakijan ruokakunta = $60 \text{ m}^2 \times \text{keskihinta (€/m}^2\text{)}$.
- 3 hakijan ruokakunta = $80 \text{ m}^2 \times \text{keskihinta (€/m}^2\text{)}$.

Kun hakijaruokakunnan henkilöluku on neljä tai enemmän, lasketaan asunnon kokonaishinta kuten 3 hakijan tapauksessa.

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

Varallisuusraja =
(ruokakunnan mukainen asunnon koko) x (keskihinta liitetaulukosta 6) x 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

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 on kuitenkin käytettävä 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 Tuloarvostelu

Vaikka valtioneuvoston asetuksessa ei enää vahvisteta tulo rajoja, on tuloarvostelu edelleen voimassa. Hakijaruokakunnan tulot kuuluvat edelleen asukasvalinta-perusteisiin tasavertaisena tekijänä hakijaruokakunnan asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa.

Hakijaruokakunnan tuloja määriteltäessä otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot laskettuina kuukautta kohden. Näin ollen myös aikuisten, kotonaan asuvien nuorten tulot lasketaan yhteen vanhempien 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 yhdessä ison asunnon. Jokaisella on yleensä 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 Tulot asukasvalintaperusteena

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 etuuden verotusarvo.

Aikuisopintoraha ja aikuiskoulutustuki lasketaan myös tuloiksi. Tuloihin lasketaan mukaan kaikki palkanlisät, kuten maksettavat ylityökorvaukset, vuorotyölisät ja bonukset jne.

Asukasvalinnassa ei oteta huomioon tuloina:

- 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
- vammaisetuksista annetun lain (570/2007) mukaista etuutta
- lapsen elatusapua, jota suoritetaan oikeuden päätöksen tai asianmukaisen kirjallisen sopimuksen perusteella
- elatusturvain (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 ylläpito- korvausta 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.

5.4.2 Tulojen laskeminen

Yhä useammilla asunnonhakijoilla tulot vaihtelevat kuukausittain. Tähän vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa 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, se on otettava huomioon.

Tulojen arvioinnin pohjana on kuukausitulo. Siten koko vuoden tulojen perusteella tuloja laskettaessa vuositulosta vähennetään 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 työttömyydestä tulisi pitkäkestoinen, tuloksi voidaan katsoa jo työttömyyden alkaessa vain työttömyyskorvaus.

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

Esimerkkejä tulojen laskemisesta eri tilanteissa

Esimerkki 1.

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

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

Esimerkki 2.

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

Tuloiksi lasketaan 12 kk keskiarvo eikä perusteena käytetä säännöllistä kuukausipalkkaa. Esimerkiksi vuorotyöstä saatava korvaus on mukana keskiarvossa.

Esimerkki 3.

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

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

Yrittäjän kuukausituloja selvittäessä voidaan häneltä 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 tai perustamisasiakirja tai yhtiöjärjestys tai yhtiökokouksen pöytäkirja
- ennakkoverolippu
- 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 viitetietoja:

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

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

5.4.3 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 esimerkiksi 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 kahdeksaatoista vuotta, saavat lukuarvon 0,5.

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

Esimerkki 1.

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

5.5 Etusijajärjestys

Hakijoiden etusijajärjestystä koskevat säännökset ovat osittain sovellettavissa laeissa ja täydentävästi 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 säädetyistä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne 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 tuloerojen poistaminen ei ole muuttanut mitenkään. Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa.

Etusijajärjestystä määriteltäessä otetaan edellä mainittujen säännösten mukaan huomioon muun muassa 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 korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa silloin, kun eroa hakijoiden välillä ei saada edellä mainittujen normaalien asukasvalintakriteerien perusteella.

Jos henkilö hakee kunnalliseen järjestämisvastuuseen perustuvaa sosiaalihuoltolain (710/1982) mukaista asumispalveluna saatavaa palveluasuntoa muun kuin kotikuntansa alueelta, kunta tekee yhteistyössä hakijan kotikunnan kanssa palvelutarpeen arvioinnin ja päättää siitä, myönnetäänkö asumispalvelu vai ei. Asumispalvelun tarvetta selvitetäessä hakija on tasavertaisessa asemassa kunnan omien, vastaavaa palvelua hakevien henkilöiden kanssa. Hakijoiden kotikunnalla ei ole tällöin vaikutusta heidän etusijajärjestykseensä.

- 4) Tarkasteluun voidaan yksittäistapauksena ottaa myös laeissa tarkoitettu poikkeaminen säädetyistä etusijajärjestyksestä hakijaruokakunnan erityisolosuhteiden perusteella, esimerkiksi silloin, kun hakija tarvitsee liikkumisesteisyytensä tai muun elämänhallintaansa liittyvän seikan vuoksi muuta erityistä tukea. Liikkumisesteisillä asunnonhakijoilla on etusija sellaisiin vapautuviin asuntoihin, joissa esteettömyys on otettu erityisesti huomioon.

Asunnontarpeen kiireellisyyttä arvioitaessa on syytä ottaa huomioon kunnan erityistilanne ja erilaisessa asunnontarpeessa olevien henkilöiden lukumäärä sekä se, kenellä 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, sukulaisten tai tuttavien luona, ensi- tai turvakodissa, 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 tukiasuntoa
- 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 epätydyttävä

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

5.6 Luottotietojen ja vuokrarästien vaikutus

Asukasvalintoja koskeneista tutkimuksista ja selvityksistä on ilmennyt, että asunnon-tarpeen, 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 maksuhäiriö-historian perusteella voidaan arvioida, etteivät maksujen laiminlyönnit ole toistuvia.

