

KOMMUNSTYRELSER  
KOMMUNERNAS BOSTADSMYNDIGHETER

**Kompetens:**

Aravabegränsningslagen (1190/1993) 4 d §, 7 § 4 mom. och 23 §,  
lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 11  
d § 2 mom. och 13 § 5 mom. samt  
lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990) 20 §

**Giltighetstid:**

Tills vidare

**ANVISNING TILL KOMMUNER OM STYRNINGS- OCH  
ÖVERVAKNINGSANSVAR ANGÅENDE ARA-FINANSIERADE BOSTÄDER  
SAMT BESTÄMSELNA TILLÄMPNINGSSOMRÅDE**

**Innehåll**

<b>1</b>	<b>ARAs styrnings- och övervakningsansvar</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Övervakning av hyresbestämningen</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Kommunernas övervakningsansvar vid val av hyresgäst</b> .....	<b>3</b>
3.1	Uppdaterade anvisningar för val av hyresgäst .....	3
3.2	Beslut om övervakningssätt.....	3
3.3	Innehållet i beslut av övervakningssätt.....	5
<b>4</b>	<b>Tillämpning av bestämmelserna</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Ytterligare information på ARAs webbplats</b> .....	<b>8</b>

*Denna anvisning ersätter följande anvisning som skickats till kommunerna och allmännyttiga samfund och som publicerats på ARA webbplats: Ohje kunnille asukasvalintojen ja vuokranmäärityksen valvomiseksi (Anvisning till kommunerna om övervakning av val av hyresgäst och hyresbestämning, på finska, 6.6.2012, dnr 18251/631/12).*

*Guide för val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder 12.2.2014 (kapitel sju: anvisningar för val av hyresgäster till servicehus) ersätter anvisningen för val av hyresgäst tillhörande en speciell grupp (dnr 17851/631/11) som ARA utgav 5.12.2012.*

## 1 ARAs styrnings- och övervakningsansvar

Till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARAs uppgifter hör att ge kommunerna och låntagare **allmänna handledning** vid val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder samt sådan invånardemokrati som avses i lagen om samförvaltning i hyreshus. ARA **övervakar** förverkligandet av allmännyttigheten och hyresbestämningen av hyreshus som omfattas av begränsningar samt bestämningen av bruksvederlaget för bostadsrättsbostäder som byggts med statligt stöd.

Syftet med ARAs styrning är att förse ägarna med en tillräckligt enhetlig praxis då de väljer hyresgäster och bestämmer självkostnadshyran samt förverkligar tillsammans med invånarna den i lagen om samförvaltning i hyreshus avsedda invånardemokratin. Också kommunerna borde ha enhetliga övervakningsprinciper.

## 2 Övervakning av hyresbestämningen

**Övervakningsansvaret av hyresbestämningen överfördes från kommunerna till ARA i början av 2014. ARA övervakar** att principerna om maximibelopp för hyra förverkligas samt **ger allmän handledning** vid bestämning av självkostnadshyror. Övervakningen av bestämningen av självkostnadshyror är myndighetsbaserad administrativ verksamhet och övervakningsresurserna anvisas systematiskt för hela ARA-beståndet. Vid övervakning av hyresbestämningen kontrolleras exempelvis hyresbestämningsskalkylerna per hyresbestämningseenhet, föregående års utfall per utjämningsgrupp samt uppgifterna om utjämnings storlek och grunder. Kontrollerna riktas till såväl gamla som nya objekt. För de nya objektens del kommer den som söker räntestödslån redan i finansieringsskedet att ställas frågor om den kommande hyresnivån.

Utöver bestämmelserna om hyresbestämning har det getts anvisningar om hyresbestämning i **Anvisningen om hyresbestämning för projekt för grupper med särskilda behov som stöds av ARA** som finns på ARAs webbplats. Anvisningen gäller till tillämpliga delar också andra hyresbostäder som omfattas av begränsningarna.

