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

Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen 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.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE (aiemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA) antaa kunnille ohjeita asukasvalintojen valvonnasta, sekä vastaa arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen yleisestä ohjauksesta. Lisätietoa löytyy Ympäristöministeriön ylläpitämillä verkkosivuilta <https://ohjeet.varke.fi/>.

VARKE-asuntojen haettavaksi ilmoittaminen ja vaatimukset hakemuksille

Valtion tukemat vuokra-asunnot on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen ja viranomaisten on yhteistyössä varmistuttava siitä, että yleisesti haettavien asuntojen tarjonnassa ja asukasvalinnassa noudatetaan yhdenvertaisuusperiaatteita.

Valtion tukemien asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina. Asuntojen hausta pitää ilmoittaa vähintään kerran vuodessa. Käytännössä asunnot ilmoitetaan haettavaksi paikkakunnalla tai hakualueella yleisesti ilmestyvässä sanomalehdessä ja talonomistajan verkkosivuilla. Ilmoituksesta pitää käydä ilmi hakemusten voimassaoloaika ja uusimistapa. Yleensä käytössä on jatkuva haku, eli talojen omistajat ottavat hakemuksia vastaan ympäri vuoden. Tällöin ei ole tarpeen tehdä erillistä lehti-ilmoitusta kerran vuodessa. Uusien, valmistuvien vuokra-asuntojen haussa voidaan käyttää erillistä hakuaikaa.

Yleiselle haulle vaihtoehtoinen tapa on rajoitettu hakumenettely. Tällöin asunnot voivat olla vain rajatun ryhmän haettavina, kunhan tällainen rajattu ryhmä on riittävän laaja. Rajattua hakumenettelyä käytetään käytännössä vanhusten, nuorten, opiskelijoiden tai työsuhteasuntojen

haussa. Siitä, milloin rajattua hakumenettelyä voidaan käyttää, päättää kunta, sillä kunta on asukasvalintoja valvova viranomainen. Kun kunta harkitsee rajatun menettelyn sallimista, sen on huomioitava asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus. Kunnan valvontavastuu erityisryhmäkohteiden valintojen osalta rajoittuu niiden asumispalveluiden järjestämiseen, jotka eivät kuulu hyvinvointialueelle.

Ympäristöministeriön asetuksessa (904/2006) määritellään mitä tietoja asuntohakemuksessa ja sen liitteissä tulisi olla. Hakemuksessa on kysyttävä tietoja, joiden perusteella asukasvalitsija pystyy tarjoamaan asuntoja niitä eniten tarvitseville. Hakemuksen vastaanottaja on velvollinen pyytämään lisäselvityksiä asukasvalintaperusteiden selvittämiseksi. Hakija on velvollinen toimittamaan pyydetty selvitykset. Olosuhteiden muuttuessa hakemus on korjattava muutoksia vastaavaksi.

Hakemukset ja niiden liitteet ovat salassa pidettäviä, koska ne sisältävät tietoja hakijan taloudellisesta asemasta, mahdollisesti myös terveydentilasta tai muista henkilöön liittyvistä arkaluonteisista tiedoista. Tämä tulee huomioida hakemusten ja niiden liitteiden säilyttämisessä.

Asukasvalinnan periaatteet ja varallisuusrajat Kärkölässä

VARKE-asuntojen asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asukasvalinnassa otetaan huomioon asunnonhakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnan tarkemmista periaatteista ohjeistaa VARKE.

Vuokratalon omistaja vastaa aina siitä, että asukasvalinnat tehdään säännösten mukaan. Vastuu on omistajalla, vaikka hän olisi antanut sen ulkopuolisen tehtäväksi. Omistajan on varmistuttava toimeksiannon saajan asiantuntemuksesta. Asukasvalinta on julkisen hallintotehtävän hoitamista ja sitä tekevä toimii virkavastuulla.

Asukasvalinnassa on asetettava etusijalle asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tästä valtioneuvoston asetuksessa määrätystä etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa.

Kaikki asunnontarpeessa olevat hakijat ovat yhdenvertaisia. Erityiseen hakijaryhmään kuulumisen ei saa johtaa epäsuotuisampaan kohteluun, eikä

vaikuttaa asunnon saamiseen esimerkiksi siten, että asunnon saanti pitkittyisi kohtuuttomasti.

Ns. tavallisissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa otettiin 1.1.2025 alkaen käyttöön tulojen enimmäisrajat. Tulorajat eivät koske erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja. Hakijoiden tuloja vertaillaan kaikissa asukasvalintatilanteissa. Hakijaruokakunnan tulot otetaan tasavertaisena tekijänä huomioon yhdessä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa. Asukasvalinnoissa tulee noudattaa valtion määrittelemiä tulorajoja, mutta niistä voidaan poiketa yksittäisissä tapauksissa erikseen määritellyistä syistä (esim. kunnan myöntämä tilapäinen poikkeuslupa).

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus suosittelee, että kunnat ja hyvinvointialueet määrittävät yhteistyössä vuosittain hyväksyttävän varallisuuden enimmäisrajat. Varallisuuden enimmäisraja voidaan määritellä omarahoitusosuuteen perustuen, eli varallisuutta saa olla enintään sen verran, että sillä voisi maksaa 40 prosenttia ruokakunnalle sopivan asunnon hankintahinnasta. Laskennan perusteena on käytetty Tilastokeskuksen Osakeasuntojen hinnat- tilastoa, Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat, hintakehitys ja kauppamäärät alueittain (2020=100) 2026Q1, Koko maa ilman pääkaupunkiseutua.

