



VÄLIVUOKRA- ASUTTAMISEN OPAS

Opas löytyy myös tästä osoitteesta:

http://asuntoensin.fi/aineistopankki/?fwp_aika=2015-01-01%2C2019-01-31

Teksti: *Marja Kattelus*

Kuvat: *Luukas Matilainen*

Copyright © 2018 *ViaDia Pirkanmaa ry* ja *Marja Kattelus*

Kansi: *Ida Erkkilä*

Graafinen suunnittelu ja taitto: *Päivä Osakeyhtiö*

Painettu EU:ssa 2018

SISÄLTÖ

Johdanto.....	4
Asunnottomuudesta.....	6
Mitä on välivuokraus?.....	8
Mistä asuntoja vuokrattavaksi.....	9
Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta.....	10
Asumisen järjestäminen.....	12
Vuokrasopimus ja asumisen ehdot.....	12
Asunnon kunnossapito.....	13
Tukien hakeminen.....	14
Riskienhallinta.....	17
Sosiaalinen isännöinti.....	17
Tukihenkilövaltakirja.....	20
Huoneistoturvakauutus.....	21
Asumisen tukeminen.....	22
Yksilötuki.....	22
Kodin perustaminen.....	22
Työ- ja päivätoiminta.....	23
Verkostotyö.....	24
Lähteet.....	26

JOHDANTO

Tämä opas selventää, miten voi toteuttaa välivuokrausta asunnottomuuden ehkäisyssä. Opas on tarkoitettu käytettäväksi sekä julkisen että kolmannen sektorin toimijoille, jotka tekevät asumissosiaalista työtä. Myös yksityiset asunnon omistajat voivat oppaan avulla tutustua välivuokraukseen.

Opas on tehty ViaDia Pirkanmaan ARKI-(Asunto reilusti kaikille ilman ehtoja) ja Kadulta kotiin -hankkeiden yhteydessä. Oppaaseen on kerätty käytännön tietoa välivuokrauksesta sekä kokemuksia ja hyviksi todettuja käytäntöjä, joita hankkeiden aikana testattiin.

ARKI -HANKE

Kuuden kuukauden ESR-kokeilukulttuuri-hanke 2017, jonka aikana asutettiin seitsemän asunnotonta.



Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020

Hankkeiden kohderyhmänä ovat olleet kadulla asuvat sekä toistuvasti vankilasta ilman asuntoa vapautuvat, jotka ovat syystä tai toisesta jääneet palvelujen ulkopuolelle.

Esimerkkitapaukset ovat todellisia tilanteita, mutta henkilöiden nimet on muutettu.

Kelan tukia koskevat tiedot ovat vuodelta 2018, myöhemmin pitää tarkistaa, pitävätkö ne paikkansa.

Oppaan on kirjoittanut Diakoniammattikorkeakoulun opiskelija Marja Kattelus opinnäytetyönään.

KADULTA KOTIIN -HANKE

STEA:n rahoittama hanke 2018-2020. Syksyllä 2018 ViaDia Pirkanmaalla on 21 asuntoa välivuoklattavana Tampereella.



ASUNNOTTOMUUDESTA

Asunnottomuus ilmiönä on monimuotoinen. Asunnottomien joukossa on henkilöitä, jotka elävät kadulla tai etsivät majapaikkaa ystävien luota, ja niitä, joilla ei ole kotia, mihin mennä laitospajon päätyttyä. Asunnottomuus on kriisitila, joka vaikuttaa kaikkiin ihmisen elämän osa-alueisiin. Asunnottomuuteen saattaa johtaa esimerkiksi päihdeongelma, velkaantuminen, syrjäytyminen tai perhetilanne.

Asunnottomuuden taustalla olevat syyt voivat olla hyvinkin moninaisia.

Vapaiden ja kohtuuhintaisten asuntojen vähyyden suurimmissa kaupungeissa on yksi syy. Uuden asunnon saamisen esteeksi tulevat usein takuuvuokrat ja häiriöt luottotiedoissa. Kotivakuutusta

on lähes mahdotonta saada, jos luottotiedot eivät ole kunnossa.

Kake on asunut kadulla jo kaksi vuotta. Hänelle on tarjottu asuntoa asumisyksiköstä, mutta hän ei halua mennä sinne, koska siellä haisee, eikä siellä saa nukkua. Kake pitää mieluummin oman vapautensa ja asuu kadulla.

