

Anvisning till välfärdsområdena om lagstiftning och förfaringssätt som gäller ara-objekt

I detta styrningsbrev presenterar Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara) de bestämmelser och anvisningar om hyresverksamhet vid ara-objekt som välfärdsområdet ska följa. Anvisningen beskriver hur man agerar vid ara-objekten när välfärdsområdet är serviceproducent. I anvisningen framgår vilka regler som ska följas vid val av hyresgäster och hur hyresbestämning avgörs för sådana objekt. Även frågor som gäller konkurrensutsättning, användnings- och överlåtelsebegränsningar för bostäder samt invånardemokrati beskrivs i anvisningen.

Anvisningen är i synnerhet avsedd för de enheter i välfärdsområdets organisation som ansvarar för att förutsättningarna för ara-objekt uppfylls. Dessa enheter omfattar också koncern- och stödtjänster som sköter verksamheten. Anvisningen innehåller information som är väsentlig för den interna kontrollen inom välfärdsområdet, såsom egenkontroll och intern revision. Alla som arbetar med ara-objekt borde bekanta sig med dessa bestämmelser som hänför sig till ara-objekt.

Det tredje och fjärde kapitlet i anvisningen hänför sig i synnerhet till personer som ansvarar för ekonomiska ärenden. Det femte kapitlet hänför sig till personer som ansvarar för upphandlingar, och det sjätte kapitlet till personer inom uppgifts- eller resultatområden som ansvarar för specialgrupper.

Ara ger en separat anvisning till kommunerna och välfärdsområdena där det framgår hur övervakningen av valet av hyresgäster ska ordnas.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi



Påminnelse: Om ett ara-begränsat objekt har överförs till välfärdsområdet från samkommunen för sjukvårdsdistriktet eller specialomsorgsdistriktet, ska information om ändring av ägare meddelas till Ara när lagfarten för överföringen har fastställts.

1 Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara)

Ara verkställer statens bostadspolitik och beviljar olika understöd, stöd och garantier i anslutning till boende och byggande. Ara övervakar också ara-samfundens verksamhet.

Övervakningsuppgiften grundar sig på lagstiftning om arava- och räntestöd. I slutet av styrbrevet finns det en lista över de viktigaste lagarna som hänför sig till ara-objekt.

Serviceområdet Aras styrning och övervakning (OVA) erbjuder ara-aktörerna allmän styrning. OVA utarbetar styrande guider, ordnar webinarier och erbjuder handledning per e-post och på handledningsmöten. Handledningen är avgiftsfri och kan begäras av vilket samfund som helst som verkar i ett ara-objekt.

Utöver styruuppgifterna utför OVA inspektioner i sammanslutningar i enlighet med sin årsplan. Hyresbestämningen för ara-objekt som välfärdsområdena äger och hyr ut granskas år 2025 utifrån uppgifterna för 2024. Inspektionen föregås av en begäran om information från Ara.

Invånare i ara-objekt kan också kontakta OVA. OVA behandlar klagomål som gäller hyresbestämning. Från och med den 1 januari 2024 behandlar OVA dessutom klagomål som gäller den invånardemokrati som förutsätts i samförvaltningslagen.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

2 Användnings- och överlåtelsebegränsningar för ara- bostäder

Ara-hyresbostäder omfattas av lagstadgade användnings- och överlåtelsebegränsningar. Detta innebär att objektet under hela den tid som omfattas av begränsning ska användas för uthyrning. Objektets ägare ska även under tiden för begränsning följa bestämmelserna om bland annat val av hyresgäster och hyresbestämning. Den invånardemokrati som förutsätts i samförvaltningslagen ska också iakttas vid ara-objekt.

Om man har fått investeringsunderstöd för byggande, anskaffning eller ombyggnad av ett objekt som är avsett för specialgrupper ska dessutom bestämmelserna i lagen om investeringsunderstöd beaktas. Enligt dessa bestämmelser ska ägaren ha bostäderna i uthyrning i 20 år för den användargrupp som framgår av understödsbeslutet.

