



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ASO-koulutus – muutosten vuosi 2023

Hotel Arthur, Helsinki 16.5. ja 17.5.2023



kellonaika	aihe	esittäjä
8.30–9.00	Aamukahvi	
9.00	ARAlaiset esittäytyvät	
9.10–9.30	Digiohjeistus ja asiakaspalvelu	tarkastaja Anna-Kaisa Lehikoinen
9.30–10.10	Julkinen hallintotehtävä ja virkavastuu	juristi Hanne Vikström
10.10–10.20	Tauko	
10.20–11.00	Asukasvalinta ja tarveharkinta	ylitarkastaja Anne Salin
11.00–12.00	Lounas	

kellonaika	aihe	esittäjä
12.00–13.00	Järjestysnumerorekisterin toiminnot	ylitarkastajat Minna Kemppainen ja Minna Kärkkäinen
13.00–13.10	Tauko	
13.10–14.00	Asukashallintosäännösten soveltaminen	ylitarkastaja Anne Salin
14.00–14.20	Iltapäiväkahvi	
14.20–15.00	Keskustelua kysymyksiä	

ara

Digitaaliset ohjeet ja asiakaspalvelu

tarkastaja Anna-Kaisa Lehikoinen





ASO-asiakaspalvelu

- asumisoikeus@ara.fi
- tiistaisin klo 9–11 ja keskiviikkoisin klo 12–14
myös puhelinpalvelua, p. 029 525 0990

ara

Julkinen hallintotehtävä ja virkavastuu 1.9.2023

juristi Hanne Vikström



ARAN ohjaus- ja valvontatehtävä

ARAN tehtävänä on asumisoikeuslain (393/2021) 103 §:n nojalla ohjata ja valvoa

- asukasvalintaa (1.9.2023 alkaen)
- asuntojen asumisoikeuskäyttöä
- käyttövastikkeiden määrittäystä
- asukashallintoa
- asumisoikeusmaksun palautuksia (1.9.2023 alkaen)
- luovutuksia siltä osin, kenelle asumisoikeus voidaan luovuttaa.

Julkisen hallintotehtävän ja virkavastuun taustaa

Perustuslakivaliokunta on todennut, että asukasvalinta valtion tukemiin asumisoikeusasuntoihin on perustuslain 124 §:n mukainen julkinen hallintotehtävä.

- Lähtökohtana, että julkisten hallintotehtävien hoitaminen kuuluu vain viranomaisille. Tehtävä voidaan kuitenkin antaa muun kuin viranomaisen hoidettavaksi noudattamalla säännöksessä määriteltyjä edellytyksiä ja rajoituksia.



Asukasvalinnassa noudatettava **hallinnon yleislakeja**.



Asioita käsittelevien henkilöiden on **toimittava virkavastuulla**.

Huom! Tämä esitys sisältää ARAn tulkintoja julkisen hallintotehtävän ja virkavastuun sisällöstä ja ulottuvuudesta, mutta viime kädessä asian ratkaisevat ylimmät laillisuusvalvojat tai yleiset tuomioistuimet.

Virkavastuussäännöksen ulottuvuus

- Tarkennetun virkavastuussäännöksen (102 §) mukaan

Asumisoikeusyhteisön palveluksessa olevaan henkilöön ja asumisoikeusyhteisön alihankkijan palveluksessa olevaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen suorittaessaan 2 luvussa tarkoitettua asukasvalintaa. Virkavastuuta ja vahingonkorvausvastuuta sovelletaan myös yhteisön toimielimen tai johdon jäseniin heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.
- Säännöstä tarkennettiin, koska asukasvalinnan järjestämisestä myös alihankintana voidaan pitää perusteltuna, ja johto vastaa osaltaan asukasvalinnan tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä.
- Asukasvalinta voidaan siis jatkossakin ulkoistaa palveluntuottajalle.

Virkavastuun piirissä olevat asukasvalinnan toimenpiteet

ARAN tulkinnan mukaan muun muassa seuraavat toimenpiteet kuuluvat virkavastuun piiriin:



- asunnon ilmoittaminen myyntiin verkkosivuille
- asunnonhakijoiden määrän tarkistaminen ja tarjouksen lähettäminen
- potentiaalisten ostajien kutsuminen asuntonäytölle
- asunnon varaaminen pienimmällä järjestysnumerolla olevalle hakijalle
- hakijan liitteiden (esim. varallisuustiedot) vastaanottaminen
- hakijan hyväksyminen asukkaaksi ja asosopimuksen allekirjoittaminen.

Onko jokaisen luovutukseen tulevan asunnon laittaminen tarjolle julkisesti verkkosivuille aina välttämätöntä niissäkin tilanteissa, joissa kyseiseen asuntoon on jo valmiiksi kiinnostuneita tarjokkaita jonossa?

Erillismarkkinointia ei tarvitse tehdä, jos kyseiseen asuntoon on jo hakijoita jonossa. Asuntoa on tarjottava esimerkiksi viidelle ensimmäiselle järjestysnumeron mukaisesti.

Asumisoikeusyhteisön on hyvä kertoa verkkosivuillaan, miten se ottaa vastaan hakemuksia ja tarjoaa asuntoja.

Hallinnon yleislait

- Hallinnon yleislait soveltuvat myös muihin kuin viranomaisiin niiden hoitaessa julkisia hallintotehtäviä.
- Hallinnon yleislaeilla tarkoitetaan ainakin seuraavia lakeja:
 - Hallintolaki (434/2003)
 - Kielilaki (423/2003)
 - Viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettu laki (621/1999, julkisuuslaki)
 - Sähköisestä asioinnista viranomaisessa annettu laki (13/2003)
 - Digitaalisten palveluiden tarjoamisesta annettu laki (306/2019, digipalvelulaki)
 - Julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annettu laki (906/2019, tiedonhallintalaki)

Tarkista
lakien
soveltamis-
ala!

Hallintolaki (1/3)

- Hallintolaissa säädetään hyvän hallinnon perusteista ja hallintoasiassa noudatettavasta menettelystä.
- Hallinnon oikeusperiaatteet (HL 6 §):
 - **Yhdenvertaisuus**: hakijoita kohdeltava yhdenvertaisesti
 - **Tarkoitussidonnaisuus**: harkintavallan päätöksenteossa on perustuttava asumisoikeuslakiin
 - **Objektiviteetti**: toiminta ei saa perustua epäasiallisiin perusteisiin kuten ystävien suosintaan tai oman edun tavoitteluun
 - **Suhteellisuus**: toimien oltava ”oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden”, esim. hakijalta ei voi vaatia enempää selvitystä kuin on asian ratkaisemiseksi tarpeen
 - **Luottamuksensuoja**: hakijalla oikeus luottaa siihen, ettei yhteisön toiminta (esim. annettu neuvo) yllättäen tai ainakaan takautuvasti muutu

Hallintolaki (2/3)



Hyvän hallinnon perusteisiin kuuluvat myös

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



Palvelut tulee järjestää asianmukaisesti ja asiakkaita tulee auttaa ja neuvoa asioiden hoidossa.

Asiakkaiden kysymyksiin on vastattava.

Neuvonta annetaan asiallista, selkeää ja ymmärrettävää kieltä käyttäen

Neuvonnan on oltava maksutonta.

Hallintolaki (3/3)

- Asukasvalinnassa ei tehdä hallintopäätöstä → hallintopäätöstä ja sen tiedoksiantoa koskevia säännöksiä ei suoraan sovelleta
- Kannattaa kuitenkin huomioida mm. seuraavat hallintolain säännökset:
 - Esteellisyys (27 ja 28 §): milloin henkilö katsotaan esteelliseksi eikä saa osallistua asian käsittelyyn → voi konkretisoitua asukasvalinnassa, jos esim. hakija on asukasvalitsijan sukulainen tai ystävä
 - Asian selvittämisvelvollisuus (31 §): yhteisön on hankittava asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot ja selvitykset <-> hakijan myötävaikutettava asian selvittämiseksi, esim. toimitettava asuntohakemuksesta puuttuvat liitteet
- Yhteisöillä oltava selkeät prosessit ja toimintaohjeet, pidettävä huolta myös henkilökunnan ammattitaidosta esim. säännöllisillä koulutuksilla

Kielilaki

- Kielilaki sisältää säännökset yksityisen ihmisen kielellisistä oikeuksista hänen asioidessaan viranomaisten ja julkista hallintotehtävää hoitavien kanssa.
- EOA antanut ratkaisun arava- ja korkotukivuokra-asuntoja vuokraavien tahojen kielellisistä velvoitteista ([dnro 1930/2/13](#))
 - Jos yhteisö toimii kaksikielisessä kunnassa, on verkkosivuilla oltava saatavilla suomeksi ja ruotsiksi ainakin **yhteisön perustiedot, yhteystiedot** ja **asuntohakemuksen vireille panemiseksi tarvittavat tiedot** sekä tieto siitä, miten hakija saa lisätietoa omalla kielellään.
 - Myös sähköisen hakupalvelun täytyy kaksikielisillä alueilla olla käytettävissä molemmilla kielillä. Jos yhteisöllä on vain yksi valtakunnallinen palvelu, koskee myös sitä.
- Jos hakija tekee kaksikielisellä alueella hakemuksen ruotsin kielellä, hänen kanssaan on asioitava ruotsiksi.

Ennakkokysymys 1

Meillä ei tällä hetkellä ole kaksikielisellä alueella ruotsin kielen taitoista myyjää, ja olisi kohtuutonta palkata uusi henkilö vain siitä syystä. Onko mahdollista, että ko. alueella olisi esim. asuntotoimesta järjestetty ruotsinkielinen puhelinpalvelu määrättyinä ajankohtina, joka palvelisi kaikkia ko. alueen toimijoita?

Kyllä, puhelinpalvelu on mahdollista ulkoistaa esimerkiksi kunnan asuntotoimelle.