Monissa asumispalveluyksiköissä vaaditaan päihteettömyyttä, mikä saattaa ajaa asiakkaan takaisin kadulle. Toisaalta asumisyksiköt, joissa päihteet sallitaan, koetaan meluisiksi ja rauhatomiksi, ja niissä voi olla vaikea päästä eroon omasta päihteidenkäytöstä.



Asukkaat ViaDian asuntoihin on löydetty kaduilta, van-
kilasta ja soppakirkon kautta. Ennen asunnon tarjoamista
on rakennettu luottamussuhdetta puolin ja toisin. Monet
ovat myös itse soittaneet ViaDialle ja kysyneet asuntoa.

MITÄ ON VÄLIVUOKRAUS?

Välivuokraus mahdollistaa itsenäisen vuokra-asumisen henkilölle, jonka on vaikeaa hankkia asunto itsenäisesti mutta jonka asuminen onnistuu tukitoimien avulla. Välivuokrauksessa toteutuu Asunto ensin -malli, jossa ihmisen kuntoutuminen alkaa asumisen järjestämisestä.

Välivuokra-asuttamisessa yksityinen asunnonomistaja voi vuokrata asuntonsa organisaatiolle, joka vuokraa asunnon eteenpäin omalle asiakkaalleen. Asunnon omistaja hyötyy välivuokrauksesta, sillä vuokraava organisaatio takaa vuokranmaksun. Myöskään mahdolliset asumisesta johtuvat remontit tai hädät eivät työllistä asunnon omistajaa tai tuo lisäkustannuksia. Kolmas osapuoli huolehtii asukasvalinnasta ja asukkaan



perehdyttämisestä. Vuokraus on vai-
vatonta, sillä sopimuksia tehdään vain
yksi, vaikka vuokralaiset vaihtuisivatkin.

Asuntonsa vuokralle antavalla on
mahdollisuus osallistua eettisesti tär-
keään asiaan ja olla mukana ratkaise-
massa asunnottomuusongelmaa. Tuot-
tavan sijoitustoiminnan lisäksi hän toi-
mii yhteiskuntavastuullisesti tarjoamalla
asuntonsa erityisessä asuntotarpeessa
olevalle henkilölle.

MISTÄ ASUNTOJA VUOKRATTAVAKSI?

Facebookista löytyy ryhmiä, joissa ilmoi-
tetaan asuntoja vuokralle tai etsitään
vuokra-asuntoa. Nämä Facebook-ka-
navat ovat hyviä keinoja tavoittaa asun-
nomistajia ja antaa tietoa välivuok-
rauksesta. Tärkeää on tuoda esiin ta-
vallista paremmat riskinhallintakeinot,
joita ei ole tavallisessa vuokrasuhteessa.

Välivuokrattavien asuntojen vuok-

ran tulisi olla suhteutettu Kelan maksa-
miin tukiin, jotta vuokra ei jää asukkaalle
liian suureksi. Asuntojen olisi myös hyvä
olla hajasijoitettuja, niin että asuinympä-
ristö olisi mahdollisimman ”normaali”.

ViaDia on saanut asuntoja käyt-
ttöönsä Toivontupa ry:ltä, yksityi-
siltä vuokranantajilta ja VTS:ltä.
Asiaa on pidetty esillä sosiaali-
sessa mediassa, ja lisäksi on oltu
yhteydessä asunnonvälittäjiin ja
yksityisiin vuokranantajiin.

LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA

Välivuokra-asuttamisessa vuokralaista ja vuokranantajaa velvoittaa laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Laissa (L481/1995) käytetään käsitteitä *jälleenvuokraussuhde* ja ensivuokrasuhde. Jälleenvuokraussuhde syntyy, kun ensivuokralainen eli vuokranantajalta huoneiston vuokrannut vuokraa koko huoneiston omalle vuokralaiselleen. Asunnon jälleenvuokraukseen tarvitaan vuokranantajan lupa. Ensivuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot jälleenvuokralaiselleen. Vuokranantajalle tulee ilmoittaa jälleenvuokraussuhde ja jälleenvuokralainen. Sekä vuokranantajan että ensivuokralaisen tulee ilmoittaa vuokrasopimuksen purkamisesta, irtisanomisesta

tai muusta vuokrasuhdetta koskevasta muutoksesta myös sille osapuolelle, jota ilmoitus ei koske.

