



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

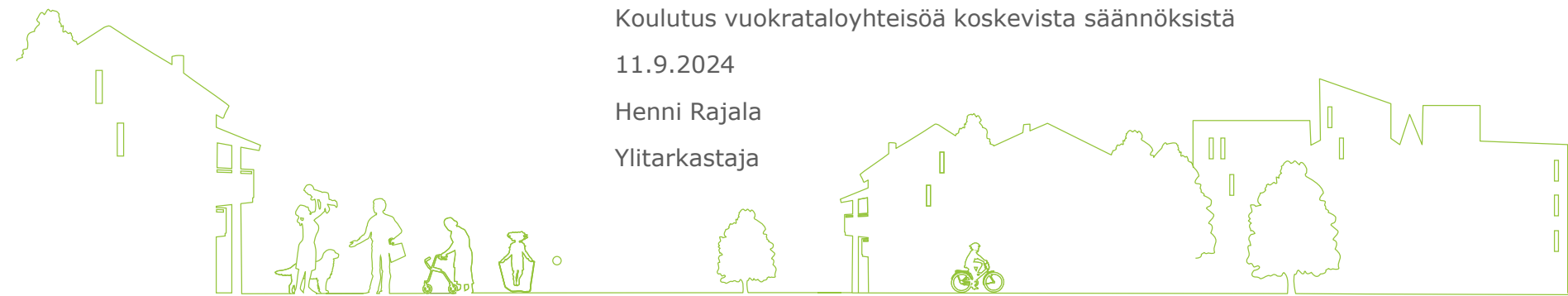
Ara-asuntojen asukasvalinnat

Koulutus vuokrataloyhteisöä koskevista säännöksistä

11.9.2024

Henni Rajala

Ylitarkastaja



Miksi asukkaiden valintaa rajoitetaan?

- Taustalla EU:n SGEI-sääntely sosiaalisessa asuntotuotannossa (*tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseen – services of general economic interest*)
 - Korkotukilainoitus liitännäisine tukineen (esim. käynnistysavustukset)
 - Erityisryhmien investointiavustus
 - Aravalainat liitännäisine tukineen (esim. tervehdyttämis- ja purkuavustukset)

Miksi asukkaiden valintaa rajoitetaan?

- Lainojen ja avustusten saajina vain kunnat, muut julkisyhteisöt, Aran yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt sekä näiden omistamat yhtiöt
- Asunnot tarkoitettu vain sellaisille yhteiskuntaryhmille, jotka eivät kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin (asukasvalintasäännökset)

Asukasvalintaa koskevat säädökset

- Aravarajoituslaki (1190/1993) 4 – 4 c §
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, *korkotukilaki*) 11 – 11 C §
- Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008)
- Lyhytaikainen korkotukilaki (574/2016)
- Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (603/2016)
- Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004, *investointiavustuslaki*) 11 §

Asukasvalinnan tavoitteet

- Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen
- Tavoitteena on, että asunnot vuokrataan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille. Samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen
- Yhdenvertaisuusperiaate

Kuka voi saada ara-asunnon

- Ara-asuntoihin voidaan valita asukkaaksi Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen

- ✓ rekisteröity oleskeluoikeus tai myönnetty oleskelukortti (ulkomaalaislaki 301/2004, 10. luku)
- ✓ vähintään vuoden mittainen oleskelulupa
 - ✓ oleskelulupa opiskelun perusteella

Asukasvalintaperusteet

- Asukasvalintaperusteet ovat:
 1. asunnon tarve
 2. varallisuus
 3. tulot
- Asukkaiden valinta perustuu asukasvalintaperusteisiin sekä hakijoiden keskinäiseen vertailuun



EI JONOTUS-
JÄRJESTELMÄÄ

Etusijajärjestys

- Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena hakijoiden asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella
- Etusijalle asetettava **asunnottomat** ja muut **kiireellisimmässä asunnontarpeessa** olevat, **vähävaraisimmat** ja **pienituloisimmat** hakijat
- Yksittäistapauksessa voidaan poiketa säädetystä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon/asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen (segregaation ehkäiseminen)