Jos hakijalla on vuokrarästejä sille vuokranantajalle, jolta hän hakee uutta asuntoa, ei ole kohtuullista edellyttää, että hänen kanssaan olisi uudelleen tehtävä vuokrasopimus. Jos tällaisen hakijan asuntotilannetta ei saada muuten hoidetuksi, on sosiaali-viranomaisten kanssa neuvoteltava jälleenvuokrasopimuksen tekemisestä asunnosta tai kunnan maksusitoumuksen antamisesta. Hakija voisi myös hakea ennalta ehkäisevää toimeentulotukea vuokrarästien maksamiseen. Jos kyseessä on vuokra-rästi edelliselle vuokranantajalle, hakija voisi myös tehdä sopimuksen tämän kanssa rästien maksamisesta. Joissakin tapauksissa saattaa olla perusteltua, että hakijan kanssa tehdään määräaikainen vuokrasopimus.

5.7 Poikkeukset asukasvalintaperusteista

Hakija voidaan valtioneuvoston asetuksen 6 §:n mukaan valita arava- ja korkotuki-vuokra-asuntoon varallisuuden ja tulojen määrästä tai asunnontarpeesta riippumatta seuraavissa tilanteissa.

5.7.1 Poikkeukset varallisuuden ja tulojen määrästä

Hakija voidaan valita asukkaaksi varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta:

1. Jos asunto osoitetaan vuokralossa asuvalle, jonka asuntoa perusparannetaan.

Perusparannettavassa vuokra-asunnossa asuvalle voidaan osoittaa toinen vuokra-asunto joko pysyvästi tai tilapäisesti tuloista ja varallisuudesta riippumatta. Säännöksen 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 vaihto.
4. Jos kyseessä on asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta valtion tukemasta vuokra-asunnosta toiseen.
5. Jos kyseessä on AHVL 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö.

Vuokraoikeus voi siirtyä vuokralaisen huoneistossa asuvalle puolisolalle, perheeseen kuuluvalla lapsella tai jommankumman puolison vanhemmalle (AHVL 45 §). Vuokralaisen kuoltua oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on 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 mukaan kymmenen vuoden jatkorajoitusaika, ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana, poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 % vuokratalon kaikista asunnoista.

5.7.2 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. Asukkaaksi ei tässäkään tilanteessa saa valita hakijaa, jos hakijan varallisuus on riittävä hänen tarvettaan vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen. Hakijan huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon arvo. ARA suosittelee, että kunnat määrittäisivät säännöksen soveltamisen helpottamiseksi, minkä arvoinen tavanomainen asunto on kyseisellä paikkakunnalla.

Esimerkiksi vanhus voidaan valita valtion tuella rakennettuun palvelutaloon asukkaaksi, jos hän on palveluasunnon ja siellä asumisessaan tarvitseman palvelun tarpeessa, vaikka hänellä olisi varallisuutta enemmän kuin asukasvalintaoppaan luvussa 5.3 on määriteltä. Vaikka hakijan varallisuus voi tällaisessa tilanteessa ylittää asukasvalintaoppaan 5.3 luvussa määritellyn rajan, asukkaaksi ei kuitenkaan tällöinkään saa valita hakijaa, jonka varallisuus on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen. Asukasvalinnassa on kuitenkin tällöinkin otettava huomioon hakijoiden tulot ja varat niin, että hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella ja etusijalle asetetaan asuntoa eniten tarvitseva hakija. Jos usean hakijan asunnontarve on yhtä suuri, pienituloiset ja vähävaraiset hakijat asetetaan suurituloisempien ja varakkaampien edelle. Luvussa 7 kerrotaan hakijan varallisuuden määrää koskevasta poikkeamismahdollisuudesta palveluasumisessa tai tilanteessa, jossa paikkakunnalla ei ole vapaarahoitteisia palveluasuntoja.

5.7.3 Poikkeus asunnontarpeesta

Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon, vaikka hakijan asunnontarpeelle asetetut edellytykset eivät täytyisi, jos hakijan käytössä oleva valtion tukema vuokra-asunto tällöin vapautuu. Säännöksen tarkoituksena on edistää asuntojen kiertoa ja vaikuttaa vuokratalon asukasrakenteen monipuolistumiseen. Tämä poikkeus ei koske tulojen ja varallisuuden määrää.

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

Hakemuksessa tarvittavat selvitykset ja selvityksiä koskevat poikkeukset, jotka koskevat muun muassa kohtia 1-5, on selostettu luvussa 3.2.

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

5.9 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

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

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

Kunnan asuntoviranomaisilla on yleisnäkemyksensä paikkakuntansa asuntomarkkina-tilanteesta. Kunnan olisi hyvä ottaa kantaa tilanteeseen, jossa omistaja ilmoittaa, että edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole. Suhtautuminen tällaisessa tilanteessa vaihtelee luonnollisesti kunnan asuntomarkkinatilanteen mukaan. Kunnan on mahdollisuuksien mukaan ilmoitettava vuokralalon omistajille etukäteen, miten tilanteessa toimitaan.

Jälkivalvontaa muuten käytävissä kunnissa vaaditaan usein, että edellytykset täyttämättömän hakijan hakemus on kuitenkin toimitettava etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Jos kunnassa on enemmän pulaa hakijoista kuin asunnoista, 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 eikä tyhjäkäyttöä esiinny.

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 rahoitetuista 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 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 vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun

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, jos asukkaan kanssa tehdään vuokrasopimuksen lisäksi sopimus asunnon osakkeiden vähemmistöosuuden kaupasta. Asunnon oltua vähintään viisi vuotta vuokra-asutokäytössä asukkaalla on enemmistöosuuden omistajan kanssa tarkemmin sovittuna ajankohtana oikeus lunastaa loppuosuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Kauppahinta määräytyy asunnon alkuperäisen hankinta-arvon perusteella.

