

Kärkölän kunnan arava- ja korkotukilainoitettujen sekä eräiden investointiavustusta saaneiden kohteiden asukasvalintojen valvontatapapäätös

Kunnanhallitus 08.06.2026 § 112
153/10.04.02/2026

Valmistelija hallintosuunnittelija mira.takku@karkola.fi puh. 044-770 2055

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE (aiemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA) myöntää erilaisia asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo VARKE-asuntokannan käyttöä. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden valinta on säänneltyä.

VARKE:n tehtäviin kuuluu arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen yleinen ohjaus. Ohjauksen tavoitteena on, että omistajat soveltaisivat säännöksissä ilmoitettuja asukasvalintakriteereitä mahdollisimman yhdenmukaisesti. Kunnat valvovat kunnassa sijaitsevien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoja. Kuntien tulee valvoa valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain (1190/1993), lain vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, korkotukilaki) ja lain vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016, lyhytaikainen korkotukilaki) sekä valtioneuvoston asetuksen asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin (166/2008) nojalla. Hyvinvointialueet ovat 1.9.2023 alkaen vastanneet niiden asuntojen asukasvalintojen valvomisesta, joiden asumispalveluiden järjestämisestä ne vastaavat, esimerkiksi ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asukasvalintaa sellaisissa VARKE-kohteissa, joissa tarjotaan asumispalveluita.

VARKE ohjeistaa, että kunta ja hyvinvointialue tekisivät asukasvalintojen valvontatavasta päätöksen. Valvontatapapäätöksellä tarkoitetaan valvovan viranomaisen päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi kunnassa tai hyvinvointialueella valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille. Valvonnasta päättäessä ohjeistetaan huomioimaan asuntomarkkinatilanne sekä asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelu kunnan sisällä. Valvonnan tavoitteena on, että valtion tukema asuntokanta vastaa määrällisesti ja laadullisesti kysyntää ja että vuokrataloyhteisöt toimivat säännösten mukaisesti taloudellisesti terveellä pohjalla ja pystyvät hoitamaan velvoitteensa sekä huolehtimaan asuntokannasta.

Mikäli valvonnassa huomataan, että vuokratalojen omistaja ei noudata / noudattaa puutteellisesti sääntöjä, voi kunta antaa asiasta huomautuksen. Mikäli sääntöjen puutteellinen noudattaminen tai kokonaan noudattamatta jättäminen jatkuu, tulee kunnan ilmoittaa asiasta VARKE:lle. Asukasvalintasäännösten rikkominen voi johtaa esimerkiksi korkotuen lakkauttamiseen. Asukasvalintapäätöksiin ei ole säädetty oikaisu- tai valitusmahdollisuutta, vaan oikeusturvakeinona on mahdollisuus kantelun tekemiseen. Asukasvalintaa koskevat hallintokantelut on 1.9.2023 alkaen osoitettu asunnon sijaintikuntaan, niiltä osin kuin kunta vastaa niiden valvonnasta.

Asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asukasvalinnassa otetaan huomioon asunnonhakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Varallisuus merkitsee siitä näkökulmasta, että sen perusteella selvitetään ja arvioidaan, onko hakijalla mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea. Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus suosittelee, että kunnat ja hyvinvointialueet määrittävät yhteistyössä vuosittain hyväksyttävän varallisuuden enimmäisrajat. Kärkölässä on aiemmin käytetty valvonnan pohjana Lahden kaupungin linjauksen mukaisia varallisuusrajoja, mutta valvonnan selkeyttämiseksi on koettu perustelluksi laatia kunnalle oma valvontatapaohje, jossa otetaan huomioon asuntomarkkinatilanne sekä asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelu Kärkölässä. Varallisuusrajoista on valmistelun aikana keskusteltu Päijät-Hämeen hyvinvointialueen edustajan kanssa.

Liitteenä on Kärkölän kunnan valvontatapapäätös, jonka perusteella kunnassa sijaitsevien VARKE-kohteiden asukasvalvontaa tullaan suorittamaan. Valvontaa voidaan toteuttaa jälkikäteisvalvontana, tai tarvittaessa tehostaa muuttamalla vuokratalokohtaisesti etukäteisvalvonnaksi toistaiseksi tai määräajaksi. Lisäksi voidaan suorittaa pistokokeita.

Esittelijä	kunnanjohtaja Eija Liikamaa
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan valvontatapapäätöksen, jolla valvotaan arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoja. Kunnanhallitus päättää, että Kärkölässä valvontaa suoritetaan jälkikäteisvalvontana pistokoeluoontoisesti. Tietty kohde voidaan asettaa erillisellä päätöksellä määräaikaisesti ennakkovalvonnan alaiseksi, mikäli todetaan tarve valvonnan tehostamiselle.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Lisäksi kunnanhallitus päätti, että valvontatehtävä liitetään osaksi yhdyskuntatekniikan päällikön toimenkuvaa.
Muutoksenhaku	Oikaisuvaatimus
Jakelu	Kärkölän kunnassa sijaitsevat rajoitusten alaiset kohteet Päijät-Hämeen hyvinvointialue yhdyskuntatekniikan päällikkö hallintosuunnittelija