Den serviceproducent som ansvarar för objekt för specialgrupper ska vid dessa objekt iaktta begränsningarna för ara-objekt. Kravet gäller både välfärdsområdet som serviceproducent och privata serviceproducenter.

Objektets ägare ska informera objektets serviceproducent om begränsningar som gäller objektet och övervaka att begränsningarna iakttas. Enligt Aras anvisningar ska man anteckna uppgifter om begränsningarna i objektets hyresavtal.

Ändringsbeslut kan sökas hos Ara för ändring av användningsändamålet eller användargruppen för ett objekt som är avsett för specialgrupper. Endast objektets ägare kan ansöka om beslutet. Beslutet kan vara tidsbundet eller permanent.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Om ägaren försummar att iaktta användnings- och överlåtelsebegränsningarna kan Ara ålägga ägaren lagstadgade sanktioner. I de allvarligaste fallen kan påföljden utgöras av indragning av räntestödet eller återkrav av beviljade understöd. Dessutom kan Ara från och med den 1 september 2023 vid vite ålägga ägaren att rätta till försummelsen.

3 Velfärdsområdet som serviceproducent vid ara-objektet: självkostnadshyra

Om velfärdsområdet är andrahandshyresgäst och serviceproducent vid ett ara-objekt ska velfärdsområdet följa bestämmelserna om användningen av ara-bostäder. Objektets ägare har rätt och skyldighet att påminna en andrahandshyresgäst om att användningen av bostäderna ska vara enhetlig med beslutet. Enligt Aras anvisningar ska man anteckna principerna för verksamheten vid objektet som hyrs ut i hyresavtalet mellan objektets ägare och velfärdsområdet. Ägaren ska också säkerställa att serviceproducenten har nödvändig information om särdragen i ara-verksamheten.

Vid de ara-objekt som omfattas av begränsningar för hyresbestämning ska självkostnadsprincipen iakttas vid hyresbestämningen. Detta innebär att hyran för ett ara-objekt endast får innehålla lagstadgade poster som täcker objektets skötsel- och finansieringskostnader.

Med hjälp av en budget, dvs. en hyresbestämningskalkyl, fastställer objektets ägare den totala hyran som tas ut av den primära hyresgästen. Inkomsterna i kalkylen motsvarar de årliga faktiska utgifterna enligt självkostnadsprincipen.

Självkostnadsprincipen ska också förverkligas i fråga om hyror som den primära hyresgästen tar ut av de boende. Velfärdsområdet kan bestämma hyran för en bostad endast utifrån bostadens faktiska

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

kostnader. När välfärdsområdet fastställer hyran för invånarna beaktar välfärdsområdet hyran för de bostadsutrymmen som det själv betalar till ägaren samt eventuella andra kostnader som orsakas av den egna hyresverksamheten, till exempel kostnader för administration av hyresavtalen.

Fastighetens ägare ansvarar för att självkostnadsprincipen iakttas i alla uthyrningsled. Även välfärdsområdet som fungerar som andrahandshyresgäst har en del av ansvaret. Av andrahandshyresavtalen och hyresgästernas avtal ska det framgå att hyresbestämningen av objektet grundar sig på självkostnadsprincipen.

Vid hyresbestämning är det viktigt att beakta att en del av fastighetens utrymmen inte ska täckas med hyresgästernas hyror. Dessa utrymmen är

- utrymmen avsedda för produktion av avgiftsbelagd service, till exempel utrymmen för frisör, fysioterapeut eller matförsörjning
- kontors- och personalutrymmen avsedda för personal eller rum avsett för läkemedelsdistribution
- bostad avsedd för kortvarigt boende (s.k. intervallbostad)
- utrymmen avsedda för klädvård, såsom tvätterier.

Kostnaderna för dessa servicelokaler täcks med intäkterna från serviceverksamheten.