Asuntohakemus

- Kirjallinen, voi olla myös sähköinen
- Ympäristöministeriön asetuksessa (904/2006) määritellään asuntohakemuksessa vähintään ilmoitettavat tiedot
- Hakemuslomakkeesta on ilmettävä sen voimassaoloaika (vähintään 3 kk) ja uusimistapa
- Hakemuksessa on aina ilmettävä asukasvalinnan vertailuperusteet

ASUNNOT
OLTAVA
JULKISESTI JA
YLEISESTI
HAETTAVINA

Hakijaruokakunta ja liitteet

- Tulot ja varallisuus huomioidaan asuntoa hakevien 18-vuotta täyttäneiden henkilöiden osalta
- Hakija vakuuttaa antamansa tiedot oikeiksi
- Hakija on velvollinen toimittamaan tarvittavat liitteet viimeistään ennen vuokrasopimuksen solmimista
- Liitteiden ensisijainen toimitusvastuu on hakijalla.

Asunnontarve

- Asunnontarvetta arvioidessa otetaan huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys. Huomioon on otettava myös ruokakunnan koko ja ikärakenne.
- Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä otetaan huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

Asunnontarve ja kiireellisyysluokitus

- Huomioidaan hakijoiden yhdenvertaisuus
- Asunnontarpeen kiireellisyyttä arvioitaessa voidaan käyttää Aran kiireellisyysluokitusta:
 1. Erittäin kiireellinen asunnontarve
 2. Kiireellinen asunnontarve
 3. Asunnontarve

MYÖS
ALUEELLISIA
SUOSITUKSIA

Varallisuus

- Asunnon hakijan varallisuus selvitetään ja arvioidaan, onko hänellä mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea
- Aran suositus: kunnat ja hyvinvointialueet yhteistyössä määrittävät vuosittain asukasvalinnassa huomioon otettavat **varallisuuden enimmäisrajat** ja tiedottavat niistä vuokratalojen omistajille

- Varallisuus arvioidaan käyvän arvon mukaisesti
 - Käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä (esim. varallisuuden hankintaan otettu laina, opintolaina, kulutusluotot)
- Arviointi tehdään hyväksymishetken tilanteen mukaisena ja arvioinnissa huomioidaan myös varallisuuden realisointimahdollisuudet

Varallisuusselvitykset

- Hakemuksen liitteeksi selvitykset
 - rahastosijoituksista, pörssiosakkeista, kiinteästä omaisuudesta ja muusta sijoitusomaisuudesta
 - kiinteistöistä ja asunto-osakkeista: kiinteistövälittäjän arvio tai kauppakirja riippuen asuntokaupan ajankohdasta
 - säästöistä ja muista talletuksista
- Hakija vastaa ensisijaisesti tietojen toimittamisesta, tarvittaessa muut tietolähteet
 - Tilastokeskus: vanhojen osakeasuntojen hinnat

Tulot

- Tulot on otettava huomioon hakijoiden keskinäisessä vertailussa
- Huomioidaan ansio- ja pääomatulot
- Hakijan tulot huomioidaan brutto/kk
- Tulojen liitteinä
 - Esim. palkkatodistus, todistus eläkkeen määrästä, tulorekisterin tiedot ja työttömyyskorvausote
 - Mikäli tulot epäsäännöllisiä, lasketaan 12 kk:n keskiarvo

1.1.2025 ALKAEN
VALINNOISSA ON
KÄYTÖSSÄ
TULORAJAT

Tulorajat 1.1.2025 alkaen

- Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, rajaa korotetaan kunkin aikuisen osalta 2480 euroa
- Alle 18-vuotiaat: ensimmäisestä lapsesta +650 euroa ja kustakin seuraavasta +600 euroa
- Etusijajärjestys + tulojen enimmäisraja

