



Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

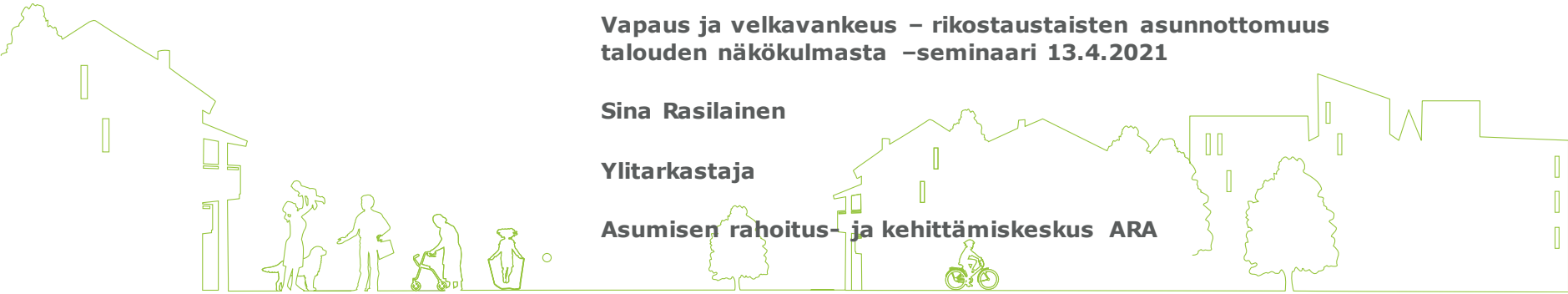
# Asukasvalintaperusteet ARA- asunnoissa

**Vapaus ja velkavankeus – rikostaustaisten asunnottomuus  
talouden näkökulmasta –seminaari 13.4.2021**

**Sina Rasilainen**

**Ylitarkastaja**

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA**



## Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

- ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan ja toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa
  - Myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia
  - Ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä
  - On mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa ja tuottaa alan tietopalvelua



## Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

- Periaatteena: **Jokaisella on oikeus hyvään asumiseen**
- [www.ara.fi](http://www.ara.fi) ja [www.ara.fi/asukasvalinta](http://www.ara.fi/asukasvalinta)
- ARAn asukasvalintaopas [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Asukasvalintaopas\(34134\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Asukasvalintaopas(34134))
- Asukasvalintaan liittyvät kysymykset [valvonta@ara.fi](mailto:valvonta@ara.fi)

## Miksi asukkaiden valintaa rajoitetaan?

Perustuu EU:n SGEI-sääntelyyn sosiaalisessa asuntotuotannossa

*(tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseen – services of general economic interest)*

- Korkotukilainoitus liitännäisine tukineen (esim. käynnistysavustukset)
- Erityisryhmien investointiavustus

## Miksi asukkaiden valintaa rajoitetaan?

- Aravalainat liitännäisine tukineen (esim. tervehdyttämisen- ja purkuavustukset)
- Lainojen ja avustusten saajina vain kunnat, muut julkisyhteisöt, yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt sekä näiden omistamat yhtiöt
- Vain sellaisille yhteiskuntaryhmille, jotka eivät kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin (asukasvalintasäännökset)

## Asukasvalinnan tavoitteet

- Valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot vuokrataan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille
  - samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen (segregaation ehkäisy)

## 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 asukasvalintaopasta ([www.ara.fi/asukasvalinta](http://www.ara.fi/asukasvalinta))
  2. Osallistumalla koulutustilaisuuksiin
  3. Vastaamalla puhelin- ja sähköpostitiedusteluihin
  4. Suorittamalla ohjaus- ja tarkastuskäyntejä
  5. Käsittelemällä hallintokanteluita

## Kunta valvoo

- Asukasvalintojen valvonta on **kuntien lakisääteinen tehtävä**
- Kunnilla on oikeus vaatia vuokratalon omistajilta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset
- Mikäli valvonnassa havaittaisiin väärinmenettelyä, kunta voi ilmoittaa ARaan.



- Valvonta voi olla etukäteis- tai jälkivalvontaa tai sitä voidaan toteuttaa pistokokein
- Tehdyistä asukasvalinnoista on käytävä ilmi:
  - asunnontarve, kiireellisyysluokitus, varallisuus, tulot, ruokakunnan koko ja haettavan asunnon koko



KUNTA  
PÄÄTTÄÄ,  
KUINKA  
VALVOO

”

KUNNALLA TULEE OLLA  
VALVONTASUUNNITELMA

## Omistaja valitsee asukkaat

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




## Kuka voi saada ARA-asunnon?

- ARA-asuntoihin voidaan valita asukkaaksi Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen
- Ulkomaalaislaki (301/2004) 10. luku
  - oleskelukortti tai myönnetty vähintään vuoden mittainen oleskelulupa

## Asukasvalintaperusteet

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

- 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).