För närvarande krävs det inte av hyreshussamfunden en förbunden rapportering om hyresbestämningssuppgifter till ARA. Rapporteringen kommer dock att förutsättas senare via ett datasystem som utvecklas för detta ändamål. **ARA ber om hyresuppgifter direkt av hyreshussamfunden enligt sin egen övervakningsplan.** Kommunerna behöver inte skicka hyreskalkyler som de eventuellt erhållit av hyreshussamfunden till ARA.

ARA ber årligen de största, på nationell nivå verksamma, allmännyttiga samfunden (VVO, SATO, AVARA, TA-Yhtymä och Kunta-asunnot) om hyresuppgifter. Uppgifterna begärs elektroniskt i Excel-format. ARA kan vidarebefordra hyresuppgifterna som den samlat till vederbörande kommun.

Kommunen kan också uppdaga olägenheter i hyresbestämningen vid andra övervakningstillfällen. **Det vore bra om kommunen anmäler olägenheter**

**som uppdagats till ARA.** ARA ansvarar för övervakningen av hyresbestämningen och avgör om fortsatta åtgärder. Anmälan och förfrågningar angående övervakningen av hyresbestämningen kan skickas till adressen [vuokranmaaritys@ara.fi](mailto:vuokranmaaritys@ara.fi).

### 3 Kommunernas övervakningsansvar vid val av hyresgäst

**Kommunerna övervakar**, att val av hyresgäster till hyres- och delägarbostäder som byggts med statligt stöd genomförs på sådant sätt som avses i aravabegränsningslagen, lagen om räntestödslån för anskaffande av bostäder (867/1980, det vill säga den gamla räntestödslagen) och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001, räntestödslagen) samt statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder (166/2008).

Enligt 4 a–4 c § i aravabegränsningslagen, 11 a–11 c § i räntestödslagen och statsrådets förordning görs valet utifrån det sökande hushållets bostadsbehov, förmögenhet och inkomster. Vid val av hyresgäst ska företrädare ges åt bostadslösa sökande och andra som är i mest brådskande behov av bostad, de minst bemedlade sökande hushållen och sökande hushåll med de lägsta inkomsterna.

Vid val av hyresgäster till bostäder som är avsedda för grupper med särskilda behov och som finansierats med stöd av lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004) ska man iaktta samma urvalsgrunder för val av hyresgäst som i andra hyresbostäder som understöds av staten.

#### 3.1 Uppdaterade anvisningar för val av hyresgäst

ARA har gett anvisningar om val av hyresgäst i **Guiden för val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder. Guiden uppdaterades senast i juni 2013.** Då gjorde man preciseringar och kompletteringar till kapitlet om förmögenhet, avvikelser från grunder för val av hyresgäster, invandrare, studeranden samt användning av bostäder för annat syfte än boende.

**I februari 2014 utökades guiden för val av hyresgäster med anvisningar om hur man väljer hyresgäster till servicehus.** Kapitel sju i guiden ersätter ARAs anvisning om val av hyresgäster inom specialgrupper av den 5 december 2012 (dnr 1785/631/11).

#### 3.2 Beslut om övervakningssätt

På basis av nämnda bestämmelser och anvisningar **ska kommunen fatta beslut om hur val av hyresgäster övervakas** eller vid behov kontrollera ett tidigare beslut. Med ett **beslut om övervakningssätt** avses ett beslut som fattas av kommunen och där man fastställer föremålen för övervakningen och sätten på vilka övervakningen ska genomföras.

Beslutet om övervakningssätt delges samfund som äger statsstödda hyresbostäder i kommunen. Då man fastställer övervakningen innehåll ska man

beakta situationen på bostadsmarknaden för hela bostadsbeståndet samt efterfrågan på bostäder och variationer i utbudet i kommunen. Syftet är att bostadsbeståndet som stöds av staten ska till mängden och kvaliteten möta efterfrågan och att hyreshussamfunden verkar enligt bestämmelserna på en ekonomiskt sund grund och förmår sköta sina skyldigheter samt ta hand om bostadsbeståndet.

Övervakningen kan utföras som antingen **förhands- eller efterbevakning** och även som **stickprov**. Övervakningen ska dock alltid vara så omfattande att bestämmelserna med säkerhet efterlevs. I egenskap av myndigheten som övervakar valet av hyresgäster har kommunen rätt att få se alla handlingar för att kunna utföra övervakningen.

