



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kertauskoulutus ASO- järjestelmän uudistuksista 17.8.2023

Loppuvuoden ASO-uudistukset



ara

Ohjelma 17.8.2023

9.00–10.00

Ohjeet ja asukasvalinnan pääperiaatteet,
Anna-Kaisa Lehikoinen ja Anne Salin

10.00–10.10

Jaloittelutauko

10.10–10.40

Järjestysnumerorekisterin toiminnot, Minna
Kärkkäinen ja Minna Kemppainen

10.40–11.00

Virkavastuu, Hanne Vikström

Kaikille hyvää
asumista

Käyttöönotto ja ARAn palveluajat

- ARA julkaisee yleiset ohjeet verkkosivustolle 30.8.
 - ohjeet.aso.fi
- Järjestysnumerorekisteri avautuu 1.9. klo 9.
 - yhteisooohjeet.aso.fi löytyvät, kun kirjaudut järjestysnumerorekisteriin
- Pidennetyt puhelinpalveluajat ARAssa
 - pe 1.9. klo 9–19
 - la-su 2.–3.9. klo 9–17
 - viikko 36: 4.–8.9. klo 9–12 ja 13–15

Kaikille hyvää
asumista

Asukasvalinnan pääperiaatteet 1.9.2023->

- 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.

Kaikille hyvää
asumista

Tarveharkinta

- 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; tai
 - 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 hyväksyttäessä selvityksin.

Tarveharkinta - hakualue

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

Tarveharkinta - Varallisuusraja

- ARAn hyväksymä hankinta-arvo tai
- Tilastokeskus – 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.

Varallisuuden selvittäminen

- ARA 6623 lomake (tai vastaavat tiedot)
- Viimeisin esitetytty 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 varallisuus – velat = huomioitava varallisuus

Kaikille hyvää
asumista

Varallisuuden laskentataulukko

- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja AVAIN Asumisoikeus Oy ovat laatineet hyvän varallisuuden laskentataulukon.
- Excel-taulukko on työkalu myyntineuvottelijalle, sitä ei jaeta asiakkaille.
- Lomakkeen saa käyttöön, ota yhteyttä irma-liisa.back-heikkinen@asuntosaatio.fi
ruut.vesentera@avainyhtiot.fi

Kaikille hyvää
asumista

Ennakkokysymys – ylivarallisen hyväksyminen

Vastaus

Kysymys

- Kaupungit ovat tehneet hyväksynnän ylivarallisesta asumisoikeuden saajasta, jos asuntoon ei ole löytynyt muita hakijoita.
- Pysyykö tämä käytäntö edelleen voimassa?
- Mitkä ovat kriteerit ko. hyväksynnälle?

- Tämä käytäntö päättyy 31.8.2023.
- 1.9.2023 yhteisö hyväksyy virkavastuulla asumisoikeuslain mukaisesti.
- Mikäli ei ole edellytykset täyttäviä hakijoita, voidaan hyväksyä ylivarallinen.
- Tarjouskierrosten lukumäärä kirjataan järjestysnumerorekisteriin.
- ARA ohjaa ja valvoo.

Ennakkokysymys – ylivarallisen hyväksyminen uudiskohteeseen

Vastaus

Kysymys

- Saako ylivarallisen hakijan hyväksyä asukkaaksi rakennusaikana, jos muita hakijoita ei ole. Ensimmäinen tarjouskierros on jo käyty.

- Asumisoikeusyhteisö määrittää itse haku- ja tarjousajan asuntoihinsa.
- 16 § "Hakemuksia voidaan ottaa vastaan ilmoitettuna ilmoittautumisaikana tai jatkuvasti taikka vain tietyn talon osalta taikka yleensä niiden talojen osalta, joita kyseinen asumisoikeusyhteisö omistaa tai tulee omistamaan."

Ennakkokysymys - vaihtaminen samassa kohteessa

Kysymys

- Yksin asuva henkilö haluaa vaihtaa omassa talossa isompaan asuntoon. Hän on löytänyt kumppanin ja tämä haluaisi uuden sopimuksen osapuoleksi.
- Voidaanko vaihto tehdä ilman järjestysnumeroa?
- Jos voidaan, niin tuleeko kumppanin varallisuus selvittää?

