



Nurmijärven kunnan ohjeet koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa voimassa 9.10.2023 alkaen



Sisällys

1. YLEISTÄ	3
2. ASUNTOJEN HAKUMENETTELY	4
2.1. Julkinen ja yleinen hakumenettely	4
2.2. Hakemus	4
3. ASUKKAIDEN VALINTAPERUSTEET	5
3.1. Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet	5
3.2. Etusijajärjestys	5
3.3. Varallisuus	5
3.4. Tulot	6
3.5. Asumisväljyys	6
4. OSAOMISTUSASUNTO	7
5. LYHYELLÄ KORKOTUELLA RAHOITETUT ASUNNOT	7
6. ASUKASVALINTAPÄÄTÖKSEN JA VUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN	8
6.1. Asukkaiden valinta	8
6.2. Asukkaiden valinta ara-rahoitteiseen erityisryhmien palvelutaloon, lakiuudistus 1.9.2023 alkaen ja toimintatavan muutos 1.10.2023 alkaen	9
6.3. Tilapäiset poikkeusluvut	10
6.3.1. Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa	10
6.3.2. Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen	11
6.4. Vuokrasopimuksen tekeminen ja liitteet	11
6.5. Asukasvalinnan muutoksenhaku toteutetaan kantelumenettelyllä	11
7. YHTIÖIDEN ASUKASVALINTAPÄÄTÖSTEN VALVONTAMENETTELY	12
7.1. Valvontatapa	12
7.2. Säännösten ja ohjeiden noudattamatta jättäminen	13
8. HAKEMUSASIAKIRJOJEN SÄILYTTÄMINEN	14
9. OHJEET JA LAINSÄÄDÄNTÖ	14
10. VOIMAANTULO	14
11. LIITTEET	14



1. YLEISTÄ

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Asukasvalintojen valvonta (viranomaistehtävä) kuuluu kunnalle. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain 4d §:n, uuden korkotukilain 11d §:n, vanhan korkotukilain 13 §:n ja uuden lyhyen korkotukilain 24 §:n nojalla. Uudistunut Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (ns. uusi korkotukilaki) astui voimaan 1.9.2023. Uudistuksen myötä niiden asuntojen osalta, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue.

Kunnan on päätettävä valvontatavastaan ja siitä, miten ja missä laajuudessa se hoitaa lakisääteistä tehtävää (ARAN ohje kunnille, dnro 20140/631/2014). ARA on ohjeessaan esittänyt, että kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvontatavasta päätös. Valvontatapapäätös tulee antaa tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

ARA julkaisee opasta arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin (Asukasvalintaopas). Oppaan uusin painos ilmestyi 26.11.2020. Asukasvalintaoppaasta löytyvät keskeiset asukasvalintoihin vaikuttavat säädökset ja ohjeet. Opas on saatavilla ARAn verkkosivuilta <https://www.ara.fi/asukasvalinta>.

ARAN asukasvalintojen säädökset eivät ole kaikilta osin ehdottomia, vaan säädökset sisältävät myös hyvän hallintotavan mukaisia suosituksia kunnille. Näin ollen kunnilla ja vuokratilojen omistajilla on jossain määrin harkintavaltaa asukkaiden hakumenettelyn (yleinen ja julkinen sekä rajattuhakumenettely), asukasvalintaperusteiden (mm. varallisuusrajojen), valvontamenettelyn (etukäteis- ja jälkikäteisvalvonta, pistokokeet) ja hakemusasiakirjojen säilyttämisen (paperinen tai sähköinen) osalta.

Sekä ARAn asukasvalintaoppaassa, että ohjeessa (dnro 20140/631/2014) esitetään, että kunnilla ja kunnissa sijaitsevilla vuokratilojen 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 arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Ohjeet toimivat myös ARAn ohjeiden mukaisena Nurmijärven kunnan valvontatapapäätöksenä.

Asumisoikeusasuntojen käyttörajoituksista ja luovuttamisesta säädetään erikseen lailla asumisoikeusasunnoista (650/1990).



