

Ote eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätöksestä 1429/4/05 (26.4.2007).

Luku 3.2 Aikaisempi kannanottoni luottotietojen maksuhäiriömerkinnöistä asunnon epäämisen perusteena

Pidin päätöksissäni 31.8.2004 dnrot 499/2/02 ja 1507/4/02 hakijan luottotiedoissa olevien merkintöjen huomioimista aravavuokratulojen asukasvalinnassa ongelmallisena. Hakijan maksuhäiriöitä ei mainittu laissa eikä asetuksessa asukasvalinnan perusteena tai perusteena, jonka nojalla voidaan poiketa normaaleista valintaperusteista. Hakijan maksuhäiriöiden huomioon ottamista vastaan puhui lisäksi se, että vuokranantaja voi taata vuokrasaatavansa mm. siten, että vuokranantaja vaatii vuokralaiselta asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 8 §:n mukaisen vakuuden tai ohjaa hänet hakemaan 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 katsoin, että huomiota on kiinnitettävä maksuhäiriöiden ajankohtaan ja toistuvuuteen sekä niihin liittyvien velkasuhteiden perusteisiin. Asunnon epääminen voi olla hyväksyttävää vain siinä tapauksessa, että vuokranmaksun laiminlyönnin vaaraa voidaan vuokrasaatavan turvaamiseen tähtäävät toimenpiteetkin huomioon ottaen pitää todellisena ja perusteltuna. Selkeimmin tällainen tilanne voi olla kyseessä silloin, kun hakija on jo laiminlyönyt vuokranmaksuvelvollisuuttaan vuokralalon omistajalle ja vuokravelkaa on edelleen suorittamatta. Toisaalta esimerkiksi jo vanhoja maksuhäiriöitä ei mielestäni voitu näissä päätöksissä pitää laillisena asunnon epäämisen perusteena.

Ote arviointia koskevasta luvusta 3.3.

Hakijan luottotiedoissa oleva maksuhäiriömerkintä ei ole lain mukainen asukasvalintaperuste, joka voitaisiin ottaa huomioon asetettaessa hakijat etuoikeusjärjestykseen. Tästä ei voine olla epäselvyyttä.

Laissa on erikseen säädetty asukasvalintaperusteista poikkeamisesta ja etusijajärjestyksestä poikkeamisesta. Asukasvalintaperusteista voidaan lain 4 c §:n 1 momentin mukaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnallisesti, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua. Pykälän 2 momentin mukaan asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksissa poiketa etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokralalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen.

Valtioneuvoston asetuksessa (731/2006) säädetään tarkemmin laissa säädetyistä asukasvalintaperusteista, etusijajärjestyksen asettamisesta ja asukasvalintaperusteista poikkeamisesta. Lain esitöistä (HE 47/2006 vp, PeVL 14/2006 vp ja YmVM 4/2006 vp) ja valtioneuvoston asetuksesta ei saa tukea sille, että maksuhäiriöt voisivat olla

asukasvalintaperusteista tai etusijajärjestyksestä poikkeamisen perusteena. Pidän ongelmallisena sitä Valtion asuntorahaston lausunnossa viitattua mahdollisuutta, että maksuhäiriö voitaisiin ottaa huomioon asukasrakenteeseen liittyvässä harkinnassa. Maksuhäiriöiden taustalla olevien velkasuhteiden laatu, maksuhäiriöiden syyt, vakavuus, toistuvuus ja muut sellaiset seikat vaihtelevat niin suuresti, että pelkästään maksuhäiriömerkintöjen perusteella ei ainakaan yleisesti ole oikeutettua tehdä henkilöstä sellaisia sosiaalisia johtopäätöksiä, joilla voisi olla merkitystä asukasrakenteen kannalta.

Edellä esitetyn perusteella katson, että hakijoiden asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella määräytyvästä etusijajärjestyksestä ei voida poiketa hakijan luottotiedoissa olevan maksuhäiriömerkinnän perusteella. Yksittäisissä valintatilanteissa on tietenkin mahdollista, että joillakin muulla hakijalla on sellainen peruste, jonka nojalla asukasvalintaperusteista tai etusijajärjestyksestä voidaan poiketa. Mikäli näin ei ole, asunto on annettava etusijajärjestyksen mukaiselle hakijalle, vaikka tällä olisi maksuhäiriömerkintä, paitsi jos vuokranmaksun laiminlyönnin vaaraa voidaan Valtion asuntorahaston asukasvalintaoppaassa ja edellä kohdassa **3.2** selostetuissa kannanotoissani mainitut vuokrasaatavan turvaamiseen tähtäävät toimenpiteetkin huomioon ottaen pitää todellisena ja perusteltuna.