

Asukasvalintojen valvonta Tornion kaupungissa

KH 14.11.2022 § 422

Valmistelija

Hallintopäällikkö Outi Kääriäinen, 040 667 9760

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta ja toiminta kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan. ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä sekä valtion tuella rakennettujen asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määräytymistä.

Kunnat valvovat, että valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa asukasvalinnat ja vuokranmääritys toteutetaan aravarajoituslaissa, korkotukilaissa, vanhassa korkotukilaissa sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008, VNA) tarkoitetulla tavalla.

Laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta (1190/1993) ja laki aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain muuttamisesta (83/2003) 4 § määrittää kuntien tehtäväksi valtioneuvoston vahvistamien perusteiden noudattamisen valvonnan ja kuntien oikeuden vaatia valvonnan suorittamiseksi tarvittavat tiedot lainansaajalta.

Tornion kaupungin alueella on ARA:n ilmoituksen mukaan yhteensä 1 118 ARA-rahoituksen piirissä olevaa normaali- ja erityisvuokra-asumisen asuinhuoneistoa, joiden yhteinen pinta-ala on 56 448 m². Yhteisön piirissä on yhteensä 744 asuinhuoneistoa, jonka yhteenlaskettu pinta-ala 41 914 m².

Hallintosäännön 24 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää julkisyhteisön rahoituksella tuettavaa asumista koskevan lainsäädännön kunnalle määräämien tehtävien ratkaisuvallasta. Toimielin voi 27 § mukaan siirtää toimivaltaa alaiselleen viranomaiselle.

Viranhaltijoiden vaihtumisen vuoksi tehtävään ei ole nimettynä vastuullista toimijaa, jonka toimivaltaan kuuluu kuukausittainen ARA :n asukasvalintojen jälkikäteisvalvonta.

Asiaa valmisteltaessa on tarkistettu Rovaniemen kaupungin käytäntö. Rovaniemen kaupungissa jälkikäteisvalvontaa hoitaa rakennusvalvonnan hallintosihteeri, jolle kaupungin alueella olevat toimijat toimittavat kalenterikuukausittain tekemänsä asukasvalintapäätökset hyväksyttäväksi elivoimapalvelujen toimialalle. Tämä edellyttää, että kunnan päätös toimitetaan tiedoksi alueella toimiville valtion lainoittamien kohteiden toimijoille.

Torniossa valvontakäytännöksi esitetään, että vuokratalon omistajan on toimitettava kuukausittain kunkin kuukauden 15. päivään mennessä edellisen kalenterikuukauden asukasvalintapäätökset tai asukasvalintapäätöslistat seuraavaan osoitteeseen:

Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio tai sähköisesti Tornion kaupungin

kirjaamoon: kirjaamo@tornio.fi.

Oheisaineisto	Tornion ARA rajoituksenalaiset asunnot (JulKL 24.1 § 17)
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1) hyväksyä valvontasuunnitelman ja toimittaa sen tiedoksi alueen ARA-valvonnan piiriin kuuluviin yksiköihin 2) nimetä tehtävään asukasvalinnan lainmukaisuuden vastuulliseksi valvojaksi keskushallintopalvelut 3) esittää tehtävän lisättäväksi hallintosääntöön.
Päätös	Hyväksyttiin kohdat 1-3.

KH 20.08.2025
2638/00.01.01.00/2022

Valmistelija	Kaupunginlakimies Hannu Markkula ja kehitysjohtaja Sampo Kangastalo Kaupunginhallituksen 14.11.2022 § 422 hyväksymä päätös on osoittautunut epätarkoituksenmukaiseksi. Kehitysjohtaja on kuukausittain tehnyt asukasvalintoja koskevan viranhaltijapäätöksen. Valvonta voi olla joko etukäteis- tai jälkivalvontaa ja sitä voidaan toteuttaa myös pistokokein. Näin tehdään mm. lisäalassa. Jos kunta valvoo asukasvalintoja pistokokein, valvottavat asukasvalinnat on valittava riittävän pitkältä aikaväliltä. ARA suosittelee ajanjaksoksi vähintään yhtä kalenterikuukautta. Pistokokeita tulisi tehdä vähintään kahdelta kalenterikuukaudelta vuodessa. Kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvonnasta kirjallinen valvontapäätös. Kunta tekee valvontansa perusteella kirjalliset valvontapäätökset ja antaa ne tiedoksi omistajalle. Valvontapäätöksen antaminen voi tapahtua esimerkiksi lähettämällä omistajalle hyväksytty ja allekirjoitettu kopio sen toimittamasta sen toimittamasta asiakirjasta tai muulla kunnan valitsemalla tavalla. Jos kunnassa havaitaan, että vuokratalon omistaja ei noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, virheelliseen käytäntöön puututaan esimerkiksi antamalla huomautus asiasta. Samalla voi olla tarpeen tehostaa kyseisen omistajan valvontaa muuttamalla se etukäteisvalvonnaksi joko määrääjäksi tai toistaiseksi. Jos myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, kunta ilmoittaa asiasta ARA:lle, jolloin ARA päättää jatkotoimista. ARA voi harkintansa mukaan käyttää myös ankarampia seuraamuksia, joita ovat aravalainan irtisanominen osittain tai kokonaan, korkotuen takaisinperintä kokonaan tai osittain, tuen lakkauttaminen taikka yleishyödyllisyysaseman menettäminen.
--------------	--

Asukasvalintojen valvonta tulisi jatkossa toteuttaa seuraavasti:

- 1) Asukasvalintojen valvonta suoritetaan pistokokein. Valvonnassa keskitytään kohteisiin, joissa on asukkaiden vaihtuvuutta.
- 2) Asukasvalinnoista tulee vuosittain toimittaa tarvittavat tiedot keskushallintopalveluihin.
- 3) Hakijoiden varallisuuden arvioinnissa noudatetaan ARA:n ohjeistusta.
- 4) Käytännön valvonta määrätään hallintopäällikön tehtäväksi.
- 5) Valvonnan suorittamisesta raportoidaan muun raportoinnin yhteydessä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- 1) hyväksyä valvontasuunnitelman ja toimittaa sen tiedoksi alueen ARA-valvonnan piiriin kuuluviin yksiköihin
- 2) nimetä tehtävään asukasvalinnan lainmukaisuuden vastuulliseksi valvojaksi hallintopäällikön
- 3) esittää hallintosäännön päivitettäväksi päätöksen mukaisesti.

Päätös
