

Dnro: ARA-00.01.01-2023-9

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä ja siihen liittyvä virkavastuu

1 Taustaa

Asukkaiden valinta valtion tuella rahoitettuihin asuntoihin katsotaan julkiseksi hallintotehtäväksi. Julkisesta hallintotehtävästä seuraa, että asukasvalinnassa pitää noudattaa hallinnon yleislakeja ja asukasvalintaa tekevät toimivat virkavastuulla.

Siksi korkotukilakiin on lisätty uusi virkavastuusäännös (41 a §). Säännöksen mukaan:

Korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Säännöksiä sovelletaan myös niihin henkilöihin, jotka hoitavat asukasvalintatehtäviä korkotukivuokra-asunnon omistajan alihankkijan palveluksessa. Virkavastuuta ja vahingonkorvausvastuuta sovelletaan myös yhteisön toimielimen tai johdon jäseneen heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.

Korkotukilain virkavastuusäännös tulee voimaan 1.9.2023. Kyse ei ole täysin uudesta asiasta, sillä virkavastuusäännös on ollut voimassa aravavuokra-asuntoja koskevassa aravarajoituslaissa jo 1990-luvulta lähtien.

Virkavastuu ulottuu jatkossa myös niiden vuokra-asuntojen asukasvalintaan, jotka on rahoitettu vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) nojalla.

Yhteisöjen on tutustuttava julkista hallintotehtävää koskeviin säännöksiin. Etenkin yhteisöjen juristien ja johdon tulisi olla selvillä

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

velvoitteista, joita julkisen hallintotehtävän hoitamisesta seuraa. Yhteisöjen täytyy myös huolehtia, että niiden rakenteet ja toimintatavat tukevat parhaalla mahdollisella tavalla vaatimuksista suoriutumista: prosessit ovat selkeitä, arkistointi toimivaa, ja henkilökunnan ammattitaidosta pidetään huolta muun muassa säännöllisillä koulutuksilla.

2 Julkisen hallintotehtävän ja virkavastuun piiriin kuuluvat asukasvalintatoimenpiteet

ARAn tulkinnan mukaan asukasvalinnoissa ainakin seuraavat asiat tehdään virkavastuulla:

1. Asukasvalitsija ilmoittaa asunnon vuokrattavaksi verkkosivuilla.
2. Asukasvalitsija suodattaa saapuneista hakemuksista sopivat ja suorittaa hakijoiden välisen vertailun.
3. Asukasvalitsija lähettää valitulle hakijalle asuntotarjouksen.
4. Asukasvalitsija kutsuu hakijan asuntonäytölle. (Asuntonäytön pitäminen ei kuitenkaan ole virkavastuulla tapahtuvaa.)
5. Asukasvalitsija vastaanottaa hakijan lähettämät liitteet.
6. Asukasvalitsija hyväksyy hakijan asukkaaksi.
7. Asukasvalitsija lähettää vuokrasopimuksen hakijalle allekirjoitettavaksi tai kutsuu hakijan paikan päälle allekirjoittamaan.

Lisäksi virkavastuun piirissä on asunnon hakemista ja asukasvalintaa koskeva neuvonta.

3 Asukasvalinnan ulkoistaminen

Monet vuokrataloyhteisöt ovat ulkoistaneet asukasvalintaan liittyviä tehtäviä palveluntuottajille, esimerkiksi isännöintitoimistoille. Virkavastuuta sovelletaan lain mukaan myös sellaisiin henkilöihin, jotka

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

hoitavat asukasvalintatehtäviä omistajan alihankkijan palveluksessa. Asukasvalinnan ulkoistaminen on siis mahdollista jatkossakin.

4 Hallinnon yleislakien noudattaminen

Hallinnon yleislait soveltuvat myös muihin kuin viranomaisiin silloin, kun ne hoitavat julkista hallintotehtävää. Hallinnon yleislakeina pidetään muun muassa

- hallintolakia (434/2003)
- kielilakia (423/2003)
- viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999, julkisuuslaki)
- sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia (13/2003).

