

Guide för val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder

Giltig fr.o.m. 7.5.2019



INLEDNING

Syftet med den här guiden är att främja genomförandet av en gemensam praxis vid val av hyresgäster till och myndighetsövervakning av arava- och räntestödshyresbostäder, det vill säga ARA-bostäder. I guiden finns också nyttig information om för den som söker bostad om på vilka grunder invånarna väljs.

Guiden uppdateras i samband med författnings- och tolkningsändringar. Uppdateringsdatumet anges efter innehållsförteckningen i publikationsinformationen om guiden.

Information om val av hyresgäster till ARA-bostäder finns också på ARAs webbplats ara.fi/val_av_boende.

De viktigaste lagar, förordningar och anvisningar som anknyter till valet av hyresgäster listas i en bilaga till denna guide. Uppdaterad lagstiftning hittas på adressen www.finlex.fi, som är en offentlig och gratis internetjänst för rättsligt material som ägs av justitieministeriet.

Innehåll

Inledning	2
1 Allmänna mål för valet av hyresgäster	5
1.1 Bestämmelser som berör valet av hyresgäster	5
2 Vem kan få en ARA-bostad	6
3 Grunder för val av hyresgäster och fastställande av sökandenas företrädesordning	7
3.1 Grunder för valet	7
3.2 Bostadsbehov och utrymmesstandard	7
3.3 Sökandes förmögenhet	8
3.4 Inkomster	9
3.5 Företrädesordning	13
3.6 Inverkan av kreditupplysningar och obetalda hyror	15
3.7 Avvikelser från förmögenhet och inkomst	16
3.8 Avvikelser från förmögenhet	16
3.9 Avvikelser från bostadsbehovet	17
3.10 Tillfälliga undantagslov i valet av hyresgäster	17
3.11 Brist på sökande som uppfyller villkoren	18
4 Hur det anmäls att bostäder kan sökas	19
4.1 Offentligt och allmänt ansökningsförfarande	19
4.2 Begränsat ansökningsförfarande	19
4.3 Information om bostäder som kan sökas	19
5 Hur ansöker man om en bostad	20
5.1 Ansökan om bostad	20
5.2 Lämna in bostadsansökan i webbtjänsten	20
5.3 Bilagortill ansökan	21
5.4 Datasekretess för ansökningar och bilagor	22
5.5 Förvaring av ansökningarna	22
6 Vem väljer hyresgäster	23
6.1 Delgivning av ett beslut om val av hyresgäster	23
6.2 Ansökan om ändring	23
7 Val av hyresgäster till delägarbostäder	24
8 Val av hyresgäster till servicehus	25
9 Speciella grupper av sökande	26
9.1 Bostadsbehövande som faller inom ramen för barnskyddet	26
9.2 Gravyt handikappade personer	27
9.3 Invandrare	27
9.4 Flyktingar och asylsökande	27
9.5 Romer	28
9.6 Studerande	29
10 Användning av bostäder för annat syfte än boende	30
10.1 Förutsättningar för att tillstånd ska beviljas	30
10.2 Tillstånds- och anmälningsförfarande	31
10.3 ARAs bedömning	31

11	Val av hyresgäster för bostäder som finansierats med ett nytt kortfristigt räntestödslån	32
11.1	Inkomster som grund för valet av hyresgäst.....	32
11.2	Undantag.....	33
11.3	Ändring av användningsändamålet.....	33
12	Styrning och övervakning av valet av hyresgäster	34
12.1	Kommunen övervakar	34
12.2	ARA handleder kommuner och ägarsamfund.....	34
13	Påföljder för att bestämmelserna inte iakttagits.....	35
13.1	Användning i strid med aravabegränsningslagen.....	35
13.2	Användning i strid med räntestödslagen.....	35
13.3	Allmännyttighet.....	35
13.4	Jämlikhet.....	36
14	Hjälp att lösa problem under boendetiden	36
14.1	Svärigheter som gäller hyresbetalningen.....	37
14.2	Påföljder	38
Bilaga 1.		
	Lagar, förordningar och anvisningar som nämns i guiden	39

Guide för val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder

Dnro: ARA-00.02.00-2019-14

Giltig fr. o. m. 7.5.2019

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
(ARA)

1 ALLMÄNNA MÅL FÖR VALET AV HYRESGÄSTER

De hyresbostäder som understöds av staten (ARA-bostäder) ska anvisas för dem som behöver dem mest. Genom valet av hyresgäster strävar man efter en mångsidig boendestruktur i hyreshuset och ett socialt balanserat bostadsområde.

Valet av hyresgäster grundar sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Dessa faktorer bedöms utifrån hushållets bostadsbehov, förmögenhet och inkomster. I samarbetet mellan aktörer och myndigheter ska säkerställas att man i utbudet av bostäder som kan sökas allmänt och valet av hyresgäster iakttar jämlikhetsprincipen.

1.1 Bestämmelser som berör valet av hyresgäster

Om valet av hyresgäster stadgas i lag. Följande bestämmelser berör valet av hyresgäster:

- aravabegränsningslag ([1190/1993](#)) 4-4c §
- lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ([604/2001](#)) 11-11c § (nedan *den nya räntestödslagen*)
- dessa bestämmelser tillämpas även med stöd av lagen om räntestödslån för bostäder ([867/1980](#))(nedan *gamla räntestödslagen*) på hyresbostäder som har beviljats lån och som berörs av en användningsbegränsning på 20 år.
- statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder ([166/2008](#))
- lag om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov ([1281/2004](#)) 11 § (nedan *lagen om investeringsstöd*)
 - bostäderna ska användas som hyresbostäder för personer tillhörande den grupp med särskilda behov som angetts vid beviljandet i 20 år efter det att den första understödsposten har betalats.

I kapitel 11 finns ett separat förfarande för val av hyresgäster som avviker från de bestämmelser som nämnts ovan:

- lag om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus ([574/2016](#)) (nedan *den nya lagen om kortvarigt räntestöd*)
- statsrådets förordning om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus ([603/2016](#)) (nedan *nya räntestödsförordningen*).

2 VEM KAN FÅ EN ARA-BOSTAD

Till invånare i ARA-bostäder kan väljas **en finsk medborgare eller en därmed jämförbar person samt dennes hushåll**¹. Personer som kan jämföras med finska medborgare är:

- personer vars uppehållsrätt har registrerats enligt vad som anges i 10 kap. i utlänningslagen (**301/2004**) eller som har beviljats ett uppehållskort,

I praktiken är personer som avses i 10 kap. i utlänningslagen medborgare i Europeiska unionens medlemsstater, Liechtenstein och Schweiz samt de nordiska länderna. Dessa personer kan registrera sin vistelse i Finland om de uppfyller de med utlänningslagen förenliga registreringskraven.

En person kan fritt vistas och arbeta i Finland i högst tre månader. Om vistelsen är längre än tre månader måste uppehållsrätten registreras. Registreringen kan göras hos den lokala polisen.

En person som flyttar till Finland från ett annat nordiskt land (Sverige, Norge, Danmark eller Island) anmäla om flyttningen hos magistraten så fort som möjligt.

- personer som har beviljats ett i utlänningslagen avsett uppehållstillstånd som berättigar till vistelse i minst ett år.

Till exempel om uppehållstillståndet beviljats på grund av flyktingstatus eller alternativt skydd. Det kan också vara fråga om en person som beviljats EU-blåkort som berättigar till att arbeta i en högkvalificerad anställning eller en tredjelandsmedborgare som vistats länge i Finland.

- personer som har beviljats uppehållstillstånd på grund av studier.
- av studerande förutsätts inte minst ett års uppehållstillstånd.

Vilken typ av uppehållstillstånd den sökande har framgår av uppehållstillståndskortet, som ska bifogas till bostadsansökan. Frågor som berör uppehållstillstånd kan vid behov riktas till Migrationsverket (Migri). Information finns också på verkets webbplats www.migri.fi.

¹ räntestödslagen 11 § 3. mom., aravabegränsningslagen 4 § 3. mom. och den nya lagen om kortvarigt räntestöd 10 § 2 mom.

3 GRUNDER FÖR VAL AV HYRESGÄSTER OCH FASTSTÄLLANDE AV SÖKANDENAS FÖRETRÄDESORDNING


3.1 Grunder för valet

Enligt statsrådets förordning (166/2008) ska bostadslösa och hushåll som har ett brådskande behov av bostad, är mindre bemedlade och har mindre inkomster ges företräde. Man kan göra undantag från denna företrädesordning i enskilda fall, Såsom vid beaktande av följande skäl:

- hushållets speciella förhållanden,
- hyresbostadssituationen på orten, eller
- hyreshusets eller bostadsområdets boendestruktur.

I valet av hyresgäst ska även den jämlikhet och rätt att välja hemvist som förutsätts i Finlands grundlag (731/1999) tas i beaktande. Ingen får utan godtagbart skäl särbehandlas på grund av kön, ålder, ursprung, språk, religion, övertygelse, åsikt, hälsotillstånd eller handikapp eller av någon annan orsak som gäller hans eller hennes person. På samma sätt har var och en rätt att välja sin bostadsort.

Diskrimineringslagen (1325/2014) förbjuder diskriminering vid tillhandahållande av allmänt tillgängliga bostäder. Vid val av hyresgäster får ingen diskrimineras på grund av ålder, ursprung, nationalitet, språk, religion, övertygelse, åsikt, politisk verksamhet, fackföreningsverksamhet, familjeförhållanden, hälsotillstånd, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller någon annan omständighet som gäller den enskilde som person.



Sökandena ska behandlas jämlikt vid valet. Det är inte berättigat att missgynna eller särbehandla en person på grund av en omständighet som gäller den enskilda som person i syfte att uppnå en mångsidig boendestruktur.

I samarbetet mellan aktörer och myndigheter bör säkerställas att sökande som behöver en bostad inte behandlas på ett diskriminerande sätt. Övervakare är diskrimineringsombudsmannen och diskriminerings- och jämställdhetsnämnden. Vid behov kan man fråga diskrimineringsombudsmannens byrå om råd. Det finns också information på webbplatsen www.ofm.fi.

3.2 Bostadsbehov och utrymmesstandard

När bostadsbehovet bedöms beaktas hushållets nuvarande bostadsförhållanden och hur brådskande behovet att förbättra dem är. Vidare ska hushållets storlek och åldersstruktur beaktas.

