

KUNNANHALLITUKSILLE  
KUNTIEN ASUNTOVIRANOMAISILLE

**Toimivalta:**

Aravarajoituslaki (1190/1993) 4 d §, 7 § 4 mom. ja 23 §,  
Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki  
(604/2001) 11 d 2 mom. ja 13 § 5 mom. sekä  
Yhteishallinnosta vuokrataloissa annettu laki (649/1990) 20 §

**Voimassaoloaika:**

toistaiseksi

**OHJE KUNNILLE ARA-RAHOITTEISTEN ASUNTOJEN OHJAUS- JA  
VALVONTAVASTUUSTA SEKÄ SÄÄNNÖSTEN SOVELTAMISALASTA**

**Sisällys**

<b>1</b>	<b>ARAn ohjaus- ja valvontavastuut.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Vuokranmäärityksen valvonta.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Kuntien valvontavastuu asukasvalinnoissa.....</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Päivitettyt asukasvalintoihin liittyvät ohjeet.....</b>	<b>3</b>
<b>3.2</b>	<b>Valvontatapapäätös .....</b>	<b>3</b>
<b>3.3</b>	<b>Valvontatapapäätöksen sisältö .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Säännösten soveltaminen .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Lisätietoja ARAn verkkosivuilla .....</b>	<b>8</b>

*Tämä ohje korvaa kunnille ja yleishyödyllisille yhteisöille lähetetyn ja ARAn verkkosivuilla julkaistun seuraavan ohjeen: Ohje kunnille asukasvalintojen ja vuokranmäärityksen valvomiseksi (6.6.2012, Dnro 18251/631/12).*

*Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 12.2.2014 (luku seitsemän: ohjeet palvelutalojen asukasvalintojen tekemiseen) korvaa ARAn 5.12.2012 antaman ohjeen erityisryhmien asukasvalinnoista (Dnro 17851/631/11).*

## 1 ARAn ohjaus- ja valvontavastuut

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tehtäviin kuuluu antaa kunnille ja lainansaajille **yleistä ohjausta** arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnoista sekä yhteishallintolaissa tarkoitetusta asukasdemokratiasta. ARA **valvoo** yleishyödyllisyyden toteutumista ja rajoitusten alaisten vuokralojen vuokranmääritystä sekä valtion tuella rakennettujen asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määräytymistä.

ARAn ohjauksen tavoitteena on, että omistajilla olisi riittävän yhtenäinen käytäntö, kun ne valitsevat asukkaita ja määrittävät omakustannusvuokraa sekä toteuttavat asukkaiden kanssa yhteishallintolaissa tarkoitettua asukasdemokratiaa. Myös kunnilla tulisi olla yhtenäiset valvontaperiaatteet.

## 2 Vuokranmäärityksen valvonta

**Vuokranmäärityksen valvontavastuu on siirretty kunnilta ARaan vuoden 2014 alussa. ARA valvoo** vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista sekä **antaa yleistä ohjausta** omakustannusvuokran määrittämiseen liittyen. Omakustannusvuokrien määräytymisen valvonta on viranomaislähtöistä hallinnollista toimintaa ja valvontaresurssit kohdennetaan suunnitelmallisesti koko ARA-kantaan. Vuokranmäärityksen valvonnassa tarkastettavia asioita ovat esimerkiksi vuokranmäärityslaskelmat vuokranmääritysyksiköittäin, edellisen vuoden toteutum tiedot sekä tiedot tasauksen määrästä ja perusteista. Tarkastukset kohdistuvat sekä vanhoihin, että uusiin kohteisiin. Uusien kohteiden osalta korkotukilainan hakijalta kysytään tulevasta vuokrasosta jo rahoitusvaiheessa.

Vuokranmääritystä koskevien säännösten lisäksi vuokranmäärityksestä on annettu ohjeita ARAn verkkosivuilla julkaistussa **Vuokranmääritysohjeessa ARAn avustamille erityisryhmien hankkeille**. Ohje koskee soveltuvin osin myös muita rajoitusten alaisia vuokra-asuntoja.