Sinä aikana, kun asunnot ovat vuokra-asutokäytössä, 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-asutokäytössä samalla tavoin kuin se valvoo muiden vuokra-asuntojen asukasvalintoja.

Valtioneuvoston asetuksen 8 §:n mukaan, jos 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-asutokäytössä vähintään viisi vuotta.

7 PALVELUTALOJEN ASUKASVALINNAT

ARA on vuodesta 2005 myöntänyt erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004 jäljempänä investointiavustuslain) nojalla asumisessaan erityistä tukea tarvitsevien henkilöiden asuntojen rakentamiseksi, perusparantamiseksi ja hankkimiseksi investointiavustuksia korkotukilainan lisäksi. Investointiavustuksia myönnettäessä erityistä tukea asumisessaan tarvitseviksi ryhmiksi katsotaan esimerkiksi muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset, mielenterveyskuntoutujat, vammaiset, pitkäaikaisasunnottomat henkilöt sekä tukea tarvitsevat nuoret. Myös näiden erityisryhmien asunnot ovat vuokra-asuntoja, joiden asukasvalintaperusteet ovat samat kuin muissakin valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Siksi myös kaikilta erityistä tukea asumisessaan tarvitsevilta palvelutaloasunnon hakijoilta selvitetään asunnon tarpeen lisäksi tulot ja varallisuus, hakijoiden kesken suoritetaan keskinäinen vertailu ja heidät asetetaan asunnon saamiseksi etusijajärjestykseen asukasvalintasäännösten perusteella.

Sosiaalihuoltolainsäädäntö määrittää henkilöiden oikeutta sairauden, vamman, toimintakyvyn alenemisen tai muun vastaavan syyn vuoksi tarvittaviin palveluihin kuten asumispalveluun ja tukitoimiin, jotka kunta on velvollinen järjestämään. Sosiaalihuoltolainsäädännön perusteella henkilö voi saada kunnan järjestämisvastuuseen kuuluvia asumispalveluja tuloistaan ja varallisuudestaan riippumatta. Sosiaalihuoltolain-

säädännöstä johtuva oikeus saada asumispalveluja ei kuitenkaan yksinään riitä ARAn myöntämällä investointiavustuksella ja korkotukilainalla rakennetun asunnon asukasvalintaperusteeksi, vaan ARA-palveluasuntojen asukasvalinnat on tehtävä ARAn tukia koskevan lainsäädännön perusteella.

Asukasvalintakriteereinä ovat hakijoiden asunnontarve, tulot ja varat sekä hakijoiden keskinäinen vertailu

Valittaessa asukkaita ARAn avustuksella ja korkotukilainalla rakennettuun palvelutaloon on selvitettävä hakijoiden kuuluminen avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään, hakijoiden palveluasunnon tarve, hakijoiden tulot ja varat sekä tehtävä hakijoiden kesken vertailu ja asetettava heidät etusijajärjestykseen mahdollisessa asuntojonossa. Esimerkiksi hakijan saama myönteinen palvelusetelipäätös ei poista velvollisuutta asukasvalintakriteereiden noudattamiseen.

Hakijan asunnontarvetta arvioitaessa selvitetään, että hakija kuuluu avustuspäätöksessä mainittuun erityisryhmään ja että hänen asumisensa edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluja. Esimerkiksi hakijan fyysinen, psyykinen, sosiaalinen tai kognitiivinen toimintakyky on niin paljon alentunut, ettei hän kykene asumaan ja suoriutumaan päivittäisistä toiminnoistaan ilman palvelutalon henkilökunnan apua. Palveluasuntoihin valittavien hakijoiden palveluasumisen tarve selvitetään lääkärin tai muun alan asiantuntijan esimerkiksi kunnan sosiaalityöntekijän kirjallisella lausunnolla. Lausunnossa on hakijan sairauksien ja vammojen kuvaamisen lisäksi nimenomaan todettava, minkälainen hakijan fyysinen, psyykinen ja kognitiivinen toimintakyky on ja onko hakijan toimintakyky niin paljon alentunut, että hän on palvelutaloasumisen tarpeessa.

Hakijan tulot ja varat selvitetään kuten asukasvalintaoppaan kohdissa 5.3–5.4 ja 5.7.2 on selostettu. Hakijoiden tulot ja varat selvitetään sekä hakijoiden etusijajärjestykseen asettamiseksi että sen arvioimiseksi, onko hakijalla riittävästi varallisuutta ja tuloja järjestää asumisensa ilman valtion tukea.

Edellä mainitun valtioneuvoston asetuksen 6 §:n 2 momentin mukaan hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellaisen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista. Asetuksen mukaan asukkaaksi ei tällöinkään saa valita hakijaa, jonka varallisuus on riittävä hänen tarvettaan vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen. Asetuksen mukaan huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon arvo. Asukasvalintaoppaan kohdan 5.7.2 mukaan asukasvalinnassa on kuitenkin tällöinkin otettava huomioon hakijoiden tulot ja varat niin, että hakijoiden keskinäistä etusijajärjестystä arvioidaan kokonaisuutena asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella ja etusijalle asetetaan asuntoa eniten tarvitseva hakija. Jos usean hakijan asunnontarve on yhtä suuri, pienituloiset ja vähävaraiset hakijat asetetaan suurituloisempien ja varakkaampien edelle.