Den bostad som erbjuds bör vara av rimlig storlek i förhållande till hushållets storlek och åldersstruktur. Man bör vid tillhandahållandet av bostäder främja möjligheten att få en bostad som är lämplig för hushållets livssituation samt beakta barnfamiljers boendebehov. När det bestäms vad som är en rimlig storlek bör efterfrågan och utbud på olika typer av bostäder på orten beaktas.

Hyresbostadssituationen varierar stort mellan olika kommuner. Man kan förhålla sig flexibelt till utrymmesstandarden och beakta kommunens bostadsmarknadssituation samt sökandens familjesituation. En graviditet som meddelats med ett intyg beaktas vid beräkningen av hushållets storlek.

3.3 Sökandes förmögenhet

Sökandens förmögenhet utreds och det bedöms om hushållet har möjlighet att ordna sitt boende utan stöd från staten. Som hushållets förmögenhet beaktas de till hushållet hörande personernas sammanlagda förmögenhet, om inte förmögenhetens värde är ringa. Bedömningen görs så att den är förenlig med situationen vid tidpunkten för godkännandet. Till exempel beaktas en förmögenhet som överlåtits genom donation eller försäljning under året innan ansökan lämnades in i bedömningen.

I bedömningen behöver man inte beakta

- förmögenhet som ger en näringsidkare eller yrkesutövare en skälig inkomst
- en ägarbostad som är olämplig på grund av personens hälsotillstånd
 - till exempel i fråga om äldre personer som ansöker om att få bo i ett servicehus
- en ägarbostad i en situation där sökanden flyttar till en annan ort på grund av arbete
- förmögenhet hos en person som ansöker om studieboende (eftersom boendet är tillfälligt)
 - förmögenheten fungerar emellertid som jämförelsegrund vid fastställande av företrädesordning.

Förmögenheten bedöms efter det gängse värdet. En tillförlitlig bedömning av en fastighet och bostadsaktie fås till exempel av en fastighetsförmedlare. I fråga om bostadsaktier kan bolagets disponent också bedöma värdet. Intyg över aktie- och fondplaceringar fås hos den bank som sköter om placeringsportföljen.

Från förmögenhetens gängse värde dras av de sammanlagda skulderna, inbegripet studielån. Man bör även beakta egendomens realiseringsmöjligheter då man uppskattar förmögenheten.

Enligt statsrådets förordning får en sökande inte väljas till hyresgäst, om hushållet har förmögenhet, som ska beaktas, i en sådan omfattning att hushållet utan statens stöd förmår anskaffa en bostad som motsvarar dess behov.

Maximigränser för förmögenhet

ARA rekommenderar att kommunerna årligen fastslår maximigränser för förmögenhet. I följande modell har man som grund för kalkylen använt den självfinansieringsandel på 40 procent som behövs vid anskaffning av bostad.



ARAs rekommendation:

"Kommunerna fastslår årligen maximigränser för godtagbar förmögenhet."

Maximigränserna för förmögenheten kan fastställas på följande sätt:

Som underlag för kalkylen används Statistikcentralens Vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja* (skuldfria kvadratmeterpris på gamla aktielägenheter) för de städer vars uppgifter finns i bilagstabell 5 (kvartalsstatistik). För övriga kommuner används medelvärdet för landskapet som finns i samma tabell.

Bruttopriset för en bostad beräknas med hjälp av bostadens storlek och medelpriset som finns i bilagstabell 5:

1 sökande i hushållet	40 m ² x medelpriset (€/m ²)
2 sökande i hushållet	60 m ² x medelpriset (€/m ²)
3 sökande i hushållet	80 m ² x medelpriset (€/m ²)
4 eller fler sökande i hushållet	80 m ² x medelpriset (€/m ²)

Den kommunspecifika förmögenhetsgränsen får man genom att på det sätt som nämns ovan multiplicera det beräknade bruttopriset för bostaden med 40 %:

Förmögenhetsgräns =

$$\left(\begin{array}{c} \text{bostadens} \\ \text{storlek enligt} \\ \text{hushållet} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{medelpriset} \\ \text{från} \\ \text{bilagstabell 5} \end{array} \right) \times 40 \%$$

Preciseringar:

- i tillväxtcentra kan man vid behov lägga till 10 000 euro per person till bruttopriset, om det är 4 eller fler sökande.
- i huvudstadsregionen kan bruttopriset för hushåll med en sökande höjas med 20 % så att det bättre motsvarar marknadspriserna.

*) www.stat.fi > Asuminen > Osakeasuntojen hinnat > Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat

3.4 Inkomster

Sökandenas inkomster jämförs i alla situationer där hyresgäster väljs. Det ansökande hushållets inkomster är en jämbördig faktor tillsammans med det ansökande hushållets bostadsbehov och förmögenhet. När inkomsterna fastställs beaktas de permanenta bruttoinkomsterna per månad för de personer som hör till hushållet. De inkomster som unga vuxna som bor hemma har läggs till föräldrarnas inkomster. Om bostaden är i gemensamt bruk (till exempel cellbostäder för studerande) räknas inkomsterna för varje hushåll separat.

Som inkomster beaktas förvärvs- och kapitalinkomster:

- lön
- lönetillägg såsom övertidsersättningar, skifttillägg, bonusar och så vidare
- pensioner
- inkomster från utlandet
- hyres-, ränte- och dividendinkomster

- underhållsbidrag av en partner
- vuxenstudiepenning och vuxenstudiestöd
- beskattningsvärdet på naturaförmåner.

Som inkomster för en person som är föräldra-, vård- eller alterneringsledig räknas den månadsinkomst som han eller hon då innan han eller hon blev ledig. Om föräldra- eller vårdledigheten har pågått i mer än ett år, kan man som inkomst räkna medelvärdet för de föregående tolv månaderna.

Om inkomsterna varierar månatligen beaktas medelvärdet från de föregående tolv månaderna. I bedömningen kan beaktas faktorer som minskar inkomsterna, till exempel pensionering och situationen för en svårssysselsatt person.

Tillfälliga inkomster, såsom dagpenningen för värnpliktiga och inkomster som skolbarn under 18 år får under semestertid, tas inte i beaktande. Semesterpenningar behöver heller inte tas i beaktande.

Vid utredning av företagares månadsinkomster kan man till exempel be om följande utredningar:

- bokslutshandlingar, det vill säga resultaträkning och balansräkning samt bilageuppgifter och balansspecifikationer,
- individuell skattedeclaration,
- skattedeclaration för näringsverksamheten jämte erforderliga bilagor,
- utredning av företagarpensionsavgifter och grunderna till den,
- årsdeklaration över betalda och redovisade socialskyddsavgifter och förskotts innehållningar
- bolagsavtal, stiftelseurkund, bolagsordning eller protokoll från bolagsstämman,
- förskottsdebetsedel,
- egen uppskattning av inkomsterna,
- anmälan om upphörande av verksamhet.

I valet av hyresgäster beaktas inte bostadsbidrag och så kallade prioriterade inkomster i enlighet med 15 § i lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014). Sådana inkomster är:

- barnbidrag (enligt barnbidragslagen 796/1992),
- moderskapsunderstöd enligt lagen om moderskapsunderstöd (477/1993),
- förmåner enligt lagen om handikappförmåner (570/2007),
- sjukvårds- och undersökningskostnader som betalas på basis av olycksfallsförsäkring,
- militärunderstöd enligt militärunderstödslagen (781/1993),
- frontmannatillägg och extra frontmannatillägg enligt lagen om frontmannapension (119/1977);

- studiestöd (65/1994) eller studiepenningens försörjningsförhöjning enligt lagen om studiestöd med undantag för studiepenning (962/2017)
- utkomststöd eller annan förmån enligt lagen om utkomststöd (1412/1997),
- ersättning för uppehälle enligt lagen om Folkpensionsanstaltens rehabiliteringsförmåner och rehabiliteringspenningförmåner (566/2005),
- kostnadsersättning enligt lagen om offentlig arbetskrafts- och företagservice (916/2012) eller annan motsvarande kostnadsersättning eller ersättning för uppehälle,
- stipendier och andra motsvarande understöd som inte betalats i syfte att trygga försörjningen,
- ersättningar för kostnader för familjevård i enlighet med familjevårdslagen (263/2015) och familjedagvård i enlighet med lagen om småbarnspedagogik (36/1973),
- ersättningar enligt lagen om skada, ådragen i militärtjänst (404/1948),
- barnpension som betalas i form av familjepension,
- ersättningar för särskilda kostnader på grund av lyte, skada eller men,
- barnförhöjning enligt folkpensionslagen (568/2007),
- underhållsbidrag för barn enligt domstolsbeslut eller genom en tillbörlig skriftlig överenskommelse och underhållsbidrag i enlighet med lagen om underhållsstöd (580/2008)
- menersättning enligt lagen om olycksfall i arbetet och om yrkessjukdomar ([459/2015](#))
- resedagtraktamenten, ersättningar för resekostnader och ersättningar för sjukvårdskostnader samt med dessa jämförbara ersättningar för särskilda kostnader,
- vårdarvode enligt lagen om stöd för närståendevård (937/2005),
- hyresinkomster av en underhyresgäst som avses i 9 § 8 mom. i lagen om bostadsbidrag (938/2014):
- ”Om ett hushåll som bor på hyra har en underhyresgäst, avdras från de i denna paragraf avsedda boendeutgifterna för hushållet det hyresbelopp som underhyresgästen betalar. I fråga om hushåll som bor i en ägarbostad avdras den hyra som underhyresgästen betalar från underhållsutgifterna och ett eventuellt resterande belopp från finansieringsutgifterna.”
- andel i intäkterna av ett dödsbo, eller

- förmåner och inkomster motsvarande de ovan nämnda förmånerna och inkomsterna som betalas från utlandet.

Företagares inkomster

Företagarens inkomster beräknas vid behov som ett medelvärde för flera år. Startpeng räknas som inkomst för de månader som den har beviljats för. När startpengen upphör beräknas företagarens inkomst från fall till fall, i allmänhet dock minst för inkomstnivån under startpengen.

Om det inte går att reda ut företagarens månadsinkomster på annat sätt kan man som månadsinkomst använda

- inkomsten utgående från avgiften för företagarpensionsförsäkringen,
- privatuttag omgjorda för att motsvara bruttoinkomst genom att multiplicera med 1,3.

Företagarens inkomst anses i allmänhet inte vara lägre än den bäst betalda anställdas lön.