2. ASUNTOJEN HAKUMENETTELY

2.1. Julkinen ja yleinen hakumenettely

Asuntojen hakumenettelystä on säädetty ympäristöministeriön asetuksessa arava- ja korkotukivuokra-asuntojen julkisesta ja yleisestä hakumenettelystä (182/2003). Asetuksen mukaan arava- ja korkotukivuokra-asuntojen on oltava pääsääntöisesti julkisesti ja yleisesti haettavana.

Asunnot voivat olla vain rajatun joukon haettavina, jos se edustaa paikkakunnalla riittävän laajaa asunnontarvitsijaryhmää ja rajattu hakumenettely on perusteltu asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitukset huomioon ottaen. Käytännössä rajattu hakumenettely tarkoittaa vuokra-asuntojen osoittamista esimerkiksi ikäihmisille, työsuhdeasunnoiksi, erityistä huolenpitoa tarvitseville tai muille ns. erityisryhmille tai opiskelijoille. Kunnan tulee ottaa kantaa siihen, onko kohderyhmän rajausta perusteltu ja onko se kohderyhmä, jolle asunnot osoitetaan, riittävän laaja.

Vuokratalon omistajan tehtävänä on julistaa vapaana olevat asunnot haettaviksi. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunnot ilmoitetaan haettaviksi Nurmijärvellä ilmestyvissä sanomalehdissä tai internetissä. Ilmoitustiheys voi vaihdella kunnan asuntomarkkinatilanteen mukaan.

Pääsääntöisesti asuntojen on oltava haettavana ns. jatkuvalla hakumenettelyllä. Nurmijärvellä jatkuvalla hakumenettelyllä haettujen asuntojen osalta hakijan hakemus on voimassa vähintään 3 kuukautta hakemuksen jättämisaikankohdasta lähtien. Hakemuksen voimassaoloajasta on ilmoitettava asunnon hakuilmoituksessa.

2.2. Hakemus

Ara-vuokra-asuntoja haetaan asuntohakemuslomakkeella. Ympäristöministeriö on antanut asetuksen (Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä 904/2006) siitä, mitä tietoja asuntohakemuslomakkeessa tulisi vähintään olla. Asetuksesta ilmenee mitä selvityksiä asuntohakemukseen on liitettävä ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Asuntohakemukseen tarvittavista liitteistä kerrotaan tarkemmin ARAn asukasvalintaoppaassa (5.3. *Hakemuksen liitteet*, s. 20) (<https://www.ara.fi/asukasvalinta>).

Jos kunta tai vuokratalon omistaja käyttää omaa hakemuslomaketta, siinä on oltava ARAn mallilomaketta vastaavat tiedot. Mallilomake löytyy ARAn verkkosivuilta www.ara.fi/asukasvalinta (ARA 100/10 asuntohakemusmalli). Vuokratalon omistajan käyttöönotettava oma, olennaisesti mallilomakkeesta poikkeava hakemuslomake tulee toimittaa Nurmijärven kuntaan hyväksyttäväksi ennen lomakkeen käyttöönottoa.

Hakulomake allekirjoitetaan ja päivätään. Sähköisesti jätetyn hakemuksen paperiversio allekirjoitetaan ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Lomakkeessa on maininta, että annetut tiedot vakuutetaan oikeiksi.



3. ASUKKAIDEN VALINTAPERUSTEET

3.1. Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Asukkaiden valintaperusteista on perussäännökset valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008).

Asukasvalinnan tavoitteena on, että valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen huomioiden perustus- ja yhdenvertaisuuslain mukaiset periaatteet. Tavoitteista on säädetty arava-rajoituslain (1190/1993) 4a §:ssä ja uuden korkotukilain (604/2001) 11a §:ssä.

ARA-asuntojen asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan (1) asunnontarve, (2) varallisuus ja (3) tulot. Hakijaruokakunnan tulorajoista luovuttiin 1.3.2018 lukuun ottamatta lyhyellä korkotuella rahoitettuja asuntoja (Asukasvalintaopas kappale 11. *Asukasvalinta uudella lyhyellä korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin*, s. 30–32). Vaikka Valtioneuvoston asetuksessa ei ole enää tulorajoja, on ne silti otettava huomioon tasavertaisena tekijänä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa.