Kunnan asuntotoimen viranhaltijalla/työntekijällä ei ole automaattisesti pääsyä järjestysnumerorekisteriin, joten yhteisön on valtuutettava hänet edustamaan yhteisöä.

Kuinka pitkälle kaksikielisyys on vietävä, kun kaksikielisellä alueella sijaitsevaa asuntoa mainostetaan sosiaalisessa mediassa? Onko itse sosiaalisen median postaus julkaistava kahdella kielellä, vai riittääkö se, että postaus julkaistaan suomeksi, mutta postauksessa on linkki asumisoikeusyhteisön verkkosivuille, josta asuntoa koskevat perustiedot ovat saatavilla ruotsiksi?

Eduskunnan oikeusasiamies (EOA) on käsitellyt kaksikielisyyttä sosiaalisessa mediassa mm. ratkaisussa [EOAK/3806/2017](#).

ARAN tulkinta on, että suomenkielinen postaus riittää, koska varsinainen tiedottaminen tapahtuu verkkosivuilla.

Julkisuuslaki

- Lähtökohtana julkisuusperiaate: jokaisella oikeus saada tieto viranomaisen julkisesta asiakirjasta.
 - Asiakirjat julkisia, ellei erikseen ole muuta säädetty
 - Henkilön terveydentilaa ja taloudellista koskevat tiedot ovat salassa pidettäviä
- Asukasvalinnan osalta asiakirjajulkisuus koskee ainakin asukasvalintaa koskevia soveltamisohjeita.
- Julkisuuslain soveltuminen asukasvalintaan kuitenkin vielä osin epäselvää, tarkentuu toivottavasti [julkisuuslain ajantasaistamisen](#) yhteydessä.

Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa



- Viestin lähettäjä vastaa viestin perillemenosta.
 - Voi olla merkitystä esimerkiksi silloin, kun asiakkaan on jätettävä hakemus tai vastattava tarjoukseen määräajassa
- Viranomainen (asoyhteisö) vastaa siitä, että sen järjestelmät ovat toimintakuntoiset.
- Viranomaisen on viipymättä ilmoitettava sähköisen asiakirjan vastaanottamisesta.
 - Esim. verkkopalvelussa ilmoitus hakemuksen vastaanottamisesta
- Päätös voidaan allekirjoittaa sähköisesti asianosaisen suostumuksella.

Digipalvelulaki

- Digipalvelut saatavilla myös muuten kuin viranomaisen asiointipisteiden aukioloaikoina.
- Käyttökatkot ajoitettava ajankohtaan, jolloin palvelun käyttö on vähäistä
 - Katkoista tiedotettava ennakolta
- Sähköinen asiointikanava ei saa olla ainoa asiointikanava
- Saavutettavuusvaatimukset
 - Saavutettavuus = verkkosivut ja mobiilisovellukset sekä niiden sisällöt ovat sellaisia, että kuka tahansa voisi niitä käyttää ja ymmärtää mitä niissä sanotaan

Tiedonhallintalaki

- Lakia sovelletaan julkista hallintotehtävää hoitaviin osittain (4 luku ja 22-27 §)
- Tietoturvallisuusvaatimukset, jotka huomioitava omissa tietojärjestelmissä ja ostopalvelusopimuksissa
- Edellytykset tietojen luovuttamiselle teknisen rajapinnan kautta tai katseluyhteyden avaamiselle
- Asiarekisterin ylläpitäminen
 - Rekisteröidään asiaa, asian käsittelyä ja asiakirjoja koskevat tiedot
 - Asiakirjojen on oltava vaivattomasti haettavissa jollakin yksilöivällä tunnoksella

Rikosoikeudellinen virkavastuu

- Asukasvalintaa suorittava henkilö voisi käytännössä syyllistyä rikoslain 40 luvun mukaisiin virkarikoksiin:
 - 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
 - Edellyttää pääsääntöisesti tekijältä tahallisuutta
- Moniin asukasvalintasäännöksiin liittyy tulkinnanvaraa, eikä siten esim. kantelun perusteella todettu, tahattomasti tehty väärä laintulkinta todennäköisesti tulisi rikosoikeudellisesti arvioitavaksi, jos asiantila korjataan toteamisen jälkeen

Vahingonkorvausvastuu

- Asumisoikeuslain 102 §:

Asumisoikeusyhteisö on velvollinen korvaamaan kohtuullisessa määrin vahingon, joka aiheutuu siitä, että asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hakeva taikka asumisoikeuden saajaksi tai luovutuksensaajaksi hyväksytty ei saa hakemaansa asumisoikeutta asumisoikeusyhteisön tai sen edustajan virheellisen menettelyn vuoksi.

- Ei ole uusi säännös, sisältyi jo vanhaan asumisoikeuslakiin
- Yhteisö on vahingonkorvausvelvollinen → yhteisö voi kohdistaa vahingonkorvausvaatimuksen työntekijään työsopimuslain tai vahingonkorvauslain perusteella
- ARAn tietoon ei ole tullut vahingonkorvausta koskevia ratkaisuja
- Vahingonkärsijät käyttänevät ensisijaisesti muita oikeusturvakeinoja, kuten kantelua

Ohjausta ja neuvontaa

- Eduskunnan oikeusasiamies ja oikeuskansleri ovat antaneet lukuisia ratkaisuja, jotka koskevat tässäkin esityksessä käsiteltyjä teemoja, hyvää hallintoa yms.
 - Ratkaisut saatavilla verkkosivuilla oikeusasiamies.fi ja oikeuskansleri.fi
- ARA laatinut ohjauskirjeen, ohjeita päivitetään ohjesivustolle sitä mukaa kun kysymyksiä meille tulee
- Jos tarvitsette tulkinta-apua, olkaa yhteydessä, pähkäillään yhdessä 😊

asumisoikeus@ara.fi

hanne.vikstrom@ara.fi tai puh. 029 525 0863

ara

Asukasvalinta 1.9.2023

ylitarkastaja Anne Salin



Asukasvalinnan ohjaus ja valvonta

ARA

- yhtenäistää vaihtelevaa tulkintaa ja käytäntöjä
- ylläpitää järjestysnumerorekisteriä
- ylläpitää ASO-ohjesivustoa
- palvelee asumisoikeusyhteisöjä ja asunnon hakijoita, asukkaita ja asumisoikeudesta kiinnostuneita sähköpostitse ja puhelimesta
- valvoo asukasvalintaa järjestysnumerorekisterin avulla, pistokokein ja valvontasuunnitelman mukaan.

Asukasvalinta (asumisoikeuslaki, 11 §–19 §)

- Yhteisö valitsee asumisoikeuden haltijat asumisoikeusasunnon tarpeessa olevista hakijoista heidän järjestysnumeroidensa mukaisessa järjestyksessä.
- Keskeistä järjestysnumeroperiaate ja tarveharkinta.
- Selvittämisvelvollisuus (hallintolain 31 §), joka koskee sekä asumisoikeusyhteisöä että asunnonhakijaa.

Asuntohakemus (1/3)

Asuntohakemuksella olisi hyvä selvittää

1. asumisoikeutta hakevan ja asumaan muuttavien täysi-ikäisten nimi, osoite ja henkilötunnus

- kaikkien asuntoon muuttavien 18–54-vuotiaiden asunto-omistus ja varallisuus selvitetään ennen asumisoikeussopimuksen solmimista

2. alaikäisten lasten nimi ja syntymäaika

- Tieto-suojavaltuutetun kannanoton mukaan alaikäisten henkilötunnuksia ei ole tarpeen kysyä ja kerätä.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on tehnyt 15.8.2022 ratkaisun asiaan, jota voidaan soveltaa myös asumisoikeus-asunnoissa.

[Pohjois-Suomen
HAO 1036/2022
\(finlex.fi\)](#)

Asuntohakemus (2/3)

3. järjestysnumero

- Ajalla 1.9.2023–31.12.2023 tieto siitä, onko kyseessä kunnan vai ARAn järjestysnumero.
- Kunnan numero tarkistetaan ko. kunnasta 31.12.2023 asti.
 1. Ilmoitetaan myös käytetyksi kuntaan, kun asumisoikeussopimus on tehty.
 2. Kirjataan ARAn järjestysnumerorekisteriin.
- ARAn numero järjestysnumerorekisteristä 1.9.2023 alkaen, jonne se myös merkitään käytetyksi.

Asuntohakemus (3/3)

4. kansalaisuus

- Asumisoikeuden haltijaksi voidaan valita Suomen kansalainen tai kansalaiseen rinnastettava.

5. etuoikeutetut vaihtajat

- Rajoituksista vapautetuista kohteista
- Keskinäinen vaihto
- **Vaihto samassa kohteessa vapautuvaan asuntoon**

Suomen kansalaiseen rinnastettava (1/2) (12 §)

- Hakija selvittää liittein.
- Asiantuntija on maahanmuuttovirasto (migri.fi).
- Henkilö, jonka oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10 luvussa on säädetyllä tavalla **rekisteröity tai jolle on myönnetty oleskelukortti**.
- Euroopan unionin jäsenvaltioiden, Liechtensteinin ja Sveitsin sekä Pohjoismaiden kansalaiset. Nämä henkilöt voivat rekisteröidä oleskelunsa Suomessa, jos he täyttävät rekisteröintiedellytykset.

Suomen kansalaiseen rinnastettava (2/2)

- Muut ulkomaalaiset henkilöt, joille on **myönnetty vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa**.
 - Esimerkiksi kun oleskelulupa on saatu pakolaisaseman sekä toissijaisen suojelun perusteella. Kyseeseen voi tulla myös henkilö, jolle on myönnetty EU:n sininen kortti, joka oikeuttaa työskentelyn korkeaa ammattipätevyyttä vaativassa työssä tai henkilö, joka on pitkään Suomessa oleskellut kolmannen maan kansalainen.
- Henkilöt, joille on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella.
- Opiskelijoilta ei edellytetä vähintään vuoden oleskelulupaa.