Tabell för inkomstjämförelse

När man jämför inkomster kan man ta hjälp av till exempel uppskattningen av inkomster enligt konsumtionsenhet nedan. Inkomsterna kan vid behov ändras så att inkomsterna delas med den sammanlagda summa som beskriver talvärdena för konsumtionsenheterna. Summan får man genom att:

Medlemmar i hushållet	Talvärde
Den första personen i hushållet som fyllt 18 år	1
övriga som har fyllt 18 år (särskilt talvärde för varje person)	0,7
alla som inte har fyllt 18 år (särskilt talvärde för varje person)	0,5

Åldern räknas enligt den ålder som gäller i slutet av det kalenderår då inkomsterna uppskattas.

Exempel 1.

Hushållets inkomster och storlek	2 800 1 inkomstagare	2 800 1 inkomstagare +1 barn	2 800 2 inkomstagare	2 800 2 inkomstagare +1 barn
Summa för talvärdena som inkomsterna divideras med	1	$1 + 0,5 = 1,5$	$1 + 0,7 = 1,7$	$1 + 0,7 + 0,5 = 2,2$
	$2\,800 / 1$	$2\,800 / 1,5$	$2\,800 / 1,7$	$2\,800 / 2,2$
Jämförelseinkomster (€)	= 2 800	= 1 867	= 1 647	= 1 273

Exempel 2.

Hushållets inkomster och storlek	3 000 2 inkomstagare	3 000 2 inkomstagare + 1 barn	3 000 2 inkomstagare + 2 barn	3 000 1 inkomstagare + 2 barn
Summa för talvärdena som inkomsterna divideras med	$1 + 0,7 = 1,7$	$1 + 0,7 + 0,5 = 2,2$	$1 + 0,7 + 0,5 + 0,5 = 2,7$	$1 + 0,5 + 0,5 = 2,0$
	$3\,000 / 1,7$	$3\,000 / 2,2$	$3\,000 / 2,7$	$3\,000 / 2,0$
Jämförelseinkomster (€)	= 1 765	= 1 364	= 1 111	= 1 500

3.5 Företrädesordning

Bostadsbehovet, förmögenheten och inkomsterna är jämbördiga kriterier vid fastställande av en företrädesordning för sökandena. Vid fastställandet av företrädesordningen beaktas följande faktorer:

- 1 Hushåll med det mest brådskande bostadsbehovet** får företräde. Till hjälp kan man ta den prioriteringsklassificering som presenteras nedan.
- 2 Om flera sökande är i en lika brådskande situation sett till bostadsbehovet**, jämför man de sökandes inkomster och förmögenhet. Då får de sökande med lägst inkomster och minst förmögenhet företräde.
- 3 Kommuntillhörighet kan vara en avgörande faktor** när hyresgäster väljs till ARA-bostäder om vilka en eller flera kommuner har den faktiska bestämmanderätten i fall där man med ovan nämnda normala kriterier för val av hyresgäst **sinte kan skilja de sökande åt**.

Om en person ansöker om servicebostad med boendeservice med åberopande av kommunens ansvar för att ordna den i enlighet med socialvårdslagen (1301/2014) inom någon annan kommun än den sökandes hemkommun, beslutar hemkommunen om den betalar servicebostaden i den andra kommunen. Då har de sökandes hemkommun ingen inverkan på deras företrädesordning.



Man beaktar det ansökande hushållets speciella förhållanden, till exempel rörelsehinder eller annan omständighet som rör livskompetensen. Rörelsehindrade bostadssökande har företräde till lediga bostäder där hinderlöshet tagits i särskilt beaktande.



Enligt jämlikhetsprincipen får undantag från företrädesordningen dock inte basera sig på skäl som anknyter till personen, språk, medborgarskap eller kultur.

När man bedömer hur brådskande bostadsbehovet är kan man beakta bostadssituationen i kommunen, antalet personer som söker bostad och vilka sökande som har den svagaste ställningen. Följande kategorisering är avsedd att användas flexibelt:

- 1) Mest **brådskande bostadsbehov** har till exempel en sökande som är bostadslös eller i motsvarande situation.

En person anses bostadslös om denne:

- bor utomhus,
- bor i utrymmen som inte är lämpliga som bostad,
- bor på natthärbärge eller motsvarande tillfällig inkvartering,
- bor på institution på grund av avsaknad av bostad eller som inte kan lämna en institution av den anledningen eller
- har boendeförhållanden som kan jämföras med ovan nämnda förhållanden.

Som bostadslös anses även en familj vars familjemedlemmar bor separat eller tillfälligt på resandehem, hotell, hos släktingar eller bekanta, på mödra- eller skyddshem, i krislägenhet eller annan tillfällig inkvartering.

Därtill kan sökande anses vara i mycket brådskande bostadsbehov bland annat om personen:

- efter myndighetsbeslut är förpliktad att flytta ut ur sin bostad utan att ha gjort sig skyldig till något,
- blir bostadslös för att bostaden ska rivas,
- har en mycket trång lägenhet, mer än tre personer per rum, om man inte räknar med köket, eller högst 10 m² per person eller
- ska flytta till en ort där personen har fått anställning eller studieplats.

- 2) **Man kan anse ett hushåll ha brådskande bostadsbehov** bland annat om:

- hushållet har sagts upp från sin nuvarande bostad,
- hushållet har en familjemedlem med en kronisk sjukdom eller skada som enligt läkarintyg kräver ett hälsosammare eller lämpligare boende,
- ordnandet av bostad gör en av socialvårdens stödboendeplatser lediga,
- en familj bor som underhyresgäst, i en kollektivbostad eller ett gemensamt hushåll,

- den nuvarande lägenheten är för trång: mer än två personer per rum, om man inte räknar med köket, eller högst 15 m² per person,
- personerna ska skiljas eller enligt domstolsbeslut dömts att avsluta samlevnad och det som hindrar personerna från att flytta isär är bristen på bostad,
- en person saknar familj och är utan självständigt boende eller
- hushållet har ett annat skäl till bostadsbehov som kan jämföras med dessa.

3) Man kan anse ett hushåll ha bostadsbehov bland annat om:

- bostaden har bristfällig utrustning,
- bostadsbehovet beror på konflikter inom familjekretsen,
- de nuvarande boendekostnaderna är klart för höga i förhållande till familjemedlemmarnas inkomster och förmögenhet,
 - hushållet består till exempel av svårssysselsatta, om orten ska anvisa en fritt finansierad hyresbostad som är förmånligare än en ARA -finansierad bostad,
- arbetsvägen är lång och obekvämlig,
- hushållet håller på att bilda familj och saknar gemensam bostad,
- den nuvarande bostaden är för trång: fler än en person per rum, om köket inte räknas som rum,
- bostaden är olämplig på grund av skiftarbete eller
- den nuvarande bostaden är otillfredsställande av annan orsak.

Om den bostadssökande har flera faktorer som ökar bostadsbehovet ska det tas i beaktande i valprocessen. Dessutom beaktar man den tid som de bristfälliga boendeförhållandena har varat.

3.6 Inverkan av kreditupplysningar och obetalda hyror

Av de undersökningar och utredningar som har gjorts om val av hyresgäster har det framgått att valen förutom av bostadsbehovet, låg inkomst och liten förmögenhet även har påverkats av kreditupplysningarna. Orsakerna till betalningsstörningar, hur allvarliga de är och hur ofta de upprepas kan variera stort och ska bedömas från fall till fall.

Om grunderna för val av hyresgäst uppfylls, ska de betalningsstörningar som finns i kreditupplysningarna inte vara ett hinder för att tilldela någon en bostad, åtminstone inte om de är ringa. Eller om man utifrån betalningsstörningshistorien kan bedöma att den sökande inte återkommande försummar betalningar. Ordnade bostadsskulder hindrar inte tillgången till en bostad om den sökande för att trygga hyresfordran lämnar in en betalningsplan med verifikat som ingåtts med en tillförlitlig instans.

Om den sökande har obetalda hyror till den hyresvärd han eller hon ansöker om ny bostad av, är det inte rimligt att förutsätta att ett nytt hyresavtal ska göras upp med den personen. Om en sådan sökande inte har fått sin boendesituation skött på annat vis ska man rådgöra med de sociala myndigheterna om att göra upp ett kontrakt om uthyrning i andra hand av bostaden eller att kommunen ger en betalningsförbindelse. Den sökande kan även ansöka om förebyggande utkomststöd för att betala obetalda hyror.

Om det är fråga om obetald hyra till föregående hyresvärd kan den sökande även göra upp ett skriftligt avtal eller en betalningsplan. I vissa fall kan det vara befogat att den sökande får ett tidsbegränsat hyreskontrakt.



Det är bra om den sökande tillsammans med socialväsendet utreder möjligheten att betala de obetalda hyrorna samt i syfte att trygga betalningen utreder möjligheten till utkomststöd och bostadsbidrag som går direkt till den kommande hyresvärden.

3.7 Avvikelser från förmögenhet och inkomst

I undantagsfall kan en sökande väljas till hyresgäst oberoende av förmögenhet och inkomster (statsrådets förordning 166/2008, 6 §):

- Bostadsbyte mellan hushåll från en hyresbostad till en annan.
- Byte från en hyresbostad till en annan som har samma faktiska ägare.
- Ett hushåll som behövs för underhåll och skötsel av ett hus som är i hyresbostadsbruk.

Syftet är att husets underhållspersonal ska vara lätt att nå.

Bestämmelsen gäller inte kontorspersonal vid servicebolag eller disponenter.

- Om det är fråga om en person som enligt 45, 46, 48 eller 88 § i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) är berättigad att fortsätta hyresförhållandet.

Hyresrätten kan överlåtas till maken, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, om mottagaren bor i lägenhet (45 § i lagen om hyra av bostadslägenhet).

Om en hyresgäst avlider har maken, barn som hör till familjen eller någondera makens förälder, om mottagaren bor i lägenhet, samt den som hade hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna hyresgästen rätt att fortsätta hyresförhållandet (46 § i lagen om hyra av bostadslägenhet).

Vid bo- eller äktenskapsskillnad kan en domstol efter ansökan avgöra vilken av makarna som är i större behov av bostad och därmed mer berättigad att fortsätta bo i hyresbostaden. Det spelar ingen roll i vems namn hyresavtalet ingåtts. Detta gäller även andra än gifta makar som har hyrt bostad tillsammans (48 § i lagen om hyra av bostadslägenhet).