Asukasvalinnan perusteista ja poikkeuksista (kappale 3 *Asukasvalinnan perusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen*, s. 7–17) on kattava selvitys ARAn asukasvalintaoppaassa (<https://www.ara.fi/asukasvalinta>). Aihetta käsitellään myös käsillä olevassa ohjeessa kappaleessa 5. Asukasvalintapäätöksen ja vuokrasopimuksen tekeminen.

3.2. Etusijajärjestys

Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tästä etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa, jos se hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon asukasrakenne huomioon ottaen on erityisen perusteltua. Perustelut tulee toimittaa asukasvalintapäätösten yhteydessä Nurmijärven kunnalle.

3.3. Varallisuus

Varallisuusrajoista on säädetty valtioneuvoston asetuksen (Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin) 3 §:ssä, jossa ei kuitenkaan ole määritelty tarkkoja varallisuusrajoja.

Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Varallisuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Varallisuuden käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä opintolainat mukaan lukien.

Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana esimerkiksi lahjoittamalla tai myymällä.



Valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaa ei saa valita asukkaaksi, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea.

ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain varallisuuden enimmäisrajat.

Varallisuusrajat ovat KUUMA-kunnissa yhteiset. Varallisuusrajat 1.1.2021 alkaen ovat Nurmijärvellä seuraavat:

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä
60 500e	77 000e	99 000e	121 000e
Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 5 500 € henkilöä kohden.			

Varallisuusrajoja noudatetaan tehtäessä asukasvalintoja sekä vuokra-asuntoihin että osaomistusasuntoihin. Varallisuusrajan maltillinen ylittyminen ei tarkoita asunnonhaussa kuitenkaan automaattisesti kielteistä päätöstä. Asukasvalinta perustuu tarveharkintaan, johon vaikuttavat varallisuuden lisäksi myös asunnon tarve sekä hakijan/hakijoiden tulot. Lisäksi sekä valtion, kuntien että ara-asuntoja omistavien tahojen yhteinen etu on se, että talojen asukasrakenne on monipuolinen, asuinalueet ovat sosiaalisesti tasapainoisia ja talojen käyttöaste pysyy korkeana.

Varallisuusrajat eivät ole voimassa lyhyellä korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalinnoissa. Näissä kohteissa tarkastellaan ainoastaan hakijaruokakunnan tulot (Asukasvalintaopas kappale 11 *Asukasvalinta uudella lyhyellä korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin*, s. 30–32).

3.4. Tulot

Hakijaruokakunnan tulo rajoista luovuttiin 1.3.2018 lukuun ottamatta lyhyellä korkotuella rahoitettuja asuntoja (Asukasvalintaopas kappale 11 *Asukasvalinta uudella lyhyellä korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin*, s. 30–32).

Vaikka tulo rajoista luovuttiin, on hakijoiden tuloja vertailtava kaikissa asukasvalintatilanteissa. Talonomistajien tulee olla valmiit esittämään pyydettyä kaikkien asuntoa hakeneiden ja asunnon saaneiden tulotiedot pyydettyä ajanjaksolta. Tuloja määriteltäessä huomioidaan ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot kuukautta kohden. Kotona asuvien työssä käyvien nuorten tulot lasketaan yhteen vanhempien tulojen kanssa. Jos asunto on yhteiskäytössä (esim. opiskelijasoluasunto), lasketaan kunkin ruokakunnan tulot erikseen. Tuloina huomioidaan ansio- ja pääomatulot. Jos tulot vaihtelevat kuukausittain, otetaan tulona huomioon edellisen 12 kuukauden keskiarvo. Tarkemmat ohjeet tulojen määrittelystä löytyy ARAn asukasvalintaoppaan kappaleesta 3.1. *Tulot*, s. 9–12).

3.5. Asumisväljyys

Valtioneuvoston asetuksen (Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin, 2 §) mukaan tarjottavan asunnon tulee olla kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen. Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta Nurmijärvellä.



4. OSAOMISTUSASUNTO

Osaomistusasunto on asunto, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas ostaa alkuvaiheessa vähemmistöosuuden. Asunnon hallinta perustuu aluksi enemmistöosuuden omistajan kanssa tehtävään huoneenvuokrasopimukseen. Lisäksi tehdään osaomistussopimus. Sopimuksessa on sovittu muun muassa asunnon osakkeiden vähemmistöosuuden hankinnasta sekä ajankohdasta, jona vuokraajalla on mahdollisuus lunastaa loppuosuus asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista itselleen. Näin osaomistusasuntojärjestelmä madaltaa kynnystä päästä omistusasuntoon.