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanominen:

- Päättyy sovitun irtisanomisajan kuluessa.
- Vuokralaisella irtisanomisaika on kuukauden, vuokranantajalla kolme kuukautta alle vuoden kestäneessä vuokrasuhteessa.
- Irtisanomisajasta voidaan myös sopia erikseen, mutta ei niin, että vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennettäisiin tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennettäisiin.
- Vuokrasopimus tulisi aina irtisanoa kirjallisesti.

- Irtisanomisilmoituksesta tulee näkyä vuokrasopimuksen päättymisajankohta ja irtisanomisperuste.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen voi irtisanoa ennen määräaikaa vain poikkeustapauksissa.

- Määräaikaisen sopimuksen määräaika sitoo molempia osapuolia koko sovitun ajan.

Vuokrasopimuksen purkaminen on oikeutettua, mikäli:

- vuokranmaksua laiminlyödään
- vuokraoikeus siirretään tai annetaan toisen käytettäväksi vastoin säädöksiä
- huoneistossa vietetään häiritsevää elämää
- asukas kohtelee asuntoa huonosti

Samat asiat koskevat myös osittain rakennuksen yhteisiä tiloja. Purkamisperustetta ei ole, mikäli menettelyllä on vain vähäinen merkitys. Asuntoon kohdistuvista laiminlyönneistä ja muita asukkaita häiritsevistä elämästä tulee antaa ensin kirjallinen varoitus. Jos asukas korjaa laiminlyöntinsä ja täyttää velvollisuutensa, vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole oikeutta. Varoitusta ei tarvita, jos vuokralainen on saanut asiasta jo aiemmin varoituksen tai jos hän on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla aiheuttaen häiriötä, tai jos hän rikkoo määräyksiä terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi.

ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN

VUOKRASOPIMUS JA ASUMISEN EHDOT

Vuokralainen solmii ensin vuokrasopimuksen asunnon omistajan kanssa ja sen jälkeen välivuokraajan kanssa. Asukas kuittaa saadessaan avaimet asuntoonsa ja palauttaessaan ne.

Vuokrasopimuksessa voi sopia asumisen olevan päihteetöntä, mutta asiaan tulisi puuttua sosiaalityön keinoin. Päihteidenkäyttö asunnossa ei oikeuta purkamaan vuokrasopimusta. Purkamisen on mahdollista ainoastaan asuinhuoneiston vuokrauslain (L481/1995) mukaisin perustein. Päihteidenkäytöstä voi sopia myös palvelusopimuksessa tai vastaavassa, joka tehdään asiakas- ja sosiaalihuoltolain nojalla.

ViaDia Pirkanmaalla asukkaalle on kirjoitettu vuokrasopimus lähetettäväksi Kelaan tukia varten, ja se on allekirjoitettu vasta kun takuuvuokra on myönnetty.

ViaDialla on avain jokaiseen asuntoon. Ovia käydään myös avaamassa kotiin jääneiden tai hukkuneiden avainten takia.

Vuokrasopimukseen kirjattu tupakointikielto asunnossa velvoittaa asukkaan noudattamaan sitä. Tupakointikiellon laiminlyöminen voi olla syy irtisanomiseen, etenkin jos siitä aiheutuu haittaa naapureille tai asunnolle.



Lain mukaan (laki asuinhuoneiston vuokrauksesta L481/1995) vuokralaisella on oikeus käyttää asuntoa yhdessä perheensä kanssa. Vuokralainen voi käyttää asuntoa myös yhteisenä lähisukulaisen tai puolison lähisukulaisen

kanssa, jolle siitä aiheudu huomattavaa häiriötä tai haittaa vuokranantajalle. Muissa tapauksissa huoneistoa ei voi luovuttaa muiden käyttöön ilman vuokranantajan lupaa.

Kotikäyntejä tehtäessä pitää ottaa huomioon, että perustuslaki turvaa jokaiselle kotirauhan. Asuntoon ei saa mennä ilman lakiin perustuvaa oikeutta tai asukkaan lupaa. Asukas voi antaa luvan suullisesti tai erillisellä sopimuksella, mutta hän voi myös halutessaan evätä luvan. Vuokrasopimukseen ei voi kirjata lupaa asuntoon pääsemiseksi.