Vid förhandsbevakning görs besluten i skriftlig form. Det är skäl för kommunen att också vid efterbevakning göra upp ett skriftligt beslut om övervakning. Ett godkännande beslut kan utgöras av ett godkännande som antecknats i en handling, som fastighetsägaren lämnat till kommunen, och som bestyrkt med underskrift.

Det rekommenderas att förhandsbevakning tillämpas på val av hyresgäster exempelvis då aktören är en ny hyresbostadsproducent som utsetts till ett allmännyttigt samfund eller då ett nytt ARA-finansierat, för specialgrupper avsett byggnadsprojekt färdigställs. ARA rekommenderar att kommunen övervakar val av hyresgäster på förhand alltid då ägaren av särskilda eller tillfälliga skäl vill avvika från grunderna för val av hyresgäster.

Om man inom kommunen tillämpar efterbevakning ska ägaren till hyreshuset skicka ett skriftligt beslut om val av hyresgäster till kommunen. Fattade beslut kan skickas också som listor av vilka framgår grunderna för valet: bostadsbehovet och grad a brådska, förmögenhet och inkomster, hushållets storlek och storleken på bostaden som söks.

Man ska utifrån uppgifterna från övervakningen kunna jämföra omständigheterna hos den som erhållit bostaden med andra sökanden, och därför ska ägaren skicka motsvarande uppgifter om de andra sökandena till kommunen på sådant sätt som anges i beslutet om övervakningssätt. De ska av uppgifterna som skickas till kommunen framgå att ägaren väljer hyresgäster till bostäderna i enlighet med företrädesordningen och bestämmelserna.

ARA rekommenderar att kommunen i samband med efterbevakningen ålägger ägarna till hyreshus att månatligen skicka alla val av hyresgäster eller listor till kommunen.

Om kommunen utför övervakningen i form av stickprov ska de val av hyresgäster som ska övervakas väljas från en tillräckligt lång tidsperiod. ARA rekommenderar en tidsperiod om minsta en kalendermånad. Stickproven ska göras under minst två kalendermånader per år.

### 3.3 Innehållet i beslut av övervakningssätt

Kommunen gör upp ett skriftligt beslut om hur val av hyresgäster ska övervakas.

#### **Följande rekommenderas som innehåll i beslut om övervakningssätt angående val av hyresgäster:**

- övervakningssätt och antal övervakningstillfällen per år
- hur och när hyreshussamfundet skickar uppgifter om val av hyresgäster till kommunen i övervakningssyfte
- hur kommunen för bok över hyres- och delägarhus, husens bostäder och bostädernas användningsgrad.
- hur kommunen rapporterar om resultaten från övervakningen och eventuella åtgärdsförslag för föremålet för övervakningen och inom kommunen
- vilken förmögenhetsgräns som ska beaktas vid val av hyresgäster och värde på en normal bostad i kommunen
- hur samarbetet mellan bostadsägare, bostadsväsendet och social- och hälsovårdsväsendet i kommunen genomförs vid val av hyresgäster till objekt för specialgrupper
- hur kommunen ingriper i uppdagade olägenheter

#### **Dessutom är det bra om det i beslutet konstateras hur hyreshussamfundet ska handla:**

- då nya och gamla bostäder ledigställs för offentlig och privat ansökan (när, hur)
- vid uthyrning av bostäder i kategorin begränsad ansökan (när gavs det tillstånd, vilken omfattning)
- vid informering om lediga hyreshus, delägarbostäder och bostadsrättsbostäder till dem som söker bostad och kommunen
- vid val av hyresgäster bland personer som behöver särskilt stöd i sitt boende
- vid val av hyresgäster i sådana fall där sökanden är utan bostad på grund av bland annat upprepade betalningsstörningar och det krävs att kommunens socialvårdspersonal kopplas in för att sökanden ska få bostaden

Kommunen gör utifrån övervakningen upp **skriftliga beslut om övervakningssätt** som kommunen sedan delger ägarna. Delgivningen kan ske till exempel genom att skicka till ägaren en godkänd och undertecknad kopia av handlingen som denne tidigare lämnat till kommunen eller på ett annat sätt som kommunen väljer.