- Om det är fråga om en hyresbostad som enligt aravabegränsningslagen berörs av en förlängd begränsningstid på tio år och uthyrningen sker under dessa tio år. Undantaget kan dock gälla högst 15 procent av alla lägenheter i hyreshuset.

3.8 Avvikelser från förmögenhet

En sökande kan väljas till hyresgäst oberoende av förmögenhet, om det är fråga om att stödja sådant boende som av sociala eller hälsomässiga skäl är

särskilt nödvändigt. Inte heller i den här situationen får man dock välja en sökande som hyresgäst om den sökandes förmögenhet är tillräckligt stor för att skaffa en bostad och omsorg som motsvarar behoven.

I ovan nämnda fall kan man dra av värdet på en sedvanlig egen bostad från den förmögenhet som beaktas. ARA rekommenderar att kommunerna fastställer värdet på en vanlig bostad på ifrågavarande ort.

Personer som söker till ett **servicehus** kan ha en förmögenhet som överskrider den gräns som fastställts för orten. I bedömningen kan man beakta den förmodade boendetiden och kostnaderna för serviceboendet.



ARAs rekommendation:

"Kommunerna fastställer värdet på en vanlig bostad på ifrågavarande ort."

3.9 Avvikelser från bostadsbehovet

En sökande kan väljas till hyresgäst i en hyresbostad även om förutsättningarna för bostadsbehov inte uppfylls om den sökande har en statsunderstödd hyresbostad som då blir ledig. Till exempel kan en person som bor ensam i en liten tvåa väljas till en trea som färre personer ansöker om.

Syftet med detta är att främja bostädernas omlopp och göra boendestrukturen i hyreshuset mångsidigare. Detta undantag gäller inte storleken på inkomster och förmögenhet.

Kommunen ger anvisningar om hur man ska gå tillväga om ovan nämnda speciella grunder för val av hyresgäst ska tillämpas.

3.10 Tillfälliga undantagslov i valet av hyresgäster

Enligt 7 § i statsrådets förordning kan kommunen ge tillstånd att hyra bostaden till personer som inte uppfyller kraven. Undantagslovet kan dock ges för högst två år åt gången. Det ska vara fråga om genomföra åtgärder som från samhällets sida är ändamålsenliga och nödvändiga eller annars ytterst brådskande.



Tillståndet får inte i väsentlig grad försämra möjligheterna att få en bostad för sådana sökande som uppfyller villkoren.

Undantaget kan endast gälla ett litet antal bostäder. Det kan då vara fråga om bland annat att ett företag har ett stort behov av extra personal, att ett företag flyttar till en annan ort eller att en person plötsligt blir bostadslös till exempel på grund av brand eller motsvarande.

Det kan även bli aktuellt att bevilja ett tillfälligt undantagslov om en hyresgäst tillfälligt upplåter sin bostad åt en annan person enligt motiveringarna i 18 § i lagen om hyra av bostadslägenhet.

3.11 Brist på sökande som uppfyller villkoren

När det inte finns sökande som uppfyller villkoren, kan också andra sökande väljas till boende (statsrådets förordning 166/2008, 8 §). Till hyresgäster ska i så fall väljas sökande vars förhållanden närmast motsvarar de villkor som fastställts i förordningen.

Kommunens boendemyndigheter har en allmän uppfattning om bostadsmarknadsläget på orten. Till exempel i kommuner där det vanligen är stor efterfrågan på bostäderna kan en enskild bostad förknippas med sådana faktorer som gör att man inte hittar sökande till den. I andra kommuner ökar antalet tomma bostäder ständigt på grund av att befolkningen minskar.



Därför är det bra om kommunen meddelar husägaren hur man ska gå till väga om det inte finns sökande som uppfyller villkoren. Förfarandet kan vara flexibelt så att bostäderna inte blir tomma.

ARA behöver inte informeras om att kommunen beviljat tillstånd att göra undantag från grunderna för val av hyresgäster.

4 HUR DET ANMÅLS ATT BOSTÄDER KAN SÖKAS

4.1 Offentligt och allmänt ansökningsförfarande

Enligt miljöministeriets förordning (182/2003) ska statsstödda bostäder kunna sökas genom ett offentligt och allmänt förfarande. Man ska annonsera om bostäderna minst en gång om året.

I praktiken annonseras om bostäderna i en dagstidning som är allmän på orten eller i ansökningsområdet och på husägarens webbplats. Av annonsen ska framgå hur länge ansökan är i kraft och hur den förnyas.

Vanligen används ett så kallat löpande ansökningsförfarande, vilket innebär att husägarna tar emot ansökningar när som helst på året. I fråga om nya hyresbostäder som blir färdiga kan man tillämpa en separat tid för ansökan.

4.2 Begränsat ansökningsförfarande

Enligt ovan nämnda förordning av miljöministeriet kan bostäder också sökas av en begränsad grupp. Då ska gruppen av personer som behöver bostäderna vara tillräckligt stor. I praktiken tillämpas begränsat ansökningsförfarande i fråga om åldringar, ungdomar, studerande eller tjänstebostäder.

Kommunen bör i egenskap av övervakningsmyndighet ta ställning till om ett begränsat ansökningsförfarande ska tillämpas. Vid övervägandet av huruvida ett sådant förfarande ska tillämpas bör kommunen beakta ägarförhållanden och bostädernas användningsändamål.

ARA ger vid behov ytterligare anvisningar om ansökningsförfarandet och tillämpandet av statsrådets förordning.

4.3 Information om bostäder som kan sökas

Kommunen måste tillhandahålla samlad information om de arava- och räntestödshyresbostäder som kan sökas offentligt i kommunen. På kommunernas och husägarnas webbplatser samt vid platser för kundtjänst finns information om ansökan om bostäder samt om vilka bostäder som finns till uthyrning.

5 HUR ANSÖKER MAN OM EN BOSTAD

5.1 Ansökan om bostad

I miljöministeriets förordning (904/2006) föreskrivs vilka uppgifter som ska ingå i bostadsansökan. I ansökan ska efterfrågas sådan information som gör att den som väljer hyresgäst kan erbjuda den lediga bostaden till den som behöver den mest.

Väsentliga uppgifter är:

- personuppgifterna för dem som kommer att bo i bostaden,
- den sökandes bostadsbehov,
- vilken inkomst och förmögenhet medlemmarna i det ansökande hushållet har,
- uppgifter om den lägenhet ansökan gäller,
- uppgifter om nuvarande bostad.

På blanketten ska också finnas en försäkran att uppgifterna är korrekta och anges hur länge ansökan är i kraft. **Ansökningstiden ska vara minst tre månader.** Den som tar emot ansökan är skyldig att be om tilläggsutredningar för att utreda grunderna för val av hyresgäster. Om förhållandena ändras ska ansökan korrigeras enligt detta.

5.2 Lämna in bostadsansökan i webbtjänsten

En stor del av ägarna av hyresbostäder använder ett elektroniskt ansökningssystem. Bostaden söks i en webbtjänst, och för att kunna logga in behöver den sökande personliga nätbankskoder eller koder som ägaren av hyreshuset skickat. I tjänsten får man en egen ärendemapp där ansökan och händelseinformation sparas. Man kan också ändra eller uppdatera den egna ansökan via tjänsten.

Det finns webbtjänster där ansökan kan göras utan att man behöver logga in i tjänsten (utan bank- eller inloggningskoder). Då kan den sökande inte själva följa ansökans status eller ändra uppgifterna i ansökan.



Hyreshusägarnas eller kommunens kundtjänstställen hjälper också med ansökan, om den sökande inte själv kan fylla i bostadsansökan i tjänsten.

Det går inte alltid att ansökan om bostad via en webbtjänst. Då kan bostadsansökan göras med en pappersblankett som undertecknas och skickas till hyreshusets ägare. Ansökningsblanketter tillhandahålls av dem som äger hyresbostäder och i allmänhet även av kommunens bostadsväsande.

På ARAs webbplats på adressen ara.fi/val_av_boende kan ifrågavarande blankett för bostadsansökan (ARA 100) skrivas ut på finska, svenska och engelska.

Underteckna ansökan

En elektronisk ansökan anses undertecknad om bostadsansökan görs genom att man loggar in i tjänsten med bankkoder eller den undertecknas med en elektronisk underskrift. På så sätt försäkras den sökande att uppgifterna är riktiga.

Ansökan behöver inte skrivas ut för att undertecknas.

Om en elektronisk ansökan görs utan ovan nämnda identifiering kan man till hyreskontraktet tillägga en mening där det står att den sökande intygar att uppgifterna är riktiga. Inte heller då behöver ansökan skrivas ut för underteckning.

5.3 Bilagor till ansökan

Innan hyresavtalet görs ska följande utredningar fogas till bostadsansökan:

- löneintyg över bruttoinkomsterna per månad för alla förvärvsarbetande personer som ska flytta in i lägenheten,
- intyg över pensionsbeloppet (brutto, euro/mån.),
- den del av den senaste förhandsifyllda skattedeklarationen som har rubriken förmögenhet (för personer över 18 år)
 - om den sökande har förmögenhet, kan man överväga att även begära den del av den förhandsifyllda skattedeklarationen som har rubriken skulder
 - om de uppgifter som den sökande uppgett avviker från uppgifterna i den förhandsifyllda skattedeklarationen kan man överväga att begära ett skattebeslut från senast verkställda beskattning
 - till exempel i fall där den sökande och den som väljer hyresgäst är av olika åsikt om vilka inkomster/och eller vilken förmögenhet och vilka skulder som ska beaktas.
- utredning över det gängse värdet på egendom, om någon av de personer som flyttar in i lägenheten har förmögenhet,
- fastighetsskattesedel över fastigheter personen äger kan begäras,
- andra eventuella intyg som den sökande vill hänvisa till,
- skyldighet att flytta enligt domstolsbeslut,
- graviditetsintyg,
- studieintyg,
- inkomster under föregående och innevarande år, om personens månadsinkomster varierar avsevärt mellan olika månader,
 - till exempel säsongsarbete eller projektarbete som varar flera månader, i dessa fall kan uppgifterna på specifikationsdelen också utnyttjas för att fastställa en genomsnittlig bruttoinkomst per månad.

Om det ansökande hushållet på grund av anställning flyttar från en ägarbostad till en hyresbostad på en annan ort, ska följande utredningar därtill fogas till ansökan:

- en utredning över användningen av den egna bostad som finns på orten man lämnar (från förmögenheten kan dras av värdet på den egna bostaden, eventuella hyresinkomster beaktas som inkomster till hushållet),
- arbetsgivarintyg från den nya arbetsplatsen.