Asumisoikeusasunnon tarve (13 §)

- Tarvetta ei katsota olevan, jos **asumaan muuttavalla 18–54-vuotiaalla perheenjäsenellä on:**
 - **hakualueella** omistusasunto, joka sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa
 - varallisuutta siinä määrin, että perhe voi rahoittaa vähintään 50 % hakemansa tai sitä vastaavan asunnon käyvästä hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi.
- Tarve arvioidaan asumisoikeuden haltijaksi hyväksyettäessä selvityksin.

Hakualue (13 §)

- Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen muodostavat PKS-hakualueen.
- Muut kunnat muodostavat jokainen erillisen hakualueen.

Varallisuusraja (1/2)

- ARAn hyväksymä hankinta-arvo tai
- Tilastokeskus, taulukko 13 mp:
Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain
 - https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mp.px/
- Voidaan käyttää korkeampaa arvoa.

Varallisuusraja (2/2)

- Jos varallisuusraja määritellään Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomien neliöhintojen perusteella,
 - kunnissa ja kunnan alueissa, joiden tiedot löytyvät Tilastokeskuksen neljännesvuositilastosta (taulukko 13mp), käytetään ko. neliöhintaa
 - muiden kuntien kohdalla käytetään samasta taulukosta löytyvää maakunnan keskiarvoa.

Varallisuuden selvittäminen

- Asumisoikeuden hakijoiden yhdenvertainen kohtelu asukasvalinnassa.
- Arviointi ei saa perustua vuotta vanhempiin selvityksiin.
- Ei huomioida varallisuutta, joka on välttämätön elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi.

Asunnontarpeen arviointi: liitteet

- Lomake ARA 6623 (tai vastaavat tiedot)
- Viimeisin esitännetty veroilmoitus
 - Harkitaan onko tarpeen pyytää selvityksiä käyvästä arvosta.
 - Jos hakijaperheen varallisuuden määrä on vähäinen (alle 20000 euroa), ei erillisiä selvityksiä tarvitse pyytää.
 - Huomioidaan nettovarallisuus eli

$$\text{varallisuus} - \text{velat} = \text{huomioitava varallisuus}$$

Varallisuuden selvittäminen

- Tarvittaessa pyydetään lisäselvityksiä:
 - kiinteistöveropäätös, kiinteistövälittäjän arvio
 - tuloste verkkopankista, pankin asiakkuusilmoitus
 - osakesalkun arvo, pankkitalletus jne.
- Jos viranomaiselle toimitettu asiakirja on puutteellinen, viranomaisen on kehotettava lähettäjää määräajassa täydentämään asiakirjaa, jollei se ole tarpeetonta asian ratkaisemiseksi. Asiakirjan lähettäjälle on ilmoitettava, miten asiakirjaa on täydennettävä (hallintolaki 22.1) §.

Omistusasunto varallisuutena

- Jos hakualueella tai muulla paikkakunnalla sijaitseva omistusasunto ei kohtuudella vastaa asumistarvetta,
 - luopumisehtoa ei tarvitse asettaa
 - omistusasunnon arvo kuitenkin otetaan huomioon varallisuutena.

Dokumenttien säilytysaika

- Asuntohakemuksia, varallisuusselvityksiä sekä muita asukasvalintaan liittyviä dokumentteja ja liitteitä säilytetään **kaksi vuotta** asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisestä.

Mainitut dokumentit säilytetään kaksi vuotta silloinkin, kun hakijan hakemus on hylätty.

- Asukasvalinnasta voi kannella ARAlle. Kahta vuotta vanhempaa ei tutkita, erityisestä syystä viisi vuotta vanhempaa.

Ehto (13 §)

- Hakija voidaan valita asumisoikeuden haltijaksi ehdolla, että hän asetetussa ,enintään kuuden kuukauden määräajassa, täyttää 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun edellytyksen
 - Luopuu hakualueella sijaitsevasta omistusasunnosta, joka kohtuudella vastaa haettua asumisoikeusasuntoa.
- Ehto merkitään
 - asumisoikeussopimukseen
 - järjestysnumerorekisteriin

Poikkeukset 14 §:n tarve-edellytyksestä

1. hakija vaihtaa asumisoikeusasunnosta toiseen;
2. hakija on täyttänyt 55 vuotta;
3. haettava asumisoikeusasunto on tarkoitettu tiettyyn ryhmään kuuluville henkilöille 12 §:n 3 momentin mukaisesti ja ryhmän yksittäinen jäsen vaihtuu; tai
4. asumisoikeusasunon tarpeessa olevia hakijoita ei asumisoikeusyhteisön määräämänä kohtuullisena hakuaikana ole.

ara

Järjestysnumero ja -rekisteri (15 §)

- 1.9.2023 järjestysnumero haetaan ARAsta.
- Hakijalla voi olla vain yksi numero.
- Asumisoikeusyhteisö voi hakea asiakkaan puolesta.
- Numero maksaa noin 10 euroa.
- Kohtuullinen mukauttaminen:
 - ARA voi hakemuksesta pidentää esim. vammaisen henkilön järjestysnumeron voimassaoloa

Iltapäivällä
enemmän
aiheesta!

Asumisoikeuden tarjoaminen (16 §)

- Asumisoikeustalossa sijaitsevia huoneistoja on tarjottava käytettäväksi asumisoikeusasuntoina. Asumisoikeusyhteisön on julistettava asumisoikeudet julkisesti ja yleisesti haettaviksi.
- Yhteisö päättää hakemusten voimassaoloajan ja uudistamisen.
- ARA tietää, ketkä ottavat hakemuksia vastaan 😊.
- Uudiskohteiden osalta toivomme ilmoitusta hakuajasta.

Asumisoikeuden haltijan valinta (1/3) (17 §)

Järjestysnumeron mukaisesta järjestyksestä ja tarveharkinnasta poiketen etusijalla asukasvalinnassa ovat tässä järjestyksessä:

- 1) asumisoikeuden haltija, joka luopuu asumisoikeudesta vapaaehtoisesti 88 §:ssä säädetyn asumisoikeustalon rajoituksista vapauttamisen vuoksi;
- 2) asumisoikeusasuntoa keskenään vaihtavat asumisoikeuden haltijat;
- 3) asumisoikeuden haltijat, jotka **asuvat** samassa asumisoikeuskohteessa, missä haun kohteena oleva asumisoikeusasunto sijaitsee

Asumisoikeuden haltijan valinta (2/3) (17 §)

- Etusijalla olevat hakijat eivät tarvitse järjestysnumeroa eikä sovelleta tarveedellytystä.
- Jos 1 ja 3 kohdassa useita hakijoita
 - Valitaan se, jonka asumisoikeussopimus on vanhin
 - Jos sopimukset on allekirjoitettu samana päivänä, etusija järjestysnumeron perusteella.

Asumisoikeuden haltijan valinta (3/3) (17 §)

- Edellä kohta 2) rakenteilla olevissa kohteissa asumisoikeuden haltijat voivat vaihtaa keskenään asumisoikeusasuntoa, kun asumisoikeusmaksu on maksettu.
- Edellä kohta 3) Vaihtajan asunnosta toiseen tulee **asua** kohteessa, joten ei onnistu rakennusaikana.

Asumisen asukkaan etusija (18 §)

- Jos muu talo muutetaan asumisoikeustaloksi
 - Joka hallitsee huoneistoa osakeomistuksen tai huoneenvuokasopimuksen perusteella voidaan hyväksyä asumisoikeuden haltijaksi ilman tarveharkintaa.

Oikeus kieltäytyä asumisoikeussopimuksen tekemisestä (19§)

- Jos sopimus on purettu ja on perusteltua syytä olettaa
 - velvoitteiden laiminlyönti tai
 - muu purkamisperuste jatkuu
- Kyseisellä asumisoikeusyhteisöllä ei ole velvollisuutta tehdä sopimusta ennen kuin kaksi vuotta on kulunut puretun sopimuksen päättymisestä.

ara

Järjestysnumerorekisteri 1.9.2023

ylitarkastaja Minna Kärkkäinen

ylitarkastaja Minna Kemppainen



Sisältö

- Järjestysnumerosta yleisesti
- Asumisoikeusyhteisön toiminnallisuudet järjestysnumerorekisterissä
- Suomi.fi-valtuudet
- Järjestysnumerorekisterin esittelyä
- Rajapinnat

Järjestysnumerosta yleisesti

1

- Järjestysnumero haetaan 1.9.2023 ARAn järjestysnumerorekisteristä.

2

- ARAn järjestysnumerolla voi hakea asumisoikeusasuntoa mistä tahansa kunnasta tai kaupungista.

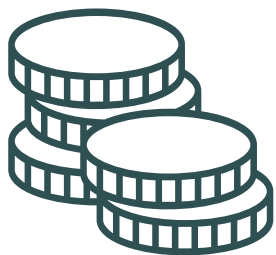
3

- Hakijalla voi olla vain yksi voimassaoleva numero kerrallaan.

4

- ARAn järjestysnumero on voimassa 2 vuotta.

Järjestysnumerosta yleisesti



- Asumisoikeusyhteisö voi hakea järjestysnumeroa asunnonhakijan puolesta.
- Numero maksaa noin 10 euroa.
 - Maksu vahvistetaan valtioneuvoston asetuksella.
 - Maksu suoritetaan hakemisen yhteydessä.
 - Kun maksu hoidettu, järjestysnumero myönnetään.