Asukasvalinnoissa sovelletaan samoja käytäntöjä kuin valittaessa asukkaita arava- ja pitkällä korkotukilainalla rahoitettuihin vuokra-asuntoihin (ARAn asukasvalintaopas <https://www.ara.fi/asukasvalinta>). Kunta valvoo osaomistusasuntojen asukkaiden valintaa niin kauan kuin osaomistusasunnot ovat vuokra-asuntokäytössä.

5. LYHYELLÄ KORKOTUELLA RAHOITETUT ASUNNOT

Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) astui voimaan 1.8.2016. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille talouksille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen huomioiden perustus- ja yhdenvertaisuuslain mukaiset periaatteet. Asukasvalintoja tehtäessä selvitetään ainoastaan taloudessa asuvien tulot, ei asunnon tarvetta tai varallisuutta. Hakijoita ei tarvitse myöskään asettaa etusijajärjestykseen tulojen määrän perustella, vaan käytössä on ainoastaan tulojen yläraja. Hakijaruokakunnan tuloina otetaan huomioon pysyvät bruttotulot kuukautta kohti. Tarkemmat ohjeet tulojen määrittelystä löytyy ARAn asukasvalintaoppaan kappaleesta 11 *Asukasvalinta uudella lyhyellä korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin* (s. 30–32).

Valtioneuvoston asetuksen (vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 603/2016) 8 §:n nojalla asukasvalinnassa sovelletaan Nurmijärvellä seuraavia tuloarajia:

Talouteen kuuluvien henkilöiden lukumäärä	1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja lapsi	2 aikuista ja lapsi	2 aikuista ja 2 lasta	2 aikuista ja 3 lasta
Tulot (brutto) €/kk	3 540	6 020	4 190	6 670	7 270	7 870
Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta tuloarajaa korotetaan 2 480 eurolla.						
Jos ruokakuntaa kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, tuloarajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla.						
Ikä lasketaan sen kalenterivuoden lopun mukaan, jolloin asukkaaksi valitsemista haetaan.						



6. ASUKASVALINTAPÄÄTÖKSEN JA VUOKRASOPIMUKSEN TEKEMINEN

6.1. Asukkaiden valinta

Asukasvalintapäätökset asukkaiden valitsemisesta tekee pääsääntöisesti vuokratalon omistaja, joka vastaa aina päätöksen oikeellisuudesta.

Vuokratalon omistajalla on oikeus antaa asukasvalintapäätöksen tekeminen yksityiselle yritykselle tai asunnonvälittäjälle. Tällöinkin vuokratalon omistaja vastaa asukasvalinnan oikeellisuudesta. Tämän vuoksi näissä tapauksissa on ehdottomasti varmistettava toimeksiannon saajan asiantuntemus. Hakijoita on vertailtava keskenään samalla tavalla, kuin jos valitsijana olisi vuokratalon omistaja tai kunta. Valintapäätös tehdään aina vuokratalon omistajan vastuulla ja se on aina kyettävä perustelemaan valtioneuvoston asetuksen (asukkaiden valinta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 166/2008) mukaisin perusteluin. Asukasvalintapäätökset tehdään aina kirjallisesti.

Uudistunut Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta astui voimaan 1.9.2023. Uudistuksen myötä korkotukilakiin on lisätty uusi virkavastuusäännös (41 a §), joka koskee asukasvalintaa suorittavaa henkilöä. Virkavastuusäännöksen 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.

Kunnalla on lakiin perustuva oikeus (Aravalaki (1189/1993), Aravarajoituslaki (1190/1993), Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) ns. uusi korkotukilaki sekä Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/1980) ns. vanha korkotukilaki) vaatia omistajalta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset. Asukasvalintapäätökset toimitetaan kuukausittain kunkin kuukauden 15. päivään mennessä edellisen kalenterikuukauden osalta Nurmijärven kuntaan (ks. kohta 6.1. *Kunta valvoo*).

Asukasvalintapäätökset voidaan toimittaa ns. asukasvalintapäätöslistoina, joista selviää tiedot, joiden perusteella asukas/asukkaat on valittu asuntoon/asuntoihin edellisen kalenterikuukauden aikana.