Bilagorna till ansökan skickas in i pappersform eller i elektronisk form till bostadens ägare inom angiven tid, dock senast skickas in innan hyresavtalet görs upp. De som ansöker om en studieboend behöver inte foga utredningar till ansökan.

5.4 Datasekretess för ansökningar och bilagor

Ansökningarna och bilagorna ska vara sekretessbelagda, eftersom de innehåller uppgifter om sökandes ekonomiska ställning, eventuellt också om hälsotillståndet eller andra känsliga uppgifter i anslutningen till personen.

Dataskyddslag (1050/2018) preciserar och kompletterar EU:s allmänna dataskyddsförordning. Mer information finns på dataombudsmannens webbplats tietosuoja.fi.

Om en utomstående person har hand om kontakten för sökandes del när det gäller ansökan förutsätts att personens har gett sitt samtycke till hanteringen av personuppgifterna. I praktiken innebär det här vanligtvis att samtycker alltid bör begäras i skriftlig form, om man kan anta att samtycket måste visas upp i ett senare skede.



När ärenden sköts per e-post måste särskild omsorg iakttas, när det är fråga om sekretessbelagda uppgifter i anslutning till en person. Säker e-post gör det möjligt att förmedla e-postmeddelanden på ett pålitligt sätt både inom en organisation och mellan utomstående personer.

5.5 Förvaring av ansökningarna

Ansökningar jämte bilagor samt handlingar med koppling till processen för val av hyresgäst kan bevaras i pappersformat eller elektroniskt format beroende på ansöknings- och datasystemet.

Olika slag av ansökningar/uppgifter	Förvaringstid
Ansökningar jämte bilagor av personer som har fått bostäder	3 år från och med tidpunkten för godkännande

Ansökningar som inte har lett till att bostad har beviljats	3 år från och med att ansökan lämnades in Kan även förvaras i form av sammandrag om det går att få fram jämförelseuppgifter (bostadsbehov, inkomster och förmögenhet) ur datasystemet.
Kommunens beslut om val av hyresgäst	Enligt kommunförbundets anvisning

6 VEM VÄLJER HYRESGÄSTER

Den som äger ett hyreshus har rätt att välja hyresgäster. Ägaren kan också ge uppdraget att välja hyresgäster till exempelvis:

- den kommunala bostadsmyndigheten,
- den kommunala socialmyndigheten,
- ett privat företag, ett hyreshusbolag, en bostadsförmedlare eller en organisation som producerar omsorgstjänster.

Beslutet om vilka hyresgäster som väljs och motiveringarna till det ska göras på det sätt som kommunen meddelat. Ägaren bör se till att den som får uppdraget är sakkunnig.

Hyreshusets ägare ansvarar alltid för att valen av hyresgäster är förenliga med bestämmelserna, även om ägaren gett en utomstående aktör i uppdrag att ta hand om detta. Det är inte tillåtet att uppbära arvode av den sökande.

En del hyreshussamfund har koncentrerat sin verksamhet till fastighetsägande och hyr ut en del eller hela sitt bostadsbestånd till exempel till ett företag som tillhandahåller omsorgstjänster eller till kommunens socialväsande, som i sin tur hyr ut lägenheterna till klienter. Om hyresgästerna väljs av kommunens socialväsande eller en annan kommunal myndighet, omfattas valet av ett så kallat förhandsgodkännande. Om en kommun i egenskap av en sådan övervakande myndighet som avses i ARA-bestämmelserna väljer hyresgäster kan det anses att valet sker på ett sakkunnigt sätt och i enlighet med bestämmelserna och anvisningarna.

6.1 Delgivning av ett beslut om val av hyresgäster

Om kommunen fattar ett beslut i valet eller godkännandet av en hyresgäst delges beslutet genom att protokollet läggs fram på det sätt som föreskrivs i kommunallagen (410/2015).

6.2 Ansökan om ändring

En sökande får på det sätt som anges i förvaltningslagen (434/2003) bara begära omprövning av ett beslut om val av hyresgäster eller ett beslut om godkännande av valet som fattats av kommunen eller av en

tjänsteinnehavare som lyder under kommunstyrelsen eller en kommunal nämnd. Beslut som har fattas med anledning av begäran om omprövning får dock inte överklagas genom besvär enligt 41 § i räntestödslagen och 21 § i aravabegränsningslagen.

Eftersom många kommuner inte längre godkänner val av hyresgäster på förhand är det sällan sökande har möjlighet att begära omprövning.

7 VAL AV HYRESGÄSTER TILL DELÄGARBOSTÄDER

Samma grunder för val av hyresgäster iakttas vid val av hyresgäster till delägarbostäder. Sådana sökande som inte uttryckligen vill bli delägare i bostaden behöver inte tas i beaktande.

En delägarbostad är en bostad för vilken hyresgästen i det inledande skedet köper en minoritetsandel av aktierna som ger besittningsrätt till bostaden. Besittningen av bostaden grundar sig i början på det hyresavtal som avser

Med avtalsmässiga delägarbostäder avses här hyresbostäder som beviljats lån enligt gamla räntestödslagen och för vilka bostadens hyresvärd har gjort upp både ett hyresavtal och ett så kallat delägaravtal tillsammans med den som besitter bostaden. I avtalet har det bland annat avtalats om anskaffningen av minoritetsandelen av aktierna samt om den tidpunkt under vilken hyresgästen har möjlighet att lösa ut resten av de aktier som ger besittningsrätt till bostaden.

Bostaden måste användas som hyresbostad under minst den tid som fastställs i gamla räntestödslagen (10–20 år). Enligt lagen om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder (291/2005) som trädde i kraft i början av juni 2005 kan dock ägaren till majoritetsandelen och ägaren till minoritetsandelen komma överens om att ägaren till minoritetsandelen löser in den återstående andelen av aktierna för bostaden om det har gått minst fem år från det att den första posten av räntestödslånet lyftes.

Lagen om delägarbostäder trädde i kraft den 15 april 2002. Den tillämpas på bostäder som beviljats lån med stöd av nya räntelagen. När bostaden använts som hyresbostad i minst fem år har hyresgästen vid en tidpunkt som avtalats närmare med ägaren till majoritetsandelen rätt att lösa ut resten av aktierna som ger rätt att besitta bostaden. Köpesumman fastställs på basis av bostadens ursprungliga inköpsvärde.

8 VAL AV HYRESGÄSTER TILL SERVICEHUS

Grunderna för val av hyresgäster till servicehus är desamma för övriga hyresbostäder som understöds av staten. Därtill bör man i valet av hyresgäster utreda huruvida de sökande hör till den grupp med särskilda behov som avses i understödsbeslutet.

Som grupper som behöver särskilt stöd räknas till exempel:

- äldre personer med minnessjukdom och i dåligt skick,
- rehabiliteringsklienter inom mentalvården,
- personer med funktionsnedsättning,
- långtidsbostadslösa,
- ungdomar i behov av stöd,

Valet av hyresgäster till bostäder avsedda för grupper med särskilda behov ska göras i enlighet med lagstiftningen om understöd från ARA (se [kapitel 1.1](#)).



Den på socialvårdslagstiftningen baserade rätten att erhålla boendetjänster räcker dock inte i sig som grund för att väljas som hyresgäst. Också om en sökande har en servicesedel är man skyldig att följa kriterierna för val av hyresgäster.

Behovet av serviceboende hos sökanden utreds utifrån ett skriftligt läkarutlåtande eller ett skriftligt utlåtande av en annan sakkunnig inom området, till exempel en socialarbetare. Utlåtandet ska såväl utöver sjukdomar och funktionsnedsättningar även beskriva sökandens fysiska, psykiska och kognitiva funktionsförmåga och om sökandens funktionsförmåga är i den grad nedsatt att han eller hon är i behov av serviceboende.

Bedömningen av förmögenhet och avvikelser från denna tas noggrannare upp i kapitel 3.3 och 3.8. Om en sökande har en så stor förmögenhet att personen kunde skaffa en sådan bostad och omsorg som motsvarar hans eller hennes behov ska personen hänvisas till att söka bostad i ett fritt finansierat servicehus.

Om det på orten dock inte finns fritt finansierade servicehus och sökanden på grund av nedsatt funktionsförmåga inte förmår bo hemma med hjälp av enbart tjänster, kan sökanden placeras i ett serviceboende som finansieras med stöd från ARA oberoende av personens förmögenhet.



ARAs rekommendation:
Servicehusets ägare ingår hyresavtal med hyresgästerna.

Man bör säkerställa att de hyresgäster som valts till ett servicehus har rätt att bo kvar även om serviceproducenten byts ut. För att säkerställa att hyresgästernas hyresrätt bibehålls rekommenderar ARA att servicehusets ägare alltid gör upp hyresavtal med hyresgästerna.

9 SPECIELLA GRUPPER AV SÖKANDE

Även så kallade speciella befolkningsgrupper kan söka hyresbostad:

- familjer inom barnskyddet och ungdomar i eftervård,
- gravt handikappade personer,
- invandrare
- romer
- studerande.

Enligt diskrimineringslagen är myndigheterna skyldiga att i all sin verksamhet målmedvetet och systematiskt främja likabehandling samt etablera sådan förvaltningssed och sådana verksamhetsätt som säkerställer att lika-behandling främjas när ärenden bereds och beslut fattas. **I tillhandahållandet av bostäder och val av hyresgäster till dem bör man främja likabehandling samt samarbete mellan olika aktörer och myndigheter.** Vad gäller sökande som riskerar att diskrimineras förbättrar samarbetet med boende- och socialmyndigheten samt med hyresbostädernas ägare möjligheten att få en bostad som passar sökandens livssituation och främjar integrering i samhället.



Alla sökande i behov av en bostad är jämbördiga. Det faktum att en sökande tillhör en speciell befolkningsgrupp får inte leda till en mindre gynnsam behandling eller påverka möjligheten att få en bostad till exempel så att det skulle ta oskäligt mycket längre tid att få en bostad.

Diskrimineringslagen förbjuder också diskriminering som gäller den enskilde som person bland annat i fråga om utbudet av eller tillgången till boende i andra förhållanden än mellan enskilda personer. Förbudet mot diskriminering övervakas av diskrimineringsombudsmannen och diskriminerings- och jämställdhetsnämnden.

