Arava- ja korkotukivuokra-asuntoja koskeva

ASUKASVALINTAOPAS

VALTION ASUNTORAHASTO 2005

5. ASUKASVALINNAN PERUSTEET

5.1. Asukasvalinnan yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Asukasvalinnan tavoitteista on säädetty valtioneuvoston asetuksen 2 §:ssä. Sen mukaan 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.

Tarkoituksena on, että useita asuntomarkkinoilla vaikeasti asutettavia hakijoita ei asutettaisi samaan taloon ja samalle alueelle.

Asukasvalinnan perusteina ovat valtioneuvoston asetuksen 3 §:n mukaan hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Nämä kaikki on otettava huomioon asukasvalintapäätöstä tehtäessä.

> 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.

Jos etusijajärjestyksestä poiketaan, on valitun hakijaruokakunnan kuitenkin mahduttava tulorajoihin, mikäli niitä paikkakunnalla ja kohteessa on sovellettava, ja hakijaruokakunnan on täytettävä varallisuusedellytys. Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa sovellettavasta menettelystä kerrotaan luvussa 5.9.

Suomalainen hyvinvointivaltio perustuu sille ajatukselle, että yhteiskunta turvaa myös heikossa asemassa oleville oikeuden toimeentuloon ja eräissä erikoistapauksissa myös subjektiivisen oikeuden asuntoon. Aihetta käsitellään tarkemmin luvussa 7.

Asukasvalinnassa on otettava huomioon myös perustuslain edellyttämä yhdenvertaisuus ja oikeus kotipaikan valintaan.

> Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Samoin jokaisella on oikeus valita asuinpaikkansa. Yhdenvertaisuuslaki kieltää etnisen syrjinnän.

5.2 Asunnontarve

Asunnontarve ei ole yhtä yksiselitteinen käsite kuin hakijan tulot ja varallisuus. Kun asunnontarvetta arvioidaan, tulee ottaa huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys. Huomioon on otettava myös ruokakunnan koko ja ikärakenne.

Asunnontarpeen kiireellisyyttä arvioitaessa tulee aina ottaa huomioon kunnan erityistilanne ja erilaisessa asunnontarpeessa olevien henkilöiden lukumäärä. Seuraavaa luokittelua on tarkoitettu käytettäväksi joustavasti.

Kaikkein kiireellisimmässä asunnontarpeessa on esimerkiksi hakija, joka on asunnoton.

Asunnottomaksi katsotaan henkilö, joka

- asuu ulkona
- asuu asunnoksi kelpaamattomissa tiloissa
- asuu yömajassa tai vastaavassa tilapäisluonteisessa majoituksessa
- asuu laitoksessa asunnon puutteen vuoksi tai jonka laitoksesta pääsyn esteenä on asunnon puuttuminen tai
- jonka asuinolosuhteet ovat rinnastettavissa edellä mainittuihin olosuhteisiin

Asunnottomaksi katsotaan perhe, jonka perheenjäsenet joko asuvat erillään tai tilapäisesti matkustajakodissa, hotellissa tai sukulaisten tai tuttavien luona, ensi- tai turvakodissa tai kriisiasunnossa tai muussa tilapäismajoituksessa.

Lisäksi erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa voidaan katsoa olevan mm. hakijan,

- joka on viranomaisen päätöksellä ilman omaa syytään velvoitettu muuttamaan asunnostaan
- joka jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi tai
- jonka asunto on erittäin ahdas, yli kolme henkilöä huonetta kohden keittiötä huoneeksi lukematta tai enintään 10 m^2 henkeä kohden

Kiireellisessä asunnontarpeessa olevana voidaan pitää mm. hakijaruokakuntaa

- joka on irtisanottu nykyisestä asunnostaan
- jonka perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää lääkärintodistuksen mukaan terveellisempää tai sopivampaa asuntoa
- jonka asunnon järjestäminen vapauttaa sosiaalihuollon tukiasuntopaikan
- joka perheellisenä asuu alivuokralaisena tai vuokrasuhteeseen perustuen yhteisasuntolassa tai yhteistaloudessa
- jonka nykyinen asunto on liian ahdas: yli kaksi henkilöä huonetta kohden keittiötä huoneeksi lukematta tai enintään 15 m^2 henkilöä kohden
- joka on muuttamassa paikkakunnalle, josta on saanut työpaikan
- joka on tuomittu avioeroon tai tuomioistuimen päätöksellä määrätty lopettamaan yhteiselämä ja erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen tai
- jolla on muu näihin rinnastettava peruste asunnontarpeelleen