Tällä hetkellä vuokraloyhteisöiltä ei edellytä vuokranmääritystietojen määrämuotoista raportointia ARAlle. Raportointia tullaan kuitenkin edellyttämään myöhemmin tätä tarkoitusta varten kehitettävän tietojärjestelmän kautta. **ARA pyytää vuokratietoja suoraan vuokraloyhteisöiltä oman valvontasuunnitelmansa mukaisesti**. Kuntien ei tarvitse toimittaa vuokraloyhteisöiltä mahdollisesti saamiaan vuokralaskelmia ARaan.

ARA pyytää suurimmilta valtakunnallisesti toimivilta yleishyödyllisiltä yhteisöiltä (VVO, SATO, AVARA, TA-Yhtymä ja Kunta-asunnot) vuokria koskevia tietoja vuosittain. Tiedot pyydetään sähköisesti Excel-muodossa. ARA voi lähettää keräämiänsä vuokratietoja edelleen asianomaisiin kuntiin.

Kunta voi havaita muuta valvontaa suorittaessaan myös vuokranmääritykseen liittyviä epäkohtia. **Kunnan olisi hyvä ilmoittaa havaitsemistaan epäkohdista ARAlle**. ARA vastaa vuokranmäärityksen valvonnasta ja päättää tarvittavista jatkotoimenpiteistä. Vuokranmäärityksen valvontaan liittyvät ilmoitukset ja tiedustelut voi lähettää osoitteeseen [vuokranmaaritys@ara.fi](mailto:vuokranmaaritys@ara.fi).

### 3 Kuntien valvontavastuu asukasvalinnoissa

**Kunnat valvovat**, että valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa asukasvalinnat toteutetaan aravarajoituslaissa, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetussa laissa (867/1980, ns. vanha korkotukilaki) ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, korkotukilaki) sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008, VNA) tarkoitetulla tavalla.

Aravarajoituslain 4a–4c §:n, korkotukilain 11a-11c §:n ja valtioneuvoston asetuksen mukaan valintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) nojalla rahoitettujen erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen asukasvalinnassa on noudatettava samoja asukasvalintaperusteita kuin muissakin valtion tukemissa vuokra-asunnoissa.

#### 3.1 Päivitetyt asukasvalintoihin liittyvät ohjeet

ARA on ohjeistanut asukasvalintaa **Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaoppaassa. Opasta on päivitetty kesäkuussa 2013.** Tuolloin tehtiin täsmennyksiä ja täydennyksiä lukuihin, jotka käsittelevät varallisuutta, poikkeuksia asukasvalintaperusteista, maahanmuuttajia, opiskelijoita sekä asuntojen käyttämistä muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen.

**Helmikuussa 2014 asukasvalintaoppaaseen on lisätty ohjeet palvelutalojen asukasvalintojen tekemiseen.** Oppaan luku seitsemän korvaa ARAn 5.12.2012 antaman ohjeen erityisryhmien asukasvalinnoista (Dnro 1785/631/11).

#### 3.2 Valvontatapapäätös

Mainittujen säännösten ja ohjeiden perusteella **kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvontatavasta päätös** tai tarkistaa tarvittaessa aikaisempaa päätöstään. **Valvontatapapäätöksellä** tarkoitetaan kunnan päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat.

Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille. Valvonnan sisällöstä päätettäessä tulisi ottaa huomioon koko asuntokannan asuntomarkkinatilanne sekä asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelut kunnan sisällä. Tavoitteena on, että valtion tukema asuntokanta vastaa määrällisesti ja laadullisesti kysyntää ja että vuokratyöyhteisöt toimivat säännösten mukaisesti taloudellisesti terveellä pohjalla ja pystyvät hoitamaan velvoitteensa sekä huolehtimaan asuntokannasta.

Valvonta voi olla joko **etukäteis- tai jälkivalvontaa** ja sitä voidaan toteuttaa myös **pistokokein**. Valvonnan on kuitenkin aina oltava niin kattavaa, että säännösten noudattaminen voidaan varmistaa. Asukasvalintoja valvovana viranomaisena kunnalla on oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen valvontaa varten.