Järjestysnumerorekisterin toiminnallisuudet 1.9.2023

- 1.9.2023 järjestysnumeroon liittyvät
 - järjestysnumeron tarkastaminen ja hakeminen asunnonhakijoiden puolesta
 - asumisoikeussopimusten kirjaaminen järjestysnumerorekisteriin
 - kuntien järjestysnumeroilla 1.9.–31.12.2023
 - ARAn järjestysnumeroilla
 - muut sopimukset, joihin ei liity järjestysnumeroa (vaihdot, luovutukset, perinnöt)



ARAn
järjestysnumero
kuittaantuu
käytetyksi
sopimuksen
kirjaamisella

Järjestysnumerorekisterin toiminnallisuudet 2.5.2023



- Rakennus- ja asuntotiedot
 - niillä asumisoikeusyhteisöillä, jotka ovat toimittaneet aineiston määräaikaan 30.4 mennessä ja aineistojen lataus onnistunut virheittä
 - Yhteisöille kuitattu, kun rakennus- ja asuntotiedot ovat järjestysnumerorekisterissä.
- Rakennus- ja asuntotietojen päivitys



1. Asumisoikeusasunnon järjestysnumeron hallinnointi

Tällä valtuudella valtuutettu voi hakea järjestysnumeroa, katsella järjestysnumeroon liittyviä tietoja, kirjata järjestysnumeroon perustuvan asumisoikeussopimuksen, sekä perua järjestysnumeroon perustuvan sopimuksen.

2. Asumisoikeusasuntojen tietojen ilmoittaminen

Tällä valtuudella valtuutettu voi valtuuttajan puolesta ylläpitää yhteisön asuntokantaan liittyviä tietoja.

3. Asumisoikeusasuntojen järjestysnumeron katselu

Tällä valtuudella valtuutettu voi katsella järjestysnumeron tietoja.



ARAn järjestysnumerorekisteri

Asumisoikeusyhteisön edustajana voit

- tarkistaa asunnonhakijan järjestysnumeron voimassaoloajan
- kirjata asumisoikeussopimuksen
- ylläpitää yhteisönne asumisoikeusasuntokantaa
- hakea järjestysnumeroa asunnonhakijan puolesta

Kirjautuminen

1. Päästäksesi kirjautumaan järjestysnumerorekisteriin tarvitset seuraavista Suomi.fi -valtuuksista ainakin toisen:
 - a. Asumisoikeusasunnon järjestysnumeron hallinnointi
 - b. Asumisoikeusasuntojen tietojen ilmoittaminen
2. Voit tarkistaa valtuuden toimivallan kuvauksen [täältä](#) 
3. Jos et pääse kirjautumaan rekisteriin, varmista asumisoikeusyhteisösi edustajalta, että olet saanut tarvittavan valtuuden
4. Kirjautu järjestelmään käyttäen pankkitunnuksiasi tai mobiilivarmennetta

[Kirjautu Suomi.fi >](#)

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asiakaspalvelu

Asiakaspalvelun puhelin 029 525 0990
(tiistaisin klo 9-11 ja keskiviikkoisin klo 12-14)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Y-tunnus 0948320-5
PL 30

[Rekisteriseloste](#)

[Saavutettavuusseloste](#)

www.ara.fi 

Olet tunnistautumassa palveluun

ARA järjestysnumerorekisteri

Valitse tunnistustapa



Varmennekortti



Mobiilivarmenne



Osuuspankki

Nordea

Nordea



Danske Bank

Handelsbanken

Handelsbanken

ÅLANDSBANKEN

Ålandsbanken



S-Pankki

Aktia

Aktia



POP Pankki



Säästöpankki

omaOP

Oma Säästöpankki



Ulkomaalaisen tunnistustavat

Yhteiseurooppalaiset tunnistustavat ja Finnish Authenticator -sovellus.

[← PALAA PALVELUUN](#)

ara

Rekisterin rakenne ja ohjeet



ETUSIVU

Rova Oy 1

Anja Yhteisötoimija, Valtuudet:

http://valtuusrekisteri.suomi.fi/asumisoikeusasunnon_jarjestysnumeron_hallinnointi

Järjestysnumero ja asumisoikeussopimukset

Hae ARAn järjestysnumeroa

Ohje: Voit tarkistaa henkilön ARAn järjestysnumeron, kirjata uuden asumisoikeussopimuksen tai järjestysnumeroon perustuvan vaihdon, sekä perua asumisoikeussopimuksen. Jos henkilöltä ei löydy voimassaolevaa ARAn järjestysnumeroa, voit hakea sen hänen puolesta täältä.

Kuntien järjestysnumero tarkistetaan 1.9.-31.12.2023 siltä kunnalta, jolta numero saatu.

Kirjaa muut sopimukset kohtaan kunnan järjestysnumeroon perustuvat asumisoikeussopimukset sekä ne sopimukset, joissa ei tarvita ARAn järjestysnumeroa.

Kirjaa muut sopimukset

Rakennus- ja asuntotiedot

Voidaksesi muokata rakennus- ja asuntotietoja tarvitset Suomi.fi -valtuuden Asumisoikeusasuntojen tietojen ilmoittaminen.

[Ohjeet](#) (Token:

ETUSIVU

Rova Oy 1

Anja Yhteisötoimija, Valtuudet:

http://valtuusrekisteri.suomi.fi/asumisoikeusasunnon_jarjestysnumeron_hallinnointi

Järjestysnumero ja asumisoikeussopimukset

Hae ARAn järjestysnumeroa

Hae

Ohje: Voit tarkistaa henkilön ARAn järjestysnumeron, kirjata uuden asumisoikeussopimuksen tai järjestysnumeroon perustuvan vaihdon, sekä perua asumisoikeussopimuksen. Jos henkilöltä ei löydy voimassaolevaa ARAn järjestysnumeroa, voit hakea sen hänen puolesta täältä.

Kuntien järjestysnumero tarkistetaan 1.9.-31.12.2023 siltä kunnalta, jolta numero saatu.

Kirjaa muut sopimukset kohtaan kunnan järjestysnumeroon perustuvat asumisoikeussopimukset sekä ne sopimukset, joissa ei tarvita ARAn järjestysnumeroa.

Kirjaa muut sopimukset

Kirjaa muu sopimus >

Rakennus- ja asuntotiedot

Voidaksesi muokata rakennus- ja asuntotietoja tarvitset Suomi.fi -valuuden Asumisoikeusasuntojen tietojen ilmoittaminen.

[Ohjeet](#) (Token:

ara

Järjestysnumeron hakeminen



ETUSIVU

Rova Oy 1

Anja Yhteisötoimija, Valtuudet:

http://valtuusrekisteri.suomi.fi/asumisoikeusasunnon_jarjestysnumeron_hallinnointi

Järjestysnumero ja asumisoikeussopimukset

Hae ARAn järjestysnumeroa

Hae

Ohje: Voit tarkistaa henkilön ARAn järjestysnumeron, kirjata uuden asumisoikeussopimuksen tai järjestysnumeroon perustuvan vaihdon, sekä perua asumisoikeusopimuksen. Jos henkilöltä ei löydy voimassaolevaa ARAn järjestysnumeroa, voit hakea sen hänen puolesta täältä.

Kuntien järjestysnumero tarkistetaan 1.9.-31.12.2023 siltä kunnalta, jolta numero saatu.

Kirjaa muut sopimukset kohtaan kunnan järjestysnumeroon perustuvat asumisoikeusopimukset sekä ne sopimukset, joissa ei tarvita ARAn järjestysnumeroa.

Kirjaa muut sopimukset

Kirjaa muu sopimus >

Rakennus- ja asuntotiedot

Voidaksesi muokata rakennus- ja asuntotietoja tarvitset Suomi.fi -valtuuden Asumisoikeusasuntojen tietojen ilmoittaminen.

[Ohjeet](#) (Token:

ETUSIVU

Rova Oy 1

Anja Yhteisötoimija, Valtuudet:

http://valtuusrekisteri.suomi.fi/asumisoikeusasunnon_jarjestysnumeron_hallinnointi

Järjestysnumero ja asumisoikeussopimukset

Hae ARAn järjestysnumeroa

Hae

Hakutulos

Ei voimassa olevaa järjestysnumeroa.

Tee järjestysnumerohakemus >

Kirjaa muut sopimukset

Kirjaa muu sopimus >

Rakennus- ja asuntotiedot

Voidaksesi muokata rakennus- ja asuntotietoja tarvittavat Suomi.fi -valtuuden Asumisoikeusasuntojen tietojen ilmoittaminen.

[Ohjeet](#) (Token:

Asiakaspalvelu

Asiakaspalvelun puhelin [029 525 0990](tel:0295250990)
(tiistaisin klo 9-11 ja keskiviikkoisin klo 12-14)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
(ARA)

Y-tunnus 0948320-5

[Rekisteriseloste](#)[Saavutettavuusseloste](#)www.ara.fi [🔗](#)

1/3 Hakemus

Pakolliset kentät on merkitty tähdellä *

Hakijat

Hakija

Henkilötunnus 240644-249P

Etunimi *

Sukunimi *

Katuosoite *

Postinumero *

Postitoimipaikka *

Puhelinnumero

+358 (FI) ▾

Sähköpostiosoite

+ Lisää 2. hakija

Täytä tähdillä merkityt osoite-, puhelin- ja sähköpostitiedot. Tiedot ovat pakollisia.

Voit lisätä samalle järjestysnumerolle multa 18 vuotta täyttäneitä hakijoita painamalla Lisää hakija - painiketta. Järjestysnumeron hakijoista tulee tällöin järjestysnumeron haltijoita yhteisesti.

Järjestysnumeron haltijat voivat muokata myöhemmin kaikkien haltijoiden yhteystietoja. Järjestysnumeron poistaminen on mahdollista vain haltijan itsensä niin tehdessään.

Mukana muuttavat perheenjäsenet

Alle 18-vuotiaiden lukumäärä *

0

Yli 18-vuotiaat perheenjäsenet

+ Lisää perheenjäsen

Alle 18-vuotiaiden perheenjäsenien lukumäärä ilmoitetaan numeroina. Jos perheenjäsenissä ei ole alle 18-vuotiaita, ilmoita määräksi nolla.

Ilmoita yli 18-vuotiaat mukana muuttavat perheenjäsenet, jotka eivät tule tämän järjestysnumeron haltijoiksi, täyttämällä heidän henkilötiedot painamalla Lisää perheenjäsen -painiketta.

18 vuotta täyttänyt perheenjäsen voi myöhemmin hakea omaa järjestysnumeroa niin halutessaan.

