



Y-SÄÄTIÖ

**Asumisen juridiikka**  
**Asumissosiaalisen työn koulutuspäivät**  
Oulu 21.11.2018

Timo Mutalahti, konsernilakimies

# Aiheet

- Oikeus asuntoon, kotirauhaan, yksityisyyteen
- Asuminen ja asumispalvelut
- Asiakkaan ja asukkaan asema
- Asunto ensin

# Oikeus asuntoon, kotirauhaan, yksityisyyteen



# Oikeus asuntoon

- Ihmisoikeuksien yleismaailmallisen julistuksen (1948) mukaan oikeus asuntoon sisältyy oikeuteen riittävään elintasoon
- Euroopan sosiaalinen peruskirjan mukaan sopimusvaltio edistää kohtuutasoisen asunnon saantia sekä ehkäisee ja vähentää asunnottomuutta pyrkien sen asteittaiseen poistamiseen
- Euroopan unionin perusoikeuskirja tunnustaa yhteiskunnallisen syrjäytymisen ja köyhyyden torjumiseksi oikeuden sosiaalitukeen ja asumistukeen tai sosiaalisesti tuettuun asuntoon ihmisarvoisen elämän varmistamiseksi

# Oikeus asuntoon

- Perustuslaki 19 § Oikeus sosiaaliturvaan
  - 4 mom. Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.
- Oikeus asuntoon on asuntopolitiikan velvoite
- Säännös ei perusta subjektiivista oikeutta saada asuntoa
- Velvoitetta ei ole kohdennettu johonkin tiettyyn viranomaiseen
- Oikeudesta asuntoon ei ole erityislakia

# Oikeus välttämättömään huolenpitoon

- Perustuslaki 19 § Oikeus sosiaaliturvaan
  - 1 mom. Jokaisella, joka ei kykene hankkimaan ihmisarvoisen elämän edellyttämää turvaa, on oikeus välttämättömään toimeentuloon ja huolenpitoon.
- Hallituksen esityksen mukaan lainkohta tarkoittaa mm. mahdollisuutta sellaiseen asumiseen, joka on edellytyksenä henkilön terveyden ja elinkyvyn säilymiselle.

# Kotirauha ja yksityisyys

- Perustuslaki 7 § Oikeus elämään sekä henkilökohtaiseen vapauteen ja koskemattomuuteen
  - Jokaisella on oikeus elämään sekä henkilökohtaiseen vapauteen, koskemattomuuteen ja turvallisuuteen.
- Perustuslaki 10 § Yksityiselämän suoja
  - Jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla.
- Ihmisoikeuksien yleismaailmallinen julistus 12. artikla
  - Älköön mielivaltaisesti puututtako kenenkään yksityiselämään, perheeseen, kotiin tai kirjeenvaihtoon älköönkä loukattako kenenkään kunniaa ja mainetta. Jokaisella on oikeus lain suojaan sellaista puuttumista tai loukkausta vastaan.

# Asuminen ja asumispalvelut



# Vuokra-asumisen sääntely

- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta
  - Tätä lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (*huoneisto*) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen (*asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus*). Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö.
  - Tätä lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan.

# Majoituspalvelu

- Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta
- Tässä laissa tarkoitetaan:
  - *majoitustoiminnalla* ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille
- Tätä lakia ei sovelleta:
  - yksityisistä sosiaalipalveluista annetussa laissa tarkoitetun yksityisen palvelujen tuottajan tarjoamiin sosiaalihuollon asumispalveluihin

# Sosiaalipalvelu

- Sosiaalihuoltolain 11 §:n mukaan sosiaalipalveluja on järjestettävä mm. asumiseen liittyvään tuen tarpeeseen.
- 14 §:n mukaan kunnallisina sosiaalipalveluina on järjestettävä mm. asumispalveluja ja laitospalveluja.

# Asumispalvelut

- Sosiaalihuoltolain 21 § Asumispalvelut
  - Kotiin vietävät palvelut ensisijaisia
  - Tilapäistä asumista
  - Tuettua asumista
  - Palveluasumista
  - Tehostettua palveluasumista

# Tilapäinen asuminen

- Tilapäistä asumista ei ole laissa tai hallituksen esityksessä tarkemmin määritelty.
  - Tilapäinen asuminen voi käytännössä tarkoittaa esimerkiksi kriisimajoituspaikan järjestämistä asunnottomille, vähävaraisille asiakkaille, jotka eivät kykene itse majoitustaan järjestämään.
  - Tilapäistä asumista voidaan järjestää esimerkiksi kaupungin omana toimintana kriisimajoitusyksikössä tai ostopalveluna yksityisiltä palveluntuottajilta.

