VNA-LUONNOKSEN APUVERSIO LAUSUNTOKIERROSTA VARTEN 7.11.2023

Mustalla voimassa oleva sääntely

Punaisella ehdotettavat muutokset

**Statsrådets förordning om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder**

I enlighet med statsrådets beslut, fattat på föredragning från miljöministeriet, föreskrivs med stöd av 4 b och 4 c § i aravabegränsningslagen av den 17 december 1993 (1190/1993), sådana de lyder i lag 716/2006, och 11 b och 11 c § i lagen av den 29 juni 2001 om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), sådana de lyder i lag 717/2006:

1 §

Tillämpningsområde

Genom denna förordning föreskrivs närmare om de grunder för val av hyresgäster, bestämmande av företrädesordning och avvikelse från grunderna för val av hyresgäster som det föreskrivs om i 4 b och 4 c § i aravabegränsningslagen (1190/1993) och i 11 b och 11 c § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001).

Denna förordning tillämpas också vid val av hyresgäster till de delägarbostäder som avses i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002). ~~Förordningen tillämpas också vid val av hyresgäster till en bostad som det har beviljats lån för med stöd av lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980) och som omfattas av en användningsbegränsning på 20 år.~~

2 §

Bostadsbehov

Vid bedömningen av bostadsbehovet ska särskilt hushållets bostadsförhållanden beaktas och hur brådskande behovet av att förbättra dem är. Dessutom ska hushållets storlek och åldersstruktur beaktas. Den bostad som erbjuds bör vara av rimlig storlek i förhållande till hushållets storlek och åldersstruktur. Efterfrågan och utbud på olika typer av bostäder på orten ska beaktas vid fastställande av vad som är en rimlig storlek på en bostad.

3 §

Förmögenhet

Som hushållets förmögenhet beaktas de till hushållet hörande personernas sammanlagda förmögenhet, om inte förmögenhetens värde är ringa eller förmögenheten är nödvändig för att en medlem i hushållet ska kunna skaffa sig en skälig utkomst genom närings- eller yrkesutövning.

Från den förmögenhet som ska beaktas kan värdet på den egna bostaden på utgångsorten avdras, om hushållet flyttar till en annan ort med anledning av en arbetsplats och dagliga arbetsresor för medlemmarna i hushållet inte är ändamålsenliga på grund av avståndet mellan orterna eller svåra trafikförbindelser.

Sökanden kan inte väljas till hyresgäst, om hushållet har så stor förmögenhet att beaktas att hushållet utan stöd från staten kan skaffa en bostad som motsvarar hushållets behov. I andra fall beaktas förmögenheten som en faktor som påverkar valet till hyresgäst.

4 § (817/2016)

Inkomster

Som hushållets inkomster beaktas de till hushållet hörande personernas fasta inkomster räknat per månad. Som inkomst betraktas inte bostadsbidrag eller inkomster som avses i 15 § i lagen om allmänt bostadsbidrag (938/2014).

När inkomsterna för olika hushåll jämförs beaktas det hur stort hushållet är och hur många barn som hör till hushållet.

En förutsättning för att ett hushåll som består av en person ska väljas till hyresgäst är att de inkomster som avses i 1 mom. inte överstiger 3 540 euro. Om ett hushåll består av flera än en vuxen som fyllt 18 år, höjs inkomstgränsen med 2 480 euro för varje vuxen. Om hushållet omfattar barn under 18 år, höjs den maximala inkomstgränsen med 650 euro för det första barnet och med 600 euro för varje följande barn. De maximala inkomstgränserna ska dock inte tillämpas vid val av hyresgäster till bostäder avsedda för personer som behöver särskilt stöd i sitt boende.

5 §

Sökandenas företrädesordning

Sökandenas inbördes företrädesordning bedöms som en helhet utifrån hushållens bostadsbehov, förmögenhet och inkomster så att företräde ska ges åt den sökande som behöver en hyresbostad mest.

Om flera hushåll har lika stort bostadsbehov, ska de hushåll som har mindre inkomster och är mindre bemedlade ges företräde framför de hushåll som har större inkomster och mera förmögenhet.

6 § (126/2018)

Avvikelser från grunderna för val av hyresgäster

En sökande kan väljas till hyresgäst oberoende av förmögenhet och inkomster, om det är fråga om

1) bostadsbyte mellan hushåll från en hyresbostad till en annan,

2) byte från en hyresbostad till en annan med samma faktiska ägare,

3) ett hushåll som behövs för underhåll och skötsel av ett hus som är i hyresbostadsbruk,

4) en person som enligt 45, 46, 48 eller 88 § i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) har rätt att fortsätta hyresförhållandet, eller

5) en hyresbostad som med stöd av 3 § 1 mom. i aravabegränsningslagen omfattas av en begränsningstid på tio år och uthyrningen sker under dessa tio år; en sådan avvikelse får dock göras i fråga om högst 15 procent av alla bostäder i hyreshuset.

Vid bostadsbyte enligt 1 mom. 1 och 2 punkten kan avvikelse från den maximala inkomstgräns som anges i 4 § 3 mom. göras endast om orsaken till bostadsbytet inte beror på hyresgästen.

Sökandens barn under 18 år som bor varaktigt någon annanstans kan beaktas vid fastställandet av den maximala inkomstgränsen om sökanden inte annars förmår skaffa en bostad som motsvarar behoven med tanke på vården av barnet.

En sökande kan väljas till hyresgäst oberoende av förmögenhet, om det är fråga om att stödja sådant boende som av sociala eller hälsomässiga skäl är särskilt nödvändigt. Ett hushåll vars förmögenhet är tillräcklig för att skaffa en bostad och omsorg som motsvarar hushållets behov får dock inte väljas till hyresgäst. Värdet på en sedvanlig egen bostad kan dras av från den förmögenhet som beaktas.

För att främja ett ändamålsenligt nyttjande av hyresbostäderna kan en sökande som inte uppfyller villkoren för bostadsbehov väljas till hyresgäst, om den hyresbostad som sökanden bor i då blir ledig.

7 §

Tillfälliga undantag vid val av hyresgäster

Kommunen får ge tillstånd till att en hyresbostad tillfälligt, dock högst två år åt gången, används som bostad för personer som inte valts enligt grunderna för val av hyresgäster, om det är fråga om att genomföra åtgärder som från samhällets sida är ändamålsenliga och nödvändiga eller annars ytterst brådskande. Tillståndet får inte i väsentlig grad försämra möjligheterna att få en bostad för sådana sökande som uppfyller villkoren. Undantaget kan endast gälla ett litet antal bostäder.

Till den del det är fråga om sådana bostäder i fråga om vilka välfärdsområdet svarar för att ordna boendeservicen, kan det tillstånd som avses i 1 mom. ges av välfärdsområdet.

8 §

Brist på sökande som uppfyller villkoren

När det inte finns sökande som uppfyller villkoren enligt grunderna för val av hyresgäster, får också andra sökande väljas till hyresgäster. Till hyresgäster ska i så fall väljas sökande vars förhållanden närmast motsvarar villkoren enligt grunderna för val av hyresgäster.

9 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 1 april 2008 .

Genom denna förordning upphävs statsrådets förordning om val av boende till arava- och räntestödshyresbostäder (731/2006) jämte ändringar

(Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2024. Förordningen tillämpas på val av hyresgäster som görs den 1 januari 2025 och därefter.)