Asumistoive

Ensisijainen kunta *

Valitse ensisijainen kunta

Toissijainen kunta *

Valitse toissijainen kunta

Huonelukumäärä *

Valitse huonelukumäärä

Talotyyppi

Valitse talotyyppi

Asumistoive tiedot kerätään asuntopoliittisia suunnitelmia varten. Tässä annetut tiedot, eivät vaikuta asuntohakemukseen.

Valitse alasvetovalikoista ensisijainen ja toissijainen kunta tai kaupunki, joiden alueelta asunto toivotaan. Jos asuntoa toivotaan vain yhden kunnan tai kaupungin alueelta, laita toissijaiseksi kunnaksi sama kunta kuin ensisijaiseksi.

Valitse asunnon huonelukumäärä, ja ilmoita toive minkälaisesta talosta asunto haluttaisiin. Pienkerrostalo= kaksikerrokiset kerrostalot (luhtitalo), Asuinkerrostalo= vähintään kolmikerroksisia kerrostaloja.

< Takaisin

Jatka >

1 HAKEMUS

2 YHTEENVETO

3 MAKSU

2/3 Yhteenveto

Hakijat

Etunimi: Eino
Sukunimi: Eläkeläinen
Henkilötunnus: 240644-249P
Katuosoite: Korkeantie 691
Postinumbero: 19120
Postitoimipaikka: Vierumäki
Puhelinnumero: +3580505685769
Sähköpostiosoite:

Mukana muuttavat perheenjäsenet

Alle 18-vuotiaiden lukumäärä: 0

Yli 18-vuotiaat perheenjäsenet

-

Haettavan asunnon toiveet

Ensisijainen kunta: Hollola
Toissijainen kunta: Lahti
Huonelukumäärä: 2
Talotyyppi: Rivitalo

[< Takaisin](#)[Siirry maksamaan >](#)[Kirjaa maksutieto >](#)

1 HAKEMUS

2 YHTEENVETO

3 MAKSU

2/3 Yhteenveto

Hakijat

Etunimi: Eino

Sukunimi: Eläkeläinen

Henkilötunnus: 240644-249P

Katuosoite: Korkeantie 691

Postinumero: 19120

Postitoimipaikka: Vierumäki

Puhelinnumero: +3580505685

Sähköpostiosoite:

Mukana muuttavat perheet

Alle 18-vuotiaiden lukumäärä:

Yli 18-vuotiaat perheenjäsenet

-

Haettavan asunnon toive

Ensisijainen kunta: Hollola

Toissijainen kunta: Lahti

Huonelukumäärä: 2

Talotyyppi: Rivitalo

Maksu

Maksupäivä
2.5.2023

Syötä muodossa pp.kk.vvvv

Kirjaa maksu

< Takaisin

Siirry maksamaan >

Kirjaa maksutieto >

1 HAKEMUS

2 YHTEENVETO

3 MAKSU

2/3 Yhteenveto

Hakijat

Etunimi: Aino

Sukunimi: Eläkeläinen

Henkilötunnus: 120547-7

Katuosoite: Kausantie 69

Postinumbero: 16191

Postitoimipaikka: Vääksy

Puhelinnumero: +358050

Sähköpostiosoite:

Mukana muuttavat p

Alle 18-vuotiaiden lukum

Yli 18-vuotiaat perhee

Haettavan asunnon t

Ensisijainen kunta: Hollola

Toissijainen kunta: Lahti

Huonelukumäärä: 2

Talotyyppi: Rivitalo

Vahvistus maksusta

Syötä sähköpostiosoite, johon paytrail lähettää sähköpostia maksun vahvistuksesta.

anja.yhteisotoimija@rova.fi

Siirry maksamaan

< Takaisin

Siirry maksamaan >

Kirjaa maksutieto >

Valitse maksutapa

Valitsemalla maksutavan hyväksyt [maksupalveluehdot](#).

Lasku- ja osamaksutavat



Mobiilimaksutavat



Korttimaksutavat



Pankkimaksutavat



Peruuta maksaminen

[1 HAKEMUS](#)[2 YHTEENVETO](#)[3 MAKSU](#)

3/3 Kiitos hakemuksesta!

Järjestysnumerosi on **321**

Myönnetty 10.05.2023 Vanhenne 09.05.2025

Järjestysnumeron haltijat

240644-249P Eino Eläkeläinen

Tällä numerolla voi hakea asuntoa haluamaltaan asumisoikeusyhteisöltä.

Numeron haltija(t) tulee saamaan järjestysnumeron tiedot Suomi.fi -viestien välityksellä, joko sähköpostitse tai paperipostilla, riippuen omista Suomi.fi asetuksistaan. Mikäli hakemuksella on ilmoitettu puhelinnumero, lähtee järjestysnumeron tiedot myös tekstiviestitse.

[< Etusivulle](#)

Asiakaspalvelu

Asiakaspalvelun puhelin [029 525 0990](tel:0295250990)
(tiistaisin klo 9-11 ja keskiviikkoisin klo
12-14)

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
(ARA)**

Y-tunnus 0948320-5

[Rekisteriseloste](#)

[Saavutettavuusseloste](#)

www.ara.fi [🔗](#)

ara

Sopimuksen kirjaaminen

ARAn järjestysnumeroon perustuva sopimus



ETUSIVU

Rova Oy 1

Anja Yhteisötoimija, Valtuudet:

http://valtuusrekisteri.suomi.fi/asumisoikeusasunnon_jarjestysnumeron_hallinnointi

Järjestysnumero ja asumisoikeussopimukset

Hae ARAn järjestysnumeroa

[Hae](#)

Hakutulos

Järjestysnumero 319

Myönnetty 09.05.2023

Vanhenee 08.05.2025

Erkki Esimerkki 100877-677L

[Katso järjestysnumeron yhteenveto >](#)[Kirjaa aso-sopimus >](#)

Kirjaa muut sopimukset

▼

[Kirjaa muu sopimus >](#)

Rakennus- ja asuntotiedot

Voidaksesi muokata rakennus- ja asuntotietoja tarvitset Suomi.fi -valtuuden Asumisoikeusasuntojen tietojen ilmoittaminen.

[Ohjeet](#) (Token:

[ETUSIVU](#) > KIRJAA SOPIMUS

Asumisoikeussopimus

Pakolliset kentät on merkitty tähdellä *

Järjestysnumero 319

Myönnetty 09.05.2023 Vanhenee 08.05.2025

Sopimustyyppi

- ☒ Uusi asumisoikeussopimus
☐ Asunnon vaihto eri kohteeseen

Tarjouspäivä * 

Syötä muodossa pp.kk.vvvv

Tarjouskierrosten lukumäärä

Sopimuksen alkamispäivä * 

Syötä muodossa pp.kk.vvvv

Sopimuksen allekirjoituspäivä * 

Syötä muodossa pp.kk.vvvv

Tarjouspäivä = Päivä, jolloin
asumisoikeusasuntoa on tarjottu
asunnonhakijalle

Tarjouskierrosten lukumäärä = Kuinka monta
tarjouskierrosta asunnosta on tehty

Sopimuksen alkamispäivä = Päivä, jolloin
asumisoikeuden haltijan hallintaoikeus alkaa
asuntoon

Sopimuksen allekirjoituspäivä = Päivä,
jolloin sopimus on allekirjoitettu ja
järjestysnumero kuittaantuu käytetyksi.

Sopimusosapuolet



Etunimi	Erkki
Sukunimi	Esimerkki
Henkilötunnus	100877-677L
Katuosoite	Erkintie 18
Postinumero	40100
Postitoimipaikka	Jyväskylä
Puhelinnumero	+358505125938
Sähköpostiosoite	minna.kemppainen@ara.fi

[Muokkaa tietoja >](#)

[Lisää sopimusosapuoli >](#)

Lisää tähän kaikki sopimusosapuolet

Mukana muuttavat perheenjäsenet



Alle 18-vuotiaiden lukumäärä

Ilmoita mukana muuttavien alle 18-vuotiaiden lukumäärä.

Voit muokata yli 18 vuotiaiden mukana muuttavien perheenjäsenien tietoja.

[Lisää yli 18 vuotias perheenjäsen >](#)

Sopimus

Etunimi

Sukunimi

Henkilötunnus

Katuosoite

Postinumero

Postitoimipaikka

Puhelinnumero

Sähköposti

Muokkaa

Lisää

Mukana

Alle 18-vuotiaat

Lisää

Asumine

Asumismuutos

Valitse

Sopimussopimuksen osapuoli

X

Etunimi *

Eija

Sukunimi *

Esimerkki

Henkilötunnus *

300305-4021

Katuosoite *

Katuosoite 1

Postinumero *

01200

Postitoimipaikka *

Helsinki

Puhelinnumero *

+358 (FI) 040123456

Sähköpostiosoite

Tallenna ja sulje

ja postinumero.

kunta

Asuminen ja varallisuus

Asumismuoto, josta muuttaa *
Valitse

Kunta *
Valitse

Postinumero *

Varallisuustiedot *
Valitse

Varallisuus huomioitu tarveharkinnassa

☐ Erkki Esimerkki

☐ Eija Esimerkki

Asumaan muuttavien nettovarallisuus, €

Vertailtava varallisuus, €

Vertailtava varallisuus perustuu

☐ Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat

☐ Hankittavan asumisoikeusasunnon hankinta-arvo

Ehdollinen asukasvalinta

☐ Ei

☐ Kyllä

Ilmoita tietoja kohteesta, josta asukas muuttaa. Ilmoita aiempi asumismuoto, kunta ja postinumero.

Valitse varallisuustiedoista oikea vaihtoehto. Mikäli sopimusosapuolina on sekä henkilö, jonka varallisuutta ei tarvitse huomioida (yli 55 vuotias), että henkilö, jonka varallisuus on huomioitava, valitse kohta varallisuus tarkistettu.

Jos varallisuustiedot on "Varallisuus tarkistettu" täytä lomakkeella kysytyt varallisuustiedot. Varallisuus huomioitu tarveharkinnassa kohtaan ruksitaan ne henkilöt, joiden varallisuus on tarkistettu. Sopimuksella voi olla sekä niitä, joiden varallisuus on tarkistettu, että niitä joiden ei (yli 55 vuotiaat).

