

Anvisning till kommuner och välfärdsområden om övervakning av val av hyresgäster

Detta styrningsbrev ersätter anvisningen till kommunstyrelserna och kommunernas bostadsmyndigheter om styrnings- och övervakningsansvaret för ARA-finansierade bostäder samt om bestämmelsernas tillämpningsområde (Dnr 20140/631/2014) som publicerats på ARAs webbplats.

Detta styrningsbrev till kommunerna och välfärdsområdena ger anvisningar om övervakningen av valet av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder. Brevet är i synnerhet till nytta för de personer i kommunen eller välfärdsområdet som ansvarar för den lagstadgade övervakningen av valet av hyresgäster.

Våren 2023 ger ARA en separat anvisning till välfärdsområdena om bestämmelserna som gäller ARA-objekt.

1 ARAs styrningsansvar

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) beviljar understöd, bidrag och borgen för boende och byggande samt styr och övervakar användningen av ARA-bostadsbeståndet. Valet av hyresgäster till statligt stödda hyresbostäder är reglerat. Målet med bestämmelserna om val av hyresgäster är att bostäderna ska styras till de personer som är i störst behov av en hyresbostad. Genom bestämmelserna om val av hyresgäster strävar man också efter en mångsidig boendestruktur i hyreshuset och ett socialt balanserat bostadsområde.

ARAs uppgifter omfattar allmän styrning av valet av hyresgäster till arava- och räntestödshyresbostäder. Målet med styrningen är att

Osoite

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
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

ägarna ska tillämpa de kriterier för val av hyresgäster som anges i bestämmelserna så enhetligt som möjligt. Även kommunerna och välfärdsområdena borde ha enhetliga principer för övervakningen.

2 Ansvar för övervakning av val av hyresgäster

Kommunen övervakar att grunderna för val av hyresgäster till hyres- och delägarbostäder som byggts med statligt stöd iakttas. Övervakningen gäller också val av hyresgäster till bostäder som finansierats med kortvarigt räntestöd. Övervakningen grundar sig på följande lagrum:

- aravabegränsningslagen (1190/1993), 4 d §
- lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) 11 d §
- lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016), 24 §.

Från och med den 1 september 2023 övervakar välfärdsområdet valet av hyresgäster till de bostäder vars boendeservice välfärdsområdet ansvarar för. Detta innebär att välfärdsområdet till exempel övervakar valet av hyresgäster, när det gäller äldre och personer med funktionsnedsättning, till ARA-objekt där boendeservice tillhandahålls. Övervakningsansvaret gäller alla bostäder för specialgrupper i välfärdsområdet, inte endast de bostäder där välfärdsområdet köper tjänster. Bostädernas användargrupp avgör vem som ansvarar för övervakningen.

Kommunen övervakar fortfarande valet av hyresgäster till så kallade vanliga ARA-hyresbostäder samt val av objekt för specialgrupper vars boendeservice inte hör till välfärdsområdet. Sådana objekt för specialgrupper är till exempel studentbostäder.

Kommunerna och välfärdsområdena ska övervaka att valet av hyresgäster i hyres- och delägarbostäder som byggts med statligt stöd genomförs på det sätt som avses i följande lagar och förordningar:

Osoite

PB 30
Vesijärvenkatu II A
15141 Lahtis

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu II A
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

- aravabegränsningslagen (1190/1993)
- lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001)
- lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016)
- statsrådets förordning om val av boende till arava- och räntestödshyresbostäder (166/2008).

Om objektet har fått investeringsunderstöd för specialgrupper ska den person som ansvarar för övervakningen också övervaka att de skyldigheter som gäller val av hyresgäster enligt lagen om investeringsunderstöd (1281/2004) iakttas.

Den övervakande myndigheten beslutar själv om resursfördelningen för övervakningen och ordnandet av övervakningsförfarandet på det sätt som den anser vara bäst. Övervakningen ska ändå vara tillräckligt omfattande så att man kan säkerställa att bestämmelserna om val av hyresgäster iakttas.

3 Beslut om övervakningssätt

Enligt ARA ska kommunen och välfärdsområdet besluta om övervakningssättet för valet av hyresgäster. Med beslut om övervakningssätt avses den övervakande myndighetens beslut, där de ärenden som ska övervakas och hur övervakningen ska genomföras fastställs. Beslutet om övervakningssätt ges för kännedom till de samfund som äger statligt understödda hyresbostäder i kommunen eller välfärdsområdet.

Då man fattar beslut om övervakningen ska man beakta situationen på bostadsmarknaden samt efterfrågan på bostäder och variationer i utbudet i kommunen eller välfärdsområdet. Syftet är att bostadsbeståndet som stöds av staten till mängden och kvaliteten ska möta efterfrågan och att hyreshussamfunden verkar enligt bestämmelserna på en ekonomiskt sund grund och förmår sköta sina skyldigheter samt ta hand om bostadsbeståndet.