1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja 1 lapsi	2 aikuista ja 1 lapsi	2 aikuista ja 2 lasta	2 aikuista ja 3 lasta
3 540 €	6 020 €	4 190 €	6 670 €	7 270 €	7 870 €

Tuloiksi ei lasketa

- asumistukea
- eikä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:n mukaisia ns. etuoikeutettuja tuloja, esim. lapsilisä, elatusmaksut, vammaisetuudet, opintotuki, toimeentulotuki, omaishoidon hoitopalkkio
 - alivuokralaiselta saatuja vuokratuloja
 - osuutta kuolinpesän tuotosta
 - etuuksia tai tuloja vastaavia ulkomailta maksettavia etuuksia tai tuloja
 - tilapäisiä tuloja, kuten lomarahaa, asevelvollisen päivärahaa tai lasten loma-ajan palkkaa

Asunnot ilmoitetaan julkisesti ja yleisesti haettaviksi.

Asuntoa tarvitseva hakee asuntoa asuntohakemuksella.



Asukasvalitsija käsittelee hakemukset ja asettaa hakijat asukasvalintaperusteiden mukaan keskinäiseen etusijajärjestykseen sekä tekee valinnan.

Hakija toimittaa tarvittavat liitteet ja solmii asunnosta vuokrasopimuksen.



ara

Erityisryhmäkohteiden asukasvalinta

Erityisryhmien investointiavustus



KUVA: JOHANNA KINNARI,
YHA-KUVAPANKKI

- Ara on vuodesta 2005 alkaen myöntänyt investointiavustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi
- Voidaan myöntää hankkeille, jotka saavat **myös korkotukilainaa**
- Rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten
 - Avustus sitä suurempi mitä enemmän asumista tukevia erityisratkaisuja asunnossa tarvitaan (15 – 50 % hyväksytyistä investointikustannuksista)

Erityisryhmät

- Ikääntyneet
- Kehitysvammaiset
- Vaikeavammaiset
- Mielenterveyskuntoutujat
- Päihdekuntoutujat
- Asunnottomat/pitkäaikaisasunnottomat
- Autismikirjon henkilöt
- Erityistä tukea tarvitsevat nuoret/nuoret
- Opiskelijat

Erityisryhmien asukasvalinta

- Asukasvalintakriteerit ovat:
 - asunnontarve
 - tulot ja varallisuus
 - hakijoiden keskinäinen vertailu
- Hakijan on kuuluttava avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään
- Varallisuuden enimmäisrajat huomioidaan
- 1.1.2025 voimaan tulevat tulorajat eivät kosketa erityisryhmäkohteita

Erityisryhmien asukasvalinta

- **Palvelu- tai tukiasumisen tarve** selvitetään lääkärin tai muun alan asiantuntijan kirjallisella lausunnolla
 - Lausunnossa on todettava sairauksien ja/tai vammojen lisäksi hakijan fyysinen, psyykkinen, kognitiivinen ja sosiaalinen toimintakyky
 - Lausunnossa on ilmettävä alentuneen toimintakyvyn johdosta syntynyt palvelu- tai tukiasumisen tarve.

Erityisryhmien asukasvalinta

- Sosiaalihuoltolainsäädännön mukaan asumispalveluja voi saada tuloista ja varallisuudesta riippumatta, jos asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluja.
- Ara-tuettujen asuntojen asukasvalinnat on kuitenkin tehtävä ensisijaisesti Aran tukia koskevan lainsäädännön perusteella.
 - asukasvalinta ei voi perustua pelkkään palveluntarpeeseen, maksusitoumukseen tai palveluseteliin

