

Aluehallitus
Pöytäkirja

LAPHA/5285/10.03.07/2026

148 § Lapin hyvinvointialueen ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonta

Konserni- ja tilajaosto 25 § 24.3.2026

Konserni- ja tilajaosto 25 § 24.3.2026

Lapin hyvinvointialueen ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonta**Valmistelija** Anne Korhonen, tekninen johtaja
Kirsi-Maria Väärälä, toimitilasuunnittelija**Asiaselostus** Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on ohjeistanut 1.9.2023 kuntaa ja hyvinvointialueita tekemään asukasvalintojen valvontatavasta päätöksen. Valvontatapapäätöksellä tarkoitetaan valvovan viranomaisen päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi kunnassa tai hyvinvointialueella valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Hyvinvointialue valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain 4 d §:n, uuden korkotukilain 11d §:n, vanhan korkotukilain 13 §:n ja uuden lyhyen korkotukilain 24 §:n nojalla. Valvonta on siirtynyt Varkelta 1.9.2023 alkaen hyvinvointialueiden tehtäväksi.

Kunnat ovat tähän saakka valvoneet valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen (ARA-kohteiden) asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. 1.9.2023 alkaen voimaan tulleen lainmuutoksen mukaisesti hyvinvointialue valvoo jatkossa niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestäminen kuuluu hyvinvointialueen vastuulle. Näin ollen hyvinvointialue valvoo esimerkiksi ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asukasvalintaa sellaisissa ARA-kohteissa, joissa tarjotaan asumispalveluita. Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia erityisryhmien asuntoja. Asuntojen käyttäjäryhmä määrittää sen, kenelle valvontavastuu kuuluu.

Kunnat valvovat edelleen tavanomaisten (ei erityisryhmien) ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintoja, sekä niiden erityisryhmäkohteiden valintoja, joiden asumispalveluiden järjestäminen ei kuulu hyvinvointialueelle. Tällaisia erityisryhmäkohteita ovat esimerkiksi opiskelija-asunnot.

Lapin hyvinvointialueen (Lapha) alueella on 194 ARA-kohdetta. Ara-kohteiden

Aluehallitus Pöytäkirja

omistajayhteisöjä on 68, ja asuntoja on kaiken kaikkiaan noin 3850 kpl. Edellä mainitut luvut sisältävät myös seniori- ja opiskelija-asumista, jotka eivät ole Lapin hyvinvointialueen valvontavastuulla.

Lapin hyvinvointialue päättää valvontatavastaan ja siitä, miten ja missä laajuudessa se hoitaa lakisääteistä tehtävää vuosittain. Hyvinvointialueella on lakiin perustuva oikeus vaatia asukasvalitsijalta tai omistajalta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.

Lapin hyvinvointialueella ei ole tällä hetkellä määritetty toimivaltaa ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintoja koskevissa viranomaistehtävissä. Näin ollen toistaiseksi toimivaltaa käyttää aluehallitus. Aluehallitus tekee ensi vaiheessa valvontatapapäätöksen ja määrittää mainittuja viranomaistehtäviä hoitavat henkilöt.

Valvontatapa

Asukasvalintoja tekevät hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevissa kohteissa palvelutuotannon toimivaltainen viranhaltija, yleensä asiakasohjaaja, tai kiinteistön omistaja. Valtion tuella rahoitettujen asuntojen tarjoaminen yleisölle sekä asukasvalinta ja vuokranmääritys katsotaan julkiseksi hallintotehtäväksi. Tehtävä ei kuitenkaan sisällä merkittävää julkisen vallan käyttöä, joten voidaan antaa myös muulle kuin viranomaiselle.

Asukasvalintojen valvonnasta vastaa kiinteistö- ja tilapalveluiden vastuualueella Asukasvuokraus. Valvontaa suorittaa kiinteistö- ja tilapalveluiden toimitilapalveluiden asukasvuokrauksen toimitilasuunnittelija. Toimitilasuunnittelija suorittaa valvontaa teknisen johtajan valvonnassa.

Toimitilapalvelut valvovat asukasvalintoja jälkikäteen, mutta uudiskohteissa valvonta suoritetaan etukäteisvalvontana. Kiinteistön omistaja ei pääsääntöisesti lähetä valintoja etukäteen hyväksyttäväksi.

Lapin hyvinvointialue noudattaa alueen kunnissa määriteltyjä varallisuusrajoja. Varallisuusrajan ylittyessä, ja ellei vapaarahoitteista kohdetta ole tarjolla, kiinteistön omistaja hakee asukasvalintaan poikkeuslupaa. Lapin hyvinvointialue myöntää poikkeusluvan Varken ohjeiden ja rajoitusten mukaan.