Vastaus

- Vaihto voidaan tehdä 1.9.2023 alkaen samassa kohteessa ilman järjestysnumeroa.
- Asumisoikeussopimuksen osapuoleksi tulevan kumppanin varallisuutta ei tarvitse selvittää.

Ennakkokysymys – vaihto väistöasuntoon (1/2)

Kysymys

- Voidaanko tehdä heti 1.9. jälkeen sopimus yhtiön sisällä vaihtavalle vai pitääkö nyt odottaa jokin aika muiden kiinnostusta asuntoihin?
- Kohde on remontissa ja muutama asukas on joutunut muuttamaan yhtiön toiseen asuntoon. Kaksi väistöasunnossa asuvaa perhettä on nyt tiedustellut mahdollisuutta jäädä väistöasuntoon.

Vastaus 1

- 1.9.2023 alkaen on selvitettävä etusijalla asukasvalinnassa olevat asumisoikeuden haltijat (17 §).
- Toisesta kohteesta väistöasunnossa vuokralla asuva ei voi vaihtaa väistöasuntoon, jos tätä asuntoa hakisi vaihtona samassa kohteessa etusijalla oleva asumisoikeuden haltija.

Vastaus 2

- Samassa kohteessa asuvia etuoikeutettuja vaihtajia ei ole.
- Ei myöskään muita hakijoita.

- Vaihto väistöasuntoon voidaan tehdä.
- Vaihto voidaan tehdä kunnan numerolla 31.12.2023 saakka, jos sellainen on haettu 31.8.2023 mennessä.
- Jos ei ole kunnan numeroa, haetaan vaihtoa varten ARAn numero 1.9.2023 alkaen.

Kysymys

- Mitä hallituksen suunnittelemat muutokset tarkoittavat tällä hetkellä asumisoikeusasunnossa asuvalle?

Vastaus

- Hallitusohjelmakirjaus koskee vain uusien kohteiden rahoittamista.
- ARA myöntää vielä lainavarauksia uusille asumisoikeushankkeille.
- Hallitusohjelmaa ole vielä lähdetty toteuttamaan. Suunnitelmat täsmentyvät myöhemmin ja niistä tiedotetaan.

Kysymys

- Onko asukkaan asema turvattu muutostilanteissa?
- Onko ehtoja asumisen jatkumiselle?

Vastaus

- Tällä hetkellä asoissa asuvien ei tarvitse olla huolissaan omasta asumisestaan. Vanhoja aso-kohteita ja sopimuksia suojaa vahvasti mm. perustuslaissa oleva omaisuudensuoja.
- Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta omaan asuntoon.

Kysymys

- Mahdollistaako lainsäädäntö asukkaan voimassa olevan asumisoikeussopimuksen muuttamisen ja lopettamisen? Jos niin, miltä osin?

Vastaus

- Ei ole näköpiirissä, että nykyiset aso-asukkaat joutuisivat luopumaan asunnostaan.
- Tällainen muutos vaatisi useamman vuoden lakivalmistelun ja siirtymäajan.

Järjestysnumerorekisteri hakijalle (1/2)

- Järjestysnumerorekisteri aukeaa 1.9.2023 klo 9.00.
 - Ruuhkahuippuihin on varauduttu jonotuspalvelulla
- Rekisteriin kirjaudutaan verkkopankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella.
- Numeron saa heti, kun hakemus täytetty ja järjestysnumero maksettu. Numerot jaetaan verkkopalvelussa ykkösestä alkaen.
- Myös paperihakemuslomake
- [ARAn verkkosivuilla](#) uutinen ja UKK

Kaikille hyvää
asumista

Järjestysnumerorekisteri hakijalle (2/2)

- Järjestysnumeron haku on selaimella käytettävä verkkopalvelu ja se toimii selaimessa myös mobiililaitteilla.
- Selainten tulisi olla päivitetty selainten valmistajien tukemiin versioihin.
- Suosittelemme verkkopalvelumme käytössä viimeisintä versiota seuraavista selaimista:
 - Google Chrome
 - Mozilla Firefox
 - Microsoft Edge
 - Apple Safari