Hyran för serviceutrymmen är en kostnad för den serviceproducent som verkar i serviceutrymmet i fråga och ska hållas åtskild i serviceproducentens bokföring. Hyra för serviceutrymmen får inte tas ut i hyresgästernas hyror och kvadratmetrarna i serviceutrymmena får inte graderas i hyresgästernas hyror.

Om någon del av till exempel objektets serviceutrymmen har finansierats på annat sätt än med ara-finansiering ska kostnaderna för dessa lokaler täckas med andra intäkter än med intäkter från

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

hyresverksamhet enligt självkostnadsprincipen. Den hyra som tas ut av en utomstående aktör för sådana utrymmen ska vara marknadsbestämd så att den täcker alla kostnader för utrymmena och eventuellt med sitt överskott stöder den hyresverksamheten som baserar sig på självkostnad.

Ara har utarbetat en bilaga som kompletterar anvisningarna om hyresbestämning "Anvisning för bestämning av hyra för andrahandsuthyrda objekt som fått investeringsunderstöd för specialgrupper" (bilaga 1). Anvisningen lämpar sig för sådana objekt där alla utrymmen finansieras av Ara och där fastighetsägaren inte själv producerar tjänster i serviceutrymmena.

Ara rekommenderar att man bekantar sig med Aras guide för hyresbestämning och att man dessutom tar i bruk Aras [modell för hyresbestämning](#) i Excel-format som stöd för hyresbestämning som baserar sig på självkostnad.

Hyresförordningen för övergångsperioden (Statsrådets förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026) tillämpas inte på ara-objekt. Vid bestämning av hyran för verksamhetsutrymmen som omfattas av aravabegränsningslagen eller räntestödslagen tillämpas dessa lagar, dvs. hyrorna fastställs enligt självkostnadsprincipen (8 §).

Hyresavtal för invånare i objekt för specialgrupper

I hyresavtal för ara-objekt som är underställda begränsningar som gäller hyresbestämningen ska bestämningen och justeringen av hyran basera sig på självkostnadsprincipen. Med andra ord kan justeringen av hyran till exempel inte grunda sig på levnadskostnadsindex eller på prissättning som tidigare fastställts av kommunen eller samkommunen. Om den tidigare hyresbestämningen har omfattats av någon annan än självkostnadsprincipen ska hyresgästernas hyror kontrolleras. Detta

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

kan också innebära att hyran som ägaren bestämt justeras och att hyresavtalen förnyas.

I hyresavtal för hyresgäster i objekt för specialgrupper ska antalet kvadratmeter för vilket personen betalar hyra framgå klart och tydligt. Antalet kvadratmeter av den bostad som är i hyresgästens eget bruk samt antalet kvadratmeter av gemensamma utrymmen eller andra utrymmen som graderas i hyran som hyresgästen betalar för ska nämnas separat i avtalet.

Vid objekt för specialgrupper får hyres- och serviceavtal inte bindas samman. Två fakturor ska alltså skickas till hyresgästerna, den ena för bostaden som personen hyr och den andra för servicen. I fall av att objektets serviceavtal upphör att gälla får det inte leda till hyresgästerna blir tvungna att flytta från sina bostäder.

4 Valfärdsområdet som hyresgäst vid ara-objekt: efterkalkyl

Upprättande av efterkalkyl

Iakttagandet av självkostnadsprincipen som förutsätts vid hyresbestämningen kan bäst påvisas med en efterkalkyl som upprättas årligen i samband med bokslutet.

Ägaren till ett objekt som är underställt hyresbestämmningsbegränsning är skyldig att upprätta efterkalkyler. Efterkalkylen upprättas utifrån uppgifterna i bokföringen, både för objektets ägare och andrahandshyresgästen, dvs. utifrån valfärdsområdets bokföring för räkenskapsperioden som gäller hyresintäkter och kostnader som täckts med dem. Valfärdsområdet ska årligen ge objektets ägare uppgifter om efterkalkylen.

Den återstod som efterkalkylen påvisar ska beaktas vid hyresbestämningen så att det under- eller överskott som ackumulerats från tidigare år beaktas till ett skäligt belopp på årsnivå och så att hyresutvecklingen hålls så jämn som möjligt varje

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

år. Ara rekommenderar att under- eller överskottet beaktas vid fastställandet av självkostnadshyrorna under de följande åren.