Pitkällä korkotuella rahoitetuissa asunnoissa asukasvalintapäätöksistä tai päätöslistasta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot:

- hakijan/hakijoiden henkilötiedot
- hakijaruokakunnan asunnontarve
- tulot ja varallisuus
- ruokakunnan koko
- saadun asunnon koko
- saadun asunnon huoneistotyyppi
- muut saatua asuntoa hakeneet (lukumäärä)
- saadun asunnon osoite
- vuokrasopimuksen alkamispäivä



Lyhyellä korkotuella rahoitetuissa asunnoissa asukasvalintapäätöksistä tai päätöslistasta tulee käydä ilmi seuraavat tiedot:

- hakijan henkilötiedot
- ruokakunnan koko
- ruokakunnan tulot
- saadun asunnon koko
- saadun asunnon huoneistotyyppi
- saadun asunnon osoite
- vuokrasopimuksen alkamispäivä

Asukasvalinta osaomistusasuntoihin tehdään samoin kuin valittaessa asukkaita pitkällä korkotuella rahoitettuihin vuokra-asuntoihin.

Asukasvalinnat asumisoikeusasuntoihin (ASO-asunnot) tehdään asumisoikeuslain (650/1990) mukaisesti.

ARA-rahoitteiset erityisryhmien palvelutalot. Uudistunut Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta astui voimaan 1.9.2023. 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.

Lisäksi kunnalla on kaikissa tapauksissa oikeus saada nähtäväkseen myös muiden asuntoa hakeneiden henkilöiden tiedot asukasvalintaperusteiden noudattamisen valvonnassa.

6.2. Asukkaiden valinta ara-rahoitteiseen erityisryhmien palvelutaloon, lakiuudistus 1.9.2023 alkaen ja toimintatavan muutos 1.10.2023 alkaen

Uudistunut Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta astui voimaan 1.9.2023. 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 valintoja, 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.

Ara-rahoitteisten erityisryhmien palvelutalojen asukasvalintojen valvonta siirtyi Keusote-kunnilta Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle valmistelun lisääjasta johtuen 1.10.2023.

6.3. Tilapäiset poikkeusluvut

6.3.1. Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Poikkeuslupaa ara-asuntoon asuttamiselle voidaan hakea kunnalta muun muassa seuraavista syistä:

1. **Poikkeus varallisuuden määrästä.** Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista (valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja kerkotukivuokra-asuntoihin 166/2008, 6 §). Asiasta tarkemmin myös *Asukasvalintaoppaassa* (s. 15–16).
2. **Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen.** Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, asukkaiksi voidaan valita muitakin hakijoita (valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja kerkotukivuokra-asuntoihin 166/2008, 8 §). Tällöin asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asetuksessa määrättyjä edellytyksiä. Asiasta tarkemmin myös *Asukasvalintaoppaassa* (s. 17).
3. **Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa.** Kunta voi antaa luvan vuokrata asuntoa muille kuin edellytykset täyttävälle henkilölle, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan (valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja kerkotukivuokra-asuntoihin 166/2008, 7 §). Kyseessä tulee olla yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin erittäin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Asiasta tarkemmin myös *Asukasvalintaoppaassa* (s. 17).

Luvan saaminen edellyttää kirjallista hakemusta kunnalle eikä luvan antaminen saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

Ara-rahoitteisten erityisryhmien palvelutalojen asukasvalinnan tilapäisistä poikkeusluvista vastaa hyvinvointialue.



6.3.2. Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Erityisestä syystä voidaan myöntää lupa käyttää ara-rahoitteista asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Lupa voi koskea vain vähäistä asuntomäärää. Lupa asunnon muuhun käyttötarkoitukseen haetaan joko ARAlta tai kunnalta.

1. **Lupa ARAlta.** Ns. investointiavustuslain (Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 1281/2004) nojalla avustuksen saaneiden kohteiden käyttötarkoituksen muutokseen haetaan lupa ARAlta. Käyttötarkoituksen muutokseen sovelletaan ns. investointilain 11 §:ää sekä valtionavustuslain (688/2001) säännöksiä.
2. **Lupa kunnalta.** Ns. vanhan korkotukilain (Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista 291/2005, 2 §) sekä uuden lyhyen korkotukilain (Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 574/2016, 12 §) nojalla lainoitetuissa kohteissa käyttötarkoituksen muutoksen lupaa haetaan kunnalta.