Lisäksi asunnontarpeessa olevana voidaan pitää mm. hakijaruokakuntaa

- jonka asunto on varusteiltaan puutteellinen
- jonka asunnontarve johtuu perhepiirissä olevista ristiriidoista
- jonka nykyiset asumiskustannukset ovat selvästi liian korkeat suhteessa perheenjäsenten tuloihin ja varallisuuteen
- jolla on pitkä ja hankala työmatka
- joka on perustamassa perheen ja vailla yhteistä asuntoa
- jonka nykyisessä asunnossa asuu enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohden keittiötä huoneeksi lukematta

- joka on perheetön ja vailla itsenäistä asuntoa
- jonka asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton tai
- jonka nykyinen asunto on muun syyn vuoksi epätyydyttävä

Jos asunnonhakijalla on useita tekijöitä, jotka lisäävät asunnontarvetta, se tulee valintaprosessissa ottaa huomioon. Lisäksi tulisi ottaa huomioon se aika, jonka puutteelliset asunto-olot ovat kestäneet.

5.3 Varallisuus

Hakijan varallisuutta tutkitaan sen selvittämiseksi, onko hakijalla riittävästi varallisuutta asuntoasiansa järjestämiseen ilman valtion tukea. Varallisuutena tulee ottaa huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi.

Varallisuutena otetaan huomioon lähtökohtaisesti hakuhetken mukainen varallisuus.

Varallisuuden määrää laskettaessa tulee hakijan omaisuus arvostaa käyvän arvon mukaan eli arvioida omaisuuden todennäköinen luovutushinta. Luotettavan arvion kiinteistöistä ja asuntoosakkeista saa esimerkiksi kiinteistönvälittäjiltä. Asunto-osakkeista arvion voi saada myös yhtiön isännöitsijältä. Pörssissä noteeratuista osakkeista otetaan huomioon hakuhetkellä noteerattu arvo. Käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä. Opintolainojen määrää ei kuitenkaan vähennetä omaisuuden käyvästä arvosta, koska opintolainat otetaan huomioon tulorajoja sovellettaessa.

Valtion asuntorahaston suositukset varallisuuden enimmäisrajoiksi ovat liitteinä (3.6.2004 annettu ohje). Kunnan tulee tiedottaa vuokratalojen omistajille, mitä varallisuusrajoja kunnassa noudatetaan. Varallisuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Kaikissa kunnissa noudatetaan varallisuusedellytystä tehtäessä asukasvalintoja vuokra-asuntoihin ja osaomistusasuntoihin.

Valittaessa asukkaita opiskelija-asuntoihin varallisuusrajoja ei sovelleta. Varallisuutta tulisi kuitenkin käyttää hakijoiden keskinäiseen vertailuun.

Jos hakijalla on ennestään omistusasunto, hän voi kuitenkin olla vuokra-asunnon tarpeessa esimerkiksi sen vuoksi, että omistusasunto on kokonsa, sijaintinsa tai hakijan terveydentilan vuoksi hänelle sopimaton. Hakija voi myös velkajärjestelyn ehtojen vuoksi joutua luopumaan omistusasunnostaan. Omistusasunnon arvo otetaan huomioon varallisuutta arvioitaessa ja asunnosta saatava vuokratulo otetaan huomioon hakijan tuloja lisäävänä tekijänä.

5.4 Tulot

Tulorajasäännöstä on muutettu 15.6.2004 alkaen. Tulorajoja sovelletaan kaikkiin asukasvalintoihin seuraavissa kunnissa:

1) Pääkaupunkiseutu lähialueineen:
   Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nurmijärvi, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti.

2) Tampereen seutu:
Kangasala, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Tampere, Vesilahti ja Ylöjärvi.

3) Turun seutu:
Askainen, Kaarina, Lemu, Lieto, Masku, Merimasku, Naantali, Paimio, Piikkiö, Raisio, Rusko, Sauvo, Turku, Vahto ja Velkua.

4) Jyväskylän seutu:
Hankasalmi, Jyväskylä, Jyväskylän mlk, Korpilahti, Laukaa, Muurame, Petäjävesi, Toivakka ja Uurainen.

5) Kuopion seutu:
Karttula, Kuopio, Maaninka, Siilinjärvi ja Vehmersalmi.

6) Oulun seutu:
Hailuoto, Haukipudas, Kempele, Kiiminki, Muhos, Oulu ja Oulunsalo.