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

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

Jos kunnassa käytetään jälkivalvontaa, vuokratalon omistaja toimittaa kunnalle kirjalliset asukasvalintapäätökset. Tehdyt valintapäätökset voidaan toimittaa myös asukasvalintalistoina, joista käy ilmi valinnan perusteet: asunnontarve ja myös kiireellisyysluokitus, varallisuus ja tulot, ruokakunnan koko ja haettavan asunnon koko.

Valvontatietojen perusteella tulisi voida verrata asunnon saaneen olosuhteita muihin hakijoihin, minkä vuoksi omistajan on toimitettava kunnalle vastaavat tiedot muista hakijoista valvontatapa päätöksessä ilmoitetulla tavalla. Kunnalle toimitetuista tiedoista tulisi selvittää, että omistaja valitsee asuntoihin asukkaat etusijajärjestyksen ja säännösten mukaisesti.

ARA suosittelee, että kunta velvoittaisi jälkivalvontaa tehdessään vuokratalojen omistajat toimittamaan kuntaan kuukausittain kaikki tekemänsä asukasvalintapäätökset tai asukasvalintalistat.

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

### 3.3 Valvontatapapäätöksen sisältö

Kunta tekee asukasvalintojen valvonnasta kirjallisen valvontatapapäätöksen.

#### **Asukasvalintoja koskevan valvontatapapäätöksen sisällöksi suositellaan seuraavaa:**

- valvontatavat ja valvontamäärät vuosittain
- miten ja milloin vuokrataloyhteisöt toimittavat tiedot asukasvalinnoista kunnalle valvontaa varten
- miten kunta pitää luetteloita vuokra- ja osaomistustaloista, taloissa olevista asunnoista ja asuntojen käyttöasteesta
- miten kunta raportoi valvontatuloksista ja mahdollisista toimenpide-ehdotuksista valvonnan kohteelle ja kunnan sisällä
- mikä on asukasvalinnoissa huomioon otettava varallisuusraja ja kunnassa tavanomaiseksi katsottavan asunnon arvo
- miten asuntojen omistajan, kunnan asuntotoimen ja sosiaali- ja terveystoimen välinen yhteistyö erityisryhmäkohteiden asukasvalinnoissa toteutetaan
- miten kunta puuttuu havaittuihin epäkohtiin

#### **Lisäksi päätöksessä olisi hyvä todeta, miten vuokrataloyhteisöjen on toimittava:**

- ilmoittaessaan uusia ja vanhoja asuntoja julkisesti ja yleisesti haettavaksi (milloin, miten)
- rajatun haun piirissä olevien asuntojen vuokrauksessa (milloin sallittu, kuinka laaja)
- vapaana olevien vuokra-asuntojen, osaomistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen tiedottamisessa asuntojen hakijoille ja kunnalle
- erityistä tukea asumisessaan tarvitsevien henkilöiden asukasvalintojen tekemisessä
- niiden asukasvalintojen tekemisessä, joissa hakijan asunnottomuus johtuu mm. toistuvista maksuhäiriöistä ja asunnon saamiseksi tarvitaan kunnan sosiaalihuoltohenkilökunnan toimenpiteitä

Kunta tekee valvontansa perusteella **kirjalliset valvontapäätökset** ja antaa ne tiedoksi omistajalle. Valvontapäätöksen antaminen voi tapahtua esimerkiksi lähettämällä omistajalle hyväksytty ja allekirjoitettu kopio sen toimittamasta asiakirjasta tai muulla kunnan valitsemalla tavalla.

Jos kunnassa havaitaan, että vuokratalon omistaja ei noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, **virheelliseen käytäntöön on syytä puuttua esimerkiksi antamalla huomautus asiasta**. Samalla voi olla tarpeen tehostaa kyseisen omistajan valvontaa muuttamalla se etukäteisvalvonnaksi joko määrääjäksi tai toistaiseksi.