Vid upprättandet av efterkalkylen förutsätter Ara att man använder Aras [mall för efterkalkyl](#) eller samfundets egen mall för efterkalkyl som innehåller motsvarande uppgifter.

Genomförande av bokföring

Både objektets ägare och välfärdsområdet ska ordna sin kostnadsuppföljning och bokföring på ett sätt som gör det enkelt att utreda intäkter och utgifter som hör till den självkostnadsbaserade uthyrningsverksamheten som samfundet bedriver med avseende på arava- och räntestödsbostäder. Kostnadsuppföljningen och bokföringen av serviceverksamheten och den övriga hyresverksamheten ska också redovisas separat så att verksamhetens intäkter och kostnader utan svårighet kan redovisas separat och konstateras.

Orsaksprincipen ska stå som grund för fördelningen av kostnaderna på olika verksamheter och objekt för hyresverksamhet enligt självkostnadsprincipen. Vid bokföringen bokförs kostnaderna direkt till det objekt som de tillhör. I bokföringen ska man vid bokföringen av intäkter och kostnader använda kostnadsställen eller andra redovisningsobjekt. Grunden till detta är att man på det sättet på ett enkelt sätt kan få riktiga och tillräckliga uppgifter från de rapporter som systemet producerar som stöd för hyresbestämningen och efterkalkylerna.

I bokföringen är det viktigt att beakta att man även i balansräkningen bokför de händelser (kassaflöden) i räkenskapsperioden som i efterkalkylen ska plockas till rätt objekt. Således ska man även i anteckningar i balansräkningen vid behov använda beräkningsposter för att specificera händelserna.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

5 Konkurrensutsättning av serviceboende i välfrädsområdet

De ramavtal som konkurrensutsätts för serviceboende (gemenskapsboende och serviceboende med heldygnsomsorg enligt socialvårdslagen) hindrar att hyran genomförs enligt självkostnadsprincipen. Detta är fallet om man i konkurrensutsättningen och prissättningen använder den så kallade FPA:s modell för hyrestak, dvs. maximibeloppet för FPA:s boendeutgifter betraktas som utgångspunkt för prissättningen.

I anbudsförfrågan ska välfrädsområdet enligt Aras anvisningar anteckna tre alternativ som kriterium för hyran för bostäder:

1. Hyran för bostaden är högst det maximibelopp för boendeutgifter som godkänts av FPA.
2. Hyran för bostaden bildas enligt självkostnadsprincipen. Objektet finansieras av Ara.
3. Hyran för bostaden är högre än det maximibelopp för boendeutgifter som godkänts av FPA.

När välfrädsområdet väljer serviceproducent ska valet, enligt Aras anvisningar, huvudsakligen grunda sig på kostnaderna för vård- och omsorgsdagar (dygnsprissättning) som anbudsgivaren föreslår. Urvalsgrunden är således inte maximibeloppet för de boendeutgifter som godkänts av FPA. Medelhyran för bostäder i ara-objekt kan underskrida eller överstiga det maximibelopp för boendeutgifter som FPA har godkänt.

I ara-finansierade objekt ska hyresavtalet för den boende alltid gälla tills vidare. Hyresförhållandets varaktighet ska garanteras även i situationer där serviceproducenten till följd av konkurrensutsättningen byts ut.

Välfrädsområdet kan inte meddela sådana bestämmelser om hyra som i praktiken hindrar genomförandet av självkostnadsprincipen enligt aravabegränsningslagen eller räntestödslagen.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

6 Val av boende

Bostäder för specialgrupper som finansieras med statligt stöd är hyresbostäder som är avsedda för långvarigt och stadigvarande boende. Hyresgästens boendet ska grunda sig på ett hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995). Grunderna för val av hyresgäst till objekt för specialgrupper är desamma som för andra hyresbostäder som byggts med statligt understöd.