ARA-  
ASUNTOIHIN  
EI VOI OLLA  
JONOTUSJÄR-  
JESTELMÄÄ

”

ESIMERKIKSI  
OPIKELIJOITA EI SAA  
ASETTAA  
JONOJÄRJESTYKSEEN  
OPIKELUN KESTON  
MUKAISESTI

## Kiireellisyysluokitus

- ARAn asukasvalintaoppaan kiireellisyysluokitus
  - **erittäin kiireellinen asunnontarve**
  - **kiireellinen asunnontarve**
  - **asunnontarve**
- PK-seudulla yli 50 % hakijoista erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa.

## Hakijaruokakunta

- 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
- Mikäli selvityksiä on hankala saada, voidaan apuna käyttää esim. tilastoja ja muita tietolähteitä
- Huomioidaan tietoturva ja -suoja esim. salassa pidettävät terveystiedot.

## Asukasvalintaperusteet: asunnon tarve

- 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
- Huomioidaan hakijoiden yhdenvertaisuus.



## Asukasvalintaperusteet: varallisuus

- ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain asukasvalinnassa huomioon otettavat varallisuuden enimmäisrajat ja tiedottavat niistä vuokralojen omistajille
- Huomioitava asunto- ja pörssiosakkeet, kiinteistöt, kiinteä omaisuus ja muu sijoitusomaisuus, metsä- ja maapohja sekä pankkitalletukset.

## Asukasvalintaperusteet: tulot

- Ei tulorajoja lukuun ottamatta lyhyen korkotukilainan kohteita
- Hakijan tulot selvitetään sen arvioimiseksi, onko hakijalla riittävästi tuloja järjestää asumisensa ilman valtion tukea
- Tulot on otettava huomioon hakijoiden keskinäisessä vertailussa, vaikka ei tulorajoja
- Hakijan tulot huomioidaan brutto/kk
- Kiinteistön omistajalla on oikeus arvioida hakijan vuokranmaksukykyä (ts. riskianalyysi).

## Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- Jos asukasvalinnan perusteet täyttyvät, maksuhäiriömerkintä ei lähtökohtaisesti saa estää asunnon saantia
- 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 vuokrasaatavan 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

- Vuokranantaja voi pyrkiä turvaamaan vuokrasaattavan:
  - vaatimalla AHVL:n mukaisen vakuuden
  - ohjaamalla hakija hankkimaan KELAn perustoimeentulotuen vuokravakuuden tai sosiaalitoimen myöntämän maksusitoumuksen
  - tekemällä vuokrasopimus aluksi määräajaksi

## Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- selvittämällä mahdollisuus ohjata asumistuki/toimeentulotuki suoraan vuokranantajan tilille
- selvittämällä mahdollisuuden välivuokrata asunto jonkin tahon (esim. sosiaalitoimi, järjestöt) kautta
- Järjestellyt vuokravelat eivät estä asunnon saantia, jos hakija toimittaa luotettavan tahon kanssa tehdyn tositteellisen maksusuunnitelman.

## Hallintokantelu

- ARA vastaanottaa ja käsittelee hallintokanteluja toiminnasta, jonka valvonta kuuluu ARAn lakisääteisiin tehtäviin
- Kantelulla tarkoitetaan valvovalle viranomaiselle tehtyä ilmoitusta tai ilmiantoa virheellisestä menettelystä tai laiminlyönnistä
- ARA voi kanteluun perehdyttyään antaa hallinnollista ohjausta taholle, jonka toimintaa kantelu koskee

## Hallintokantelu

- Ei koskaan päätökseen kohdistuva muutoksenhakukeino
- Voi tehdä korkeintaan 2 vuoden takaisesta asiasta
- Tehdään kirjallisena ARAn kirjaamoon postitse tai sähköpostitse
- Kantelua ei voi tehdä nimettömänä
- Kanteluratkaisu annetaan tiedoksi kantelijalle ja kantelun kohteelle sekä asukasvalintaa koskevissa asioissa myös kunnalle
- Tehdystä ratkaisusta ei ole valitusoikeutta.

<https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Hallintokantelu>

## Erityispiirteet vapautuvien vankien asuttamisessa

Vuokrataloyhtiöllä on lähtökohtaisesti oikeus valita asukkaat asukasvalintakriteerit huomioiden. ARAlla ei toimivaltaa asukasvalintoihin.

Yhdenvertaisuuslaki

Pienituloisuus tai vähävaraisuus ei voi olla asukasvalinnan esteenä

Asukasvalintaohjeistus ei ota kantaa velkojen syntyperään (rikosperäinen velka)

Liitteiden toimitusaika varsinkin pk-seudulla lyhyt (3 pv)

Hakija varmentaa allekirjoituksellaan antamiensa tietojen oikeellisuuden.





Jokaisella on oikeus hyvään asumiseen  
Kiitos!