Kaikille hyvää
asumista

Järjestysnumerorekisterin toiminnot asumisoikeusyhteisöille

- Järjestysnumero ja asumisoikeussopimukset-puoli aukeaa 1.9.2023 klo 9.00.
- Linkki yhteisöjen käyttöliittymään:
 - <https://yhteiso.aso.fi/kirjaudu>
- Kirjautuminen verkkopankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella
 - asumisoikeusyhteisön edustajan Suomi.fi-valtuudet

Kaikille hyvää
asumista



ARAn järjestysnumeron tarkistaminen ja hakeminen

Järjestysnumero ja asumisoikeussopimukset

Hae henkilön ARA-järjestysnumero

Anna henkilötunnus

Hae

Hakutulos

Järjestysnumero: 355

Myönnetty: 15.06.2023

Vanhenee: 14.06.2025

Henkilö: Erkki Esimerkki 260805-385X

Henkilö: Eeva Esimerkki 221023-265R

[Katso järjestysnumeron yhteenveto >](#)

[Kirjaa aso-sopimus >](#)

Hakutulos

Ei voimassa olevaa järjestysnumeroa.

[Tee järjestysnumrohakemus >](#)

ara

Asumisoikeussopimuksen kirjaaminen ARAn järjestysnumerolla

Asumisoikeussopimus

Pakolliset kentät on merkitty tähdellä *

Järjestysnumero: 343
Myönnetty: 05.06.2023 Vanhenee: 04.06.2025

Sopimustyyppi

☒ Uusi asumisoikeussopimus
☐ Asunnon vaihto eri kohteeseen

Tarjouspäivä *



Tarjouskierrosten lukumäärä

Syötä muodossa pp.kk.vvvv

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
asuntoon alkaa

Sopimuksen allekirjoituspäivä: päivä, jolloin
sopimus on allekirjoitettu ja järjestysnumero
kuittaantuu käytetyksi

Sopimisosapuolet

Mukana muuttavat perheenjäsenet

Asuminen ja varallisuus

Asumisoikeusasunnon tiedot

Asumisoikeusmaksun tiedot

Lisätiedot valvontaa varten

Kaikille hyvää
asumista

Muiden asumisoikeussopimusten kirjaaminen

Muut sopimukset

Valitse sopimustyyppi

Kirjaa muu sopimus >

Muita sopimuksia:

- uusi asumisoikeussopimus kunnan järjestysnumerolla (vain 1.9.–31.12.2023)
- asunnon vaihto eri kohteeseen kunnan järjestysnumerolla (vain 1.9.–31.12.2023)
- asunnon vaihto samassa asumisoikeuskohteessa
- keskinäinen asukasvaihto
- luovutus
- muutto rajoituksista vapautuneesta kohteesta.

Kaikille hyvää
asumista

Rakennus- ja asuntotietojen päivitys

Rakennus- ja asuntotiedot

Päivitä rakennuksen ja asuntojen tiedot, käyttövastikkeiden ja vesimaksujen muutokset, tai lisää puuttuvan rakennuksen tiedot.

Rakennus

Valitse rakennus



Päivitä tietoja >

Lisää rakennus >

Kaikille hyvää
asumista

Muista nämä

- Järjestysnumero on maksullinen 9,20 euroa
- Yhteisöjen ohjesivustolta löytyy tarkempia ohjeita ja esimerkkejä
 - yhteisohjeet.aso.fi
- Yhteisöille suunnattuihin ohjeisiin pääsee järjestysnumerorekisterin kautta kirjautumalla
- Jos ohjeista ei löydy apua asiaasi, ota yhteyttä asumisoikeus@ara.fi

Kaikille hyvää
asumista

ara

Julkinen hallintotehtävä ja
virkavastuu

Julkisen hallintotehtävän merkitys

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

- ➡ 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.

Virkavastuusäännös

- Virkavastuusäännöksen (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 jäseneen heidän hoitaessaan asukasvalintatehtäviä.

- Asukasvalinta voidaan siis jatkossakin ulkoistaa, koska virkavastuu ulottuu myös alihankkijan palveluksessa olevaan henkilöön.

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.

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)

*Ei käsitellä
ollenkaan
tässä
esityksessä*

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.

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 (aso-yhteisö) 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.

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

Ohjausta ja neuvontaa julkisesta hallintotehtävästä ja virkavastuusta

- 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
- Kysymyksiä voi lähettää osoitteeseen asumisoikeus@ara.fi

ara

Kiitos ja lämmintä
loppukesää kaikille.