ASUNNON KUNNOSSAPITO

Ennen huoneiston vuokraamista on tärkeää dokumentoida sen kunto huolellisesti. Olisi hyvä, jos vuokralainen ja vuokranantaja suorittaisivat yhdessä sekä muuttotarkastuksen että poismuuttotarkastuksen. Varsinaisen vuokrasopimuksen liitteeksi voi lisätä kun-

totarkastuslomakkeen ja tarvittaessa myös valokuvat asunnon kunnosta.

Sopimuksen osapuolet sopivat, kenen vastuulla huoneiston kunnossapito on. Useimmiten vuokranantaja on vastuussa huoneiston ns. normaalista kulumisesta sekä vesi- ja keittiökalusteista ja kaapistoista. Kunnossapitovastuun ollessa vuokranantajalla vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuuksista. Vuokranantajan tulee korjata ilmennyt vika viipymättä tai sovitussa ajassa. Jos korjausta laiminlyödään, vuokralainen voi korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella.

Välivuokramallissa on tärkeää sopia tarkasti, mitkä asiat ovat vuokranantajan ja mitkä jälleenvuokraajan vastuulla. Vuokralaisen kanssa on myös hyvä käydä läpi, mitkä asiat ovat hänen vastuullaan, koska hänellä ei välttämättä ole kokemusta normaalista vuokra-asumisesta ja siihen liittyvistä asioista.

TUKIEN HAKEMINEN

Vuokravakuus

Vuokralainen voi hakea vuokravakuutusta Kelasta lomakkeella *Vuokravakuuden hakeminen* (TO2) tai perustoimeentulotukihakemuksen yhteydessä. Hakemukseen liitetään joko vuokrasopimus tai asuntotarjous. Vuokravakuus voidaan myöntää silloin, kun vuokralainen on oikeutettu perustoimeentulotukseen. Asiakkaalle kannattaa muistuttaa, että uuden vuokravakuuden saaminen voi olla vaikeaa, jos edellinen vuokravakuus on realisoitunut.

Tukien hakemisen helpottamiseksi ViaDia Pirkanmaa on neuvotellut paikallisen Kelan kanssa työryhmästä, joka hoitaisi ViaDian kaikkien välivuokra-asunnoissa asuvien hakemukset.

Vuokravakuus annetaan useimmiten maksusitoumuksena vuokranantajalle. Päätös vuokravakuudesta annetaan tiedoksi ainoastaan tuensaajalle, ja maksusitoumus lähetetään päätöksen liitteenä. Sitoumus voidaan lähettää vuokranantajalle esim. suojattuna sähköpostina, mikäli asiakas pyytää.

Kela voi myöntää vuokravakuuden perustoimeentulotukena sen varalta, ettei vuokralainen täytä vuokrasuhteen velvoitteita. Vuokravakuus voi korvata esimerkiksi maksamattomia vuokria, sopimussakon, vuokrasopimuksen purkamisesta aiheutuneita vahingonkorvauksia sekä huoneistolle tahallaan tai huolimattomuuden takia aiheutettuja vahinkoja. Vuokravakuudesta voidaan vähentää ylimääräiset loppusiivouskulut, lukkojen sarjoitus, mikäli kaikkia avaimia ei palauteta, sekä hädöstä aiheutuvat viranomaiskulut.



Asumistuki

Asumistukea voi saada, mikäli on pienituloinen. Asumistuen kuluihin lasketaan vuokran lisäksi erikseen maksettavat vesimaksut (enintään 18 €/kk) sekä lämmityskustannukset. Yleinen asumistuki kattaa 80 % hyväksytyjen asumismenojen ja perusomavastuun erotuksesta. Perusomavastuuta ei ole, jos tulot ovat alle 597 euroa. Yksin asuvalla enimmäisasumismenot ovat asuinpaikkakunnan mukaan 344–508. Asumistukea ei myönnetä kesken kuukauden, vaan aina seuraavan kuukauden ensimmäisestä päivästä lähtien. Takautuvasti tukea voi saada enintään yhdeltä kuukaudelta. Tuen hakemista varten tarvitaan vuokrasopimus. Tuen voi osoittaa suoraan vuokranantajan tilille.