Lisäksi julkista hallintotehtävää hoitavaan sovelletaan osittain

- digitaalisten palveluiden tarjoamisesta annettua lakia (306/2019, digipalvelulaki)
- julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annettua lakia (906/2019, tiedonhallintalaki).

Mitä seuraavassa todetaan viranomaisesta, koskee siis myös vuokratiloyhteisöä silloin, kun se hoitaa julkista hallintotehtävää.

4.1 Hallintolaki

Hallintolaissa säädetään hyvän hallinnon perusteista sekä hallintoasiassa noudatettavasta menettelystä. Hyvän hallinnon perusteiden ytimen muodostavat hallinnon oikeusperiaatteet. Ne ovat keskeisiä kaikkien hallintotehtävien hoitamisessa.

Hallinnon oikeusperiaatteita on viisi:

1. **yhdenvertaisuusperiaate**, joka velvoittaa tasapuoliseen kohteluun, johdonmukaisuuteen ja syrjimättömyyteen
 - Hakijoita on kohdeltava yhdenvertaisesti.

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

- Samanlaisia tapauksia on käsiteltävä samalla tavoin ja erilaisia eri tavoin.
2. **tarkoitussidonnaisuuden periaate**, jonka mukaan viranomaisella ei saa olla toiminnassaan vääriä vaikuttimia eikä harkintavaltaa saa käyttää väärin
- Asukasvalinnassa tämä tarkoittaa sitä, että päätöksenteon pitää perustua asukasvalintaa koskeviin lakeihin, asetuksiin ja viranomaisten ohjeisiin.
3. **objektiviteettiperiaate**, joka edellyttää viranomaisilta asiallista ja puolueetonta toimintaa
- Toiminta ei saa perustua epäasiallisiin perusteisiin, kuten ystävien suosintaan tai oman edun tavoitteluun.
4. **suhteellisuusperiaate**, joka velvoittaa mitoittamaan toimet siten, että ne ovat oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden
- Hakijalta ei esimerkiksi voida vaatia enempää selvitystä kuin asian ratkaisemiseksi on tarpeen.
5. **luottamuksensuojaperiaate**, joka on ennen muuta yksilön suoja julkista valtaa vastaan ja antaa yksityiselle oikeuden luottaa viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen
- Hakijalla oikeus luottaa siihen, että yhteisön toiminta, esimerkiksi annettu neuvo, ei yllättäen tai ainakaan takautuvasti muutu.

Hyvän hallinnon perusteisiin kuuluvat myös

- palveluperiaate ja palvelun asianmukaisuus
- neuvontavelvollisuus
- hyvän kielenkäytön vaatimus
- viranomaisten yhteistyövelvoite.

Hyvän hallinnon perusteista seuraa vuokrataloyhteisöille lähinnä sellaisia velvoitteita, jotka ovat hyvässä ja asiakaslähtöisessä asiakaspalvelussa muutenkin tuttuja. Velvoitteet eivät siten ole yhteisöille uusia.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahti

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

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

- Palvelut tulee järjestää asianmukaisesti ja asiakkaita tulee tarpeen vaatiessa auttaa ja neuvoa asioiden hoidossa.
- Neuvonnassa käytetään asiallista, selkeää ja ymmärrettävää kieltä.
- Asiakkaiden kysymyksiin ja tiedusteluihin on vastattava, eikä kysymysten ja tiedustelujen suuri määrä sellaisenaan ole hyväksyttävä perustelu vastaamisen kohtuuttomalle viipymiselle.
- Lisäksi palveluiden riittävyyteen ja saatavuuteen tulee kiinnittää huomiota.

Asukasvalintaa koskevan neuvonnan pitää olla maksutonta (hallintolain 8 §). Siksi yhteisöt eivät saa käyttää asukasvalinnassa lisämaksullisia puhelinpalvelunumeroita. Asukasvalitsijat eivät ole tähänkään mennessä saaneet periä hakijoilta palkkioita asukasvalinnasta.