Hakija ei siis täyty ARAn tuella rahoitettujen palveluasuntojen asukasvalintaperusteita, jos hänellä on niin runsaasti varallisuutta, että hän pystyisi hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ja huolenpidon. Tällainen hakija on ohjattava hakemaan asuntoa vapaarahoitteisista palvelutaloista. Jos paikkakunnalla ei kuitenkaan ole lainkaan vapaarahoitteisia palvelutaloja eikä hakija alentuneen toimintakykynsä takia kykene selviytymään asumisestaan palveluiden turvin kotona, hakija voidaan sijoittaa ARAn tuella rahoitettuun palveluasuntoon hänen varallisuutensa määrästä riippumatta.

Asukasvalintojen tekijät ja vuokrasopimukset

ARA myöntää palvelutalon omistajalle investointiavustuksen ja hyväksyy korkotukilainan palvelutalon rakentamisen rahoittamiseksi. Valtionavustuslainsäädännön ja korkotukilain mukaan tuensaaja vastaa siitä, että avustusta ja korkotukea käytetään avustus- ja korkotukilainapäätöksen mukaisesti. Palvelutalon omistaja vastaa siis aina siitä, että palvelutalon asukasvalinnat on tehty ARA:n tukia koskevan lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Asukasvalintojen oikeellisuudesta vastaa avustuksen saaja eli palvelutalon omistaja silloinkin, jos palvelutalon omistaja osallistuu vain osittain tai ei osallistu ollenkaan palvelutalon asukkaiden valintaan. Näin voi tapahtua esimerkiksi silloin, kun palvelutalon omistaja on vuokrannut palvelutalon tilat palveluntuottajalle ja asukasvalinnat tekee palveluntuottaja tai kunnan sosiaali- ja terveystoimi. Palvelutalon omistajan on tällöin tiedotettava asukasvalinnan todellisille tekijöille ARA:n tukia koskevan lainsäädännön edellyttämistä asukasvalintakriteereistä ja myös valvottava, että palvelutalon omistajan tiloissa toimiva palveluntuottaja noudattaa tätä lainsäädäntöä.

Jos asukasvalinnat eli hakijoiden tulojen ja varallisuuden selvittämisen ja hakijoiden etusijajärjestykseen asettamisen tekee kunnan sosiaali- ja/tai asuntotoimi, palvelutalon omistajan on tällöinkin saatava haltuunsa asukasvalintaan liittyvät asiakirjat liitteineen ja tarkistaa, onko asukasvalinnat tehty ARA:n tukia koskevan lainsäädännön mukaisesti. Tämä edellyttää jo hakemuslomakkeiden laatimista siten, että hakija suostuu luovuttamaan tietonsa palvelutalon omistajalle ARA:n tukia koskevan lainsäädännön edellyttämien asukasvalintakriteerien selvittämiseksi.

Jos asukasvalinnan on tehnyt kunnan SAS-työryhmä, palvelutalon omistajalle ei tarvitse toimittaa palvelutaloon hakeneiden henkilöiden kaikkia lääkärinlausuntoja. Palvelutalon omistajalle on kuitenkin toimitettava SAS-työryhmään kuuluvan lääkärin tai sosiaalityöntekijän allekirjoittama kirjallinen lausunto, mistä ilmenee, että hakijan toimintakyky on niin paljon alentunut, että hän on palvelutaloasumisen tarpeessa.

ARA avustaa avustuspäätöksessä mainituille kohderyhmille tarkoitetun palvelutalon rakentamista, mutta ei määrää sitä, kuka tuottaa palvelut asukkaille. Kunnat voivat esimerkiksi kilpailutuksen kautta vaihtaa palveluiden tuottajan. Palveluntuottajan vaihdos ei kuitenkaan saa estää palvelutaloon asukkaaksi valitun henkilön oikeutta jatkaa asumistaan kyseisessä palvelutalossa. Asukkaiden vuokraoikeuden pysyvyyden varmistamiseksi myös silloin kun palveluiden tuottajan vaihtuu, ARA suosittelee, että kun asukasvalinnat on tehty, palvelutalon omistaja tekee aina vuokrasopimukset palvelutaloon valittujen asukkaiden kanssa.

Asukasvalintojen valvonta

Aravarajoituslain 4 d §:n ja korkotukilain 11 d §:n mukaan kunta valvoo ko. lainoilla rakennettujen vuokra-asuntojen asukkaiden asukasvalintojen lainmukaisuutta. Lisäksi mainittujen säädösten mukaan ARAlla on oikeus ohjata ja valvoa mainittujen säädösten noudattamista. ARAlla on lisäksi valtionavustusten myöntäjänä investointiavustuslain 14 §:n sekä valtionavustuslain (688/2001) 15–17 §:ien nojalla oikeus ja velvollisuus valvoa, että palvelutaloasuntoja käytetään avustuspäätösten mukaisesti ja tarvittaessa ARA:n on valtionapuviranomaisena määrättävä investointiavustus tai sen osa perittäväksi avustuksensaajalta takaisin.

Edellä mainittujen säännösten perusteella palvelutaloasuntojen asukasvalintojen valvonta tehdään ensisijaisesti kuntien toimesta. ARA ohjaa kuntia ja tekee myös palvelutaloasuntojen asukasvalintojen valvontaa pyytämällä yleisesti kaikilta palvelutalojen omistajilta asukasvalinnan toteuttamista koskevia selvityksiä sekä tekemällä kohteittain asukasvalintojen tarkastuksia.

8 ERITYISET HAKIJARYHMÄT

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

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

8.1 Lastensuojelun kohteena olevat asunnontarvitsijat

Lastensuojelulain (417/2007) 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 asumisololoista 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 asumisoloihin liittyvät puutteet tai järjestettävä tarpeen mukainen asunto.