Muissa kunnissa kuin edellä luetelluissa tulorajoja sovelletaan ainoastaan sellaisen rakennuksen asuntoihin, joka on otettu käyttöön 1. päivänä tammikuuta 2004 tai myöhemmin. Rakennus on säännöksen mukaan otettu käyttöön, kun se on hyväksytty loppukatselmuksessa maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaisesti.

Asukkaaksi valitsemisen perusteena kaikissa kunnissa on edelleen hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus sekä tulot. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Yksittäistapauksessa voidaan tästä etusijajärjestyksestä poiketa, mikäli se on mm. vuokratalon asukasrakenne huomioon ottaen erityisen perusteltua. Asukasvalinnoilla pyritään myös vaikuttamaan siihen, että vuokratalon asukasrakenne olisi monipuolinen ja asuinalue olisi sosiaalisesti tasapainoinen.

Hakijaruokakunnan tuloja määriteltäessä otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot laskettuina kuukautta kohden. Näin ollen myös aikuisten, kotonaan asuvien nuorten tulot lasketaan yhteen vanhempiensa tulojen kanssa, ellei kyseessä ole vain loma-ajalta saadut tulot.

Jos asunto on yhteiskäytössä, lasketaan kunkin ruokakunnan tulot erikseen ja verrataan niitä tulorajoihin. Tällaisia yhteiskäyttöisiä asuntoja on esimerkiksi opiskelijoilla, jotka vuokraavat yhdessä ison asunnon. Yleensä silloin jokaisella on erikseen vuokrasopimus asunnon omistajan kanssa. Jos kukin opiskelija muodostaa oman ruokakuntansa, verrataan hänen tulojaan yhden hengen tulorajoihin.

Tulojen laskentaperusteena on pysyvä bruttokuukausitulo, koska tulorajat on määritelty kuukausituloihin perustuviksi. Silloin kun tuloista on annettava selvitys, kuukausitulon määrittelyyn ei riitä verotustodistus, vaan tuloista toimitetaan erillinen selvitys. Tulotiedot on myös aina ilmoitettava asuntohakemuslomakkeella.

5.4.1 Tuloja ovat

Tuloja ovat esimerkiksi ansiotulot kaikkine lisineen, elatusapu, jos sitä maksetaan puolisolle, eläkkeet, erilaiset jatkuvana maksettavat tapaturma- ja vakuutuskorvaukset, invalidiraha sekä pääoma-

tulot, kuten korko ja osinkotulot. Myös ulkomailta saatavat tulot tulisi ottaa huomioon. Luontaisetujen arvona otetaan huomioon etuuden verotusarvo. Aikuisopintoraha ja aikuiskoulutustuki lasketaan myös tuloiksi.

Tuloihin lasketaan mukaan kaikki palkanlisät, kuten maksettavat ylityökorvaukset, vuorotyölisät ja bonukset jne.

5.4.2 Tuloiksi ei lueta

- asumistukea
- kansaneläkelain (347/1956) mukaista hoitotukea, puolisolisää tai lapsikorotusta
- rintamasotilaseläkelain (119/1977) mukaista rintamasotilaseläkettä, rintamalisää tai ylimääräistä rintamalisää
- sotilasvammalain (404/1948) mukaisia korvauksia
- lapsen hoitotuesta annetun lain (444/1969) mukaista hoitotukea
- lapsen elatusapua, jota suoritetaan oikeuden päätöksen tai asianmukaisen kirjallisen sopimuksen perusteella
- lapsen elatuksen turvaamisesta annetun lain (122/1977) mukaista elatustukea
- lapsilisälain (796/1992) mukaista lapsilisää
- vammaistukilain (124/1988) mukaista vammaistukea
- toimeentulotuesta annetun lain (1412/1997) mukaista toimeentulotukea (742/2001)
- työvoimapoliittisesta aikuiskoulutuksesta annetun lain (763/1990) mukaista ylläpitokorvausta tai muuta vastaavaa ylläpitokorvausta (742/2001)
- opintotukilain (65/1994) mukaista opintotukea lukuun ottamatta aikuisopintorahaa (182/1995)

Selvästi tilapäisiä tuloja kuten asevelvollisten päivärahaa, sotilasavustusta ja koulua käyvien, alle 18-vuotiaiden lasten loma-ajan tuloja ei oteta huomioon.

5.4.3 Tulojen laskeminen

Yhä useammilla asunnonhakijoilla tulot vaihtelevat kuukausittain. Tähän vaikuttavia tekijöitä ovat mm. vaihtelevat työajat, erilaiset palkanlisät sekä ns. pätkätyöt. Koska arvioinnin perusteena on pysyvä tulo, ei tulojen huomattavasti vaihdellessa yksittäisen kuukauden tuloja voi pitää arvioinnin perusteena. Tällöin perusteeksi tulisi ottaa edellisen 12 kuukauden keskiarvo. Jos hakija osoittaa tulojen pysyvästi alentuneen esimerkiksi eläkkeelle jäämisen johdosta, tulee se ottaa huomioon.