Asukasvalinnasta ei tehdä hallintolaissa tarkoitettua **hallintopäätöstä**. Siksi asukasvalintapäätöksiin ei sovelleta hallintopäätöstä ja sen tiedoksiantoa koskevia säännöksiä. Korkotukilain uudistusta koskevassa hallituksen esityksessä on todettu, että asukasvalintamenettely on monilla tavoin lähempänä tosiasiallista hallintotoimintaa kuin hallintopäätösten tekoa.

Asukasvalintapäätöksiin ei ole säädetty oikaisu- tai valitusmahdollisuutta, vaan oikeusturvakeinona on mahdollisuus kantelun tekemiseen.

Hallintolaki sisältää useita tärkeitä säännöksiä, joihin vuokratuloyhteisöidenkin on syytä kiinnittää toiminnassaan huomiota. Hallintolaissa säädetään muun muassa siitä, milloin virkamies on **esteellinen** eikä saa osallistua asian käsittelyyn (hallintolain 27 ja 28 §). Esteellisyys voi konkretisoitua asukasvalinnassa, jos asunnon hakija on esimerkiksi asukasvalitsijan sukulainen tai ystävä. Asian käsittely tulisi tällöin siirtää esteettömälle henkilölle. Vuokratuloyhteisöllä on hyvä olla yhteiset toimintatavat tällaisten tilanteiden hoitamiseksi.

Asukasvalinnan kannalta olennaista on myös asian selvittämisvelvollisuus (hallintolain 31 §), joka koskee sekä vuokratuloyhteisöä että asunnonhakijaa. Säännöksen mukaan

OsoitePL 30
15141 Lahti**Adress**PB 30
15141 Lahtis**Puhelin . Telefon**

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mailkirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

viranomaisen (yhteisön) on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Myös asianosaisen (hakijan) on myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen, eli esimerkiksi toimitettava asuntohakemuksesta puuttuvat liitteet.

4.2 Kielilaki

Kun yksityinen taho hoitaa julkista hallintotehtävää, sen on kielilain 25 §:n mukaan otettava huomioon se, mitä kielilaissa säädetään viranomaisten kiellisistä velvollisuuksista.

Eduskunnan oikeusasiamies on antanut ratkaisun, joka koskee arava- ja korkotukivuokra-asuntoja vuokraavien tahojen kielellisiä velvoitteita ([dnro 1930/2/13](#)). Oikeusasiamies toteaa ratkaisussa muun ohella seuraavaa:

Vuokrataloyhtiöiden kielelliset velvoitteet määräytyvät käytännössä lähtökohtaisesti sen kunnan kielellisen aseman perusteella, jossa ne sijaitsevat. Näin ollen kun kyse on kaksikielisen kunnan omistamasta yhtiöstä tai kaksikielisessä kunnassa toimivasta ARAn nimeämästä yleishyödyllisestä yhteisöstä, ainakin niiden perustiedot, yhteystiedot ja tuettua vuokra-asuntoa koskevan asuntohakemuksen vireille panemiseksi tarvittavat tiedot tulee olla internet-sivuilla saatavilla suomen ja ruotsin kielellä. Lisäksi internet-sivuilla on oltava molemmilla kielillä tieto muun muassa siitä, mistä asunnon hakemista kaavaileva tai hakemuksensa vireille jo pannut henkilö voi saada lisätietoa omalla kielellään. ---

Sähköinen hakumenettely tulee kaksikielisillä alueilla olla käytettävissä niin ikään molemmilla kansalliskielillä. Jos käytössä on vain yksi keskitetty valtakunnallinen palvelu, sen tulee olla käytettävissä molemmilla kansalliskielillä. ---

ARAn käsityksen mukaan kielilaista ja hallintolaista seuraa myös se, että jos hakija tekee kaksikielisellä alueella hakemuksen ruotsin kielellä, hänelle on annettava mahdollinen tarjous ja vuokrasopimus ruotsin kielellä. Sama pätee muuhunkin yhteydenpitoon yhteisön ja hakijan välillä.