Asuminen ja varallisuus

Asumismuoto, josta muuttaa *

Vuokra

Kunta *

Helsinki

Postinumero *

01200

Varallisuus tarkistettu

Asumisoikeusasunto erityisryhmälle

55 vuotta täyttäneet asunnon hakijat

Ylivarallinen - ainoa hakija

Vertailtava varallisuus, €

Vertailtava varallisuus perustuu

- ☐ Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat
- ☐ Hankittavan asumisoikeusasunnon hankinta-arvo

Ehdollinen asukasvalinta

- ☐ Ei
- ☐ Kyllä

Ilmoita tietoja kohteesta, josta asukas muuttaa. Ilmoita aiempi asumismuoto, kunta ja postinumero.

Valitse varallisuustiedoista oikea vaihtoehto. Mikäli sopimusosapuolina on sekä henkilö, jonka varallisuutta ei tarvitse huomioida (yli 55 vuotias), että henkilö, jonka varallisuus on huomioitava, valitse kohta varallisuus tarkistettu.

Jos varallisuustiedot on "Varallisuus tarkistettu" täytä lomakkeella kysytyt varallisuustiedot. Varallisuus huomioitu tarveharkinnassa kohtaan ruksitaan ne henkilöt, joiden varallisuus on tarkistettu. Sopimuksella voi olla sekä niitä, joiden varallisuus on tarkistettu, että niitä joiden ei (yli 55 vuotiaat).

Asuminen ja varallisuus

Asumismuoto, josta muuttaa *
Vuokra

Kunta *
Helsinki

Postinumero *
01200

Varallisuustiedot *
Varallisuus tarkistettu

Varallisuus huomioitu tarveharkinnassa *

☒ Erkki Esimerkki

☐ Eija Esimerkki

Asumaan muuttavien nettovarallisuus, € *
10000

Vertailtava varallisuus, € *
20000

Vertailtava varallisuus perustuu *

☒ Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat

☐ Hankittavan asumisoikeusasunnon hankinta-arvo

Ehdollinen asukasvalinta *

☒ Ei

☐ Kyllä

Ilmoita tietoja kohteesta, josta asukas muuttaa. Ilmoita aiempi asumismuoto, kunta ja postinumero.

Valitse varallisuustiedoista oikea vaihtoehto. Mikäli sopimusosapuolina on sekä henkilö, jonka varallisuutta ei tarvitse huomioida (yli 55 vuotias), että henkilö, jonka varallisuus on huomioitava, valitse kohta varallisuus tarkistettu.

Jos varallisuustiedot on "Varallisuus tarkistettu" täytä lomakkeella kysytyt varallisuustiedot. Varallisuus huomioitu tarveharkinnassa kohtaan ruksitaan ne henkilöt, joiden varallisuus on tarkistettu. Sopimuksella voi olla sekä niitä, joiden varallisuus on tarkistettu, että niitä joiden ei (yli 55 vuotiaat).

Asumisoikeusasunnon tiedot

Rakennus *

20032023 testirakenus, 11-111-1111-1, 1111122222

Asunto *

A4, 70.00 m2

Asunnon pinta-ala, m2

70 m2

Käyttövastike, €/m2

15 €/m2

Vesimaksu

Käytön mukaan

Vesimaksun ennakkomaksu €/henkilö

20 €

Valitse rakennus ja asuntotiedot valikoista.

Tiedot asunnon pinta-alasta, käyttövastikkeesta ja vesimaksusta tulevat automaattisesti kohteesta ilmoitettujen tietojen perusteella. Mikäli tiedot ovat vanhentuneet, ne täytyy ensin päivittää Rakennus- ja asuntotietojen kautta.

Jos on kyse uudiskohteesta, jonka tietoja ei löydy valikoista, on kohde ensin lisättävä rekisterin rakennus- ja asuntotietoihin.

Asumisoikeusmaksun tiedot

Ensimmäinen asumisoikeusmaksu, €

30000 €

Asumisoikeusmaksun indeksitarkistus, € *

1500

Asukkaan tekemät muutostyöt, €

Maksettava asumisoikeusmaksu, €

31500 €

Tallenna erittely asumisoikeusmaksusta niille kuuluviin kohtiin.

Lisätiedot valvontaa varten



ASOn huomiot

Voit kirjata tähän lisätietoa tekemääsi
asumisoikeussopimukseen esim.
asukasvalinnasta / järjestysnumerosta

< Takaisin

Tallenna

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asiakaspalvelu

Asiakaspalvelun puhelin [029 525 0990](tel:0295250990)
(tiistaisin klo 9-11 ja keskiviikkoisin klo 12-14)

[Rekisteriseloste](#)

[Saavutettavuusseloste](#)

www.ara.fi

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Y-tunnus 0948320-5

PL 30

15141 LAHTI

Puhelinvaihte: 029 525 0800

Sähköpostiosoite:

[asumisoikeus\(at\)ara\(piste\)fi](mailto:asumisoikeus(at)ara(piste)fi)

ARA QA 20230505.1

Asumisoikeussopimus

Järjestysnumero: 319

Myönnetty: 09.05.2023 Vanhenee: 08.05.2025

Sopimustyyppi: Uusi asumisoikeussopimus

Asunnon tarjouspäivä: 09.05.2023 Tarjouskierrosten lukumäärä: 1

Sopimuksen allekirjoituspäivä: 09.05.2023 Sopimuksen alkamispäivä: 09.05.2023

Sopimusosapuolet

ASO-yhteisö: Rova Oy 1

Etunimi: Erkki

Sukunimi: Esimerkki

Henkilötunnus: 100877-677L

Katuosoite: Erkontie 18

Postinumero: 40100

Postitoimipaikka: Jyväskylä

Puhelinnumero: +358505125938

Sähköpostiosoite: minna.kemppainen@ara.fi

Etunimi: Eija

Sukunimi: Esimerkki

Henkilötunnus: 300305-4021

Katuosoite: Katuosoite 1

Postinumero: 01200

Postitoimipaikka: Helsinki

Puhelinnumero: +358505125938

Sähköpostiosoite: -

Mukana muuttavat perheenjäsenet

Alle 18-vuotiaiden lukumäärä: -

Yli 18-vuotiaat: 0

Asuminen ja varallisuus

Asumismuoto: Vuokra

Kunta: Helsinki

Postinumero: 01200

Varallisuustiedot: Varallisuus tarkistettu

Varallisuus huomioitu tarveharkinnassa:

Erkki Esimerkki

Asumaan muuttavien nettovarallisuus: 10000 €

Vertailtava varallisuus: 20000 €

Vertailtava varallisuus perustuu: Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat

Ehdollinen asukasvalinta: Ei

Asumisoikeusasunnon tiedot

Rakennus: 20032023 testirakenus

Asunto: A4

Postinumero: 20100

Kunta: Hamina

Asunnon pinta-ala: 70 m²

Käyttövastike: 15 €/m²

Vesimaksu: Käytön mukaan

Vesimaksun ennakkomaksu €/henkilö: 20 €

Asumisoikeusmaksu

Ensimmäinen asumisoikeusmaksu: 30000 €

Asumisoikeusmaksun indeksitarkistus: 1500 €

Parannusten arvo luovutushetkellä: -

Maksettava asumisoikeusmaksu: 31500 €

Lisätiedot valvontaa varten

ASOn kommentit:

-

[< Etusivulle](#)

[Lataa PDF](#)

ara

Aso-sopimuksen peruminen

ARAn järjestysnumeroon perustuva aso-sopimus



Rova Oy 1

Anja Yhteisötoimija, Valtuudet:

http://valtuusrekisteri.suomi.fi/asumisoikeusasunnon_jarjestysnumeron_hallinnointi

Järjestysnumero ja asumisoikeussopimukset

Hae ARAn järjestysnumeroa

Hakutulos

Sopimustyyppi: Uusi asumisoikeussopimus

Sopimuksen allekirjoituspäivä: 09.05.2023

Erkki Esimerkki 100877-677L

Perumalla sopimus käytetty järjestysnumero palautuu hakijan käyttöön.

Kirjaa muut sopimukset



Rakennus- ja asuntotiedot

Voidaksesi muokata rakennus- ja asuntotietoja tarvitset Suomi.fi -valtuuden Asumisoikeusasuntojen tietojen ilmoittaminen.

[Ohjeet](#) (Token: 100877-677L)

ETUSIVU

Rova Oy 1

Anja Yhteisötoimija, Valtuudet:

<http://valtuusrekisteri.suomi.fi/a>

Järjestysnumero ja asumis

Hae ARAn järjestysnumeroa

Hakutulos

Sopimustyyppi: Uusi asumisoikeu

Sopimuksen allekirjoituspäivä: 09

Erkki Esimerkki 100877-677L

[Katso sopimus >](#)

Perumalla sopimus käytetty järje
hakijan käyttöön.

[Kirjaa sopimuksen peruminen](#)[Tee järjestysnumerohakemus](#)

Kirjaa muut sopimukset

[Kirjaa muu sopimus >](#)

Kirjaa sopimuksen peruminen



Sopimuksen peruminen vapauttaa järjestysnumeron uudelleen käyttöön alkuperäisen voimassaoloajan puitteissa.

☐ Rahoitus ei onnistunut☐ Perhesyy☐ Muu syy[Vahvista ja sulje](#)

ara

Muuhun kuin ARAn
järjestysnumeroon perustuvan
aso-sopimuksen kirjaaminen



ETUSIVU

Rova Oy 1

Anja Yhteisötoimija, Valtuudet:

http://valtuusrekisteri.suomi.fi/asumisoikeusasunnon_jarjestysnumeron_hallinnointi

Järjestysnumero ja asumisoikeussopimukset

Hae ARAn järjestysnumeroa

Hae

Hakutulos

Ei voimassa olevaa järjestysnumeroa.

