

# Nurmijärven kunnan ohjeet koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa. Ohjeiden päivitys lakiuudistuksen myötä

Kunnanhallitus 09.10.2023 § 140  
241/10.04.03/2021

Ara-lainsäädännön velvoittamana kunta valvoo kunnassa sijaitsevien ara-rahoitteisten vuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Velvoite on kohdistunut sekä niin sanottuihin tavallisiin ara-rahoitteisiin vuokra-asuntoihin että ara-rahoitteisiin erityisryhmien palveluasumisen kohteisiin.

Sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn asukasvalintaoppaassa, että ohjeessa (dnro 20140/631/2014) esitetään, että kunnilla ja kunnissa sijaitsevilla vuokratalojen omistajilla tulee olla riittävän yhtenäinen käytäntö, kun omistajat valitsevat asukkaita ja kun kunta valvoo asukasvalintoja. Yhtenäiseen käytäntöön pääsemiseksi on Nurmijärven kunta laatinut ohjeet, joita sovelletaan valittaessa asukkaita Nurmijärvellä sijaitseviin arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.02.2021 (§48) hyväksynyt Nurmijärven kunnan ohjeet koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa.

Uudistunut Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta astui voimaan 1.9.2023. Uudistuksen myötä korkotukilakiin kirjattiin

1. asukasvalinnan tekijän virkavastuusäänös.
2. asukasvalinnan muutoksenhausta kantelumenettelyyn siirtyminen.
3. asukasvalintojen valvonnan muutos. Asukasvalintojen valvonta siirtyi osittain hyvinvointialueiden vastuulle. Hyvinvointialueet vastaavat kuntien sijasta niiden asuntojen asukasvalintojen valvonnasta, joiden asumispalveluiden järjestäminen on hyvinvointialueen tehtävä.

Nurmijärven omat ohjeet päivitetään vastaamaan lakiuudistusta. Päivitetyt ohjeet liitteenä.

## **Asukkaiden valinta, virkavastuusäänös**

Lakiuudistuksen myötä korkotukilakiin on lisätty uusi virkavastuusäänös (41 a §), joka koskee asukasvalintaa suorittavaa henkilöä. Virkavastuusäänöksen mukaan henkilö, joka suorittaa hänelle uskottua asukasvalinnan tehtävää, on toimistaan vastuussa niin kuin virkamies. Muutos vastaa perustuslakivaliokunnan tulkintaan julkisesta hallintotehtävästä sekä tässä noudatettavista yleislaeista ja parantaa asunnonhakijan oikeusturvaa. Säännöksen mukaan korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan myös rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.

Muutos on lisätty kunnan omaan ohjeeseen kappaleeseen 6.1. *Asukkaiden valinta* (s. 8, keltainen pohja).

## **Asukasvalinnan muutoksenhaku toteutetaan kantelumenettelyllä**

Lakiuudistuksen myötä asukasvalinnan muutoksenhakusäännöksiä muutettiin. Aiemmin asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen haettiin oikaisua (muutoksenhaku). Tämä oli kuitenkin mahdollista vain kunnan tekemiin asukasvalintapäätöksiin. Näistä päätöksistä ei

kuitenkaan voinut valittaa. Yksityisten tekemiin asukasvalintapäätöksiin ei sen sijaan voinut hakea oikaisua, eikä niistä voinut valittaa.

1.9.2023 alkaen ara-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella valvonnasta vastaavalle viranomaiselle (kunta tai hyvinvointialue) riippumatta asukasvalintoja tekevästä tahosta. Kanteluun sovelletaan hallintolaissa säädettyjä hallintokantelua koskevia säännöksiä.

Lakiuudistuksen myötä Nurmijärven kunnan alueella sijaitsevien niin sanottujen tavallisten ara-asuntojen asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä kannellaan Nurmijärven kunnan erikoissuunnittelijalle (asukasvalintojen valvonnasta vastaava viranomainen). Mikäli kunta on asukasvalinnan tekevä taho, kannellaan kunnan toiminnasta hallintolain mukaisesti kunnanhallitukselle. Ara-rahoitteisten erityisryhmien palvelutalojen asukasvalintojen osalta kantelut osoitetaan Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle.