**Jos myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, kunta ilmoittaa asiasta ARAlle, jolloin ARA päättää jatkotoimista.** ARA voi harkintansa mukaan käyttää myös ankarimpia seuraamuksia, jotka ovat aravalainan irtisanominen osittain tai kokonaan, korkotuen takaisinperintä kokonaan tai osittain, tuen lakkauttaminen taikka yleishyödyllisyysaseman menettäminen. Erityisryhmien investointiavustus-

kohteissa seuraamuksena voi olla myönnettyjen avustusten takaisinperiminen osaksi tai kokonaan.

#### 4 Säännösten soveltaminen

Asukasvalintaa, vuokranmäärittystä ja asukasdemokratiaa koskevia säännöksiä sovelletaan eri tavoin valtion eri aikoina tukemissa vuokrataloissa ja asumisoikeustaloissa. Säännösten soveltamista eri kohteissa on kuvattu seuraavalla sivulla taulukossa 1.

ARAN toimivaltaan kuuluu rajoitusten alaisten ARA-asuntojen omakustannusvuokraa koskevien periaatteiden toteutumisen valvonta. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) edellyttää, että vuokrien tulee aina olla kohtuullisia. Toimivalta vuokran kohtuullisuuden selvittämiseen on tuomioistuimilla (29 §).

Aravavuokra-asuntoja koskevista rajoituksista ja niiden voimassaoloajasta on säädetty aravarajoituslaissa. Sellaisilla kohteilla, joiden rajoitusaika on alun perin ollut laina-ajan pituinen, on tämän jälkeen 10 vuoden pituinen ns. jatko-rajoitusaika, jona aikana asuntoa on käytettävä vuokra-asuntona.

Vuokranmäärittystä koskevat rajoitukset lakkaavat arava- tai korkotukilainan tultua maksetuksi takaisin alkuperäisten lyhennysehtojen mukaisesti. Jos laina kuitenkin on maksettu ennaikaisesti takaisin, vuokranmäärittystä koskevat rajoitukset päättyvät, kun 30 vuotta on kulunut lainan myöntämisestä tai hyväksymisestä. Jatkorajoitusajalla ei enää siis sovelleta vuokranmäärittystä koskevia rajoituksia. Vuokran on kuitenkin oltava kohtuullinen.

Korkotukilain mukaiset rajoitukset vastaavat aravarajoituksia, mutta näillä kohteilla ei ole jatkorajoituksia.

Ennen 1.1.2002 korkotukilainan hyväksymispäätöksen saaneita kohteita koskevat vanhassa korkotukilaissa säädettyt rajoitukset, jotka ovat voimassa 20 vuotta lainan ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

Tieto yksittäisen kohteen rajoitusajasta on saatavissa varmimmin kiinteistötietojärjestelmästä ja sen tietojen perusteella annettavasta rasisustodistuksesta. Jos kohde on rahoitettu yhtiömuotoisena, myös osakekirjoissa on merkintä rajoituksista. Tietoja rajoitusajoista voi kysyä myös Valtiokonttorista ja ARasta. Yleistä tietoa rajoituksista on saatavissa ympäristöministeriön tuotekorteista (aravavuokra-asuntojen käyttörajoitukset, alkuperäiset rajoitukset ja aravavuokra-asuntojen 10 vuoden käyttö- ja luovutusrajoitukset, jatkorajoitukset).

Asuntojen käytön ja vuokranmäärityksen lisäksi asuntojen luovutus ja myös luovutushinta on säännelty. Lainojen ennaikainen takaisinmaksu ei vaikuta rajoituksiin eikä rajoitusaikoihin. ARA voi kuitenkin vuokratalon tai -asunnon omistajan hakemuksesta vapauttaa kohteen rajoituksista, jos siihen on erityistä syytä. Tämä on mahdollista etenkin väestöltään vähenevällä alueella, jolla vuokra-asuntojen käyttöaste on laskenut.

Taulukko 1. Säännösten soveltaminen valtion eri tavoin ja eri aikoina tukemissa vuokratuloissa ja asumisoikeustaloissa.