[Tee järjestysnumerohakemus >](#)

Kirjaa muut sopimukset

Uusi asumisoikeussopimus kunnan järjestysnumerolla

Asunnon vaihto eri kohteeseen kunnan järjestysnumerolla

Asunnon vaihto samassa asumisoikeuskohteessa

Keskinäinen asukasvaihto

Luovutus

Muutto rajoituksista vapautuneesta kohteesta

Rakennus- ja asuntotiedot

Voidaksesi muokata rakennus- ja asuntotietoja tarvitset Suomi.fi -valtuuden Asumisoikeusasuntojen tietojen ilmoittaminen.

[Ohjeet](#) (Token:

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asiakaspalvelu

Asiakaspalvelun puhelin [029 525 0990](tel:0295250990)
(tiistaisin klo 9-11 ja keskiviikkoisin klo 12-14)

**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
(ARA)**

Y-tunnus 0948320-5

[Rekisteriseloste](#)[Saavutettavuusseloste](#)www.ara.fi [↗](#)

[ETUSIVU](#) > KIRJAA SOPIMUS

Asumisoikeussopimus

Pakolliset kentät on merkitty tähdellä *

Sopimustyyppi

- ☒ Uusi asumisoikeussopimus kunnan järjestysnumerolla
- ☐ Asunnon vaihto eri kohteeseen kunnan järjestysnumerolla

Kunta *

Valitse

Kunnan järjestysnumero *

Vanhenee 31.12.2023

Tarjouspäivä *



Syötä muodossa pp.kk.vvvv

Tarjouskierrosten lukumäärä

Sopimuksen alkamispäivä *



Syötä muodossa pp.kk.vvvv

Sopimuksen allekirjoituspäivä *



Syötä muodossa pp.kk.vvvv

Tarjouspäivä = Päivä, jolloin
asumisoikeusasuntoa on tarjottu
asunnonhakijalle

Tarjouskierrosten lukumäärä = Kuinka monta
tarjouskierrosta asunnosta on tehty

Sopimuksen alkamispäivä = Päivä, jolloin
asumisoikeuden haltijan hallintaoikeus alkaa
asuntoon

Sopimuksen allekirjoituspäivä = Päivä,
jolloin sopimus on allekirjoitettu ja
järjestysnumero kuittaantuu käytetyksi.

Sopimusesapuolet



Sopimusosapuolet

Lisää vähintään yksi sopimusosapuoli

Lisää sopimusosapuoli >

Täytä tässä henkilöiden tiedot, jotka tulevat asumisoikeuden haltijoiksi asumisoikeussopimukselle.

Mukana muuttavat perheenjäsenet

Alle 18-vuotiaiden lukumäärä

Lisää yli 18 vuotias perheenjäsen >

Ilmoita mukana muuttavien alle 18-vuotiaiden lukumäärä.

Voit muokata yli 18 vuotiaiden mukana muuttavien perheenjäsenten tietoja.

Asuminen ja varallisuus

Asumismuoto, josta muuttaa *
Valitse

Kunta *
Valitse

Postinumero *

Varallisuustiedot *
Valitse

Varallisuus huomioitu tarveharkinnassa
-

Asumaan muuttavien nettovarallisuus, €

Vertailtava varallisuus, €

Ilmoita tietoja kohteesta, josta asukas muuttaa. Ilmoita aiempi asumismuoto, kunta ja postinumero.

Valitse varallisuustiedoista oikea vaihtoehto. Mikäli sopimusosapuolina on sekä henkilö, jonka varallisuutta ei tarvitse huomioida (yli 55 vuotias), että henkilö, jonka varallisuus on huomioitava, valitse kohta varallisuus tarkistettu.

Jos varallisuustiedot on "Varallisuus tarkistettu" täytä lomakkeella kysytyt varallisuustiedot. Varallisuus huomioitu tarveharkinnassa kohtaan ruksitaan ne henkilöt, joiden varallisuus on tarkistettu. Sopimuksella voi olla sekä niitä, joiden varallisuus on tarkistettu, että niitä joiden ei (yli 55 vuotiaat).

Asuminen ja varallisuus



Asumismuoto, josta muuttaa *

Valitse

Ilmoita tietoja kohteesta, josta asukas muuttaa. Ilmoita aiempi asumismuoto, kunta ja postinumero.

Kunta *

Valitse

Postinumero *

Valitse varallisuustiedoista oikea vaihtoehto. Mikäli sopimusosapuolina on sekä henkilö, jonka varallisuutta ei tarvitse huomioida (yli 55 vuotias), että henkilö, jonka varallisuus on huomioitava, valitse kohta varallisuus tarkistettu.

Varallisuustiedot *

Valitse

Jos varallisuustiedot on "Varallisuus tarkistettu" täytä lomakkeella kysytyt varallisuustiedot. Varallisuus huomioitu tarveharkinnassa kohtaan ruksitaan ne henkilöt, joiden varallisuus on tarkistettu. Sopimuksella voi olla sekä niitä, joiden varallisuus on tarkistettu, että niitä joiden ei (yli 55 vuotiaat).

Varallisuus huomioitu tarveharkinnassa

-

Asumaan muuttavien nettovarallisuus, €

Vertailtava varallisuus, €

Vertailtava varallisuus perustuu

- ☐ Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat
- ☐ Hankittavan asumisoikeusasunnon hankinta-arvo

Ehdollinen asukasvalinta

- ☐ Ei
- ☐ Kyllä

Asumisoikeusasunnon tiedot

Rakennus *

Valitse

Asunto *

Valitse

Asunnon pinta-ala, m2

-

Käyttövastike, €/m2

-

Vesimaksu

-

Valitse rakennus ja asuntotiedot valikoista.

Tiedot asunnon pinta-alasta, käyttövastikkeesta ja vesimaksusta tulevat automaattisesti kohteesta ilmoitettujen tietojen perusteella. Mikäli tiedot ovat vanhentuneet, ne täytyy ensin päivittää Rakennus- ja asuntotietojen kautta.

Jos on kyse uudiskohteesta, jonka tietoja ei löydy valikoista, on kohde ensin lisättävä rekisterin rakennus- ja asuntotietoihin.

Asumisoikeusmaksun tiedot

Ensimmäinen asumisoikeusmaksu, €

-

Asumisoikeusmaksun indeksitarkistus, € *

Asukkaan tekemät muutostyöt, €

Maksettava asumisoikeusmaksu, €

-

Tallenna erittely asumisoikeusmaksusta niille kuuluviin kohtiin.

Lisätiedot valvontaa varten

ASON huomiot

Voit kirjata tähän lisätietoa tekemääsi asumisoikeussopimukseen esim. asukasvalinnasta / järjestysnumerosta

ara

Rakennus- ja asuntotiedot



Rova Oy 1

Riku Helmikuinen, Valtuudet:

http://valtuusrekisteri.suomi.fi/asumisoikeusasuntojen_tietojen_ilmoittaminen

Järjestysnumero ja asumisoikeussopimukset

Voitaksesi hakea ARAn järjestysnumerona tai kirjata sopimuksia, tarvitset Suomi.fi-valtuuden Asumisoikeusasuntojen järjestysnumeron hallinnointi.

Rakennus- ja asuntotiedot

Muokkaa rakennuksen tietoja kohdassa, voit tallentaa käyttövastike-, vesimaksu muutokset.

Uudiskohteet lisätään kohdassa Lisää rakennus.

Muokkaa rakennuksen tietoja

Testirakennus 1, 1234567890

Muokkaa >

Lisää uusi rakennus

Lisää rakennus >

Ohjeet (Token:



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asiakaspalvelu

Asiakaspalvelun puhelin 029 525 0990
(tiistaisin klo 9-11 ja keskiviikkoisin klo 12-14)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Y-tunnus 0948320-5

PL 20

Kekisteriseloste

Saavutettavuusseloste

www.ara.fi

Rakennuksen ja asuntojen tiedot

Pakolliset kentät on merkitty tähdellä *

Rakennus

Kohteen nimi tai tunniste *

Testirakennus 1

Kiinteistötunnus *

123-456-78-9

Pysyvä rakennustunnus *

1234567890

Kunta *

Lahti

Postinumero *

15550

Lähiosoite *

Testikatu 17

Talotyyppi *

Rivitalo

Asuntojen lukumäärä *

5

Käyttövastike €/m² *

20

Vesimaksu *

Käytön mukaan

Vesimaksun ennakkomaksu €/henkilö

21

Täytä tähän rakennuksen tiedot.

Tallenna

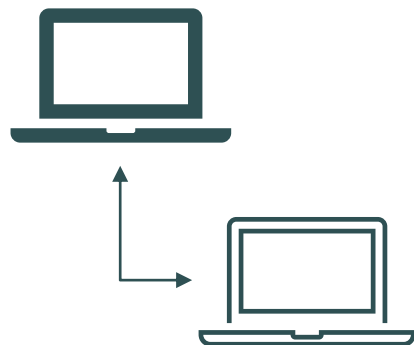
Asunnot



i Rakennukselle on lisätty kaikki asunnot

Asunnon numero A 1	Asunnon käyttökoodi Asumisoikeus käytössä	Asuinneliöt 70 m2	1. maksu 20300 €
Lunastuspäivä -	Vuokrakäytön alkupäivä -	Vuokrakäytön loppupäivä -	
Asunnon numero A 2	Asunnon käyttökoodi Vuokrattu	Asuinneliöt 70 m2	1. maksu 20000 €
Lunastuspäivä -	Vuokrakäytön alkupäivä 31.01.2023	Vuokrakäytön loppupäivä -	
Asunnon numero A 3	Asunnon käyttökoodi Muu	Asuinneliöt 100 m2	1. maksu 35000 €
Lunastuspäivä -	Vuokrakäytön alkupäivä -	Vuokrakäytön loppupäivä -	
Asunnon numero A 4	Asunnon käyttökoodi Tyhjänä	Asuinneliöt 70 m2	1. maksu 20000 €
Lunastuspäivä 30.01.2023	Vuokrakäytön alkupäivä -	Vuokrakäytön loppupäivä -	
Asunnon numero A 5	Asunnon käyttökoodi Tyhjänä	Asuinneliöt 30.5 m2	1. maksu 20000 €
Lunastuspäivä -	Vuokrakäytön alkupäivä -	Vuokrakäytön loppupäivä -	