Varallisuusrajat Kärkölässä ovat:

- **1 hakijan ruokakunta: 28 000 €**
 - laskentakaava $40 \text{ m}^2 \times \text{keskihinta (€/m}^2\text{)}$
- **2 hakijan ruokakunta: 41 000 €**
 - laskentakaava $60 \text{ m}^2 \times \text{keskihinta (€/m}^2\text{)}$
- **3 hakijan ruokakunta: 54 000 €**
 - laskentakaava $80 \text{ m}^2 \times \text{keskihinta (€/m}^2\text{)}$

Neljän tai useamman henkilön ruokakunnassa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 euroa per henkilö.

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat tasavertaisia kriteerejä, kun hakijoita asetetaan etusijajärjestykseen. Etusijalle on asetettava kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat hakijat. Mikäli tarve on yhtä

kiireellinen, saavat pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat etusijan. Etusijajärjestyksestä poikkeaminen ei saa perustua henkilöön, kieleen, kansalaisuuteen tai kulttuuriin liittyviin syihin.

Asukasvalinnan poikkeukset

Valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin 7 §:ssä on annettu kunnille mahdollisuus myöntää tilapäinen lupa käyttää vuokra-asuntoa muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen henkilöiden asuntona, jos se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta taikka siihen on henkilöiden terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy ja asialla on kiire. Lupa voi olla voimassa enintään 4 vuotta kerrallaan. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata asukasvalintaperusteet täyttävien hakijoiden asunnonsaantia ja se voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

Mikäli VARKE-kohteessa on hakijoina pelkästään sellaisia henkilöitä, joiden kohdalla VARKE-ehdot varallisuudesta ja/tai tuloista eivät täyty, voidaan henkilö/henkilöt valita asuntoon asumaan määräajaksi, esim. enintään 2 vuoden ajaksi. Näissä tapauksissa vuokrasopimusta ei voida tehdä toistaiseksi voimassa olevaksi. Valtioneuvoston asetuksen 8 §:n mukaan asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.

Asunnot tulisi aina vuokrata luonnollisille henkilöille. Vain poikkeustapauksessa ja ehdot ja edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa, voidaan asunto vuokrata esimerkiksi yritykselle, mutta tällöinkin pääsääntöisesti vain maksimissaan kahden vuoden määräajaksi. Näissä tapauksissa kiinteistönomistajan on huolehdittava, että asunto on asumiskäytössä eikä siellä harjoiteta esimerkiksi yritystoimintaa. Ei-luonnollisille henkilöille tulisi vuokrata pääsääntöisesti vain rajoituksista vapaata asuntokantaa.

Mahdollisissa käyttötarkoituksenmuutostilanteissa toimitaan siten, kuin VARKE asukasvalintojen asukasvalintaoppaassa on kulloinkin määritetty.

Kunnan valvontatehtävä

Kunta valvoo asukasvalintoja. Kaikkien VARKE-kohteiden asukasvalintojen valvonta tapahtuu pääsääntöisesti jälkikäteisvalvontana. Valvontaa voidaan tarpeen vaatiessa tehostaa muuttamalla kyseisen

vuokratalon omistajan valvonta etukäteisvalvonnaksi joko määrääjäksi tai toistaiseksi. Kunnalla on valvovana viranomaisena lakiin perustuva oikeus saada omistajalta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.

Asukasvalinnan valvonnan toteuttamiseksi tulee lähettää säännöllisesti tiedot tehdyistä valinnoista sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@karkola.fi. Valintapäätökset voidaan toimittaa asukasvalintalistoina, joista käyvät ilmi valinnan perusteet: asunnontarve, kiireellisyysluokitus, varallisuus ja tulot, ruokakunnan koko ja haettavan asunnon koko.

Valvontatietojen perusteella asunnon saaneen olosuhteita tulisi voida verrata muihin hakijoihin, ja siksi omistajan on toimitettava kunnalle vastaavat tiedot muista hakijoista valvontatapapäätöksessä ilmoitetulla tavalla. Valvovalle viranomaiselle toimitetuista tiedoista tulisi selvittää, että omistaja valitsee asuntoihin asukkaat etusijajärjestyksen ja säännösten mukaisesti. Tiedot toimitetaan pääsääntöisesti kuukausittain.

Sääntöjen noudattamatta jättäminen / puutteellinen noudattaminen

Mikäli valvonnassa huomataan, että vuokratalojen omistaja ei noudata / noudattaa puutteellisesti sääntöjä, voi kunta antaa lisäohjeistusta tai kirjallisen huomautuksen. Myös valvonnan tehostaminen esimerkiksi ennakkovalvontaan siirtymisellä tapauskohtaisesti voi tulla kyseeseen. Mikäli sääntöjen puutteellinen noudattaminen tai kokonaan noudattamatta jättäminen jatkuu kunnan valvontatoimenpiteiden jälkeen, tulee kunnan ilmoittaa asiasta VARKE:lle, joka päättää jatkotoimista.

Ohjeet ja lainsäädäntö

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus VARKE antaa yleistä ohjausta asukasvalintojen tekemisestä. Neuvoa valtion tukemien vuokra- ja osaomistusasuntojen (ent. ARA-asuntojen) hallintaan liittyvissä kysymyksissä antaa valvonta.varke@gov.fi. Ohjeita löytyy myös VARKE:n verkkosivuilta: <https://ohjeet.varke.fi/>.

Keskeinen lainsäädäntö:

- Aravarajoituslaki (1190/1993)

-
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
 - Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
 - Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin (166/2008)

Ohjeita:

- [Ohjauskirje asukasvalinnan valvonnasta kunnille ja hyvinvointialueille 30.5.2023](#)
- [Ohjauskirje asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä ja siihen liittyvä virkavastuu 22.6.2023](#)

Voimaantulo

Näitä ohjeita noudatetaan 1.8.2026 alkaen