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

Oikeusasiamies on antanut myös useita ratkaisuja kielilain soveltamisesta verkkopalveluissa ja sosiaalisessa mediassa, esimerkiksi

- [EOAK/4273/2020](#)
- [dnro 3746/4/13](#) (ruotsiksi)
- [EOAK/5513/2016](#) (ruotsiksi).

4.3 Julkisuuslaki

Julkisuuslain lähtökohtana on julkisuusperiaate. Sen mukaan jokaisella on oikeus saada tieto viranomaisen julkisesta asiakirjasta. Asiakirjat ja muut tallenteet ovat julkisia, jollei niiden julkisuutta ole lailla erikseen rajoitettu. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asiakirjan salassapidolle pitää olla joko julkisuuslaissa tai muussa erityislaissa säädetty salassapitoperuste. Julkisuuslain mukaan esimerkiksi henkilön terveydentilaa ja taloudellista asemaa koskevat tiedot ovat salassa pidettäviä (julkisuuslain 24 §).

Julkisuuslaki on yksi hallinnon yleislaeista. Sen soveltuminen asukasvalintaan on kuitenkin osin epäselvää, sillä julkisuuslain 4 §:n 2 momentin mukaan julkista hallintotehtävää hoitavat yhteisöt rinnastetaan viranomaiseen vain silloin, kun ne käyttävät julkista valtaa. Korkotukilain uudistuksen valmistelussa on todettu, että asukasvalinnassa on kyse tosiasiallisesta hallintotoiminnasta ja joltain osin myös julkisen vallan käytöstä. Valmistelussa todettiin myös, että asiakirjajulkisuus ulottuisi ainakin asukasvalinnan niihin osa-alueisiin, jotka sisältävät julkisen vallan käyttöä – esimerkiksi asukasvalintaa koskevat soveltamisohjeet.

Oikeusministeriön asettama työryhmä valmistelee parhaillaan [julkisuuslain ajantasaistamista](#), mikä toivottavasti tulee selventämään julkisuuslain soveltamista myös asukasvalinnoissa.

4.4 Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain mukaan viestin lähettäjä vastaa viestin perillemenosta. Asialla voi olla merkitystä

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

esimerkiksi silloin, kun hakijan on jätettävä hakemus tai vastattava tarjoukseen määräajassa. Hakijan viestin katsotaan saapuneen perille, kun se on viranomaisen käytettävissä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Viranomaisen vastaa siitä, että sen käyttämät järjestelmät ovat toimintakuntoiset.

Viranomaisen on ilmoitettava viipymättä lähettäjälle sähköisen asiakirjan vastaanottamisesta. Tämän voi hoitaa esimerkiksi niin, että kun asiakas toimittaa hakemuksen verkkopalvelussa, hänelle ilmoitetaan hakemuksen onnistuneesta vastaanottamisesta. Jos henkilö asioi sähköpostitse, hänelle voidaan lähettää sähköpostitse automaattinen vastausviesti.

Lisäksi lain mukaan päätös voidaan allekirjoittaa sähköisesti ja antaa sähköisesti tiedoksi asianosaisen suostumuksella. Hakijalta kannattaa kysyä suostumus sähköiseen yhteydenpitoon jo asuntohakemuksella.

4.5 Digipalvelulaki

Digipalvelulaissa säädetään sähköisten asiointipalveluiden järjestämisestä ja saatavuuden turvaamisesta. Laki asettaa viranomaisille ja julkista hallintotehtävää hoitaville tahoille velvollisuuden tarjota mahdollisuuden sähköiseen asiointiin. Sähköinen asiointikanava ei kuitenkaan saa olla ainoa tapa, miten asiointiin voi hoitaa.

Asiakkaille on tiedotettava selkeästi, miten asian voi hoitaa sähköisesti. Digitaalisessa palvelussa on julkaistava yhteystieto, josta jokaisella on mahdollisuus saada neuvoja palvelun käyttämiseksi.