Vuokratalon omistaja tekee ARAlle tai kunnalle kirjallisen hakemuksen asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta. Lupaa voi hakea tilapäistä tai pysyvää käyttötarkoituksen muutosta varten (*Asukasvalintaopas* s. 29–30).

6.4. Vuokrasopimuksen tekeminen ja liitteet

Vuokratalon omistaja on aina vuokranantaja. Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen vuokralaisen kanssa tekee aina vuokratalon omistaja niissäkin tapauksissa, kun asukasvalintapäätöksen on tehnyt ulkopuolinen yksityinen yritys tai asunnonvälittäjä.

Asuntohakemukseen liitettävistä selvityksistä kerrotaan Asukasvalintaoppaassa kappaleessa 5 *Miten asuntoa haetaan* (s. 18–21).

6.5. Asukasvalinnan muutoksenhaku toteutetaan kantelumenettelyllä

Uudistunut Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta astui voimaan 1.9.2023. Lakiuudistuksen myötä asukkaan valintaan tai hyväksyntään liittyvään päätökseen ei saa hakea oikaisua eikä hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen. Korkotukivuokra-asuntoja koskevaan asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä saa kannella valvonnasta vastaavalle viranomaiselle. Lakiuudistuksen myötä Nurmijärven kunnan alueella sijaitsevien niin sanottujen tavallisten ara-asuntojen asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä kannellaan Nurmijärven kunnan erikoissuunnittelijalle (Katriina Ahokas katriina.ahokas@nurmijarvi.fi, Tarkemmat yhteystiedot s. 12). Mikäli kunta on asukasvalinnan tekevä taho, kannellaan kunnan toiminnasta hallintolain mukaisesti kunnanhallitukselle. Ara-rahoitteisten erityisryhmien palvelutalojen asukasvalintojen osalta kantelu osoitetaan Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle.



7. YHTIÖIDEN ASUKASVALINTAPÄÄTÖSTEN VALVONTAMENETTELY

7.1. Valvontatapa

Uudistunut Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta astui voimaan 1.9.2023. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on antanut asiasta ohjauskirjeen 30.5.2023. Lakiuudistuksen myötä kunta valvoo niin sanottujen tavallisten ara-vuokra-asuntojen asukasvalintoja sekä niiden erityisryhmäkohteiden valintoja, 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).

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.

Nurmijärven kunta valvoo jälkikäteen vuokratalojen omistajien tekemiä asukasvalintapäätöksiä. Tämän johdosta vuokratalon omistajan on toimitettava kuukausittain kunkin kuukauden 15. päivään mennessä edellisen kalenterikuukauden asukasvalintapäätökset tai asukasvalintapäätöslistat kappaleessa 5.1. *Asukkaiden valinta* mukaisin tiedoin seuraavaan osoitteeseen:

Nurmijärven kunta
Konsernipalvelut/**Talous- ja strategiapalvelut**/Katriina Ahokas
Keskustie 2B
01900
NURMIJÄRVI

TAI

Sähköposti: katriina.ahokas@nurmijarvi.fi

Sähköisesti lähetettävät asukasvalintapäätöslistat tulee lähettää suojattuna sähköpostina.

Saatuun tarvittavat asiakirjat Nurmijärven kunnan arava- ja korkotukiasioista vastaava viranhaltija tai hänen nimeämänsä virka- tai työsuhteessa oleva henkilö tarkastaa valinnat ja toimittaa vuokratalon omistajalle hyväksymiskuitauksen sähköpostilla. Jälkikäteisvalvontaa käytettäessä kunnan tekemään päätökseen ei voida hakea muutosta.

Vuokratalon omistajan on varauduttava pyydettäessä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja jonossa olevien hakijoiden hakemusasikirjat sekä antamaan muita laista ja sen nojalla annetuista säännöksistä ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Valvontaviranomaiselle annettujen tietojen perusteella kunnan valvovan viranomaisen on kyettävä tarkastamaan muun muassa, onko vuokratalon omistaja valinnut asuntoihin erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevia tai täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, varallisuudelle ja tuloille asetetut edellytykset.