9.1 Bostadsbehövande som faller inom ramen för barnskyddet

I 35 § i barnskyddslagen (417/2007) nämns att:

”När behovet av barnskydd i väsentlig mån beror på otillräcklig försörjning, bristfälliga boendeförhållanden eller avsaknad av bostad eller när dessa omständigheter utgör ett väsentligt hinder för barnets och familjens rehabilitering, skall kommunen utan dröjsmål ordna tillräckligt ekonomiskt stöd samt avhjälpa bristerna i boendeförhållandena eller ordna en bostad som motsvarar behovet.”

Enligt barnskyddslagen har den sökande subjektiv rätt till en bostad eller åtgärdande av boendeförhållandena om behovet av barnskydd har uppstått på grund av avsaknaden av en bostad eller bristfälliga boendeförhållanden – uttryckligen i denna ordning. Kommunen ordnar vanligen klientens boende genom normalt hyresboende eller genom stödboende i enlighet med socialvårdslagen i sådana fall där det har upptäckts en särskild orsak till detta i klientförhållandet.

9.2 Gravt handikappade personer

Enligt 8 § i handikappservicelagen (380/1987):

”ska kommunen ordna (...) serviceboende för en gravt handikappad som på grund av sitt handikapp eller sin sjukdom nödvändigt behöver sådan service för att klara de funktioner som hör till normal livsföring. Kommunen har dock inte särskild skyldighet att ordna serviceboende eller personlig assistans, ifall tillräcklig omsorg om den gravt handikappade inte kan tryggas genom åtgärder inom den öppna vården.”

9.3 Invandrare

Till en ARA-bostad kan väljas en person som kan jämföras med en finsk medborgare, mer om detta i kapitel 2.

Invandrare kommer till Finland bland annat på grund av arbete, studier och av familjerelaterade orsaker. Därtill kommer flyktingar och asylsökande till Finland från utlandet.

Utlänningslagen (301/2004) och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den tillämpas när det gäller utlänningars invandring och vistelse samt arbete i Finland. Utförligare information om tillämpningen av utlänningslagen fås av Migrationsverket.²

9.4 Flyktingar och asylsökande

Riksdagen beslutar årligen hur många kvotflyktingar Finland förbinder sig att ta emot. De flyktingar som väljs inom kvoten placeras inte på mottagningscentraler i Finland, utan de placeras direkt i de kommuner som ska ta emot kvotflyktingarna.

Asylsökande placeras först i huvudsak i förläggningar för asylsökande. Migrationsverket beslutar om en asylsökande får uppehållstillstånd i Finland.

När en asylsökande har fått uppehållstillstånd av Migrationsverket på grund av internationellt skydd kan han eller hon med handledning från de regionala myndigheterna (NTM-centralerna) och mottagningscentralernas personal söka bostad och hemort (kommunplats) åt sig själv. Andra asylsökande som har fått uppehållstillstånd handleds av mottagningscentralernas personal när de söker bostad och hemort.

Tillfällig inkvartering av asylsökande i tomma ARA-bostäder

ARA ställer sig positiv och flexibel till att utnyttja tomma statsunderstödda ARA-bostäder för inkvartering av asylsökande.

² Dessutom har Delegationen för etniska relationer (ETNO) i uppgift att bland annat tillhandahålla omfattande sakkunskap om invandring till myndigheter samt att öka gemenskapen och växelverkan mellan olika befolkningsgrupper.



Tomma ARA-bostäder kan användas som mottagningscentral eller som vanlig bostad för tillfällig inkvartering av asylsökande. ARA kan bevilja att bostäder som finansierats med aravalån eller långvarigt räntestödslån **tillfälligt får användas** för att inkvartera asylsökande.

I praktiken anhängiggörs saken av samfundet som äger hyresbostäderna som skickar in en ansökan om ändring av användningsändamål till ARA.

Om det är fråga om ändring av användningsändamålet till något annat än boende för ett litet antal bostäder, kräver ARA inte att arava- eller räntestödslånet betalas tillbaka eller att staten befrias från borgensansvaret (18 § i räntestödslagen, 16 § i aravabegränsningslagen).

Boende efter beslut om uppehållstillstånd

En person som efter fått ett minst ettårigt uppehållstillstånd kan ansöka om en ARA-bostad med hyresavtal på vanligt sätt. Personen kan också ansöka om bostad på den privata hyresmarknaden.

9.5 Romer

Romerna är en etnisk minoritet som har grundlagsenlig rätt till sitt eget språk och sin egen kultur. De seder som hör till romernas kultur kan i mån av möjlighet tas i beaktande vid valet av hyresgäster. Dessa ersätter dock inte medborgarnas individuella grundrättigheter som individer enligt grundlagen, diskrimineringslagen och andra lagar som rör boende. Att välja hyresgäst utgående från det flyttillstånd och den skyldighet att flytta på sig som hör till den romska kulturen står i konflikt med grundlagen, diskrimineringslagen och lagstiftningen om val av hyresgäster.

Det är emellertid viktigt att lösa frågor som berör romers boende på lokal nivå. Samarbetet mellan kommunernas bostads- och socialmyndigheter, företrädare för hyreshusens ägare och romer spelar en viktig roll. Delegationen för romska ärenden har också i uppgift att utveckla samarbetet mellan romer och myndigheter samt att främja jämlikhet och arbete mot diskriminering.

Som ett led i genomförandet av det politiska programmet för romerna har miljöministeriet låtit göra utredningen *Romanien asuminen ja yhdenvertaisuus* (Romernas boende och jämlikhetsaspekten, på finska)³. I januari 2018 publicerades en uppföljningsutredning⁴, i vilken problem i anslutning till romernas boende och jämlikhet i relation till huvudbefolkningen och inom den romska gemenskapen. Utredningen producerar uppföljningsinformation om jämlikheten i fråga om romernas boende har utvecklats och om man genom de vidtagna åtgärderna har uppnått den önskade utvecklingen.

³ [Miljöministeriets rapporter 8/2012](#)

⁴ [Miljöministeriets rapporter 6/2018](#)

Minoritetsombudsmannen (från den 1 januari 2015 diskrimineringsombudsmannen) gjorde år 2014 utredningen *Erilaisena arjessa* (Annorlunda varje dag, sammanfattning på svenska)⁵ om romers erfarenhet av diskriminering. Även boende är ett tema i utredningen eftersom romer aktivt kontaktar diskrimineringsombudsmannen angående misstankar om diskriminering som berör boende.

Om kommuner och allmännyttiga samfund har beviljats anskaffningslån av ARA för att skaffa bostäder åt romer, har romer företrädare till dessa.

9.6 Studerande

Studentbostäderna har byggts med hjälp av arava- och räntestödslån samt med eget kapital och investeringsunderstöd. Bostäderna är avsedda för personer som deltar i en utbildning som berättigar till studiestöd enligt lagen om studiestöd.

Sådana utbildningar är:

- högskoleexamen, vetenskaplig påbyggnadsexamen,
- särskilt program för yrkesinriktad kompletteringsutbildning
- yrkesinriktad grundläggande utbildning och tilläggsutbildning samt
- gymnasiets läroplan.

Då man väljer hyresgäster till studentbostäder utgår man från de uppgifter som angetts på ansökningsblanketten. Bostäder kan också hyras ut till studerande som avlägger en del av ovannämnda utbildning inom ett kortvarigt läroavtal. Man kan ansöka om bostad och går inte miste om den även om utbildningen som följer lagen om studiestöd skulle ändras till en kortvarig läroavtalsperiod på högst 12 månader som en del av examen.



Bostadsbehovet är den tyngst vägande grunden vid val av hyresgäst och studerande som flyttar från annan ort kan ges företräde på orten där läroanstalten är belägen. Det är inte nödvändigt att begära en utredning av studerande och make eller maka eller annan person som bostaden delas med, om det inte finns anledning att noggrannare utreda de uppgifter som angetts på ansökningsblanketten.

Då man jämför inkomster beaktas de inkomster man är medveten om då ansökan görs och som fortgår under studietiden. Inkomsterna meddelas på ansökningsblanketten. Inkomsterna beaktas inte om den studerande slutar sitt förvärvsarbete på grund av studierna.

De sökandes förmögenhet bör beaktas som en faktor som påverkar jämförelsen mellan de sökande. Det är meningen att boendet i en studentbostad ska vara tillfälligt. Detta innebär att man vid valet av hyresgäster kan avvika från villkoren som gäller förmögenhet.

⁵ [Erilaisena arjessa – en utredning om romernas erfarenheter av diskriminering](#)

Då läroanstalten är stängd för att de studerande har lov kan studentbostäder också användas för inkvartering av hotelltyp, om kommunen ger tillstånd till ändring av användningsändamålet.

Utbytesstuderande

Utbytesstuderande som anländer till Finland och som studerar i Finland under en kortare tid än ett år kan bäst garanteras studentbostad genom att läroanstalterna reserverar en bostadskvot för utbytesstuderande året runt av dem som äger studentbostäder. I hyresavtalet med utbytesstuderande kan man avtala att den hyresförlust som boendetid för utbytesstudier som är kortare än ett år och det att kvotbostäderna står tomma medför allokeras på de hyror som uppbärs av dem. Alternativt kan läroanstalterna och de som äger studentbostäder komma överens om att läroanstalterna ersätter ägarna för dessa kostnader eller en del av dem, varvid förlusten inte allokeras på hyror.

Man måste dock alltid ge utbytesstuderande en chans att ansöka om studentbostad via den normala studentbostadssökningen, då den hyra som uppbärs för bostaden inte är högre än normalt, men utbytesstuderande har heller inte samma garanti för att få en bostad som med ovan nämnda ansökan om kvotbostad. De som äger studentbostäder måste tydligt informera internationella forskar- och utbytesstuderande om ansökningsförfarandena för kvotbostäder och vanliga studentbostäder samt om grunderna för bostädernas hyror.

10 ANVÄNDNING AV BOSTÄDER FÖR ANNAT SYFTE ÄN BOENDE

Enligt 16 § i aravabegränsningslagen och 18 § i den nya räntestödslagen en bostad av särskilda skäl användas till något annat ändamål än boende. Från och med 1 juli 2018 ska tillstånd att ändra användningsändamålet sökas hos ARA.

