

31.8.2004

499/4/02

Ratkaisija: Apulaisoikeusasiamies Petri Jääskeläinen

Esittelijä: Oikeusasiamiehensihteeri Kristiina Toivola

MAKSUHÄIRIÖMERKINTÖJEN VAIKUTUS VUOKRA-ASUNNON SAAMISEEN (seloste)

Kantelijan mukaan arava- ja korkotukivuokra-asuntoja opiskelijoille vuokraava asunto-osakeyhtiö ei myöntänyt hänen alaikäiselle tyttärelleen opiskelija-asuntoa huoltajan luottotiedoissa olleiden maksuhäiriömerkintöjen vuoksi.

Yhtiön selvityksen mukaan yhtiön käytäntönä oli, että kaikkien hakijoiden luottotiedot tarkistetaan ja maksuhäiriöt huomioidaan harkittaessa asunnon tarjoamista ja vuokrasuhteen solmimista. Kantelijalle oli tiedotettu yhtiön noudattamista käytännöistä. Saadun tiedon mukaan kantelijan tyttärelle oli sittemmin tarjottu asuntoa.

Apulaisoikeusasiamies Jääskeläinen totesi, että luottotiedoissa olevien maksuhäiriöiden huomioiminen asukasvalinnassa on ongelmallista. Lainsäädännön mukaan asukkaiden valinnan perusteena on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Asukasvalintaperusteita säätelevissä aravarajoituslain 4 §:ssä ja korkotukilain 11 §:ssä säädetään, että valtioneuvosto vahvistaa tarkemmat asukkaiden valintaperusteet sekä perusteet, joiden nojalla voidaan erityisestä syystä tai tilapäisesti poiketa valintaperusteista. Valtioneuvoston asetuksen 3 §:n mukaan asukkaaksi valitsemisen perusteena on pidettävä hakijaruokakunnan asunnontarvetta, varallisuutta ja tuloja. Hakijan maksuhäiriöitä ei mainita laissa eikä asetuksessa asukasvalinnan perusteena tai perusteena, jonka nojalla voidaan poiketa normaaleista valintaperusteista.

Hakijan maksuhäiriöiden huomioon ottamista vastaan puhuu lisäksi se, että vuokranantaja voi taata vuokrasaatavansa muun muassa siten, että vuokranantaja vaatii vuokralaiselta asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 8 §:n mukaisen vakuuden tai ohjaa hänet hankkimaan sosiaalitoimen myöntämän maksusitoumuksen. Myös asumistuen ja toimeentulotuen avulla voidaan turvata vuokranmaksu esimerkiksi ohjaamalla tuet suoraan vuokranantajan tilille. Lisäksi on mahdollista tehdä vuokrasopimus aluksi määräajaksi. Mikäli vuokranmaksussa ilmenee laiminlyöntejä, on vuokranantajalla viime kädessä mahdollisuus purkaa vuokrasopimus.

Näistä syistä hakijan luottotiedoissa olevia maksuhäiriöitä ei sinänsä voi pitää laillisena perusteena, jonka nojalla arava- tai korkotukivuokra-asunto voitaisiin evätä hakijalta, joka lain mukaisten asukasvalintaperusteiden mukaan olisi muutoin oikeutettu saamaan vuokra-asunnon. Huomiota on kiinnitettävä maksuhäiriöiden ajankohtaan ja toistuvuuteen sekä niihin liittyvien velkasuhteiden perusteisiin. Vain siinä tapauksessa, että vuokranmaksun laiminlyönnin vaaraa

voidaan edellä mainitut vuokrasaattavan turvaamiseen tähtäävät toimenpiteetkin huomioon ottaen pitää todellisena ja perusteltuna, asunnon epääminen voi olla hyväksyttävää. Selkeimmin tällainen tilanne voi olla kyseessä silloin, kun hakija on jo laiminlyönyt vuokranmaksuvelvollisuuttaan vuokratalon omistajalle ja vuokralle on edelleen suorittamatta. Toisaalta, kuten ilmeisesti kantelijan tapauksessa, jos kysymys on jo vanhoista yritystoimintaan liittyneistä maksuhäiriöistä, niitä ei apulaisoikeusasiamiehen mielestä voi pitää laillisena asunnon epäämisen perusteena.

Tämä ei tarkoita, että asukasvalintaperusteiden olemassaolo tuottaisi hakijalle subjektiivisen oikeuden asunnon saamiseen. Kysymys on siitä, että maksuhäiriöt, joita laki ei tunne asukasvalinnan eikä etusijajärjestyksestä poikkeamisen perusteina, voivat vain poikkeuksellisesti olla hyväksyttävä peruste evätä vuokra-asunto hakijalta, joka sen muutoin voisi saada.

Apulaisoikeusasiamies saattoi käsityksensä tiedoksi asunto-osakeyhtiölle ja ko. kaupungille, jonka tehtävänä on valvoa, että asukasvalinnoissa noudatetaan laillisia asukasvalintaperusteita. Hän toimitti päätöksen myös Valtion asuntorahastolle ja ympäristöministeriölle tiedoksi.