Tulojen arvioinnin pohjana on kuukausitulo, joten koko vuoden tulojen perusteella tuloja laskettaessa vuositulosta tulisi vähentää lomaraha, koska sitä ei säännöllistä kuukausipalkkaa saaviltakaan oteta huomioon.

Jos henkilö on ollut työttömänä useamman kuukauden ajan, lasketaan edellisen 12 kuukauden keskiarvo tuloista, joissa on mukana sinä aikana saatu palkkatulo ja työttömyyskorvaus. Jos työttömyys on kestänyt yli vuoden, tulee tuloiksi vain työttömyyskorvauksesta laskettu keskiarvo. Jos kunta valvovana viranomaisena kuitenkin katsoo, että työttömyys tulisi pitkäkestoiseksi, voidaan tuloksi katsoa jo työttömyyden alkaessa vain työttömyyskorvaus.

Jos hakija on äitiyslomalla, hoitovapaalla, vuorotteluvapaalla tai muuten työstään tilapäisesti vapaana, tulisi pysyvä tulo laskea siten, että tuloksi katsotaan se kuukausitulo, mikä hänellä on ollut

ennen työstä pois jäämistä, ellei tiedossa ole tulojen olennainen, pysyvä muuttuminen. Kuitenkin, jos hakijan äitiysloma sekä hoitovapaa ovat yhdessä kestäneet yli vuoden, voidaan tuloksi katsoa näistä laskettu edellisen 12 kuukauden keskiarvo.

Seuraavana on esimerkkejä tulojen laskemisesta eri tilanteissa.

1. Henkilö on pysyvässä työsuhteessa, josta saa säännöllistä kuukausipalkkaa. Edellisen vuoden kertymä sekä verotettavat vuositulot ovat huomattavasti nykyistä kuukausipalkkaa alhaisemmat.

   Tuloksi tulisi laskea nykyinen kuukausipalkka. Hakijan tulotaso on noussut, joten aikaisempia tuloja ei oteta arvioinnin perusteeksi.

2. Henkilö saa palkkatodistuksen mukaan säännöllistä kuukausipalkkaa. Palkkatodistuksessa ilmoitetaan kuitenkin kokonaiskuukausiansioiksi tätä suurempi summa.

   Tuloiksi tulisi laskea 12 kk keskiarvo eikä käyttää perusteena säännöllistä kuukausipalkkaa. Jos palkkatodistuksessa on eritelty vuorotyöstä saatava korvaus, se vähennetään tulosta valtioneuvoston asetuksessa vahvistettuun määrään asti (ks. tarkemmin kohta 5.4.4 Vähennykset).

3. Henkilön kuukausitulo ja tulokertymän mukaan laskettu keskiansio ylittävät tulorajan, mutta viimeksi vahvistetussa verotuksessa olleiden verotettavien tulojen mukaan laskettu keskiansio alittaa tulorajan.

   Kuukausituloja ei lasketa verotustodistuksen perusteella. Verotuksessa tuloista tehdään vähennyksiä ja lisäksi verotustiedot ovat vanhoja. Kuukausitulot selvitetään aina palkkatodistuksesta, verotodistus on lähinnä varallisuuden tarkistusta varten.

<u>Yrittäjän kuukausituloja</u> selvitettäessä voidaan yrittäjältä pyytää esimerkiksi seuraavia selvityksiä:

- tilinpäätösasiakirjat eli tuloslaskelma ja tase sekä liitetiedot ja tase-erittelyt
- henkilökohtainen veroilmoitus
- elinkeinotoiminnan veroilmoitus tarvittavine liitteineen
- selvitys yrittäjäeläkemaksuista ja sen perusteista
- vuosi-ilmoitus maksetuista ja tilitetyistä sosiaaliturvamaksuista ja ennakonpidätyksistä
- yhtiösopimus tai perustamisasiakirja tai yhtiöjärjestys tai yhtiökokouksen pöytäkirja
- ennakkoverolippu
- oma arvio tuloista
- yrityksen lopettamisilmoitus

Ruokakunnan tulona otetaan huomioon elinkeinotoiminnan ansio- ja pääomatulo. Yrittäjän tulo arvioidaan tarvittaessa useamman vuoden keskiarvona. Starttiraha otetaan tulona huomioon niiltä kuukausilta, joilta se on myönnetty. Starttirahan päätyttyä yrittäjän tulo arvioidaan tapauskohtaisesti, kuitenkin yleensä vähintään starttirahan aikaiselle tulotasolle.