Poikkeukset varallisuudesta

- Hakija voidaan valita asukkaaksi varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellaisen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista
 - ei kuitenkaan, jos varallisuus on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen
- Varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon arvo
- Ympäri vuorokautisessa palveluasumisessa voidaan ottaa huomioon oletettu asumisaika ja palveluasumisen kustannus

ara

Poikkeukset ja muut
asukasvalintaan vaikuttavat tekijät

Poikkeuslupa asukasvalintaan

Poikkeusten
syyt
kuntien
harkinnassa

LUPA EI SAA
OLEELLISESTI
HAITATA
EDELLYTYKSET
TÄYTTÄVIEN
HAKIJOIDEN
ASUNNON-
SAANTIA

- Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) 7 §:n mukaan kunta voi myöntää **tilapäisen poikkeusluvan** muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen asukkaiden valintaan
- Poikkeuslupa voidaan myöntää maksimissaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan ja se voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja
- 1.1.2025 alkaen poikkeuslupa voidaan myöntää kerrallaan enintään neljäksi vuodeksi

Poikkeukset varallisuuden ja tulojen selvittämisessä

- Hakija voidaan valita varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, jos kyseessä on:
 1. ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen
 2. asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan vuokra-asunnosta toiseen
 3. kiinteistönhoitajan asunto
 4. vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö (AHVL 45, 46, 48 tai 88)
 5. ns. 10 vuoden jatkorajoitusajalla oleva arava-asunto (kuitenkin max 15 % kaikesta jatkorajoitusajalla olevasta asuntokannasta)

HUOMAA
MUUTOKSET
1.1.2025
ALKAEN

Poikkeukset varallisuuden ja tulojen selvittämisessä

- Hakija voidaan valita varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, jos kyseessä on:
 1. ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen
 2. asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan vuokra-asunnosta toiseen
 3. kiinteistönhoitajan asunto
 4. vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö (AHVL 45, 46, 48 tai 88)
 5. ns. 10 vuoden jatkorajoitusajalla oleva arava-asunto (kuitenkin max 15 % kaikesta jatkorajoitusajalla olevasta asuntokannasta)

HUOMAA
MUUTOKSET
1.1.2025
ALKAEN

Muutokset 1.1.2025 alkaen

- Asunnonvaihtotilanteissa tulee jatkossa huomioida tulot siinä määrin, että **tulot eivät ylitä asetettuja tulo rajoja**
- Tuloja ei kuitenkaan tarvitse verrata keskenään vaan asunnontarve on keskeisin tekijä vaihtotilanteissa
- Jos asunnon vaihtaminen johtuu asukkaasta riippumattomasta syystä, esim. väistöasunto remontin ajaksi tai uusi asunto talon purkamisen vuoksi, **ei tulo rajoja noudateta**

- **Asunnotarve**

jos hakijan käytössä oleva valtion tukema vuokra-asunto vapautuu

- esim. pienessä kaksiossa asuva henkilö voidaan valita vähemmän haettuun kolmioon

- **Hakijoita ei ole**

voidaan valita muitakin, jos edellytykset täyttyviä ei ole

- väestön väheneminen
- markkinatilanteen huomioonottaminen
- tyhjäkäytön ja vuokratappioiden estäminen
- näissä tilanteissa myös tulo- ja varallisuusrajoista poikkeaminen mahdollista

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- Jos asukasvalinnan perusteet täyttyvät, maksuhäiriömerkintä ei lähtökohtaisesti saa estää asunnon saantia
- Maksuhäiriömerkinnän taustalla olevia syitä voi olla useita, kuten sairastuminen, kriisitilanne elämässä tai pienituloisuus
- Maksuhäiriöiden syyt, vakavuus ja toistuvuus saattavat vaihdella suuresti ja vaativat tapauskohtaista arviointia.