Kyse on siis lastensuojelun kohteena olevista perheistä tai täysi-ikäisiksi tulevista lastensuojelun nuorista asiakkaista, joilla nimenomaan asunnon puuttuminen tai puutteelliset asumisolosuhteet ovat aiheuttaneet lastensuojelutarvetta – ja nimenomaan tässä järjestyksessä. Heillä 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. Asiaa käsittelevä lastensuojeluviranomaisten asiakirja on sisällytettävä asunnonhakuprosessiin mukaan.

Kunta järjestää niin lastensuojeluperheen kuin jälkihuollon asiakkaan asumisen yleensä normaalina vuokra-asumisena tai sosiaalihuoltolain mukaisena tukiasumisena, silloin kun siihen on asiakkuussuhteessa havaittu erityinen syy.

8.2 Vaikeavammaiset henkilöt

Vammaispalvelulain (380/1987) 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 vaikeusaste on osoitettava lääkärintodistuksella asuntohakemuksen yhteydessä. Palvelutalojen asukasvalintaa on selostettu luvussa 7.

8.3 Maahanmuuttajat

Maahanmuuttajia tulee Suomeen muun muassa työhön, opiskeluun ja perheeseen liittyvistä syistä. Lisäksi Suomeen tulee ulkomailta pakolaisia ja turvapaikanhakijoita. Ulkomaalaisten maahantuloon sekä oleskeluun ja työntekoon Suomessa sovelletaan ulkomaalaislakia (301/2004) ja sen nojalla annettuja säännöksiä. Muut kuin EU:n jäsenvaltioiden sekä Islannin, Liechtensteinin, Norjan ja Sveitsin kansalaiset tarvitsevat Suomessa oleskelua varten oleskeluluvan. Oleskelulupa-asioiden asiantuntijavirastona toimii Maahanmuuttovirasto.

Lähtökohtana on, että arava- ja korkotukivuokra-asuntoja osoitetaan pysyvän tai pysyväisluonteisen oleskeluluvan saaneille Suomeen ulkomailta tulleille henkilöille. Tämä tarkoittaa sitä, että vuokra-asuntojen asukasvalinnassa Suomen kansalaisiin rinnastettavia ovat EU:n jäsenvaltioiden, Islannin, Liechtensteinin, Norjan ja Sveitsin kansalaiset sekä sellaiset ulkomaalaiset henkilöt, jotka ovat saaneet pysyvän oleskeluluvan tai siihen verrattavan oleskeluluvan. Hakijan oleskeluluvan tyyppi ilmenee oleskelulupakortista. Tällaisten henkilöiden asunnonhaku arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin tapahtuu samoin kuin Suomen kansalaisten.

8.3.1 Suomen kansalaisiin rinnastettavat muut ryhmät

Pitkään oleskelleilla kolmannen maan kansalaisilla tarkoitetaan EU:n ulkopuolisten maiden kansalaisia, jotka ovat saaneet pitkään oleskelleen aseman jossain jäsenvaltiossa. Kolmannen maan kansalaiset voivat saada pitkään oleskelleen aseman Suomessa tai he ovat voineet saada sen jo aikaisemmin jossain toisessa EU:n jäsenvaltiossa. He voivat tulla Suomeen työnteon, opiskelun tai muun syyn vuoksi.

Pitkään oleskelleen aseman saaneiden kolmannen maan kansalaisten asunnonhaku arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin tapahtuu samoin kuin Suomen kansalaisten asunnonhaku. Pitkään oleskelleiden kolmannen maan kansalaisten oleskeluluvan tyyppi ilmenee oleskelulupakortista, josta on oltava kopio asuntohakemuksen liitteenä. Kun henkilö on saanut pitkään oleskelleen aseman Suomessa, hänen oleskelulupakortissaan on merkintä P-EY. Pitkään oleskelleen aseman toisessa maassa kuin Suomessa saanut merkitään kyseisen maan oleskelulupakorttiin kyseisen maan kielellä ja joskus myös englanniksi. Esimerkiksi Virossa saadussa oleskelulupakortissa lukee "long term resident". Asukasvalintoja tekevät henkilöt voivat tarvittaessa tiedustella Maahanmuuttovirastosta (maahanmuuttovirasto(at)migri.fi), tarkoittaako oleskelulupakorttiin merkitty ilmoitus pitkään oleskelleen asemaa.

Suomeen tulee EU:n ulkopuolisista maista henkilöitä töihin ns. sinisellä kortilla. EU:n sininen kortti (Blue card) on oleskelulupakortti, jonka haltijalla on oikeus työskennellä korkeaa pätevyyttä vaativassa työssä sekä asua EU:n jäsenvaltion alueella. Sininen kortti voidaan myöntää työntekijälle, jonka työsuhde edellyttää erityistä ammatti-pätevyyttä ja josta maksetaan riittävän korkea palkka. EU:n sinisen kortin haltijoiden asunnonhaku arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin tapahtuu samoin kuin Suomen kansalaisten asunnonhaku. Asuntohakemuksen liitteenä on oltava kopio sinisestä kortista.