Jos yrittäjän kuukausituloja ei voida muuten selvittää tai tulo näyttäisi tuloslaskelman perusteella perheen elintasoon verrattuna muodostuvan liian alhaiseksi, voidaan kuukausitulona käyttää vähimmäistulotasoa, joka saadaan, kun arvioinnin tukena käytetään seuraavia viitetietoja:

- yrittäjäeläkevakuutusmaksun perusteena oleva tulo
- yksityisottojen määrä muutettuna bruttotuloa vastaavaksi kertomalla luvulla 1,3.

Lisäksi viitetietona voidaan käyttää ennakkoverolippua tai muuten toimialan keskimääräistä tuloa. Yrittäjän tulon ei yleensä katsota olevan alhaisempi kuin parhaiten palkatulle alaiselle maksettu palkka.

5.4.4 Vähennykset

Tuloista tehdään valtioneuvoston asetuksen (1191/2001) 6 §:n mukaisesti vähennyksiä. Vähennysten määrät näkyvät liitteenä olevassa asetuksessa. Vähennyksiä tehdään seuraavissa tapauksissa.

1. Jokaisesta ruokakuntaan kuuluvasta lapsesta, joka ei ole täyttänyt kahdeksaatoista vuotta sen kalenterivuoden loppuun mennessä, jona asukkaaksi valitsemista haetaan, saa tehdä vähennyksen **ruokakunnan tuloista.**

Jos lapsi on yhteishuoltajuudessa, vähennys tehdään sen puolison tuloista, jonka asunnossa lapsi on kirjoilla. Raskaustodistuksen perusteella voidaan tuloista tehdä vähennys myös syntymättömän lapsen osalta.

2. Lapsesta maksettava elatusapu, jota suoritetaan tuomioistuimen päätöksen tai asianmukaisen kirjallisen sopimuksen perusteella, saadaan vähentää **ruokakunnan tuloista.**

Elatusavun maksamisesta edellytetään todistusta tai kuittia.

3. Kaksi prosenttia ruokakunnan maksamattomien valtion takaamien opintolainojen määrästä saadaan vähentää **ruokakunnan tuloista.**

Lainasta tarvitaan pankin antama todistus.

4. Jos hakijaruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi tulonsaaja, saa kunkin vähemmän ansaitsevan **henkilön kuukausituloista** tehdä vähennyksen.

Vähennys tehdään vähemmän ansaitsevan henkilön tulosta. *Näin ollen vähennyksen määrä ei milloinkaan voi olla suurempi kuin kyseisen henkilön ansaitsema tulo.*

5. Hakijaruokakuntaan kuuluvan **henkilön kuukausituloista** saa vähentää hänen vuorotyöstään saamaa palkanlisää asetuksessa mainittuun määrään asti.

Vuorotyöstä saataviin vähennyskelpoisiin lisiin voidaan rinnastaa myös sunnuntai-, ilta- ja yötyökorvaukset sekä muusta epäsäännöllisinä aikoina tehdystä työstä kuin ylityöstä saatava ylimääräinen korvaus, jos sen määrä on palkkatodistuksessa eritelty.

5.4.5 Tulorajat

Tuloja, joista on tehty edellä mainitut vähennykset, verrataan tulorajoihin. Tulorajat ovat liitteenä olevassa valtioneuvoston asetuksessa. Tulorajoja ei saa ylittää lukuun ottamatta niitä poikkeuksia, joista on tarkemmin kohdissa 5.7 - 5.9.

Tulorajoja sovelletaan edellä kappaleessa **5.4** luetelluissa kunnissa kaikkiin asukasvalintoihin. Muissa kunnissa tulorajoja sovelletaan vain 1.1.2004 ja sen jälkeen käyttöön otetuissa asunnoissa.

Näitä tulorajoja sovelletaan sekä arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin että osaomistusasuntoihin tehtäviin asukasvalintoihin.

5.5 Asumisväljyys

Asumisväljyydestä säädetään valtioneuvoston asetuksen 9 §:ssä. Sen mukaan asunnon tulee olla kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen. Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon myös erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

Vuokra-asuntotilanne eri kunnissa vaihtelee huomattavasti. Kuntien tulisi ottaa kantaa asumisväljyyteen niin, että vuokratalojen omistajilla olisi kunnan kanta tiedossaan valintoja tehdessään. Suositellaan, että asumisväljyyteen suhtaudutaan joustavasti ja otetaan huomioon asuntomarkkinatilanne sekä hakijan perhetilanne.