Med stöd av lagen om investeringsstöd tillämpas föreskrifterna i 11 § i lagen om investeringsunderstöd och statsunderstödslagen (688/2001) vid ändring av användningsändamål för objekt som har fått understöd. Tillstånd att ändra användningsändamålet för dessa objekt ska sökas hos ARA.

Ändring av användningsändamålet i lånefinansierade bostäder är även möjligt med stöd av gamla räntestödslagen (291/2005, 2 §) och nya räntestödslagen (574/2016, 12 §). Tillstånd att ändra användningsändamålet för dessa bostäder ska sökas hos kommunen.

10.1 Förutsättningar för att tillstånd ska beviljas

Ändring av användningsändamålet förutsätter alltid särskilda skäl. Det är ARA som bedömer vad som är särskilda skäl och de måste basera sig på både den rådande och den förutspådda situationen på bostadsmarknaden. Ändringar av användningsändamålet tillämpas huvudsakligen på sådana områden där befolkningmängden minskar. I allmänhet finns det inga

särskilda skäl för ändring av bostädernas användningsändamål om det råder brist på hyresbostäder i området.

Bestämmelserna förutsätter också att tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Tillstånd kan beviljas oberoende av den återstående lägenhetsytan i bostäderna i byggnaden eller byggnadskomplexet. Begränsningen till ett litet antal bostäder gäller hela ägarsamfundets bostadsbestånd. En permanent ändring av hela husets användningsändamål förutsätter befrielse från de begränsningar som föreskrivs i 16 § i aravabegränsningslagen eller 18 § i räntestödslagen.

Bostäder kan ändras:

- till gemensamma klubbutrymmen för hyresgästerna,
- till bruk som förbättrar hyresgästernas boendeförhållanden,
- för sociala tjänster för vilka det inte finns något annat utrymme i området (till exempel daghem).

När bostäder hotar bli tomma är det skäl att tänka på eventuella andra användningsändamål för dem.

10.2 Tillstånds- och anmälningsförfarande

Hyreshusets ägare gör en skriftlig ansökan till ARA om ändring av bostadens användningsändamål. Man kan söka tillstånd för tillfällig eller permanent ändring av användningsändamålet. Av motiveringarna i ansökan ska framgå antalet lediga bostäder och antalet personer som söker bostad samt uppgifter om hur länge bostäderna har varit tomma.

För bostäder som har belånats med stöd av den gamla räntestödslagen och den nya lagen om kortvarigt räntestöd söks tillståndet hos kommunen. Innan användningsändamålet ändras ska kommunen meddela ARA om att tillstånd beviljats. Kommunen skickar en kopia av tillståndsansökan samt motiveringar till förutsättningarna för att ändra användningsändamålet till ARA. ARA begär vid behov tilläggsutredningar av kommunen. Kommunen måste ha en uppdaterad förteckning över de bostäder som är begränsade och som efter beslut från kommunen används för andra ändamål än för boende.

10.3 ARA:s bedömning

Med stöd av de bestämmelser som nämns i början av kapitlet 10 kan ARA besluta att motsvarande andel av statslånet för den bostad som avses i ansökan ska betalas tillbaka, eller att räntestödet för räntestödslånet för den del som motsvarar bostaden ska dras in. Lånet kan dock inte återkrävas eller räntestödet dras in om bostadsutrymmena ändras till gemensamma lokaliteter för de boende eller så att de används för något annat ändamål som förbättrar boendeförhållandena för de boende. Utrymmet måste uttryckligen vara ett utrymme som används av hyresgästerna i samma hus eller samma bolag.

ARA dömer inte att lånet ska betalas tillbaka eller att räntestödet ska dras in om det gäller en ändring av användningsändamålet som av godtagbara skäl är **tillfällig och varar högst tre år**. Ett godtagbart skäl är till exempel att utrymmet behövs för tillfälligt daghemsbruk.

Om alternativet är att bostäderna står tomma, döms ingen återbetalning även om ändringen av användningsändamålet skulle vara längre än tre år. I dessa situationer ska kommunen meddela om sådana ändringar i efterfrågan på bostäder som kan påverka situationen.

Om bostäder ändras permanent för kommersiella, administrativa eller produktiva syften måste aravalånet betalas tillbaka och räntestödet dras in. ARA låta bli att återkräva aravalånet och dra in räntestödet om:

- hyreshuset är beläget på ett område med minskad efterfrågan på hyresbostäder,
- husägaren har ekonomiska svårigheter och står inför långvarigt underutnyttjande eller tydligt hot om det.

Studentbostäder har traditionellt använts för inkvartering av hotelltyp då läroanstalten är stängd under lov. I sådana ärenden måste tillstånd sökas hos ARA även om användningsändamålet begränsas till läroanstalterna semesterperiod.

11 VAL AV HYRESGÄSTER FÖR BOSTÄDER SOM FINANSIERATS MED ETT NYTT KORTFRISTIGT RÄNTESTÖDSLÅN

Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016) trädde i kraft den 1 augusti 2016. Genom den nya finansieringsmodellen främjar man möjligheterna för hushåll som bor i eller flyttar till tillväxtcentra att hitta boendelösningar till ett skäligt pris med tanke på inkomsterna. Syftet är också att främja arbetskraftens rörlighet och trygga näringslivets konkurrenskraft. Bostäder ska annonseras och kunna sökas offentligt. Som hyresgäst kan väljas en finsk medborgare jämte hushåll eller en person som kan jämföras med en finsk medborgare enligt kapitel 2.



*Valet av hyresgäster grundar sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Bostäderna anvisas till hushåll med **små eller medelstora inkomster** som behöver en hyresbostad och samtidigt eftersträvas en mångsidig boendestruktur i hyreshuset och ett socialt balanserat bostadsområde med beaktande av principerna i grundlagen och diskrimineringslagen.*

11.1 Inkomster som grund för valet av hyresgäst

Vid valet av hyresgäster utreds endast det sökande hushållets inkomster, inte hushållets behov av bostad eller förmögenhet. Sökandena behöver inte placeras i företrädesordning utifrån inkomsternas belopp, utan man tillämpar endast en övre inkomstgräns.

I valet av hyresgäster tillämpas inkomstgränser med stöd av 8 § i statsrådets förordning (603/2016).

En förutsättning för att bli vald till hyresgäst är att månadsinkomsterna för ett hushåll som består av en person inte överstiger 3 540 euro.

- Om ett hushåll består **av fler än en** vuxen som fyllt 18 år, höjs inkomstgränsen med 2 480 euro för varje vuxen.
- Om det i ett hushåll **finns barn under 18 år**, höjs inkomstgränsen med 650 euro för det första barnet och med 600 euro för varje därpå följande barn.

Åldern räknas enligt slutet av det kalenderår då ansökan lämnas in.

Som hushållets inkomster beaktas de fasta bruttoinkomsterna räknade per månad. Som inkomst betraktas inte bostadsbidrag eller inkomster som avses i 15 § i lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014) (förteckning på sidorna 11–12).

Exempel på inkomstgränser

1 vuxen	2 vuxna	1 vuxen och 1 barn	2 vuxna och 1 barn	2 vuxna och 2 barn	2 vuxna och 3 barn
3 540 €	6 020 €	4 190 €	6 670 €	7 270 €	7 870 €

11.2 Undantag

En sökande kan väljas till hyresgäst oberoende av inkomsternas belopp, om det är fråga om

- 1) att anvisa bostad för ett hushåll som **på grund av omständigheter som inte beror på hyresgästen** byter från en hyresbostad till en annan med samma faktiska ägare,
- 2) en person som med stöd av 45, 46, 48 eller 88 i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) har rätt att fortsätta hyresförhållandet.

Om sådana sökande som uppfyller förutsättningarna saknas, får även andra sökande väljas till hyresgäster. Till hyresgäst ska då dock väljas en sökande vars situation närmast motsvarar de ovan angivna förutsättningarna.

11.3 Ändring av användningsändamålet

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja tillstånd att använda en räntestödshyresbostad för något annat ändamål än boende, när tillståndet gäller ett litet antal bostäder. Innan användningsändamålet ändras måste kommunen göra en anmälan om sitt tillståndsbeslut till ARA.

ARA kan bestämma att det i tillståndet avsedda räntestödet som riktas till en del av räntestödslånet som motsvarar bostaden ställs in. Räntestödet inställs

inte om boendetrymmena omvandlas till gemensamma lokaler för invånarna eller används på annat sätt som förbättrar hyresgästernas boendeförhållanden.

12 STYRNING OCH ÖVERVAKNING AV VALET AV HYRESGÄSTER

12.1 Kommunen övervakar

Övervakningen av valet av hyresgäster (myndighetsuppgift) ankommer på kommunen. Kommunen övervakar med stöd av 4 d § i aravabegränsningslagen, 11 d § i nya räntestödslagen och 13 § i gamla räntestödslagen och 24 § i den nya korta räntestödslagen att de grunder för val av hyresgäster som fastställts av statsrådet iakttas.

Kommunen bör besluta om sitt övervakningsätt och om hur och i vilken omfattning kommunen årligen sköter de lagstadgade uppgifterna (*ARAs anvisning till kommunerna Dnr 20140/631/2014*). Kommunen har lagstadgad rätt att av ägaren kräva uppgifter som grund för valet av hyresgäster genom vilka den kan utreda huruvida de som valts till hyresgäster uppfyller de förutsättningar som fastställts gällande bostadsbehov, inkomster och förmögenhet.

Kommunerna måste informera ARA om problem och missbruk som upptäckts i hyreshus om sådana förekommer ännu efter att kommunen har gett anvisningar eller en skriftlig anmärkning.

12.2 ARA handleder kommuner och ägarsamfund

ARA handleder kommuner och hyreshusägare i valet av hyresgäster och i genomförandet av samförvaltning (boendedemokrati).

ARA besöker kommuner och hyreshussamfund för att ge handledning bland annat i problemsituationer som rör användningen av bostäderna och tomma bostäder. ARA kan också begära utlåtanden från kommuner och granska ägarsamfund. I ARAs uppgifter ingår dessutom:

- övervakning av hyresbestämningen
- uppsägning av aravalån
- inställande av betalningen av räntestöd
- förbjuda att ränta som beräknas på självfinansieringsandelen uppbärs eller
- inkomstföring av inkomsten som ska betalas till ägaren i fall där användningen av bostaden eller fastställande av hyran har varit i strid mot bestämmelserna.