Digipalvelulaki edellyttää, että viranomaisen digitaaliset palvelut ovat saatavilla myös muulloin kuin viranomaisen asiointipisteiden aukioloaikoina. Digitaalisten palveluiden käyttökatkot on ajoitettava ajankohtaan, jolloin niiden käyttö on vähäistä. Käyttökatkoista on tiedotettava ennalta, ja käyttökatkon ajaksi on julkaistava ohjeet, miten asian saa hoidetuksi vaihtoehtoisella tavalla.

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

Digipalvelulaki asettaa rajoituksia siihen, milloin henkilön on tunnistauduttava. Sähköistä tunnistautumista voidaan edellyttää palvelussa vain, jos se on tarpeen esimerkiksi etuuden tai oikeuden myöntämisen yhteydessä. Tunnistautumista voi edellyttää myös sellaiseen palveluun, jossa henkilö pääsee katsomaan omia tietojaan. Tunnistamistarve on arvioitava tapauskohtaisesti kunkin palvelun ja siinä olevien toiminnallisuuksien luonteen perusteella. Tunnistautumistapa on viranomaisen valittavissa.

Digipalvelulaissa säädetään myös digitaalisten palveluiden **saavutettavuudesta**. Verkkosivut ja mobiilisovellukset sekä niiden sisällöt pitää toteuttaa niin, että kuka tahansa pystyy käyttämään niitä ja ymmärtämään niiden sisällön erilaisista toimintarajoitteista tai vammoista huolimatta. Tällaisia rajoituksia ja vammoja ovat esimerkiksi erilaiset fyysiset ja motoriset rajoitteet sekä näkö- ja kuulovammat.

Palveluntarjoajan on lisäksi laadittava ja ylläpidettävä saavutettavuusselostetta. Seloste on pidettävä verkkosivustolla helposti saatavilla, ja jokaisella täytyy olla mahdollisuus jättää saavutettavuuteen liittyvää palautetta palveluntarjoajalle.

Saavutettavuusneuvonnasta ja saavutettavuusvaatimusten valvonnasta vastaa Etelä-Suomen aluehallintovirasto. Lisätietoja löytyy osoitteesta www.saavutettavuusvaatimukset.fi.

4.6 Tiedonhallintalaki

Julkista hallintotehtävää hoitavaan sovelletaan tiedonhallintalain 4 lukua sekä 22–27 §:ää. 4 luvussa säädetään tietoturvallisuusvaatimuksista. Vuokrataloyhteisöiden on huomioitava vaatimukset niin omissa tietojärjestelmissään kuin ostopalvelusopimuksissaankin. 22–24 § sääntelevät tietoaineistojen luovuttamista teknisen rajapinnan kautta, sekä katseluyhteyden avaamista.

Lain 25–27 §:ssä säädetään asioiden kirjaamisesta asiarekisteriin (ns. asianhallinta). Säännösten mukaan viranomaisen käsittelyssä olevista ja olleista asioista on ylläpidettävä asiarekisteriä, johon rekisteröidään

OsoitePL 30
15141 Lahti**Adress**PB 30
15141 Lahtis**Puhelin . Telefon**

029 525 0800

Webwww.ara.fi**E-mail**kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

asiaa, asiankäsittelyä ja asiakirjoja koskevat tiedot. Asiakirjojen on oltava vaivattomasti haettavissa jollakin yksilöivällä tunnukseella. ARA olettaa, että ainakin yleisimmät asukasvalinnassa hyödynnettävät tietojärjestelmät täyttävät jo asianhallintaa koskevat vaatimukset.

Tiedonhallintalain 4 § koskee tiedonhallinnan järjestämistä tiedonhallintayksikössä ja 28 § asiakirjajulkisuuskuvauksesta. Näitä pykäläitä sovelletaan vain julkisen vallan käyttöön. Kuten edellä on todettu, asukasvalinnassa on joltain osin kyse julkisen vallan käytöstä, mutta rajanveto ei ole selkeä. Siksi vuokrataloyhteisöjen kannattaa harkita lain 4 §:ssä tarkoitetun tiedonhallintayksikön perustamista ja 28 §:n mukaisen asiakirjajulkisuuskuvauksen laatimista.