Henkilöluvulla tarkoitetaan kaikkien haettavana olevaan asuntoon vakinaisesti asumaan tulevien henkilöiden lukumäärää. Raskaustodistuksella toteen näytetty raskaus otetaan huomioon henkilölukua lisäävänä tekijänä.

5.6 Kuntalaisuuden, luottotietojen ja vuokrarästien vaikutus

Asukasvalintoja koskeneiden tutkimusten ja selvitysten perusteella on ilmennyt, että asunnontarpeen, pienituloisuuden ja vähävaraisuuden lisäksi asukasvalintoihin ovat vaikuttaneet kuntalaisuus ja luottotiedot.

Kaikkia hakijoita on käsiteltävä yhdenmukaisella tavalla siten, että jokaisella kansalaisella ja maassa laillisesti asuvalla on oikeus valita itse kotikuntansa. Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on 29.12.2004 antamassaan päätöksessään katsonut, että kuntalaisuus asukasvalintaperusteena on syrjivä (Dnro 1183/4/03). Jos on useita hakijoita, joiden asunnontarpeensa, varallisuutensa ja tulojensa puolesta voidaan katsoa olevan samanarvoisessa asemassa, voidaan vertailussa kunnan harkinnan mukaan ottaa huomioon esimerkiksi asunnottomuuden kesto, onko useampia erittäin kiireellisen asunnontarpeen syitä ja niiden kesto, hakijan asunto-olojen parantamisen kiireellisyys sekä hakemuksen voimassaoloaika.

Jos asukasvalinnan perusteet - asunnontarve, tulot ja varallisuus - täyttyvät, ei luottotiedoissa olevien maksuhäiriöiden tule olla esteenä asunnon osoittamiselle ainakaan silloin, jos ne ovat vähäisiä tai hakijan maksuhäiriöhistorian perusteella voidaan arvioida, etteivät maksujen laiminlyönnit ole toistuvia.

Jos hakijalla on vuokrarästejä sille vuokranantajalle, jolta hän hakee uutta asuntoa, ei ole kohtuullista edellyttää, että hänen kanssaan tulisi uudelleen tehdä vuokrasopimus. Mikäli tällaisen hakijan asuntotilannetta ei saada muuten hoidettua, tulisi sosiaaliviranomaisten kanssa neuvotella jälleenvuokrasopimuksen tekemisestä asunnosta tai kunnan maksusitoumuksen antamisesta. Hakija voisi myös hakea ennalta ehkäisevää toimeentulotukea vuokrarästien maksamiseen. Jos kyseessä on vuokrarästi edelliselle vuokranantajalle, hakija voisi myös tehdä sopimuksen edellisen vuokranantajan kanssa rästien maksamisesta. Joissakin tapauksissa saattaa olla perusteltua, että hakijan kanssa tehdään määräaikainen vuokrasopimus.

5.7 Erityiset asukasvalintaperusteet

Hakija voidaan valita asukkaaksi tulo- ja varallisuusrajoista riippumatta valtioneuvoston asetuksen 10 §:n mukaan seuraavissa tapauksissa:

1. Jos kyse on sellaisen asumisen tukemisesta, joka on sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista, kuitenkin siten, ettei asukkaaksi saa valita hakijaruokakuntaa, jonka varallisuus tai kuukausitulot ovat riittävät tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen. Hakijaruokakunnan omistaman tavanomaisen asunnon arvo voidaan vähentää arvioinnissa huomioon otettavasta varallisuudesta.

Osoitettaessa asuntoa erityistä huolenpitoa tarvitseville henkilöille voidaan poiketa tuloille ja varallisuudelle asetetuista edellytyksistä. Erityistä tukea tarvitsevia henkilöitä ovat esimerkiksi vanhukset ja vammaiset. Asumis- ja siihen liittyvien tukipalveluiden tarve on merkittävä peruste asuntoa osoitettaessa. Valittaessa asukkaita tällä perusteella, hakijoiden asunnontarve, tulot ja varallisuus selvitetään ja hakijat asetetaan etusijajärjestykseen asukasvalintaperusteiden mukaan, eli etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat. Näin ollen, mikäli on useita hakijoita, jotka ovat samanlaisen tuen ja huolenpidon tarpeessa, valitaan vähävaraisin ja pienituloisin.

Hakijan omistamaa tavanomaista asuntoa ei huomioida varallisuutta arvioitaessa. Suositellaan, että kunta määrittelisi säännöksen soveltamisen helpottamiseksi, mikä ja minkä arvoinen kyseisellä paikkakunnalla on tavanomainen asunto.