13 PÅFÖLJDER FÖR ATT BESTÄMMELSERNA INTE IAKTTAGITS

13.1 Användning i strid med aravabegränsningslagen

Om sådana hyresgäster som inte uppfyller förutsättningarna väljs till en aravahyresbostad eller om användningsändamålet för bostäderna ändras utan tillstånd kan förvaltningsdomstolen besluta att ägarens ska betala ersättning till staten. Denna ersättning är månatligen en halv procent på det indexjusterade förvärvsvärdet för bostaden under den tid som bostaden har använts i strid med bestämmelserna (6 § aravabegränsningslagen).

13.2 Användning i strid med räntestödslagen

Användning av en bostad i strid med räntestödslagen innebär till exempel att den som valts till hyresgäst inte uppfyller förutsättningarna, att bostaden säljs till någon annan än en godtagbar köpare eller att bostäderna byggs om till exempel till kontor, affärslokaler eller ägarbostäder under den tid som användningen av bostaden är begränsad. I sådana fall kan betalningen av räntestödet upphöra och det räntestöd som har betalats återindrivs. På räntestöd som återindrivs ska ränta betalas⁶.

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet kan också påföra ett bolag en påföljdsavgift om det har handlat i strid med föreskrifterna i lagen, gett ARA, statskontoret eller lånebeviljaren felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit eller vägrat uppgifter som begärts (25 § i nya korta räntestödslagen).

13.3 Allmännyttighet

Om ett allmännyttigt bostadssamfund verkar i strid med lagstiftningen om allmännyttighet, kan ARA återkalla dess utnämning till allmännyttigt samfund, säga upp de aravalån som samfundet och koncernen har fått och sluta betala ut räntestöd. Uppsägningstiden är sex månader.

⁶ 37 § i nya räntestödslagen, 12 § i gamla räntestödslagen, 27 § i nya korta räntestödslagen.

13.4 Jämlikhet

Om man i fråga om tillhandahållande av och val av hyresgäster till allmänt tillgängliga bostäder handlar i strid med 8 § i diskrimineringslagen, har den som blivit utsatt för diskriminering eller repressalier med stöd av 23 § rätt att få gottgörelse av den myndighet, arbetsgivare, utbildningsanordnare eller tillhandahållare av varor eller tjänster som i strid med denna lag har diskriminerat eller utsatt honom eller henne för repressalier. Gottgörelse utgör inget hinder för att få ersättning enligt skadeståndslagen (412/1974) eller någon annan lag.

14 HJÄLP ATT LÖSA PROBLEM UNDER BOENDETIDEN

Problem under boendetiden kan lösas genom samarbete mellan olika kommunala myndigheter och andra aktörer inom branschen. Bostads-, social- och hälsovårdsmyndigheterna samt hyresbostädernas ägare kan tillsammans förhindra att problemen förvärras genom att ingripa i situationen i tillräckligt god tid.

Problemen kan uppstå till följd av olika typer av svårigheter i livet, och för att lösa dem måste olika metoder och servicesystem tillämpas.

Boenderådgivare hjälper och vägleder vid olika problem med boendet, till exempel följande:

- svårigheter som gäller hyresbetalningen,
- hot om vräkning,
- ansökan om stöd och förmåner,
- övriga boenderelaterade problem.

Spektret av upplevelser av störande livsföring och tvister mellan grannar är mycket mångfaldigt. Påståenden om störande livsföring bör dokumenteras med tanke på hyresgästens rättsskydd. Innan hyresavtalet sägs upp, hävs eller vräkningsprocessen inleds bör invånarna ges möjlighet att bli hörda och rätta till störningssituationen i enlighet med lagen om hyra av bostadslägenhet.



Det finns stödpersoner som bland annat arbetar med rehabilitering av psykiatripatienter och missbrukare, frigivna fångar och ungdomar eller familjer inom ramen för barnskyddet. Stödpersonerna hjälper sina klienter att klara det dagliga livet och även med bostadsrelaterade problem.

I kommuner som tar emot flyktingar finns vanligen stödpersoner och tjänstemän som hjälper på begäran. Vissa kommuner har också etniska boenderådgivare. Det behövs rådgivning i praktiska frågor kring boende, såsom

- hyresgästens rättigheter och skyldigheter,
- husets ordningsregler och
- användning av gemensamma utrymmen och apparater.

Vid behov kan man i störningssituationer få hjälp av den medling i tvister mellan grannar som ordnas av Finlands Flyktinghjälp. Initiativet till medling i tvister mellan grannar kan göras av en part i tvisten, en annan invånare, en företrädare för fastighetsbolaget eller en annan aktör, till exempel den sociala myndigheten. I medlingen förs alltid en öppen diskussion med parterna i tvisten eller konflikten med hjälp av utbildade medlare.

Finlands Flyktinghjälp ordnar också skraddarsydd bostadshandledning inom ramen för utbildningshelheten Asumispakki, där man går igenom frågor kring boende på ett sätt som lämpar sig för målgruppen i fråga. Ämnena varierar från skötsel av hemmet och säkerhet till hyresgästens rättigheter och skyldigheter. Mer information finns på webbplatsen www.pakolaisapu.fi.

Ägare till hyreshus skulle också i mån av möjlighet kunna ge handledning i ärenden som berör boendet på olika språk. Det finns handböcker för detta ändamål, till exempel publikationen Välkommen till Finland, som innehåller information om saker som berör boende och skötsel av bostäder på tolv språk. På webbplatsen www.infopankki.fi finns också information om hur det är att flytta till Finland och att bo och leva i det finländska samhället.

14.1 Svårigheter som gäller hyresbetalningen

Om en hyresgäst har svårt att betala hyran bör man så snabbt som möjligt åtgärda situationen innan de obetalda hyresbeloppen blir alltför stora. Det lönar sig först att kontrollera om hyresgästen har sökt bostadsbidrag och råda honom eller henne att kontakta FPA eller socialmyndigheterna för att ta reda på om han eller hon kan få utkomststöd.

Från början av 2017 överförs beviljandet och utbetalningen av samt rådgivningen kring grundläggande utkomststöd från kommunerna till FPA. I fortsättningen ger FPA en hyresgaranti i form av en skriftlig betalningsförbindelse där FPA förbinder sig att ersätta hyresvärden för skador som orsakats på grund av att den hyresgäst som är stödmottagare inte uppfyller sina skyldigheter enligt hyresavtalet. FPA ger beslutet om hyresgaranti till stödmottagaren, som skickar betalningsförbindelsen till hyresvärden. Som hyresgaranti ges ett belopp som motsvarar högst två månaders hyra.

Kommunerna kommer fortsättningsvis att ansvara för ordnandet av kompletterande och förebyggande utkomststöd.

En hyresgäst kan också söka ett lån med låg ränta hos stiftelsen Takuu-Säätiö för att betala utestående hyra och förhindra att han eller hon blir vräkt. Rådgivningen och handledningen bör särskilt riktas till ungdomar som vill börja leva självständigt och ska ingå sitt första hyresavtal.

14.2 Påföljder



De bostäder för vilka statligt stöd betalats är avsedda för vanligt boende och de som bor i huset är berättigade till ett normalt liv. Hyrorna för aravahyresbostäder omfattas av begränsningar gällande självkostnadshyra och bestäms enligt självkostnadsprincipen, vilket innebär att om någon underlåter att betala hyran blir de andra tvungna att betala också för honom eller henne.

Om en boende som vräkts från sin tidigare bostad på grund av störande beteende söker en ny bostad, ska det i ansökan ingå en utredning om att han eller hon har ändrat sina vanor. Om det har uppstått skador på bostaden, måste den boende betala reparationskostnaderna eller åtminstone lägga upp en realistisk plan för hur skadorna ska ersättas innan han eller hon kan få ett nytt hyresavtal. En person som vräkts på grund av obetald hyra ska skicka lämna in en betalningsplan med verifikat över återstående hyresskuld. Till en början kan man prova att ingå ett hyresavtal för en viss tid eller ett hyresavtal i andra hand med socialmyndigheten.

BILAGA 1. LAGAR, FÖRORDNINGAR OCH ANVISNINGAR SOM NÄMNS I GUIDEN

Lagarna och förordningarna finns på webbplatsen www.finlex.fi. Sökning: författningsnummer/år.

- Aravalagen ([1189/1993](#))
- Aravabegränsningslagen ([1190/1993](#))
- Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån ([604/2001](#)) den s.k. nya räntestödslagen
- Lagen om räntestödslån för anskaffande av bostäder ([867/1980](#)) den så kallade *gamla räntestödslagen*
- Lagen om befrielse från användningsbegränsningar som gäller bostäder finansierade med räntestödslån för hyresbostäder ([291/2005](#))
- Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov ([1281/2004](#)) den så kallade *lagen om investeringsunderstöd*
- Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus ([574/2016](#))
- Lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder ([232/2002](#))
- Lagen om allmänt bostadsbidrag ([938/2014](#))
- Lagen om hyra av bostadslägenhet ([481/1995](#))
- Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter ([1074/2000](#))
- Barnskyddslagen ([417/2007](#))
- Lagen ([380/1987](#)) och förordningen ([759/1987](#)) om service och stöd på grund av handikapp
- Utlänningslagen ([301/2004](#))
- Diskrimineringslagen ([1325/2014](#))
- Aravaförordningen ([1587/1993](#))
- Statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder ([166/2008](#))
- Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus ([603/2016](#))
- Miljöministeriets förordning om ett offentligt och allmänt ansökningsförfarande gällande arava- och räntestödshyresbostäder ([182/2003](#))
- Miljöministeriets förordning om blankett för ansökan om arava- och räntestödshyresbostäder och bilagor till blanketten ([904/2006](#))

ARAs anvisningar (www.ara.fi > [ARA-bostadsbestånd](#))

- Anvisning till kommuner om styrnings- och övervakningsansvar angående ARA-finansierade bostäder samt bestämmelserna tillämpningsområde 15.5.2014 ([dnr 20140/631/2014](#))
- Miljöministeriets styrdokument 28.1.2014 *Poikkeaminen varallisuuden määrää koskevasta asukasvalintaperusteesta valtion tuella rakennetuissa palveluasunnoissa* (Undantag från grunden för val av hyresgäster vad gäller förmögenhetens belopp i fråga om servicebostäder som byggs med statligt stöd) ([MM 1/601/2014](#))

- Anvisning för precisering av val av romer som boende 25.4.2008 ([dnr MM 3/601/2008](#))

Andra anvisningar

- Kommunernas jämlikhetsplaner