8.3.2 Pakolaiset ja turvapaikanhakijat

Suomeen tulee ulkomailta pakolaisia ja turvapaikanhakijoita. Eduskunta päättää vuosittain, kuinka monta kiintiöpakolaista Suomi sitoutuu ottamaan. Kiintiössä valittuja pakolaisia ei sijoiteta Suomessa vastaanottokeskuksiin, vaan heidät sijoitetaan suoraan kiintiöpakolaisia vastaanottaviin kuntiin. Turvapaikanhakijat sijoittuvat aluksi vastaan-

ottokeskuksiin. Maahanmuuttovirasto tekee päätöksen siitä, saako turvapaikanhakija turvapaikan Suomesta. Myönteisen turvapaikkapäätöksen saaneet turvapaikanhakijat sekä kiintiöpakolaiset ovat saaneet Suomessa pakolaisaseman eli oleskeluluvan kansainvälisen suojelun perusteella. Maahanmuuttoviraston päätöksellä turvapaikanhakija voi saada oleskeluluvan Suomessa myös toissijaisen suojelun tai humanitaarisen suojelun perusteella, vaikka hän ei saisi pakolaisasemaa.

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

Pakolaisaseman sekä toissijaisen suojelun ja humanitaarisen suojelun perusteella oleskeluluvan Suomessa saaneet henkilöt voivat hakea asuntoa myös arava- ja korkotukiasuntokannasta. Asuntohakemuksen liitteenä on oltava kopio oleskelulupakortista, jos pakolaisen tai turvapaikanhakijan oleskelulupapäätös on tehty 1.1.2012 jälkeen tai kopio matkustusasiakirjasta ja siihen kiinnitetystä oleskelulupatarrasta, jos oleskelulupa on myönnetty aikaisemmin.

8.3.3 Paluumuuttajat

Ulkomaalaislain mukaan inkerinsuomalaisten paluumuuttajien on pitänyt ilmoittautua Suomen edustustolle paluumuuttajiksi viimeistään 1.7.2011, minkä jälkeen paluumuuttojonoon ei ole enää voinut ilmoittautua. Jos inkerinsuomalainen on ilmoittautunut paluumuuttojonoon ennen 1.7.2011, hän voi hakea oleskelulupaa paluumuuton perusteella Suomeen 1.7.2016 mennessä. Tämän määräajan jälkeen inkerinsuomalaiset voivat hakea oleskelulupaa yleisen oleskelulupajärjestelmän kautta.

Paluumuuttojonossa olevat inkerinsuomalaiset voivat jättää oleskelulupahakemuksen vireille Suomen edustustossa, kun he ovat suorittaneet suomen tai ruotsin kielen tutkinnon. Oleskeluluvan saamiseksi Maahanmuuttovirasto edellyttää, että oleskeluluvan hakija toimittaa virastolle tiedoksi kirjallisen vuokra- tai alivuokrasopimuksen viimeistään kuuden kuukauden kuluttua oleskelulupahakemuksen vireille tulosta.

Arava- ja korkotukiasuntojen hakemista varten Maahanmuuttovirasto antaa kielitutkinnon suorittaneelle inkerinsuomalaiselle hänen pyynnöstään arava- tai korkotukivuokra-asunnon hakemista varten todistuksen, jossa todetaan, että hänelle tullaan myöntämään oleskelulupa. Inkerinsuomalaisten paluumuuttajien asuntohakemuksen liitteenä on oltava mainittu Maahanmuuttoviraston todistus ja kielitodistus.

8.4 Romanit

Romanit ovat etninen vähemmistö, joilla on perustuslain suoma oikeus omaan kieleen ja kulttuuriin. Romanikulttuuriin liittyviä tapoja on otettava mahdollisuuksien mukaan huomioon asunnonjaossa. Ne eivät kuitenkaan syrjäytä perustuslain ja muiden asumiseen liittyvien lakien kansalaisille yksilöinä 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 ARAn ohje, vaan se on tarkoitettu lisäinformaatioksi asukasvalitsijoille ja myös kansalaisille erään etnisen ryhmän kulttuurista.

Edellä mainitun 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.

Ympäristöministeriö on myös osana romanipoliittisen ohjelman toimeenpanoa teettänyt Romanian asuminen ja yhdenvertaisuus -nimisen selvityksen. Siinä kartoitettiin Suomen romaniväestön asumiseen liittyviä ongelmia ja niiden ratkaisuja (Ympäristöministeriön raportteja 8/2012).

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

8.5 Opiskelijat

Opiskelija-asuntoja on rakennettu arava- ja korkotukilainoilla sekä investointi-avustuksilla. Opiskelija-asunnot on tarkoitettu henkilöille, jotka osallistuvat koulutukseen, johon voi saada opintotukilain mukaista opintotukea kuten koulutukseen korkeakoulussa tutkinnon, tieteellisen jatkotutkinnon tai erillisen ammatillisen täydennyskoulutusohjelman suorittamiseen tai ammatillisen peruskoulutuksen ja lisäkoulutuksen suorittamiseen. Opintotukea voi saada myös lukion oppimäärän suorittamiseen.

Opiskelija-asuntoa hakevien asukasvalintaa tehtäessä on selvitettävä asunnonhakulomakkeella ja sen liitteillä opiskelijan opiskelupaikka, opiskelija-asunnon tarve, tulot ja varallisuus. Asukasvalinnat opiskelija-asuntoihin tehdään hakulomakkeella ilmoitettujen tietojen perusteella. Opiskelijoilta ja samaan ruokakuntaan kuuluvalta 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 oppilaitospaikkakunnilla etusija. Hakulomakkeelta on ilmettävä sellaiset hakuhetkellä tiedossa olevat opiskeluaikaiset tulot, jotka otetaan huomioon vertailussa.

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

Jos opiskelija on hakuhetkellä ansiotyössä, mutta osoittaa lopettavansa ansiotyön opiskelun aloittaessaan, voidaan hänen olosuhteidensa katsoa niin oleellisesti muuttuvan, että hakuhetken tuloja ei oteta huomioon. Opiskelija-asuntoja voidaan oppilaitosten loma-aikoina käyttää myös hotellityyppiseen majoitukseen, jos kunta antaa käyttötarkoituksen muutokselle luvan (ks. luku 9).