5 Rikosoikeudellinen virkavastuu ja vahingonkorvaus

Virheellinen menettely asukasvalinnassa voi vakavimmillaan johtaa rikosoikeudelliseen virkavastuuseen ja vahingonkorvauksiin. Rikosoikeudellisesta virkavastuusta ja vahingonkorvauksesta säädetään korkotukilain 41 a §:ssä. Säännös tulee voimaan 1.9.2023.

5.1 Rikosoikeudellinen virkavastuu

Korkotukilain mukaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä sovelletaan

- henkilöihin, jotka tekevät korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoja
- henkilöihin, jotka hoitavat korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoja alihankkijan palveluksessa
- yhteisön toimielimen tai johdon jäseniin, kun he hoitavat asukasvalintatehtäviä.

Vuokrataloyhteisön palveluksessa oleva henkilö voi siis käytännössä syyllistyä rikoslain 40 luvun mukaisiin virkarikoksiin, jotka voidaan jakaa seuraaviin ryhmiin:

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

- Lahjusrikokset (RL 40:1-3)
- Virkasalaisuuden rikkominen (RL 40:5)
- Virka-aseman väärinkäyttäminen (RL 40:7-8)
- Virkavelvollisuuden laiminlyönti (RL 40:9-10)

Virkarikoksina tulevat arvioitavaksi lähinnä erityisen moitittavat virkavirheet. Tuottamuksellista virkasalaisuuden rikkomista ja tuottamuksellista virkavelvollisuuden rikkomista lukuun ottamatta kaikkien virkarikosten syyksiluettavuuden edellytyksenä on tahallisuus. Asukasvalinnassa rikosoikeudellinen virkavastuu saattaisi konkretisoitua lähinnä silloin, kun lainvastainen teko on tahallista ja toistuvaa, ja sillä tavoitellaan omaa tai toisen hyötyä. Tällainen teko voi olla esimerkiksi asukasvalintaperusteiden laiminlyönti. Moniin asukasvalintaa koskeviin säännöksiin liittyy tulkinnanvaraa, eikä siten esimerkiksi kantelun perusteella todettu, tahattomasti tehty väärä laintulkinta todennäköisesti tulisi rikosoikeudellisesti arvioitavaksi, jos asiantila korjataan toteamisen jälkeen.

5.2 Vahingonkorvaus

Vuokrataloyhteisö on korkotukilain 41 a §:n nojalla velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin välittömän vahingon, joka aiheutuu siitä, että asunnon hakija ei saa hakemaansa asuntoa yhteisön tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi. Vahingonkorvausvastuusta säädetään lisäksi vahingonkorvauslaissa (412/1974).

Vahingonkorvaussäännös vastaa voimassa olevaa asumisoikeuslakia. ARAn tiedossa ei ole, että tuomioistuimet olisivat antaneet asumisoikeuslain vahingonkorvaussäännökseen perustuvia ratkaisuja. Asumisoikeuslakiin perustuvat vahingonkorvausvaatimukset ovat nähtävästi olleet poikkeuksellisia, ja todennäköisesti myös vuokra-asuntojen asukasvalinnassa vahinkoa väitetysti kärsineet henkilöt turvautuvat ensisijaisesti muihin oikeusturvakeinoihin, kuten kanteluun.

Korkotukilain mukainen vahingonkorvausvastuu koskee vuokrataloyhteisöä, ei yhteisön palveluksessa olevaa henkilöä. Jos työntekijä on aiheuttanut teollaan tai laiminlyönnillään vahinkoa

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

vuokrataloyhteisölle, yhteisöllä voi kuitenkin olla oikeus kohdistaa vahingonkorvausvaatimus työntekijään työsopimuslain tai vahingonkorvauslain perusteella.

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