Osoite

PB 30
Vesijärvenkatu II A
15141 Lahtis

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu II A
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

Innehållet i beslut om övervakningsätt

Följande rekommenderas som innehåll i skriftliga beslut om övervakningsätt angående val av hyresgäster:

- övervakningsätt och antal övervakningstillfällen per år
- hur och när hyreshussamfunden skickar uppgifter om val av hyresgäster till kommunen eller välfärdsområdet i övervakningssyfte
- hur kommunen för bok över hyres- och delägarhus, husens bostäder och bostädernas användningsgrad.
- hur kommunen eller välfärdsområdet rapporterar om resultaten från övervakningen och eventuella åtgärdsförslag för föremålet för övervakningen och inom kommunen eller välfärdsområdet
- hur kommunen eller välfärdsområdet ingriper i uppdagade olägenheter
- *kommuner:* vilken är den av kommunen fastställda förmögenhetsgräns som ska beaktas vid val av hyresgäster och värdet på en bostad som anses vara sedvanlig i kommunen; i fortsättningen lönar det sig för kommunen och välfärdsområdet att samarbeta för att fastställa förmögenhetsgränserna
- *välfärdsområden:* hur genomförs samarbetet mellan bostadsägaren och välfärdsområdet vid val av hyresgäster till objekt för specialgrupper

I beslutet är det dessutom bra att konstatera hur bostadsägaren ska gå till väga

- då nya och gamla bostäder ledigställs för offentlig och privat ansökan (när, hur)
- vid uthyrning av bostäder som omfattas av begränsad sökning
- vid val av sådana hyresgäster där den sökandes bostadslöshet bland annat beror på upprepade betalningsstörningar och det krävs att kommunens

Osoite

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
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

socialvårdspersonal kopplas in för att sökanden ska få bostaden.

4 Övervakningsätt

Övervakningen kan utföras som antingen **förhands- eller efterbevakning** och även som **stickprov**. Övervakningens omfattning ska vara tillräcklig för att säkerställa att bestämmelserna iakttas. Den myndighet som övervakar valet av hyresgäster har rätt att för övervakningen få tillgång till alla nödvändiga handlingar som gäller valet av hyresgäster.

Vid förhandsbevakning görs besluten i skriftlig form. Den övervakande myndigheten bör också vid efterbevakning göra upp ett skriftligt beslut om övervakning. Ett godkännande beslut kan till exempel utgöras av ett godkännande som antecknats i en handling eller rapport som fastighetsägaren lämnat till kommunen, och som blivit bestyrkt med underskrift.

Förhandsbevakning av val av hyresgäster rekommenderas exempelvis då aktören är en ny hyresbostadsproducent som utsetts till ett allmännyttigt samfund. Det kan också vara nödvändigt då ett nytt ARA-finansierat byggnadsobjekt som är avsett för specialgrupper färdigställs. ARA rekommenderar att den övervakande myndigheten övervakar val av hyresgäster på förhand alltid då ägaren av särskilda eller tillfälliga skäl vill avvika från grunderna för val av hyresgäster.

Om man inom kommunen eller välfärdsområdet tillämpar efterbevakning ska ägaren till hyreshuset skicka ett skriftligt beslut om val av hyresgäster till den övervakande myndigheten. Besluten om val av hyresgäster kan också lämnas in i form av listor över val av hyresgäster. Av dessa ska följande grunder för valet framgå:

- bostadsbehov
- prioritetklassificering
- förmögenhet och inkomst
- hushållets storlek

Osoite

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
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

- storleken på den bostad som söks.

Utifrån uppgifterna från övervakningen ska det vara möjligt att jämföra omständigheterna hos den som erhållit bostaden med andra sökanden, och därför ska ägaren lämna motsvarande uppgifter om de andra sökandena till kommunen på sådant sätt som anges i beslutet om övervaknings sätt. Av uppgifterna som skickas till den övervakande myndigheten ska det framgå att ägaren väljer hyresgäster till bostäderna i enlighet med prioritetsordningen och bestämmelserna.

ARA rekommenderar att kommunen och välfärdsområdet i samband med efterbevakningen ålägger ägarna till hyreshus att **månatligen** skicka alla val av hyresgäster eller listor till kommunen eller välfärdsområdet.

Om övervakningen av valet av hyresgäster sker i form av stickprov ska tidsperioden för de val av hyresgäster övervakas vara tillräckligt lång. ARA rekommenderar en tidsperiod på minst en kalendermånad. Stickproven ska göras under minst två kalendermånader per år.

5 Underlåtelse att iaktta bestämmelserna

Om man i övervakningen av val av hyresgäster lägger märke till att en hyreshusägare inte följer bestämmelserna och anvisningarna eller följer dem men bristfälligt, ska den övervakande myndigheten ingripa till exempel genom att ge en anmärkning om saken. Vid behov kan övervakningen effektiviseras genom att den övervakning som ägaren till hyreshuset i fråga genomför ändras till förhandsövervakning. Detta kan göras antingen för viss tid eller tills vidare.

Om man senare upptäcker att ägaren fortfarande inte följer bestämmelserna ska den övervakande myndigheten meddela ARA om saken. Brott mot bestämmelserna om val av hyresgäster kan till exempel leda till att räntestödet dras in. Då upphör utbetalningen av räntestöd och det utbetalda räntestödet kan även återkrävas (37 § i

Osoite

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
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

lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001). ARA kan också påföra ett bolag en påföljdsavgift om bolaget har handlat i strid med bestämmelserna i lagen, gett ARA, Statskontoret eller lånebeviljaren felaktiga eller vilseledande uppgifter eller hemlighållit eller vägrat uppge de uppgifter som begärts (25 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus). ARA eller Statskontoret kan också förelägga samfundet vite (39 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001).

6 Mer information och viktiga lagar

Begränsningarna som gäller ARA-objektet kan kontrolleras i ARAs e-tjänst.

Mer information om val av hyresgäster och bestämmelser om val av hyresgäster finns på ARAs webbplats på adressen ara.fi.

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

Viktiga lagar:

- Aravabegränsningslagen (1190/1993)
- Lag om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001)
- Lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016)
- Lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004, lagen om investeringsunderstöd)

Liisa Meritähti-Lustig
Övervakningschef
Styrning och tillsyn

Osoite

PB 30
Vesijärvenkatu II A
15141 Lahtis

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu II A
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