ARAn tuella rahoitettuihin opiskelija-asuntoihin voivat hakea asumaan myös ulkomaiset tutkinto-opiskelijat ja vaihto-opiskelijat. Suomeen saapuville vaihto-opiskelijoille, jotka opiskelevat Suomessa lyhyemmän ajan kuin yhden vuoden, voidaan turvata opiskelija-asuntojen saanti parhaiten siten, että oppilaitokset varaavat opiskelija-asuntoja omistavilta yhteisöiltä ympärivuotisen (12 kk) asuntokiintiön vaihto-opiskelijoita varten.

Vaihto-opiskelijoiden vuokrasopimuksissa voidaan sopia, että vaihto-opiskelijoiden vuotta lyhyemmästä asumisajasta ja muusta kiintiöasuntojen tyhjänä olosta aiheutuva vuokratappio jyvitetään heiltä perittäviin vuokriin. Vaihtoehtoisesti oppilaitokset ja opiskelija-asuntojen omistajat voivat sopia siitä, että oppilaitokset korvaavat nämä kustannukset tai osan niistä asuntojen omistajille. Siltä osin kuin oppilaitokset korvaavat lyhyemmästä asumisajasta ja muusta kiintiöasuntojen tyhjäkäytöstä

aiheutuvat vuokratappiot, niitä ei saa jyvittää vaihto-opiskelijoilta perittäviin vuokriin, vaan niiden on vastattava saman omistajan normaalin asuntohaun perusteella saaduista opiskelija-asunnoista perittäviä vuokria.

Vaihto-opiskelijoille on kuitenkin aina annettava mahdollisuus hakea opiskelija-asuntoa myös normaalissa opiskelija-asuntojen haussa, jolloin asunnosta perittävä vuokra ei ole normaalia korkeampi, mutta vaihto-opiskelijalla ei myöskään ole samanlaista varmuutta asunnon saamiseen 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.

9 ASUNTOJEN KÄYTTÄMINEN MUUHUN TARKOITUKSEEN KUIN ASUMISEEN

Aravarajoituslain 5 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Uuden korkotukilain 12 §:ssä on vastaava säännös. Käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen myös vanhan korkotukilain nojalla lainoitetuissa asunnoissa vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain 2 §:n nojalla.

Kunnan on ilmoitettava luvasta ennen muutoksen toteuttamista ARA:lle. 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.

9.1 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 tai muihin asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön. Jos alueella tarvitaan sosiaalipalveluja eikä niille löydy muualta sopivaa tilaa, voi myös syntyä tarve tilapäiseen käyttötarkoituksen muutokseen. Käyttötarkoituksen muutosta tulisi harkita vaihtoehtona silloin, kun etsitään ratkaisuja vuokra-asuntokysynnän vähenemisestä aiheutuviin ongelmiin. Asuntojen tyhjänä olon uhatessa on syytä hyvin laajasti miettiä asuntojen muita mahdollisia käyttötarkoituksia.

9.2 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 muutosta** ilmoitettava luvasta ARAlle. Kunta lähettää lupahakemuksen sekä kunnan oman selvityksen käyttötarkoituksen muuttamisen edellytyksistä ARAlle ilmoittamalla muun muassa 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.

9.3 ARAn harkinta

Alussa mainittujen säännösten 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. Riittävänä ei ole pidetty sitä, että tilaa käyttävien joukossa on myös talon asukkaita.

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. Jos vuokratalo sijaitsee vähentyneen vuokra-asuntokysynnän alueella ja omistajayhteisö on taloudellisissa vaikeuksissa kohteen pitkäaikaisen vajaakäytön tai sen ilmeisen uhan vuoksi, ARA voi kuitenkin jättää aravalainan perimättä takaisin ja korkotuen lakkauttamatta.

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. Lupaa ei tarvitse hakea joka kesä uudelleen vaan riittää, että opiskelija-asuntoja omistava yhteisö on hakenut luvan kunnalta ensimmäisenä hotellimajoituskesänä.

10 ASUKASVALINTOJEN OHJAUS JA VALVONTA

10.1 Kunta valvoo

Asukasvalintojen valvonta (viranomaistehtävä) kuuluu kunnalle. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista arava-rajoituslain 4 d §:n, uuden korkotukilain 11d §:n ja vanhan korkotukilain 13 §:n nojalla. Kunnan on päätettävä valvontatavastaan (valvontatapapäätös) ja siitä miten ja missä

laajuudessa se hoitaa lakisääteistä tehtävää vuosittain. Valvonnan sisällöstä päätettäessä on otettava huomioon koko asuntokannan asuntomarkkinatilanne sekä asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelut kunnan sisällä. Asukasvalintojen ja niiden valvonnan tulisi tällöin olla riittävän joustavaa. Tarkempaa valvontaa voidaan kohdistaa kohteisiin, joista on kilpailua. Kunnan on myös huolehdittava yksityiskohtaisen ohjauksen antamisesta vuokratalojen omistajille ja asunnontarvitsijoille.

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. Näin ollen vuokratalojen omistajan on aina toimitettava 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 on annettava 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 kuntien jälkikäteisvalvonta on yleistynyt. Kunta valvoo myös asuntojen haettavaksi ilmoittamista. Menetelmät olisi valittava niin, että valvonta saadaan toteutetuksi mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti. Kunta voi joustavasti käyttää eri valvontamenetelmiä ja vaihtaa tapaa tarpeen mukaan, jos valvonnan yhteydessä havaitaan esimerkiksi piittaamattomuutta säännöksiensä noudattamisessa.