Asumismenojen omavastuun kattamiseen on mahdollista hakea toimeentulotukea. Vuokran sekä erillisten vesi- ja lämmityskustannusten lisäksi menoiksi voidaan hyväksyä talous-

sähkö, kotivakuutusmaksu ja saunamaksu (1 krt/vk). Myös toimeentulotuen vuokraan liittyvässä maksussa on vuokran suuruudella yläraja. Perustoimeentulotuesta voi hakea tukea muutokuluihinkin.

Toimeentulotuki

Toimeentulotukea voidaan myöntää kuukaudeksi kerrallaan, ja se on viimesijainen toimeentuloturvan muoto. Etuus lasketaan välttämättömien menojen mukaan, siitä määrästä, jonka menot ylittävät tulot ja varat. Toimeentulotuki haetaan Kelasta, mutta täydentävä ja ehkäisevä toimeentulotuki ovat kuntien vastuulla. Täydentävän toimeentulotuen hakemuksen voi kuitenkin jättää Kelaan ja pyytää siirrettäväksi sieltä eteenpäin kuntaan. Täydentävän toimeentulotuen avulla voi hakea apua esimerkiksi huonekalujen ja kodin irtaimiston hankkimiseen.

RISKIENHALLINTA

SOSIAALINEN ISÄNNÖINTI

Vuokrareskontran seuraaminen on tärkeä osa sosiaalista isännöintiä. Kun vuokratästeihin pystytään puuttamaan ajoissa, ei ehdi syntyä suuria vuokralvelkoja. Vuokrasuhteen alkaessa asukasta opastetaan vuokranmaksuun liittyvissä asioissa ja haetaan yhdessä tarvittavat tuet.

Asukkaan kanssa tulisi pikaisesti selvittää, mistä vuokranmaksun mahdollinen viivästyminen johtuu ja miten asia saataisiin hoidettua. Vuokranmaksun turvaamiseksi voidaan käyttää myös pankin maksupalvelua.

Raimo ei ole maksanut vuokraansa kokonaan. Asiaa tiedusteltaessa

ViaDia Pirkanmaan välivuokra-asunnoissa vuokralainen maksaa asunnosta vuokraa 5–7 % enemmän kuin välikätenä toimiva asunnon omistajalle. Näin saadaan kartutettua puskurirahaa, jota voidaan tarvittaessa käyttää vuokratien maksamiseen.

Raimo sanoo, että loppuosan maksaa Kela suoraan vuokranantajalle. Selviää, että asumistuki on kuitenkin maksettu Raimon omalle tilille ja hän on jo käyttänyt rahan. Asia selvitetään heti, ja myöhemmin Raimo saa maksettua loputkin vuokrasta. Asumistuki siirretään maksettavaksi suoraan välivuokraajalle.

Sosiaalinen isännöinti kattaa myös järjestyshäiriöiden selvittelyn naapureiden ja isännöinnin kanssa. Tarvittaessa apua voi pyytää naapurustosovittelu-keskuksesta. Muut asukkaat saattavat kokea naapuriin muuttavan entisen asunnottoman uhkana. Vaatii paljon työtä, että nämä asenteet ja ennakkoluulot saadaan muuttumaan.

Topi on muuttanut kadulta omaan vuokra-asuntoon. "Nämä ovat omistusasuntoja, ei tänne tuollainen ihminen sovi." Näin kuultiin naapurilta. Naapuri ei kuitenkaan suostunut tapaamisiin, jotta asioista olisi voitu keskustella. Topi joutui muuttamaan pois asunnosta taloyhtiön hallituksen vaatimuksesta."

Kotikäynnit asunnossa

Vuokra-asuntoihin on hyvä tehdä kotikäyntejä, jotta pystytään havainnoimaan asumisen sujumista. Asiakkaan



kanssa sovitaan, miten usein kotikäyntejä tehdään.

Asukas on saattanut antaa luvan kotikäynnille ja asuntoon menemiselle etukäteen sovitussa poikkeustilanteissa. Asuntoon voidaan silloin luvan mukaisesti mennä, jos työntekijällä on perusteltu huoli asukkaan vakavasta ter-

veyden tai hyvinvoinnin uhasta. Mikäli asukas ei olekaan paikalla, vierailusta tulee jättää asuntoon käynti-ilmoitus. Käyntien perusteet ja havainnot kirjoitetaan aina muistiin. Kotikäynnit olisi hyvä hoitaa työparin kanssa.