[< Takaisin](#)



- Rajapinnat mahdollistavat tietojen liikkuminen järjestelmien välillä automatisoidusti.
- Mahdollistaa järjestysnumeron tarkastamisen, sopimuksen kirjaamisen ja perumisen sekä rakennus- ja asuntotietojen ylläpidon.
- ARAn osuus on maksuton.
- ARAan yhteyttä, kun palveluväylä kunnossa
- Lisätietoa palveluväylästä DVV:n sivuilta

ara

Asukashallinto 1.9.2022

ylitarkastaja Anne Salin



Asumisoikeuslaki 393/2021

- 5. luku – Valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukashallinto
- Asukashallintosäännökset astuivat voimaan 1.9.2022
- Yhteisön hallituksen asukasedustus tulee saattaa lain mukaiselle tasolle (40 % jäsenistä/vähintään 2) seuraavassa yhtiöjärjestyksen mukaisessa yhtiökokouksessa (kevät 2023).
- Yhteisöjen toiminnan tavoitteen toteutuminen, raportointi vuoden 2022 toimintakertomuksessa
- ARA ohjaa ja valvoo

Asukashallintoa neljällä tasolla

- Talotason asukashallinto hoitaa yksittäisen asumisoikeuskohteen asukashallinnon tehtäviä
- Yhteisötason asioihin keskittyvä yhteisön ja asumisoikeuden haltijoiden välinen yhteistyöelin
- Asukkaiden edustusta asumisoikeusyhteisön hallituksessa on lisätty
- Valtakunnallinen neuvottelukunta, joka koostuu asumisoikeustoimijoiden ja niiden asukkaiden edustajista + YM, ARA, VK

Tavoite

- Tarkoituksena on antaa asumisoikeuden haltijoille päätösvaltaa ja vaikuttamismahdollisuus omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää asumisoikeustalojen kunnossapitoa ja hoitoa.
- Perustuu avoimeen tiedonvälitykseen. On tärkeää, että yhteiset asiat esitetään ymmärrettävästi.
- Avoimuus, rakentava keskustelu ja toiminnan läpinäkyvyys. Mitä on suunnitteilla, tekeillä ja missä vaiheessa asioista päätetään.

Asukashallinto

- Säännökset ovat joustavia
- Käytössä olevat asukashallintorakenteet on mahdollista säilyttää lain puitteissa, asumisoikeuden haltijat päättävät.
- Yhteishallintoelin on kuitenkin perustettava, jos sellaista ei ole
 - Voi päättää siirtää toimivaltansa jäsenistään valittavalle toimikunnalle. Voi päättää, että seuraavaksi toimikaudeksi ei aseteta yhteistyöelintä, vaan siirtää tehtävät tai osan niistä asumisoikeusyhteisölle (45 §).
- Mahdollistetaan digitaaliset tiedottamis- ja asiointikanavat

Talotaso: kohdekohtainen asukashallinto (1/3)

Asukaskokous:

- Kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa tai jos 1/10 äänioikeutetuista vaatii
- Äänioikeutettuja ja vaalikelpoisia ovat 18 vuotta täyttäneet **asumisoikeuden haltijat**
 - Yhteishaltijat eivät jaa ääntä, vaan jokaisella äänioikeutetulla on yksi ääni.
 - Vuokralaiset ja samassa taloudessa asuvat voivat osallistua asukashallintoon.

Talotaso: kohdekohtainen asukashallinto (2/3)

Asukaskokous

- nimeää ehdokkaat yhtiön hallitukseen tai vastaavaan toimielimeen (52 §)
- valitsee asukastoimikunnan tai useampia (42 §)
- voi päättää, että asukastoimikuntaa ei aseteta
 - Tehtävät hoitaa asukaskokous, luottamushenkilö tai asumisoikeusyhteisö (42 §)
- voi valita valvojan seuraamaan asumisoikeuskohteen talouden ja hallinnon hoitoa (53 §)
- voi erottaa asukastoimikunnan tai sen jäsenen kesken toimikauden (50 % kannattaa) (43 §).

Talotaso: kohdekohtainen asukashallinto (3/3)

Asukastoimikunta:

- Asukaskokous valitsee asukastoimikunnan tai useampia enintään kahdeksi vuodeksi
- Puheenjohtaja kutsuu tarvittaessa koolle
- Puheenjohtaja tai sijasta valittu luottamusmies edustaa asukkaita yhteistyöelimessä
- Asukastoimikunnan oikeudet asumisoikeuskohteessa (44 §)
 - Lausuntomenettelystä on luovuttu
 - Oikeus osallistua, tehdä esityksiä, valvoa, päättää tai käsitellä tehtävälisan mukaisesti

Yhteistyöelin

- Kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa tai jos 1/10 äänioikeutetuista vaatii
- Keskittyy yhtiötason asioiden käsittelyyn ja kohteiden tasapuoliseen tarkasteluun.
- Neuvotteleva yhteistyöfoorumi, jolla on
 - Päätösvaltaa
 - Voi antaa suosituksia
 - Oikeus saada käsittelemänsä asia hallitukseen
 - Oikeudet tarkemmin 46 §

Yhtiötaso: hallituksen asukasjäsenet

- Asukasedustajia 40 % jäsenistä tai aina vähintään kaksi henkilöä
- Asukasjäsen on tasavertainen päätöksentekijä hallituksen vastuulle kuuluvissa asioissa
- Asukkaita edustavan hallitusjäsenen tulisi edistää yhteisön etua
 - Riittävän taloudellisen osaamisen omaava
 - Yhteisöt voivat antaa koulutusta hallitustyöskentelyssä ja tehtävään liittyvistä vastuista

Valtakunnallinen taso: neuvottelukunta

- Ympäristöministeriö asettanut kaudelle 1.1.2023 – 31.12.2024
- Viisi yhteisöä + asukasedustajat, SASO ry ja KOVA ry, asiantuntijoina ympäristöministeriö, ARA, valtiokonttori
- Tehtävänä on
 - seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa
 - tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja
 - kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita

Tiedottamisvelvollisuus

- Asukashallinnolla on oikeus saada asumisoikeusyhteisöltä tai tämän edustajalta oikeuksiensa käyttämiseen tarpeelliset tiedot.
- Asumisoikeusyhteisön on annettava asumisoikeuden haltijoille tiedot käyttövastikkeiden määräytymisen, tasaamisen ja jyvityksen perusteista, tasauksen vaikutuksesta käyttövastikkeeseen sekä käyttövastikkeilla kerättyjen varojen käytöstä
 - Asukaskokouksessa ja yhteistyöelimelle
 - Tietojen on oltava asukkaiden saatavilla sähköisesti

Tiedonsaantioikeus

- Yhteisöt voivat luovuttaa vain sellaista tietoa sopimusten sisällöstä, mikä ei ole liikesalaisuuden piirissä (595/2018)
- Sopimukseen liittyvät hintatiedot kuuluvat liikesalaisuuden piiriin, myös hankintalain mukaisissa hankintayksiköissä, mikäli hintatieto on toimittajan määrittelemä liikesalaisuus.
- Toimittajan velvollisuudet ja sopimusten kattavuus ovat sellaisia tietoja, jotka voidaan luovuttaa asukkaille.

Uhkasakko ja seuraamusmaksu

- Ensisijaisesti epäkohtia pyritään ratkaisemaan ohjauksella ja neuvonnalla.
- Seuraamusmenettelyt:
 - ARA voi asettaa määräajan tehtävän suorittamiseen tai oikaisuun.
 - ARA voi asettaa tehosteeksi uhkasakon.
 - Seuraamusmaksu, jos laiminlyö asukashallinnolle merkittävien tietojen antamisen 50 §:ssä säädetysti. Enintään 1 % jäljellä olevan arava- tai korkotukilainan yhteismäärästä.

Top 3 -kysymykset ARAlle: peruskorjaukset

- **Yhteistyöelimellä** on mm. oikeus osallistua pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelmien valmisteluun sekä neuvotella ja antaa niistä lausunto
- Osallistua sellaisten perusparannusten ja uudistusten valmisteluun, joilla kiinteistöt ja rakennukset saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia; (46 §)
- ARA pyytää hankkeen rahoituksen varausvaiheessa lausunnon hakemuksen liitteeksi.
- **Asukastoimikunnalla** on oikeus mm. osallistua talon pitkänajan korjaus- ja rahoitussuunnitelman valmisteluun (44 §)
- ARA pyytää osapäätös vaiheessa asukastoimikunnan pöytäkirjan hakemuksen liitteeksi.

Top 3 -kysymykset: tiedonsaantioikeus

- Asukkaat eivät hahmota, mitä tietoja heidän on oikeus saada, millä tavoin ja missä.
- Olisi hyvä tehdä rautalankamalli rooleista ja sen mukaisista tiedonsaantioikeuksista.
- Kirjatkaa käsitellyt asiat pöytäkirjaan, jotta voidaan todentaa.
- Sopikaa, missä pöytäkirjat säilytetään.
- Sopikaa, kuka tiedottaa asukashallinnon eri tasoilla.

TOP 3 -kysymykset: valtakirjalla edustaminen

- Asumisoikeuslaissa ei ole säädäntöä valtuuttamisesta, joten se ei ole mahdollista
- Asumisoikeuden haltija voi käyttää oikeuksiaan asukashallinnossa itse
 - Äänioikeus ja vaalikelpoisuus
 - Jokaisella haltijalla on yksi ääni
- Samassa taloudessa asuvat ja vuokralaiset voivat osallistua asukashallintoon



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kiitos osallistumisesta ja
hyvää kevään jatkoa!

asumisoikeus@ara.fi



www.ara.fi

