VNA-LUONNOKSEN APUVERSIO LAUSUNTOKIERROSTA VARTEN 7.11.2023

Mustalla voimassa oleva sääntely

Punaisella ehdotettavat muutokset

**Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin**

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty ympäristöministeriön esittelystä, säädetään 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravarajoituslain (1190/1993) 4 b ja 4 c §:n nojalla, sellaisina kuin ne ovat laissa 716/2006, sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29 päivänä kesäkuuta 2001 annetun lain (604/2001) 11 b ja 11 c §:n nojalla, sellaisina kuin ne ovat laissa 717/2006:

1 §

Soveltamisala

Tällä asetuksella säädetään tarkemmin aravarajoituslain (1190/1993) 4 b ja 4 c §:ssä ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11 b ja 11 c §:ssä säädetyistä asukasvalintaperusteista, etusijajärjestykseen asettamisesta ja asukasvalintaperusteista poikkeamisesta.

Tätä asetusta sovelletaan myös valittaessa asukkaita vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa (232/2002) tarkoitettuihin osaomistusasuntoihin. ~~Asetusta sovelletaan myös valittaessa asukkaita vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla lainoitettuun asuntoon, jota koskee 20 vuoden käyttörajoitusaika.~~

2 §

Asunnontarve

Asunnontarvetta arvioitaessa otetaan erityisesti huomioon hakijaruokakunnan asunto-olot ja niiden parantamistarpeen kiireellisyys. Lisäksi otetaan huomioon ruokakunnan koko ja ikärakenne. Tarjottavan asunnon tulee olla kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen. Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä otetaan huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

3 §

Varallisuus

Hakijaruokakunnan varallisuutena otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen tai jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi.

Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan takia toiselle paikkakunnalle eikä hakijaruokakunnan jäsenten ole tarkoituksenmukaista kulkea päivittäin työmatkaa paikkakuntien välisen etäisyyden tai hankalien kulkuyhteyksien vuoksi.

Asukkaaksi ei saa valita, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea. Muutoin varallisuus otetaan huomioon asukkaaksi valitsemiseen vaikuttavana tekijänä.

4 § (817/2016)

Tulot

Hakijaruokakunnan tuloina otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien pysyvät tulot laskettuina kuukautta kohti. Tuloksi ei lueta asumistukea eikä yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja.

Eri hakijaruokakuntien tuloja vertailtaessa otetaan huomioon ruokakunnan koko ja ruokakuntaan kuuluvien lasten määrä.

Asukkaaksi valitsemisen edellytyksenä on, että yhden hengen ruokakunnan 1 momentissa tarkoitetut tulot eivät ylitä 3 540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta enimmäistulorajaa korotetaan 2 480 eurolla. Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, enimmäistulorajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla. Enimmäistulorajoja ei kuitenkaan sovelleta valittaessa asukkaita asuntoihin, jotka on tarkoitettu erityistä tukea asumisessaan tarvitseville.

5 §

Hakijoiden etusijajärjestykseen asettaminen

Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena hakijaruokakuntien asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella siten, että etusijalle asetetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseva hakija.

Jos usean hakijaruokakunnan asunnontarve on yhtä suuri, pienituloiset ja vähävaraiset ruokakunnat asetetaan suurituloisempien ja varakkaampien edelle.

6 § (126/2018)

Poikkeukset asukasvalintaperusteista

Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on:

1) ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen;

2) asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen;

3) vuokra-asuntokäytössä olevan talon ylläpidon ja hoidon kannalta välttämätön ruokakunta;

4) asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö; taikka

5) vuokra-asunto, jota koskee aravarajoituslain 3 §:n 1 momentin nojalla kymmenen vuoden rajoitusaika ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana; poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 prosenttia vuokratalon kaikista asunnoista.

Edellä 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetussa asunnon vaihtamisessa voidaan 4 §:n 3 momentissa säädetyistä enimmäistulorajoista poiketa vain, jos asunnon vaihtaminen johtuu asukkaasta riippumattomasta syystä.

Hakijan muualla pysyvästi asuva alle 18-vuotias lapsi voidaan ottaa huomioon enimmäistulorajaa määriteltäessä, jos hakija ei muuten kykenisi hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa.

Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista. Asukkaaksi ei kuitenkaan saa valita hakijaruokakuntaa, jonka varallisuus on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen. Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon arvo.

Vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi voidaan hakija valita vuokra-asuntoon, vaikka hakijaruokakunnan asunnontarpeelle asetetut edellytykset eivät täyty, jos hakijan käytössä oleva vuokra-asunto tällöin vapautuu.

7 §

Tilapäiset poikkeukset asukasvalinnassa

Kunta voi antaa luvan käyttää vuokra-asuntoa tilapäisesti, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan kerrallaan, muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen 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.

Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, 1 momentissa tarkoitetun luvan voi antaa hyvinvointialue.

8 §

Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Milloin asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.

9 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä huhtikuuta 2008.

Tällä asetuksella kumotaan asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annettu valtioneuvoston asetus (731/2006) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

(Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2024. Asetusta sovelletaan 1 päivänä tammikuuta 2025 ja sen jälkeen tehtävään asukasvalintaan.)