Valet av hyresgäster grundar sig på följande lagrum och förordning:

- aravabegränsningslagen (1190/1993), 4 a–4 c §
- lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), 11 a–11 c §
- statsrådets förordning om val av boende till arava- och räntestödshyresbostäder 166/2008).

Valet av hyresgäst grundar sig på social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov. Hyresgästerna väljs enligt grunderna för val av hyresgäst. Dessa utgörs av sökandes **bostadsbehov**, **förmögenhet** och **inkomster**. Jämlikhetsprincipen iakttas vid valet av boende.

Prioritetsordning

Sökandena placeras i inbördes prioritetsordning enligt grunderna för val av hyresgäst. I valet av hyresgäst prioriteras bostadslösa sökande och andra som är i mest brådskande behov av bostad, de minst bemedlade sökande och sökande med de lägsta inkomsterna. Om de sökande har ett lika brådskande bostadsbehov, om till exempel funktionsförmågan hos olika bostadssökande är nedsatt till samma nivå ska sökande med mindre förmögenhet och inkomster prioriteras.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Utredning av behovet av service- eller stödboende

Den person som väljer hyresgäst ska ta reda på huruvida den person som behöver bostaden hör till den specialgrupp som nämns i understödsbeslutet och att hans eller hennes boende förutsätter stödtjänster. Behovet av service- eller stödboende ska beskrivas i ett skriftligt utlåtande av en läkare eller någon annan sakkunnig inom området. Utlåtandet ska ange det behov av service- eller stödboende som sökandes nedsatta funktionsförmåga medför.

Vid bedömningen av servicebehovet gör till exempel en anställd inom klienthandledningen i välfärdsområdet en omfattande bedömning av servicebehovet hos en person som ansöker om bostad. Bedömningen görs i samarbete med sökanden och hans eller hennes närstående samt vid behov med andra aktörer. Bedömningen av servicebehovet görs multiprofessionellt med beaktande av den sökandes egna erfarenheter, funktionsförmåga och information från den sökandes närmaste krets. I samband med bedömningen av servicebehovet ska man fästa uppmärksamhet vid vilka resurser som den bostadssökande personen besitter samt vilka funktioner i det dagliga livet han eller hon klarar av på egen hand och med vad han eller hon behöver utomstående hjälp. I bedömningen beaktas förutom personens fysiska funktionsförmåga även personens kognitiva, psykiska och sociala funktionsförmåga. RAI-bedömningssystemet kan utnyttjas som en viktig del av bedömningen.

Det är viktigt att de personer som ansvarar för valet av hyresgäst kommer ihåg att enbart servicebehovet, bedömningen av servicebehovet eller till exempel den betalningsförbindelse eller servicesedel som den sökande fått inte räcker som grund för valet av hyresgäst. Vid valet av hyresgäst ska dessutom den sökandes förmögenhet och inkomster utredas.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Utredning av förmögenhet och inkomster

Sökandens förmögenhet utreds varefter det bedöms om sökanden har tillräcklig förmögenhet för att skaffa en bostad och ordna omsorg som motsvarar hans eller hennes behov utan statligt stöd. Närmare anvisningar för bedömning av förmögenhet finns i Aras Guide för val av hyresgäster.

Ara rekommenderar att kommunerna årligen fastställer de maximigränser för förmögenheten som ska beaktas vid valet av hyresgäster i det egna området och informerar ara-aktörerna i området om dessa. I fortsättningen lönar det sig för kommunen och välfärdsområdet att samarbeta för att fastställa förmögenhetsgränserna.

I enlighet med 6 § 2 mom. i förordningen om val av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder (166/2008) kan en sökande väljas till hyresgäst till en hyresbostad oberoende av förmögenhetens storlek, om det är fråga om sådant boendestöd som är av sociala eller hälsorelaterade skäl särskilt nödvändigt. Enligt förordningen kan man inte heller under dessa förhållanden välja en sökande vars förmögenhet är tillräcklig för att skaffa en sådan bostad och omsorg som motsvarar behovet. Enligt förordningen kan värdet på en vanlig bostad som sökanden äger dras av från förmögenheten som ska beaktas. Ara rekommenderar att varje kommun fastställer värdet på en sedvanlig egen bostad på orten i fråga, i syfte att underlätta tillämpningen.