Jos asukas kieltää asuntoon menon, voi tietyissä tilanteissa pyytää apua viranomaisilta. Laki määrittelee, että vuokranantajalla on oikeus päästä asuinhuoneistoon huoneiston kunnon tai kunnossapidon valvomista varten. Sosiaalihuoltolaki (41 §) määrittelee,

että sosiaaliviranomainen saa mennä huoneistoon, mikäli asukkaana terveys, kehitys tai turvallisuus on vakavasti vaarantunut eikä sosiaalihuollon tarve ole muulla tapaa selvitettävissä. Pelastusviranomainen voi toimittaa palotarkastuksen tai muun valvontatehtävän. Poliisilla on oikeus suorittaa etsintä vaara- ja vahinkotilanteissa. Myös terveysuojeluviranomaisella on tarkastusoikeus tarvittaessa.

Kotikäyntien avulla voidaan myös tarkistaa, ettei asuntoon ole muutta-



nut muita henkilöitä. Kaveripiirit saattavat olla riski asumiselle. Joissakin tapauksissa voi olla tarpeen, ettei asukas paljasta osoitettaan muille.

Evertillä on huumevelkoja maksamatta, ja häntä on kiristetty niin, että hänen on täytynyt päästää kavereita asuntoonsa. Asunnossa on juhlittu, rikottu paikkoja ja käytetty huumeita asukkaan ollessa poissa.

TUKIHENKILÖVALTAKIRJA

Katjan naapurit ovat valittaneet isännöitsijälle hänen metelöinnistään asunnossa. Isännöitsijä ottaa yhteyttä suoraan tukihenkilöön sopimuksen mukaisesti. Asia saadaan selvitettyä asukkaiden kanssa, ja asuminen saa jatkua.

Tukihenkilövaltakirja kirjoitetaan asiakkaan kanssa vuokrasopimuksen kirjoit-

tamisen jälkeen. Valtakirja vastuuttaa tukihenkilön olemaan asiakkaan tukena asumiseen ja elämänhallintaan liittyvissä asioissa. Asiakas sitoutuu siihen, että vuokranantaja voi olla yhteydessä tukihenkilöön asumiseen liittyvissä maksu- tai järjestyshäiriötilanteissa. Tukihenkilövaltakirja ei ole sidoksissa huoneenvuokralakiin, vaan se on asukkaan ja työntekijän henkilökohtainen sopimus. Se ei ole myöskään asumisen ehto. Tukihenkilövaltakirja tuodaan isännöitsijän tietoon, jotta ilmoitus ongelmatilanteissa menee asukkaan lisäksi vuokraavalle taholle.

Tukihenkilövaltakirjan avulla asumiseen liittyvät ongelmat pystytään selvittämään tarpeeksi ajoissa, jolloin voidaan esimerkiksi välttää mahdollinen häätö. Asukkaalle oma tukihenkilö on tarpeellinen, jotta hänellä on joku, johon voi ottaa yhteyttä heti kun ilmenee ongelma.

HUONEISTOTURVAVAKUUTUS

Huoneistoturvacorvakuutus on ympäristöministeriön sekä Pirkanmaan LähiTapiolan kehittämä pilottimalli, joka syntyi osana AUNE-toimenpideohjelmää Riskivakuutus-hankkeessa. Huoneistoturvacorvakuutuksen ottajana on vuokranantaja. Toisin kuin normaali vastuuvakuutus, tämä korvaa myös tahallisesti aiheutetut vahingot, vaikka vahingonaiheuttaja ei olisi tiedossa. Vakuutuksen vastuuvahinko-osio korvaa myös kolmansille osapuolille, kuten taloyhtiöille ja naapureille, aiheutuneita vahinkoja.

Normaalin kotivakuutuksen vastuuvakuutus ei korvaa tahallisesti aiheutettuja vahinkoja. Kun tekijä on tiedossa, vahinkoja voidaan määrätä korvattavaksi rikosoikeudellisesti, mutta usein varattomuuden vuoksi korvauksia ei saada perittyä. Normaalisti vakuutushakemukset hylätään, jos va-

kuutusyhtiö epäilee, ettei hakija selviydy maksuista.