Valvonnan suorittamiseksi kunnalla on oikeus vaatia kaikki tarvittavat tiedot talon omistajalta. Kuntien on ilmoitettava ARA:lle vuokrataloissa havaitsemistaan ongelmista ja väärinkäyttötapauksista, jos niitä vielä ilmenee kunnan antaman kirjallisen huomautuksen jälkeen.

10.2 ARA ohjaa kuntia ja omistajayhteisöjä

ARA ohjaa kuntia niiden 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 ohjaukseyntejä kuntiin ja vuokratalojen omistajien luo muun muassa asuntojen käyttöön liittyvissä ongelmatilanteissa, varsinkin silloin, kun arava- tai korkotukivuokra-asuntoja on jäänyt tyhjilleen.

Osana yleistä ohjaustaan ARA vastaa asuntokannan käyttöön liittyviin yhteydenottoihin ja voi tarvittaessa pyytää lausuntoja muun muassa kunnilta ja tehdä tarkastuksia omistajayhteisöihin. ARA:n tehtäviin kuuluu aravalainan irtisanominen ja korkotuen lakkauttaminen tapauksissa, joissa asunnon käyttö tai vuokranmääritys on ollut säännösten vastaista.

11 ASUMISAIKAISIA ONGELMIA

11.1 Häiritsevä käyttäytyminen

Monissa kunnissa toteutetaan nykyään ns. sosiaalista isännöintiä. Kyse on joko sosiaalitoimen, huoltoyhtiön tai vuokrataloyhtiön ylläpitämästä asukkaiden kanssa tehtävästä yhteistyöstä. Tehtävää hoitavat asumis- tai asukasneuvojat.

Asumisneuvoja puuttuu niin häiritsevään elämään kuin vuokrarästeihin. Hän hakee yhdessä asukkaankanssa keinot selviytyä. Näillä keinoin on voitu estää monta turhaa häätöä. Häädöt maksavat yhteiskunnalle ja inhimillisenä hätänä häädettävälle.

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

Asumisaikaisia häiriöitä voidaan ratkaista kuntien eri viranomaisten yhteistyöllä. Asunto-, sosiaali- ja terveysviranomaiset yhdessä voivat estää ongelmien pahenemisen puuttamalla tilanteeseen riittävän ajoissa.

Muita häiritsevää elämää voi johtua myös siitä, että suomalaista asumiskulttuuria ei tunneta. Pakolaisia vastaanottavissa kunnissa on yleensä tukihenkilöitä ja virkamiehiä, joita voi pyytää auttamaan ongelmatilanteissa. Joihinkin kuntiin on palkattu myös etnisiä asumisneuvoja, 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 asutaan ja toimitaan. 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 sosiaaliturvasta*¹ on käännetty 11 kielelle. Julkaisua voi kysyä Editasta, puhelin 0204 5005.

11.2 Vuokranmaksuvaikeudet

Vuokralaisen vuokranmaksuongelmiin pitäisi puuttua mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ennen kuin vuokrarästit kasvavat suuriksi. Aluksi tarkistetaan, onko vuokralainen hakenut asumistukea ja neuvotaan ottamaan yhteyttä sosiaali- viranomaisiin sen selvittämiseksi, onko hänellä mahdollisuutta saada toimeentulotukea.

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

11.3 Seuraukset

Jos häiritsevää elämäntapaa jatkaa tai vuokrarästejä ei makseta, asukas joudutaan häätämään 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 joku jättää vuokrat maksamatta, ne jäävät muiden maksettaviksi.

Jos häiritsevän elämän vuoksi häädetty asukas hakee uudelleen asuntoa, olisi hakemuksessa oltava selvitys siitä, että asumistavoissa on tapahtunut muutos. Aluksi asumista voi kokeilla lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla tai sosiaaliviranomaisten kanssa tehtävän jälleenvuokrasopimuksen avulla. Jos asuntoa on vahingoitettu, korjausten kustannukset on maksettava tai vähintään tehtävä realistinen suunnitelma kustannusten maksamiseksi ennen uuden vuokrasuhteen solmimista. Jos vuokra-

¹ Julkaisu on saatavilla verkossa:

http://www.mol.fi/mol/fi/99_pdf/fi/04_maahanmuutto/07_aineistot_kirjasto/01_esitteet/kotisuo/kotisuo_fin.pdf

rästien vuoksi häädetty hakee uudelleen asuntoa, rästien on oltava maksetut taikka esimerkiksi kunnan sosiaaliviranomaisten annettava takaus tai muu sitoumus tai tultava jälleenvuokraajana vastaamaan asukkaan vuokrasta.

12 SEURAAAMUKSET ASUKASVALINTAPERUSTEIDEN NOUDATTAMATTA JÄTTÄMISESTÄ

12.1 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 §).

12.2 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 §).

12.3 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.

Liite 1. Lainsäädäntö ja ohjeet

Oppaassa mainitut lait ja asetukset

Lait ja asetukset ovat osoitteesta www.finlex.fi. Ne voi hakea sulkeissa olevan säädösnumeron avulla.

- 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 vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (232/2002)
- Asumistukilaki (408/1975) ja asetus (949/1993)
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, AHVL)
- 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 (www.ara.fi/asukasvalinta)

- Ohje kunnille asukasvalintojen ja vuokranmäärityksen valvomiseksi 11.7.2012 (dnro 18251/631/12)
- Erityisryhmien asukasvalinnat 5.12.2011 (dnro 17851/631/11)
- Ohje romaneita koskevan asukasvalinnan täsmentämiseksi 25.4.2008 (dnro YM 3/601/2008)