Om man i kommunen märker att en hyreshusägare inte följer bestämmelserna och anvisningarna eller följer dem men bristfälligt, **är det skäl att ingripa exempelvis genom att ge en anmärkning om saken**. Samtidigt kan det vara nödvändigt att effektivisera övervakningen av ifrågavarande ägare genom att ändra den till förhandsbevakning antingen för viss tid eller tills vidare.

**Om det senare observeras att ägaren fortfarande inte följer bestämmelserna ska kommunen meddela saken till ARA som fattar beslut**

**om fortsatta åtgärder.** ARA kan efter prövning tillämpa också strängare påföljder, såsom delvis eller total uppsägning av aravalånet, delvist eller totalt återkrav av räntestödet, upphörande av stöd eller fråntagandet av position som allmännyttig aktör. Påföljderna i samband med objekt som får investeringsunderstöd kan vara delvist eller totalt återkrav av beviljat understöd.

#### 4 Tillämpning av bestämmelserna

Bestämmelserna om val av hyresgäster, hyresbestämning och invånardemokrati tillämpas på hyreshus och bostadsrättshus som stöds av staten på olika sätt och vid olika tidpunkter. I tabell 1 på nästa sida beskrivs tillämpningen av bestämmelserna vid olika objekt.

Till ARAs kompetens hör övervakning av att principerna om självkostnadshyra för ARA-bostäderna som omfattas av begränsningarna förverkligas. Lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) förutsätter att hyror ska alltid vara skäliga. Domstolen har behörighet att utreda om en hyra är skälig (29 §).

Om begränsningarna gällande aravahyresbostäder och deras giltighetstid föreskrivs i aravabegränsningslagen. Sådana objekt vars begränsningstid ursprungligen motsvarat lånetiden, har efter det en 10 års så kallad fortsatt begränsningstid. Under den tiden ska bostaden användas som hyresbostad.

Begränsningar gällande hyresbestämningen upphör då arava- eller räntestödslånet betalats tillbaka i enlighet med de ursprungliga avkortningsvillkoren. Om lånet dock har betalats tillbaka i förtid, upphör begränsningarna gällande hyresbestämningen att gälla 30 år efter att lånet beviljades eller godkändes. Med andra ord tillämpas inte begränsningarna gällande hyresbestämningen under den fortsatta begränsningstiden. Hyran ska dock vara skälig.

Begränsningarna enligt räntestödslagen motsvarar aravabegränsningarna, men dessa objekt har inte fortsatta begränsningar.

Objekt som godkänts enligt räntestödslagen före den 1 januari 2002 omfattas av de i den gamla räntestödslagen fastställda begränsningarna som gäller 20 år räknat från det då den första låneraten lyftes.

Det säkraste sättet att få information om ett enskilt objekts begränsningstid är via fastighetsdatatjänsten eller gravationsbevis som utfärdas utifrån tjänstens uppgifter. Om objektet varit i form av ett bolag då det finansierades har begränsningarna också antecknats i aktiebrevet. Man kan också be Statskontoret och ARA om information om begränsningstider. Allmän information om begränsningar finns på miljöministeriets produktkort (begränsningar för användningen av aravahyreshus, ursprungliga begränsningar och begränsningar i användningen och överlåtelsen av aravahyresbostäder under tio år, fortsatta begränsningar).

Det finns bestämmelser förutom om bostadsanvändning och hyresbestämning också om överlåtelse av bostäder och överlåtelsepris. Återbetalning av lån i förtid inverkar inte på begränsningarna eller begränsningstiderna. ARA kan

dock på ansökan av ägare till ett hyreshus eller -bostad lyfta begränsningarna för ett objekt om det finns särskilda skäl för det. Detta är möjligt speciellt i områden där befolkningen och användningsgraden av hyresbostäder minskar.

Tabell 1. Tillämpning av bestämmelserna på hyreshus och bostadsrättshus som stöds av staten på olika sätt och vid olika tidpunkter.