Kiinteistön omistaja ilmoittaa asukkaaksi valittujen tiedot Laphan asukasvuokrauksen toimitilasuunnittelijalle lähtökohtaisesti kuukausittain,

Aluehallitus
Pöytäkirja

Varken ohjauskirjeen mukaisesti. Sykliä väljennetään tarvittaessa mikäli käytäntö osoittaa sen mahdolliseksi. Asunnon vaihtajien tiedot tulee myös ilmoittaa. Asukasvalintailmoituksesta tulee selvitä vähintään seuraavat tiedot:

- hakijan, puolison ja muiden yli 18-vuotiaiden nimet ja syntymäajat
- hakijaruokakunnan koko (18 vuotta täyttäneet/alle 18-vuotiaat)
- asunnon osoite, huoneistotyyppi ja koko
- vuokrasopimuksen alkamispäivä
- ruokakunnan bruttotulot/kk
- ruokakunnan nettovarallisuus yhteensä
- asunnon tarpeen syy ja kiireellisyysluokitus

Kiinteistönomistajien tulee varautua esittämään pyydetessä vuokra-asuntoihin valittujen ja jonossa olevien hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laissa ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista. Varken nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäisen ARA-vuokra-asuntokohteensa asukasvalinnat etukäteen Laphan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä voidaan uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat pyytää etukäteen Laphan hyväksyttäväksi.

Mikäli Lapha havaitsee, ettei kiinteistön omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa Laphan päätöksellä muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi. Virheellisestä menettelystä huomautetaan omistajaa. Mikäli myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, Lapha ilmoittaa asiasta Varkelle. Kiinteistön omistaja on vastuussa asukasvalinnan oikeellisuudesta siinäkin tapauksessa, että se on annettu jonkin muun yhteisön tehtäväksi.

Toimitilapalveluiden asukasvuokrauksen toimitilasuunnittelija voi pyytää harkintansa mukaan nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen arava- ja korkotukilainoitettujen vuokratalojen omistajilta. Tarkastukset voivat tapahtua myös omistajien tiloissa.

Etukäteisvalvontaa tehdään uudiskohteiden asukasvalinnan yhteydessä, jolloin ennen asukkaaksi valitsemista tarkastetaan asiakkaan tulot ja varallisuus. Poikkeusluvan kriteereistä poikkeavaan asukasvalintaan myöntää Varken:n ohjeiden ja rajoitusten mukaan Laphan toimitilapalveluiden toimitilasuunnittelija.

Aluehallitus
Pöytäkirja

Konserni- ja tilajaosto päättää esittää aluehallitukselle, että

1. aluehallitus hyväksyy edellä olevan valvontatapaohjeen noudatettavaksi Lapin hyvinvointialueen valvontavastuulle kuuluvien kohteiden valvonnassa, ja että valvontapäätös astuu voimaan 1.5.2026;
2. teknisen johtajan tehtäviin kuuluu Lapin hyvinvointialueen erityisryhmien asukasvalintojen valvonta ja poikkeuslupien myöntäminen;
3. toimitilasuunnittelijan tehtäviin kuuluu Lapin hyvinvointialueen erityisryhmien asukasvalintojen valvonta ja poikkeuslupien myöntäminen edellyttäen, että toimitilasuunnittelijan toimi muutetaan viraksi henkilöstöjaostossa.

Päätös Hyväksyttiin.

Lisätietoja Tekninen johtaja, Anne Korhonen
p. 040 672 4290
anne.korhonen@lapha.fi

Aluehallitus 148 § 13.4.2026

Asiaselostus Konserni- ja tilajaoston toimeksiannosta on valmisteltu liitteenä oleva saatekirje "ARA-kohteiden asukasvalinnan valvontapäätös" (liite 1).

Liitteet LIITE 1 ARA-kohteiden asukasvalinnan valvonta saatekirje

Päätösehdotus Aluehallitus päättää

1. hyväksyä konserni- ja tilajaoston esityksen mukaisen valvontatapaohjeen noudatettavaksi hyvinvointialueen valvontavastuulle kuuluvien kohteiden valvonnassa, ja että valvontapäätös astuu voimaan 1.5.2026;
2. että teknisen johtajan tehtäviin kuuluu hyvinvointialueen erityisryhmien asukasvalintojen valvonta ja poikkeuslupien myöntäminen;
3. että toimitilasuunnittelijan tehtäviin kuuluu hyvinvointialueen erityisryhmien asukasvalintojen valvonta ja poikkeuslupien myöntäminen edellyttäen, että toimitilasuunnittelijan toimi muutetaan viraksi henkilöstöjaoston päätöksellä.

Päätös Aluehallitus päätti esityksen mukaisesti.

Tekninen johtaja Anne Korhonen oli kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Lisätietoja Tekninen johtaja, Anne Korhonen
p. 040 672 4290



Lapin hyvinvointialue
Lappi buresveadjinguovlu
Laapi pyereestvaijeemkuávu
Lappi pue'rrvääjjamvu'vdd

Kokouspäivä
13.4.2026

Aluehallitus
Pöytäkirja

anne.korhonen@lapha.fi