Huoneistoturvacorvakuutukseen kuuluu:

- Esinevakuutus
- Vastuuvakuutus (koskee myös osakkeenomistajan korvausvastuulla olevia vahinkoja)
- Oikeusturvacorvakuutus
- Vuokratulon keskeytysvakuutus

ViaDia Pirkanmaalle huoneistoturvacorvakuutuksen myöntää LähiTapiola Pirkanmaa.

ASUMISEN TUKEMINEN

YKSILÖTUKI

Kun asuminen on vakiintunut, voidaan käynnistää tarvittavat sosiaalisen kuntoutumisen prosessit. Asumisesta ja kuntoutumisesta tehdään suunnitelma, jossa määritellään henkilökohtaiset tavoitteet. Avainhenkilönä tavoitteiden laatimisessa on asukas itse. Asukkaiden suunnitelmat voivat erota toisistaan hyvinkin paljon, ja suunnitelmaan ja tavoitteisiin on usein tarpeen tehdä muutoksiakin matkan varrella.

Erityisen tärkeää on nopea puuttuminen asiaan kriisiytyvissä tilanteissa. Apua voidaan tarvita myös aikataulujen noudattamiseen ja elämänrytmin löytymiseen. Asukkaalle on hyvä tarjota psykiatristakin tukea.



KODIN PERUSTAMINEN

Asukas voi tarvita apua ja tukea alkusii-vouksessa ja muuttojärjestelyissä. Asu-

ViaDian asukkaille on maksusitoumuksen avulla hankittu tavaroita ViaDia-torilta ja IKEAsta. Maksusitoumuksen puuttuessa tavarat on lainattu ViaDia-torilta ja niitä on maksettu myöhemmin vähin erin.

minen autetaan alkuun huolehtimalla siitä, että asukkaalla on tarvittavat huonekalut, astiat, vuodevaatteet ja muu asumiseen tarvittava. Apuna kodin perustamisessa toimii luettelo kotiin hankittavista asioista. Monilla asiakkailta ei ole mitään asumiseen tarvittavaa.

TYÖ- JA PÄIVÄTOIMINTA

Asukkaalle tulisi löytyä mielekästä tekemistä päivisin. Hänet voidaan ohjata esimerkiksi kuntouttavaan työtoimintaan tai vapaaehtoistyöhön. Päivätoi-

minnan myötä yhteys asukkaaseen säilyy ja ongelmiin on helpompi puuttua. Toiminta myös tukee päihteetöntä elämäntapaa, koska töihin ei voi tulla päihteiden vaikutuksen alaisena.

Make on käynyt lähes päivittäin ViaDialla syömässä ja tehnyt pieniä hommia. Yhtäkkiä häntä ei näy, eikä hän vastaa puhelimeen. Make löydetään kadulta ryyppyputki päällä, ja muutamien keskustelujen jälkeen hän suostuu lähtemään katkolle.



Sosiaalisen kuntoutumisen kannalta tärkeitä ovat myös pienryhmät ja yhteisöllisyys. Pienryhmissä on mahdollista käsitellä yhteisiä aiheita ja saada samalla vertaistukea.

Monien pitkäaikaisasunnottomien tai laitoksessa olleiden voi olla vaikeaa sopeutua yhteiskuntaan, ja se voi viedä aikaa. Ryhmätoiminta on hyvä keino käsitellä sitä, miten yhteiskunnassa ja yhteisössä toimitaan. Yhdessä voidaan tutustua myös lähialueen palveluihin ja vieraila vaikka kirjastossa tai kuntosalilla.

ViaDian päivätoiminnassa on tarjolla monenlaista tekemistä. Välillä toiminta aloitetaan pienestä sitoutumisesta, esimerkiksi käymällä päivittäin syömässä ViaDia Centerissä.

VERKOSTOTYÖ

On tärkeää ohjata asiakas tarvittavien palvelujen piiriin. Niitä voivat olla esimerkiksi Kela, sosiaalitoimi, velkaneuvonta, diakonia, poliisi tai työvoimatoimisto. Tärkeää on myös ohjaus julkisen terveydenhuollon piiriin. Jokaisen asiakkaan kohdalla selvitetään erikseen, minkälaista apua hän tarvitsee. Ohjaaminen hoitoon päihdepuolelle on toimenpide, jolla voidaan saada katkaistua alkava päihdekierre. Tarvittaessa mennään yhdessä asiakkaan kanssa hoitamaan asioita ja tutustumaan lähialueen palveluihin.