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- EOA antanut useita ratkaisuja (mm. dnro 1354/4/07)
 - huomiota on kiinnitettävä maksuhäiriöiden ajankohtaan ja toistuvuuteen sekä niihin liittyvien velkasuhteiden perusteisiin
 - asunnon epääminen voi olla hyväksyttävää vain siinä tapauksessa, että vuokranmaksun laiminlyönnin vaaraa voidaan vuokrasaattavan turvaamiseen tähtäävät toimenpiteetkin huomioon ottaen pitää todellisena ja perusteltuna
 - esim. silloin, kun hakija on jo laiminlyönyt vuokranmaksuvelvollisuuttaan vuokratalon omistajalle ja vuokravelkaa on edelleen suorittamatta

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- Vuokrasaatavan voi pyrkiä turvaamaan:
 - vaatimalla AHVL:n mukaisen vakuuden
 - ohjaamalla hakija hankkimaan KELAn perustoimeentulotuen vuokravakuuden tai sosiaalitoimen myöntämän maksusitoumuksen
 - tekemällä vuokrasopimus aluksi määräajaksi
 - selvittämällä mahdollisuus ohjata asumistuki/toimeentulotuki suoraan vuokranantajan tilille
 - selvittämällä mahdollisuuden välivuokrata asunto jonkin tahon (esim. sosiaalitoimi, järjestöt) kautta

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- Järjestellyt vuokravelat eivät estä asunnon saantia, jos hakija toimittaa luotettavan tahon kanssa tehdyn tositteellisen maksusuunnitelman
- Kuntien, vuokrataloyhteisöjen ja järjestöjen asumisneuvonta on hyvä keino estää asumisen ongelmien ja häiriöiden pitkittyminen
- Jos asukasta valitessa jo tiedetään, että ongelmia saattaa tulla, kannattaa asumisneuvonta ottaa heti ensimetreiltä mukaan.



Ara ohjaa

- Aralla on asukasvalintojen yleinen ohjaustehtävä
- Yleisen ohjauksen tavoitteena on, että vuokratalojen omistajat soveltaisivat yhdenmukaisesti säädöksissä ilmoitettuja asukasvalintaperusteita
- Ara toteuttaa asukasvalintojen ohjaustehtäväänsä:
 1. Ylläpitämällä arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaohjeita (ohjeet.ara.fi)
 2. Osallistumalla koulutustilaisuuksiin
 3. Vastaamalla puhelin- ja sähköpostitiedusteluihin
 4. Suorittamalla ohjaus- ja tarkastuskäyntejä



Asukasvalintojen valvonta

- **Kunta** valvoo valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista
- **Hyvinvointialue** valvoo asukasvalintaa siltä osin, kuin kyse on asunnoista, jotka on tarkoitettu sellaisille erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa
- Valvovalla viranomaisella on lakiin perustuva oikeus vaatia vuokratalon omistajilta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.

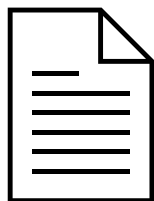


KUNTA JA
HYVINVOINTI-
ALUE VALVOO

Omistaja valitsee asukkaat

- Vuokratalon omistajalla on oikeus valita asukkaat
- Omistaja voi myös antaa **toimeksiannon asukasvalinnasta** esimerkiksi:
 - kunnan viranomaiselle
 - hyvinvointialueelle
 - yksityiselle yritykselle, vuokrataloyhtiölle, asunnonvälittäjälle tai hoivapalveluja tuottavalle yhteisölle.
- Vuokratalon omistaja vastaa **aina** siitä, että asukasvalinnat tehdään säännösten mukaan, vaikka olisikin antanut sen ulkopuolisen hoidettavaksi

Hallintokantelu asukasvalinnasta



- Kantelulla tarkoitetaan valvovalle viranomaiselle tehtyä ilmoitusta tai ilmiantoja virheellisestä menettelystä tai laiminlyönnistä
- Asukasvalintoja koskevat kantelut osoitetaan asunnon sijaintikuntaan
- Myös hyvinvointialueelle voi kannella, jos asunto on osoitettu erityisryhmälle, jonka asumispalveluiden järjestäminen on hyvinvointialueen vastuulla