Om sökanden har så stor förmögenhet att han eller hon kan skaffa en bostad och ordna omsorg som motsvarar hans eller hennes behov utan statligt stöd, ska sökanden anvisas att söka bostad i ett objekt för fritt finansierat serviceboende.

Det finns inga inkomstgränser för bostäderna, men sökandens inkomster utreds och beaktas när man utarbetar den inbördes prioritetsordningen mellan de sökande. Inkomster jämförs i alla

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

situationer där hyresgäster väljs. Närmare anvisningar för bedömning av inkomster finns i Aras Guide för val av hyresgäster.

Ansökan om bostäder

Bostäderna ska kunna sökas offentligt och allmänt, vilket innebär att man ska annonsera om bostäderna minst en gång om året. Vanligen används ett så kallat löpande ansökningsförfarande, dvs. ansökningar tas emot när som helst på året. På välfärdsområdets webbplats kan man till exempel meddela uppgifter om bostäderna och hur man ansöker om- och urvalskriterier för bostäderna.

Bostäder skall sökas skriftligen med en blankett för bostadsansökan. Blanketten kan också vara i elektroniskt format. Ansökan ska innehålla de uppgifter som anges i miljöministeriets förordning (80/2005). Behövliga utredningar om sökandens bostadsbehov, inkomster och förmögenhet skall bifogas till bostadsansökan senast innan hyresavtalet undertecknas.

7 Invånardemokrati

För aravahyreshus som byggts med statligt stöd och som omfattas av bruks- och överlåtelsebegränsningar och för hyreshus som finansierats med räntestödslån efter den 1 januari 2002 ska samförvaltningslagen (649/1990) iakttas i syfte att främja invånardemokrati. Lagen om samförvaltning i statligt stödda hyreshus (1169/2022) träder i kraft den 1 januari 2024.

Invånardemokrati syftar på de boendes möjligheter att delta i och påverka beslut om förvaltningen och skötseln av huset till exempel vid en stämma för boende som sammankallas minst en gång per kalenderår och där budgeten och grunderna för hyresbestämningen behandlas (kalkyl över hyresbestämning och efterkalkyl). En anhörig eller intressebevakare kan vid behov delta i mötet i stället för den boende.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Hyreshussamfundet skall informera hyresgäster och andra lägenhetsinnehavare om ärenden som gäller dem.

Hyreshussamfundet ska också skapa ramar för hur invånarna ska organisera sig. Dessutom ska hyressamfundet kommunicera med invånarnas och invånarnas representanter ömsesidigt och i rätt tid. Det är frivilligt för hyresgästerna att delta. Samförvaltningslagen kan tillämpas på objekt för specialgrupper med beaktande av invånarnas särdrag så att invånarnas möjligheter att delta och påverka förverkligas på bästa möjliga sätt.

Om lokalerna har hyrts ut i andra hand, ska hyreshussamfundet enligt avtal se till att den som hyr ut lokalerna i andra hand följer samförvaltningslagen. Även i dessa situationer ansvarar ägaren för att samförvaltningslagen följs.

8 Mer information samt viktiga lagar och anvisningar

Ara ger avgiftsfri handledning och rådgivning om iakttagandet av bestämmelserna. E-postadressen till Aras styrning och övervakning är valvonta@ara.fi.

Aktuella guider och anvisningar finns på Aras webbplats på adressen ara.fi.

Viktiga lagar:

- Aravalagen 1189/1993
- Aravabegränsningslagen 1190/1993
- Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån 604/2001
- Lag om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov 1281/2004
- Lag om samförvaltning i statligt stödda hyreshus 1169/2022

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Liisa Meritähti-Lustig
Övervakningschef
Styrning och tillsyn

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi