



Bilaga 1.

## Österbottens välfärdsområdes anvisning för övervakning av val av hyresgäster till ARA-bostäder

12.9.24

Beredare: Mari Plukka, kvalitetsdirektör och Anne Jaskari, tillsynschef

### Bakgrund

Tidigare har kommunerna övervakat att grunderna för val av hyresgäster till hyres- och delägarbostäder som byggts med statligt stöd har iakttagits. Sedan 1.9.2023 är det välfärdsområdet som ansvarar för att övervaka valet av hyresgäster till de bostäder vars boendeservice välfärdsområdet ansvarar för. Välfärdsområdet och kommunerna övervakar att de grunder för val av hyresgäster som fastställts av statsrådet följs i enlighet med 4 d § i aravabegränsningslagen (1190/1993), 11 d § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (räntestödslagen, 604/2001) samt 24 § i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus.

Övervakningsansvaret gäller alla bostäder för specialgrupper i välfärdsområdets område, såsom boendeservice för äldre eller boendeservice för personer med funktionsnedsättning (socialvårdslagen, 1301/2014 21 § boende, objekt inom egen och privat serviceproduktion). Vem som har övervakningsansvaret styrs av organiseringsansvaret. Kommunen övervakar fortfarande valet av hyresgäster till så kallade vanliga ARA-hyresbostäder samt val till objekt för specialgrupper vars boendeservice inte hör till välfärdsområdet. Sådana objekt för specialgrupper är till exempel hyresbostäder, studentbostäder och ungdomsbostäder samt seniorbostäder avsedda för vanligt hyresboende.

ARA har sänt ut en anvisning om att välfärdsområdena och kommunerna ska fatta beslut om övervakningssättet för val av hyresgäster, [Anvisning till kommuner och välfärdsområden om övervakning av val av hyresgäster. Styrningsbrev 30.5.23. Dnr: ARA-05.02.00-2023-2](#). Med beslut om övervakningssätt avses den övervakande myndighetens beslut, där man fastställer de ärenden som ska övervakas och hur övervakningen ska genomföras. Beslutet om övervakningssätt ges för kännedom till de samfund som äger statligt understödda hyresbostäder. Då man fattar beslut om övervakningen ska man beakta situationen på bostadsmarknaden samt efterfrågan på bostäder och variationer i utbudet i kommunen eller välfärdsområdet. Syftet är att bostadsbeståndet som stöds av staten till mängd och kvalitet ska möta efterfrågan och att hyreshussamfunden verkar enligt bestämmelserna på en ekonomiskt sund grund och förmår sköta sina skyldigheter samt ta hand om bostadsbeståndet.

Den övervakande myndigheten kan själv besluta om resursfördelningen för övervakningen och ordnandet av övervakningsförfarandet på det sätt som den anser vara bäst. Övervakningen ska ändå vara tillräckligt omfattande så att man kan säkerställa att bestämmelserna om val av hyresgäster iakttas. Övervakningen kan utföras som antingen förhands- eller efterbevakning och även som stickprov.

### Antal ARA-objekt och resursfördelning för övervakningen

I Österbotten finns det ungefär 46 ARA-objekt. ARA-objekten har sammanlagt 31 ägarsamfund och totalt finns det ungefär 944 bostäder. (ARA. Lista över objekt som erhållit ARA-finansiering i Österbotten



3.6.2024). ARA-objekten finns i Jakobstad, Korsholm, Korsnäs, Kristinestad, Kronoby, Larsmo, Malax, Nykarleby, Närpes, Pedersöre, Vasa och Vörå.

## Övervakningsätt och övervakningsförfarande

I Österbottens välfärdsområde övervakas valet av hyresgäster av enheten för kvalitet och tillsyn. För att utreda att de valda hyresgästerna uppfyller de krav som ställs på bostadsbehov, inkomst och förmögenhet har välfärdsområdet en lagstadgad rätt att kräva uppgifter av antingen den som väljer hyresgäster eller av ägaren till fastigheten.

Den behöriga tjänsteinnehavaren i ärenden som hänför sig till tjänsteproduktionen i välfärdsområdet eller fastighetsägaren ska månatligen lämna in skriftliga beslut och listor över valet av hyresgäster till enheten för kvalitet och tillsyn. Dessutom ska uppgifter över dem som flyttar från en boendeenhet till en annan inlämnas. I regel behöver inga val av hyresgäster ändå skickas i förväg för godkännande.

Valet av hyresgäster till ara-hyresbostäder är en offentlig förvaltningsuppgift, och de som väljer hyresgäster handlar under tjänsteansvar. Även om den som äger hyreshuset är ansvarig för att hen följer gällande regler omfattar tjänsteansvaret för valet av hyresgäster även de personer som på ägarens vägnar sköter de uppgifter som hänför sig till valet av hyresgäster.

Österbottens välfärdsområde övervakar valet av hyresgäster i efterhand, med stickprov och vid behov på förhand i samband med nybyggnationer och eventuella anmärkningar.

### Efterbevakning

När övervakningen av valet av hyresgäster inleds kommer övervakningen i regel att göras i form av efterbevakning. Den som väljer hyresgäster ska månatligen lämna in uppgifter över valda hyresgäster till enheten för kvalitet och tillsyn.

Enheten för kvalitet och tillsyn fattar sedan ett skriftligt beslut om den genomförda övervakningen av valet av hyresgäster. Övervakningsbeslutet fattas på basis av de uppgifter som fastighetsägaren uppgett i blanketten för beslut om val av hyresgäster eller på basis av de uppgifter som uppges i listan över val av hyresgäster. Vid behov kontrolleras urvalsgrunderna genom de dokument som använts i samband med valet av hyresgäster. Övervakningsbeslutet delges den som valt hyresgästerna och de samfund som äger fastigheten.

Anmälan om valet av hyresgäst ska inrymma åtminstone följande uppgifter:

- namn på den sökande och den maka som eventuellt flyttar in med den sökande samt på övriga personer över 18 år
- storleken på det sökande hushållet (personer som fyllt 18 år/som är under 18 år)
- bostadens adress, lägenhetstyp och storlek
- hyresavtalets begynnelsegång
- hushållets bruttoinkomster per månad
- hushållets nettoförmögenhet sammanlagt
- skyndsamhetsklassificering
- orsaken till bostadsbehovet.



För anmälan kan en blankett som görs upp för ändamålet användas. I anmälan måste hyreshusets ägare samt kontaktuppgifterna för den som har gjort anmälan anges. Den som gör anmälan måste försäkra att uppgifterna är riktiga. Enheten för kvalitet och tillsyn kommer senare med en separat anvisning informera dem som väljer hyresgäster om hur anmälningsblanketten ska skickas/inlämnas. Fastighetsägare samt tjänsteinnehavare som är behöriga i ärenden som hänför sig till tjänsteproduktionen i välfärdsområdet måste vara beredda att på begäran förevisa ansökningsdokumenten för dem som har valts till hyresbostäderna och de sökande som står i kö samt att ge andra lagstadgade utredningar om bostäderna och de sökande.

Valet av hyresgäster till objekt för grupper med särskilda behov måste göras i enlighet med den lagstiftning som gäller för ARA-stöd. Den på socialvårdslagstiftningen baserade rätten att erhålla boendetjänster räcker dock inte i sig som grund för att väljas som hyresgäst. Också om en sökande har en servicesedel eller betalningsförbindelse är man skyldig att följa kriterierna för valet av hyresgäster. Vid valet av hyresgäster ska man utöver bedömningen av servicebehovet även alltid utreda den sökandes förmögenhet och inkomster.

### **Förmögenhetsgränser**

Förmögenhetsgränserna rättar sig efter de förmögenhetsgränser som enligt kommunerna ska tas i beaktande vid valet av hyresgäster och det sedvanliga värdet på en bostad i ifrågasvarande kommun. I fortsättningen kunde förmögenhetsgränserna fastställas av kommunerna och välfärdsområdet i samråd.

### **Övervakning i form av stickprov**

Enheten för kvalitet och tillsyn kan efter eget övervägande begära att få se ansökningarna inklusive bilagorna för dem som har valts till hyresbostäder och andra som har sökt om hyresbostäder av ägaren till arava-räntestödsbelånade hyreshus eller de aktörer som fattar bostadsbeslut i Österbottens välfärdsområde. Kontroller kan även förrättas i ägarnas lokaler.

### **Förhandsbevakning**

Förhandsbevakning kan även genomföras i samband med valet av boende, varvid klientens inkomster och förmögenhet granskas innan hen väljs till hyresgäst, samtidigt klarläggs även ordningsföljden på de sökande till bostaden.

### **Undantag vid val av hyresgäster**

Undantagen vid valet av hyresgäster fastställs i 6 § och 8 § av statsrådets förordning om val av hyresgäster och i 8 § när det inte finns sökande som uppfyller villkoren.

### **Ingripande i observerade missförhållanden**

Om Österbottens välfärdsområde/enheten för kvalitet och tillsyn upptäcker att ägaren till ett hyreshus/tjänsteinnehavaren som ansvarar för valet av hyresgäster inte följer föreskrifterna och anvisningarna eller följer dem bristfälligt kan övervakningen effektiveras genom att på visstid eller tillfälligt genomföra den i form av en förhandsbevakning. Ägaren ges en anmärkning om felaktigt förfarande. Om man senare upptäcker att ägaren fortfarande inte följer föreskrifterna rapporteras saken till ARA. Ägaren ansvarar för att valet av boende görs korrekt, även i det fall att det har getts i uppdrag till något annat samfund.



### **Förvaring av ansökningsdokument**

Ägare till statsstödda hyreshus ska arkivera bostandsansökningarna och bilagorna så att man minst fem (5) år i efterskott kan klarlägga på vilka grunder en bostad har beviljats eller någon blivit utan en bostad. Ägare till hyreshus ska se till att enbart de personer eller myndigheter som deltar i behandlingen av ansökningarna, eller de som enligt lag har rätt att få tillgång till uppgifter i dokumenten har tillgång till dessa uppgifter. Välfärdsområdet, ARA och miljöministeriet har närhelst rätt att för övervakningen få se alla dokument. Välfärdsområdet kan senare precisera sin egen verksamhet som hänför sig till förvaringen av listorna över valet av hyresgäster.

### **Godkännande av övervakningsbeslut**

I Österbottens välfärdsområdes förvaltningsstadga har behörigheten för myndighetsuppgifterna i samband med valet och övervakningen av hyresgäster till ARA-hyresbostäder för tillfället inte fastställts. Således utnyttjar välfärdsområdesstyrelsen tillsvidare sin behörighet på grundval av förvaltningsstadgans punkt om allmän behörighet. I första skedet är det välfärdsområdesstyrelsen som tar beslut om övervakningssättet och tillsätter de personer som ska sköta ifrågavarande myndighetsuppgifter.