Nurmijärven kunnan harjoittamasta jälkikäteisvalvonnasta poiketen on ARAn suositusten mukaisesti uusien yleishyödylliseksi nimettyjen vuokra-asuntojen tuottajien toimitettava ensimmäiset asukasvalinnat valtion tukemiin vuokra-asuntoihin etukäteen Nurmijärven kuntaan hyväksyttäväksi. Toisin sanoen, näissä kohteissa Nurmijärven kunta harjoittaa etukäteisvalvontaa. Etukäteisvalvontaa käytettäessä kunnan tekemään päätökseen voi hakea muutosta.

7.2. Säännösten ja ohjeiden noudattamatta jättäminen

Kunnan valvontaviranomainen voi myös antaa vuokratalon omistajalle huomautuksen, jos se havaitsee, ettei vuokratalon omistaja noudata asukasvalinnassa annettuja säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti. Tällöin valvontaviranomainen voi myös tehostaa valvontaa esimerkiksi muuttamalla sen määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi kyseessä olevan vuokratalon omistajan osalta.

Mikäli havaitaan, ettei vuokratalon omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, ilmoittaa kunnan valvontaviranomainen tästä ARAlle mahdollisten sanktioiden päättämistä varten. Sanktiot voivat olla esim. aravalainan irtisanominen, korkotuen lakkauttaminen tai takaisinperintä tai yleishyödyllisyyden menettäminen. Tarkemmat seuraamukset säädösten noudattamatta jättämisestä löytyvät ARAn Asukasvalintaoppaasta (kappale 13. *Seuraamukset säännösten noudattamatta jättämisestä*, s. 33–34).

Nurmijärven kunta voi pääsääntöisesti toteutettavasta jälkikäteisvalvonnasta huolimatta suorittaa asukasvalinnanvalvontaa myös pistokokein. Valvonta voidaan myös muuttaa etukäteisvalvonnaksi, jos kunta katsoo siihen olevan aihetta. Tällöin asukasvalinnat tekee kunnan viranomainen.



8. HAKEMUSASIAKIRJOJEN SÄILYTTÄMINEN

Valtion tukemien vuokratalojen omistajien on arkistoitava asuntohakemukset liitteineen siten, että jälkikäteen vähintään 3 vuoden ajan voidaan selvittää, millä perusteella asunto on myönnetty tai jäänyt joltakin saamatta.

Vuokratalon omistajien tulee huolehtia siitä, että hakemuksissa olevat tiedot ovat vain niiden henkilöiden tai viranomaisten saatavilla, jotka osallistuvat hakemusten käsittelyyn tai joilla on lain mukaan oikeus saada asiakirjoista tietoa. Nurmijärven kunnalla, ARAlla ja ympäristöministeriöllä on oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen valvontaa varten milloin tahansa.

Kunta hävittää toimijoilta saamansa asukasvalintapäätöslistat heti tarkastamisen jälkeen.

9. OHJEET JA LAINSÄÄDÄNTÖ

Vuokratalojen omistajien tulee noudattaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ohjetta (Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin), joka on päivitetty 26.11.2020. Opas on saatavana ARAn internet-sivulta <https://www.ara.fi/asukasvalinta>. Oppaassa on luettelo laeista ja asetuksista, joihin oppaassa viitataan.

10. VOIMAANTULO

Näitä ohjeita noudatetaan 9.10.2023 alkaen. Nurmijärven kunnan ohjeet perustuvat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ohjeistukseen koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa. Kunnan omaa ohjetta päivitetään lainsäädännön ja ohjeistuksen päivittyessä tai muuttuessa.

11. LIITTEET

Liite 1: ARAn Asukasvalintaopas (Voimassa 26.11.2020 alkaen)

Liite 2: Ohje kunnille ara-rahoitteisten asuntojen ohjaus- ja valvontavastuusta sekä säännösten soveltamisalasta (20140/631/2014)

Liite 3: ARAn ohje hyvinvointialueille ARA-kohteita koskevasta lainsäädännöstä ja menettelytavoista (Dnro: ARA-05.00.00-2023-2. 30.5.2023)