Bostäder	Val av hyresgäster	Hyresbestämning	Tillämpning av samförvaltningslagen
<b>Bostäder som beviljats arava- och räntestödslån</b>			
Aravahyresbostäder som omfattas av begränsningarna och räntestödsbostäder som belånats efter 1.1.2002	Aravabegränsningslagen, räntestödslagen, statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder	Självkostnadshyra	Obligatoriskt
Aravahyresbostäder med fortsatt begränsningstid på 10 år	Aravabegränsningslagen, SRF, fritt val i 15 % av bostäderna	Fritt, lagen om hyra av bostadslägenhet	Obligatoriskt
Räntestödsbostäder som belånats före 1.1.2002 (20 år)	Gamla räntestödslagen, SRF	Fritt, lagen om hyra av bostadslägenhet	Enligt ägarens omdöme
<b>Garantilån</b>			
Bostäder som erhållit statsborgen (856/2008)	Fritt	Fritt, lagen om hyra av bostadslägenhet	Enligt ägarens omdöme
Bostäder som erhållit statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008)	Aravabegränsningslagen, SRF	Självkostnadshyra	Obligatoriskt
<b>Objekt för specialgrupper</b>			
Specialgruppsbostäder som erhållit investeringsstöd	Räntestödslagen, SRF, lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov	Självkostnadshyra	Obligatoriskt
<b>Bostadsrättsbostäder</b>			
Bostadsrättsbostäder som omfattas av begränsningarna	Lagen om bostadsrättsbostäder	Bruksvederlag, utjämning av kapitalvederlag enligt självkostnad möjlig	Obligatoriskt (inom föreningar enligt stadgarna)
<b>Befriade bostäder</b>			
Bostäder som är befriade och som har befriats från begränsningarna	Fritt	Fritt, lagen om hyra av bostadslägenhet	Enligt ägarens omdöme

- Lagen om samförvaltning i hyreshus (649/1990), s.k. samförvaltningslagen
- Lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus (1190/1993), s.k. aravabegränsningslagen
- Lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), s.k. räntestödslagen
- Lagen om räntestödslån för anskaffande av bostäder (867/1980), s.k. gamla räntestödslagen
- Statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder (166/2008)
- Lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995)
- Lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008)
- Lagen om statsborgen för återbetalning av aravalån (868/2008)
- Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004)
- Lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990)

Samförvaltningslagen berättigar hyresgäster att delta i beredningen av budgetförslag och hyresbestämningen i hus som ingår i en hyresbestämningseenhet. Hyresgästerna kan förhandla om dessa saker med ägarens representant och ge utlåtanden om dem.

Förverkligandet av en sådan invånardemokrati i hyreshus som avses i samförvaltningslagen grundar sig på invånarnas aktiva deltagande. Målet med invånardemokrati är att främja informationsgången, samarbetet och tilliten mellan hyreshusets ägare och hyresgästerna samt öka en gemensam ansvarskänsla för ärenden som gäller huset. Om en ägare till ett hyreshus eller dennes representant försummar sin i samförvaltningslagen fastställda uppgift kan regionförvaltningsmyndigheten på hyresgästens begäran ålägga hyreshusets ägare att efterleva lagen.

## 5 Ytterligare information på ARAs webbplats

På ARAs webbplats finns förutom anvisningar för hyresbestämning och val av hyresgäster också räknare samt annan information om boende till skäligt pris och tillhörande bestämmelser.

Ytterligare information och anvisningar:

<http://www.ara.fi/sv-FI>

[http://www.ara.fi/val\\_av\\_boende](http://www.ara.fi/val_av_boende)

<http://www.ara.fi/hyresbestamning>

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet

Hannu Rossilahti  
överdirektör

Heli Huuhka  
biträdande direktör



**För kännedom**

miljöministeriet  
Statskontoret  
Finlands Kommunförbund  
Finlands Fastighetsförbund rf  
RAKLI ry  
Vuokralaiset VKL ry

**Adress**

PB 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

**Adress**

PB 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahtis

**Puhelin • Telefon**

020 610 125

**E-mail**

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

**Web**

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)