Verkostotyössä otetaan huomioon asukkaan perhetilanne. Perheenjäseniä voidaan kutsua esimerkiksi mukaan keskusteluihin, jotta he voisivat olla mukana tukemassa asumista.

Heidillä on riippuvuusongelmia, ja hän on ollut paljon tavoittamat-

tomissa. Hänen sisarensa on ollut mukana tapaamisissa ja tuo huolenaiheita tiedoksi. Yhteistyö sisaren kanssa on lisännyt myös Heidin yhteistyökykyä.

Välivuokrausta toteutettaessa eri tahojen välinen yhteistyö on tärkeää. Kannattaa selvittää, mitä palveluja henkilö on käyttänyt, ja keskustella muiden ammattilaisten kanssa ennen vuokrasuhteen aloittamista. Kun asutetaan vankilasta vapautuvia, yhteistyö kannattaa aloittaa jo vankeusaikana sekä itse asiakkaan että vankilan sosiaalityöntekijän kanssa.

LÄHTEET

www.finlex.fi.

Gothóni, R., Helosvuori, R., Kuusimäki, K. & Puuska, K. (toim.) 2012. *Kantakaa toistenne kuormia. Diakoniatyön perusteet ja käytäntö*. Kirjapaja, Helsinki.

www.kela.fi

Karppinen, Jari 2018. Asunto ensin -periaate. file:///C:/Users/Marja/Downloads/Asunto_ensin-periaate.pdf.

Kiinteistöliitto. Tupakkalaki 2016. <http://www.kiinteistoliitto.fi/satakunta/53706.aspx>.

Kuluttajaliiton velkaopas 2016: https://www.kuluttajaliitto.fi/wpcontent/uploads/2016/02/Velkaopas_Kuluttajaliitto-%E2%80%93kopio.pdf.

Kosonen, Laura 2017. <https://elamassa.fi/tyo-ja-toimeentulo/toimeentulotuki-hakemus-kelaan/>.

Matilainen, Pekka 2016. *Loppuraportti*. Riskivakuutushanke. Ympäristöhallinto 2016. <http://asuntoensin.fi/assets/files/2016/08/Riskivakuutushanke-loppuraportti-3.10.2016.pdf>.

Mutalahti, Timo 2017. *Vuokralainen asumispalveluissa. Juridiikka asumisen turvaajana*. Luento. Y-Säätiö. <http://asuntoensin.fi/assets/files/2017/11/Vuokralainen-asumispalveluissa-Y-S%C3%A4%C3%A4ti%C3%B6.pdf>.

Mutalahti, Timo 2018. *Asumisen juridisia kysymyksiä. Vuokrasopimussuhde ja tuettu asuminen*. Y-Säätiö. <https://ysaatio.fi/assets/files/2018/01/Asumisen-juridisia-kysymyksi%C3%A4-Timo-Mutalahti.pdf>.

Sosiaali- ja terveysministeriö. Toimeentulotuki. <http://stm.fi/toimeentulotuki>.

Tainio, Hannele 2009. Kaupunkiköyhälistö asunnottomuuskierteessä – näkökulmia pääkaupunkiseudun pitkäaikaisasunnottomuuteen. Helsinki: Diakonia-ammattikorkeakoulu.

Vuokraturlva. <https://www.vuokraturlva.fi/tietopankit/asunnonvuokrauksen-sikirja/vuokrasopimuksen-tekeminen>.

HUONEISTOTURVAVAKUUTUS – asunosijoittajan turvaksi

Tarjoamme yksityisille asunosijoittajille entistä parempaa turvaa sijoitusasuntoon.

Lue lisää lahitapiola.fi/huoneistoturva

Ota yhteyttä:

lahitapiola.fi/pirkanmaa, puh. 03 3391 1200



Palveluntarjoaja: Lähitapiola Pirkanmaa



PEKKA MATILAINEN

Erytysisiantuntija

Puh: 044 355 6125

pekka.matilainen@viadia.fi

www.viadia.fi/pirkanmaa