2. Jos asunto osoitetaan vuokratalossa asuvalle, jonka asuntoa peruskorjataan.

Peruskorjattavassa vuokra-asunnossa asuvalle voidaan osoittaa toinen vuokra-asunto joko pysyvästi tai tilapäisesti tulo- ja varallisuusrajoista riippumatta. Säännöksen tarkoituksena on helpottaa peruskorjauksia.

3. Jos asunto tulee talonmiehen tai huoltomiehen asunnoksi.

Säännöksen tarkoituksena on, että talon huollosta vastaavilla henkilöillä on mahdollisuus asua talossa tai sen lähistöllä ja olla siten helpommin tavoitettavissa. Säännös ei koske huoltoyhtiöiden toimistohenkilökuntaa eikä isännöitsijää.

4. Jos kyseessä on ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen.

5. Asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen, ellei asuntoa ole jonottamassa kiireellisemmässä asunnontarpeessa oleva ruokakunta.

6. Jos on kyseessä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö.

Vuokraoikeus voi siirtyä vuokralaisen huoneistossa asuvalle puolisolle, perheeseen kuuluvalle lapselle tai jommankumman puolison vanhemmalle (AHVL 45§). Vuokralaisen kuoltua oikeus vuokrasuhteen jatkamiseen on vuokralaiselta jääneellä asuinhuoneistossa asuvalla puolisolla, perheeseen kuuluvalla lapsella ja vuokralaisen tai hänen puolisonsa vanhemmalla sekä henkilöllä, joka oli vuokrannut huoneiston yhdessä kuolleen vuokralaisen kanssa (AHVL 46 §). Asumus- tai avioerotapauksissa tuomioistuin katsoo, kumpi puolisoista on enemmän asunnon tarpeessa, ja siten oikeutetumpi jatkamaan vuokra-asunnossa asumista. Merkitystä ei ole sillä, kumman nimissä vuokrasopimus on ollut. Tämä koskee myös muita kuin aviopuolisoita, jotka ovat vuokranneet asunnon yhdessä (AHVL 48 §).

7. Jos on kyseessä vuokra-asunto, jota koskee aravarajoituslain 3 §:n 1 momentin nojalla kymmenen vuoden jatkorajoitusaika ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana; poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 % vuokratalon kaikista asunnoista.

Edellä olevissa kohdissa 1-7 on tapaukset, jolloin asetuksen mukaan on mahdollista poiketa tuloille ja varallisuuden määrälle asetetuista edellytyksistä. Pelkästään asunnontarpeelle asetetuista edellytyksistä voidaan asetuksen mukaan poiketa silloin, jos hakijan käytössä oleva aravavuokra-asunto vapautuu. Näin voidaan edistää asuntojen kiertoa ja vaikuttaa vuokratalon asukasrakenteen monipuolistumiseen. Hakijan on siis kuitenkin näissä tapauksissa sovittava tuloille ja varallisuuden määrälle asetettuihin rajoihin.

Kuntien olisi syytä antaa menettelytapaohjeita tilanteille, joissa edellä mainitut erityiset asukasvalintaperusteet tulevat sovellettaviksi.

5.8 Tilapäiset poikkeusluvat asukasvalinnassa

Valtioneuvoston asetuksen 11 §:n mukaan kunta voi antaa luvan käyttää vuokra-asuntoa tilapäisesti, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan, muiden kuin edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin erittäin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

Kyseessä voi tällöin olla mm. yrityksen voimakas lisähenkilökunnan tarve, yrityksen muuttaminen toiselle paikkakunnalle taikka henkilön joutuminen äkillisesti asunnottomaksi esimerkiksi tulipalon tai vastaavan johdosta.

Tilapäisen poikkeusluvan myöntäminen voi tulla kyseeseen myös silloin, kun vuokralainen luovuttaa asuntonsa väliaikaisesti toisen henkilön käyttöön asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 18 §:n mukaisin perustein.

5.9 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

> Valtioneuvoston asetuksen 12 §:n mukaan milloin edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asetuksessa määrättyjä edellytyksiä.

Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttumisen voi aiheuttaa moni tekijä. Sellaisissakin kunnissa, joissa yleensä asunnoilla on kysyntää, yksittäiseen asuntoon voi liittyä tekijöitä, joiden vuoksi siihen ei löydy hakijoita. Toisaalta on kuntia, joissa väestön vähenemisen vuoksi tyhjänä olevien asuntojen määrä lisääntyy jatkuvasti.