Asunnot	Asukasvalinta	Vuokranmääritys	Yhteishallintolain soveltaminen
<b>Arava- ja korkotukilainoitettut</b>			
Rajoitusten alaiset aravavuokra-asunnot ja 1.1.2002 jälkeen lainoitettut korkotukiasunnot	AravaRajL, KTL, VNA	Omakustannusvuokra	Pakollinen
10 vuoden ns. jatkorajoitusajalla olevat aravavuokra-asunnot	AravaRajL, VNA, 15 % asunnoista valinta vapaa	Vapaa, AHVL	Pakollinen
Ennen 1.1.2002 lainoitettut korkotukiasunnot (20v.)	Vanha KTL, VNA	Vapaa, AHVL	Omistajan harkinnassa
<b>Takauslainat</b>			
Valtion takauksen saaneet asunnot (856/2008)	Vapaa	Vapaa, AHVL	Omistajan harkinnassa
Valtion takauksen aravalainan takaisinmaksamiseksi saaneet asunnot (868/2008)	AravaRajL, VNA	Omakustannusvuokra	Pakollinen
<b>Erityisryhmäkohteet</b>			
Erityisryhmien investointiavustusta saaneet asunnot	KTL, VNA, investointiavustuslaki	Omakustannusvuokra	Pakollinen
<b>Asumisoikeusasunnot</b>			
Rajoitusten alaiset asumisoikeusasunnot	Laki asumisoikeus-asunnoista	Käyttövastike omakustannus-perusteinen pääomavastikkeen taseaus mahdollinen	Pakollinen (yhdistyksissä sääntöjen mukaisesti)
<b>Vapautetut ja vapautuneet</b>			
Rajoituksista vapautetut ja vapautuneet asunnot	Vapaa	Vapaa, AHVL	Omistajan harkinnassa

- Yhteishallintolaki on laki yhteishallinnosta vuokratuloissa (649/1990)
- AravaRajL on aravarajoituslaki (1190/1993)
- KTL on laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
- Vanha KTL on laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/1980)
- VNA on valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008)

- AHVL on laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995)
- Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä (856/2008)
- Laki valtioneuvoston päätöksestä aravalainojen takaisinmaksamiseksi (868/2008)
- Investointiavustuslaki on laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004)
- Laki asumisoikeusasunnoista (650/1990)

Yhteishallintolaki antaa asukkaille oikeuden osallistua vuokranmääritysyksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksen ja vuokranmäärityksen valmisteluun. Asukkaat voivat neuvotella näistä asioista omistajan edustajan kanssa ja antaa niistä lausunnon.

Yhteishallintolain mukaisen asukasdemokratian toteutuminen vuokrataloissa perustuu asukkaiden aktiiviseen toimintaan. Asukasdemokratian tavoitteena on edistää vuokratalon omistajan ja vuokralaisten välistä tiedonvälitystä, yhteistyötä ja luottamusta sekä lisätä keskinäistä vastuuntuntoa taloa koskevissa asioissa. Jos vuokratalon omistaja tai hänen edustajansa laiminlyö yhteishallintolaissa omistajalle asetetun tehtävän, aluehallintoviranomaiset voivat asukkaiden pyynnöstä velvoittaa vuokratalon omistajan toimimaan lain mukaisesti.

## 5 Lisätietoja ARAn verkkosivuilla

ARAn verkkosivuilla on julkaistu vuokranmääritykseen ja asukasvalintoihin liittyvien ohjeiden lisäksi myös laskureita sekä muuta tietoa kohtuuhintaisesta asumisesta ja siihen liittyvistä säännöksistä.

Lisätietoja ja ohjeita:

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

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

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



Hannu Rossilahti  
ylijohtaja



Heli Huuhka  
apulaisjohtaja

**Tiedoksi** Ympäristöministeriö  
Valtiokonttori  
Suomen Kuntaliitto  
Suomen Kiinteistöliitto ry  
RAKLI ry  
Vuokralaiset VKL ry