Julkinen hallintotehtävä ja virkavastuu

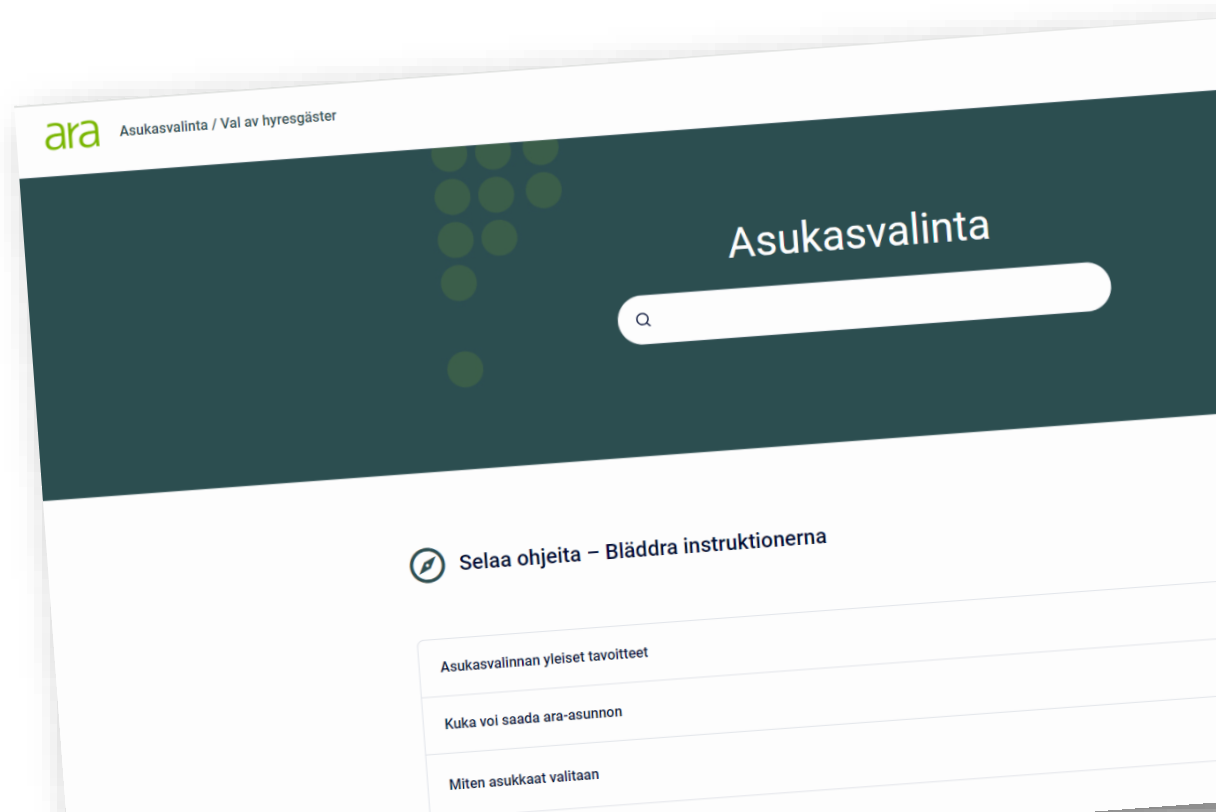
- Perustuslakivaliokunta on katsonut, että asukasvalinta valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin ja vuokra-asuntoihin on julkinen hallintotehtävä
- Asukasvalinnassa on noudatettava **hallinnon yleislakeja** ja asioita käsittelevät henkilöt **toimivat virkavastuulla**

VIRKAVASTUU-
SÄÄNNÖS TULI
VOIMAAN
1.9.2023



Asukasvalintaohjeet verkossa

- Aran vuokra-asuntoja koskevat ohjeet: ohjeet.ara.fi
- Aran uutiskirjeet: uutiskirje.ara.fi





www.ara.fi/asukasvalinnat
Sähköposti: [valvonta\(at\)ara.fi](mailto:valvonta(at)ara.fi)
Verkkoasiointi: <https://www.ara.fi/fi-FI/Verkkoasiointi>

Jokaisella on oikeus hyvään asumiseen.
Kiitos!



www.ara.fi