Kunnan asuntoviranomaisilla on yleisnäkemys paikkakuntansa asuntomarkkinatilanteesta. Kunnan olisi hyvä ottaa kantaa tilanteeseen, jossa omistaja ilmoittaa, että edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole. Suhtautuminen tällaisessa tilanteessa vaihtelee luonnollisesti kunnan asuntomarkkinatilanteen mukaan. Kunnan tulisi mahdollisuuksien mukaan ilmoittaa vuokratalon omistajille etukäteen, miten tilanteessa tulee menetellä. Jälkivalvontaa muuten käyttävissä kunnissa usein vaadikaan, että edellytykset täyttämättömän hakijan hakemus on kuitenkin toimitettava etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Jos kunnassa on enemmän hakijapulaa kuin asuntopulaa, suhtautuminen tilanteeseen on luonnollisesti erilaista. Olisi suotavaa, että menettely tällaisissa tapauksissa olisi joustavaa eikä edellytykset täyttämättömän valintaa turhaan pitkitettäisi. *Tärkeää on, että asunnot ovat asuttuina ja tyhjäkäyttöä ei esiinny.*

5.10 Poikkeusluvat käyttää asuntoa muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

> Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää aravavuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Kunnan on ennen muutosta ilmoitettava luvasta Valtiokonttorille. Valtiokonttori voi määrätä maksettavaksi takaisin luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion lainasta. Lainaa ei voida määrätä maksettavaksi takaisin, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön (ks. aravarajoituslaki 5 §).

Tarve asunnon käyttötarkoituksen muutokseen voi syntyä esimerkiksi silloin, kun alueelle tarvitaan jotain sosiaalipalvelua eikä siihen löydy muualta sopivaa tilaa. Tällöin vuokratalon tai –asunnon omistaja tekee hakemuksen kunnalle. Jos kunta päättää hyväksyä käyttötarkoituksen muutoksen, sen on ilmoitettava luvasta Valtiokonttorille. Valtiokonttori ei pääsääntöisesti määrää lainaa takaisin maksettavaksi, jos kyseessä on tilapäinen, enintään kolme vuotta kestävä käyttötarkoituksen muutos. Lainaa ei voi määrätä takaisin maksettavaksi, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön. Jotta lainaa ei määrätä takaisin maksettavaksi, kyseessä tulee olla nimenomaan saman talon tai yhtiön asukkaiden käyttämä tila. Riittävänä ei ole pidetty sitä, että tilaa käyttävien joukossa on myös talon asukkaita.

Käyttötarkoituksen muutos voi olla tarpeen myös silloin, kun vuokra-asunnoilla ei ole kysyntää asumistarkoitukseen. Tyhjänä olon uhatessa on syytä hyvin laajasti miettiä asuntojen muita mahdollisia käyttötarkoituksia. Jos toisena vaihtoehtona on asunnon jääminen tyhjäksi, ei asuntoon kohdistuvaa valtion lainaa määrätä takaisin maksettavaksi, vaikka käyttötarkoituksen muutos kestäisi pidempään kuin kolme vuotta. Näissä tilanteissa asuntojen kysyntätilanne tarkistetaan määräajoin.

Opiskelija-asuntoja on perinteisesti käytetty hotellityyppiseen majoitukseen loma-aikoina. Jos tällainen käyttö koskee vain oppilaitoksen loma-aikaa, ei käyttötarkoituksen muutoksesta tarvitse tehdä ilmoitusta Valtiokonttorille. Kunnan luvan se kuitenkin aina vaatii.

Korkotukivuokra-asuntoja koskeva laki ei ole ennen vuotta 2002 tuntenut mahdollisuutta käyttötarkoituksen muutoksiin. Korkotukea ei ole kuitenkaan lakkautettu, jos kunta on tehnyt päätöksen vuokra-asunnon ottamisesta sosiaalitoimen käyttöön enintään kolmen vuoden ajaksi. Vuoden 2002 alusta voimaan tulleen uuden korkotukilain sisältö on käyttötarkoituksen muutosten osalta samanlainen kuin aravarajoituslainsäädännössä. Kesäkuun alusta 2005 voimaan tullut laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista (291/2005) mahdollistaa myös vanhan korkotukilain nojalla lainoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muutoksen.

Tarkempia tietoja käyttötarkoitusten muutoksista saa tällä hetkellä Valtiokonttorista. Vireillä on lakimuutos, jolla toimivalta siirrettäisiin asuntorahastolle. Muutos toteutunee vuoden 2006 alkupuolella.