Muutokset on huomioitu kunnan omassa ohjeessa uudella kappaleella 6.5. *Asukasvalinnan muutoksenhaku toteutetaan kantelumenettelyllä* (s. 11, keltainen pohja).

### **Asukkaiden valinta ara-rahoitteiseen erityisryhmien palvelutaloon, lakiuudistus 1.9.2023 alkaen ja toimintatavan muutos 1.10.2023 alkaen**

Lakiuudistuksen myötä asukasvalintojen valvonta muuttui. 1.9.2023 asukasvalintojen valvonta siirtyi osittain hyvinvointialueiden vastuulle. Hyvinvointialueet vastaavat kuntien sijasta niiden asuntojen asukasvalintojen valvonnasta, joiden asumispalveluiden järjestäminen on hyvinvointialueen tehtävä. Näin ollen hyvinvointialue valvoo esimerkiksi ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asukasvalintaa sellaisissa ara-kohteissa, joissa tarjotaan asumispalveluita. Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia erityisryhmien asuntoja, ei vain niitä, joista hyvinvointialue ostaa palveluja. Asuntojen käyttäjäryhmä määrittää sen, kenelle valvontavastuu kuuluu.

Kunta valvoo edelleen niin sanottujen tavallisten ara-vuokra-asuntojen asukasvalintoja sekä niiden erityisryhmäkohteiden asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestäminen ei kuulu hyvinvointialueelle. Tällaisia erityisryhmäkohteita ovat esimerkiksi opiskelija-asunnot sekä tietyille ikäryhmälle suunnatut normaalit valtion tukemat vuokra-asunnot (esim. senioritalot ja nuorille aikuisille suunnatut talot). Uudistukseen liittyen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on antanut ohjauskirjeen 30.5.2023. Ohjauskirje on oheismateriaalina.

Ara-rahoitteisten erityisryhmien palvelutalojen asukasvalintojen valvonta siirtyi Keusote-kunnilta Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle 1.10.2023. Siirron valmistelun lisäaika (syyskuu 2023) hyväksyttiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlla.

Muutos on lisätty kunnan omaan ohjeeseen kappaleeseen 6.2. *Asukkaiden valinta ara-rahoitteiseen erityisryhmien palvelutaloon, lakiuudistus 1.9.2023 alkaen ja toimintatavan muutos 1.10.2023 alkaen* (s. 9–10, keltainen pohja). Lisäksi ohjeet on muutoin tarkastettu vastaamaan lakiuudistusta.

Lakiuudistuksen myötä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle on siirtynyt neljän ara-kohteen asukasvalintojen valvonta. Näiden lisäksi kahdessa kohteessa asukasvalintojen valvonta jakaantuu hyvinvointialueen ja Nurmijärven kunnan kesken (asuntojen käyttäjäryhmä määrittää sen, kenelle valvontavastuu kuuluu). Lista siirtyneistä kohteista on oheismateriaalina.

### **Muut päivitykset kunnan ohjeisiin**

Nurmijärven kunnan ohjeisiin on myös tehty teknisluonteisia päivityksiä ja lisäyksiä vastaamaan tehtyjä organisaatiouudistuksia, ARAn asukasvalintaoppaan päivityksiä sekä uusia asukasvalinnan valvonnan ohjeistuksia (ARAn ohjauskirje 30.5.2023). Muutokset on merkitty ohjeeseen keltaisella.

**Esittelijä**

Kunnanjohtaja

**Eesitys**

Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn Nurmijärven kunnan ohjeet koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa. Päätös on voimassa toistaiseksi.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan heti kokouksessa.

**Valmistelija**

erikoissuunnittelija Katriina Ahokas, katriina.ahokas(at)nurmijarvi.fi

**Päätös**

Eesitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja hyväksyttiin ja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

**Jakelu**

Nurmijärven kunnan alueen ara-toimijat