# Tuettu asuminen

- Tuettua asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat *tukea itsenäiseen asumiseen tai itsenäiseen asumiseen siirtymisessä*
  - Muun muassa päihde- ja mielenterveyskuntoutujille
  - Asunto ja asumista tukevat palvelut muodostavat yksilöllisen palvelukokonaisuuden
  - Asunto voi olla tavanomaisesta asuntokannasta tai tuetun asumisen yksikkö
- Tuetulla asumisella tarkoitetaan asumisen tukemista *sosiaaliohjauksella ja muilla sosiaalipalveluilla*.
  - Sosiaaliohjauksella tarkoitetaan neuvontaa, ohjausta ja tukea palvelujen käytössä sekä yhteistyötä eri tukimuotojen yhteensovittamisessa

# Palveluasuminen

- Palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa.
- Palveluasumisella tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja.
- Palveluihin sisältyvät asiakkaan tarpeen mukainen hoito ja huolenpito, toimintakykyä ylläpitävä ja edistävä toiminta, aterio-, vaatehuolto-, peseytymis- ja siivouspalvelut sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävät palvelut.
- Hoitoon ja huolenpitoon kuuluu muun muassa avustaminen henkilökohtaisissa toimissa, kuten aterioinnissa ja hygienian hoidossa sekä sen varmistaminen, että lääkitys toteutuu ohjeiden mukaisesti.

# Tehostettu palveluasuminen

- Sisältö vastaava kuin palveluasumisessa
- Tehostettua palveluasumista järjestetään asiakkaan tarpeen mukaisesti henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista.

# Asiakkaan ja asukkaan asema



# Asuminen ja palvelut erotettu

- Sosiaalipalveluiden osalta **asiakkaan** asema ja oikeudet määräytyvät *sosiaalihuollon asiakkaan asemasta ja oikeuksista* annetun lain (asiakaslain) perusteella
- Asumisen osalta **asukkaan** asema ja oikeudet määräytyvät *asuinhuoneiston vuokrauksesta* annetun lain (AHVL) perusteella

# Asiakaslain mukaisia oikeuksia

- Sosiaalihuoltoa toteutettaessa on laadittava palvelu-, hoito-, kuntoutus- tai muu vastaava suunnitelma, jollei kyseessä ole tilapäinen neuvonta ja ohjaus tai jollei suunnitelman laatiminen muutoin ole ilmeisen tarpeetonta.
- Suunnitelma on laadittava yhteisymmärryksessä asiakkaan kanssa.
- Sosiaalihuoltoa toteutettaessa on ensisijaisesti otettava huomioon asiakkaan toivomukset ja mielipide ja muutoinkin kunnioitettava hänen itsemääräämisoikeuttaan.
- Asiakkaalla on oikeus saada laadultaan hyvää sosiaalihuoltoa ja hyvää kohtelua ilman syrjintää.
- Asiakasta on kohdeltava siten, ettei hänen ihmisarvoaan loukata sekä että hänen vakaumustaan ja yksityisyyttään kunnioitetaan.
- Sosiaalihuoltoa toteutettaessa on otettava huomioon asiakkaan toivomukset, mielipide, etu ja yksilölliset tarpeet sekä hänen äidinkielensä ja kulttuuritaustansa.

# AHVL:n mukaisia oikeuksia

- Sopimusvapaus – mutta vuokralaisen turvaksi säädetyistä ei voi poiketa vuokralaisen vahingoksi eikä kohtuuttomia ehtoja tarvitse noudattaa
- Vuokrasuhteen kesto säädelty – määräaikainen tai toistaiseksi, lyhyet peräkkäiset määräaikaiset rajattu
- Vuokrasuhteen ehtojen muuttaminen vain sopimalla

# AHVL:n mukaisia velvollisuuksia

- Vuokranmaksu
- Huoneiston hoito ja ilmoitusvelvollisuus
- Mahdolliset erityisehdot, kuten
  - Tupakointikielto
  - Lemmikkikielto
  - Kotivakuutuksen ottaminen

# Milloin vuokranantaja voi päättää sopimuksen?

- Vuokrasuhde päättyy määräaikaisuuden perusteella, irtisanomiseen tai purkamiseen
- Vuokranantajan irtisanomisperuste ei saa olla hyvän vuokraustavan vastainen ja hänen tulee noudattaa irtisanomisaikaa
- Vuokrasuhteen voi purkaa vain AHVL:n mukaisilla perusteilla (esim. maksamaton vuokra, häiriö ja huoneiston huono hoito)
- Jos asukas ei luovuta huoneiston hallintaa, vuokranantajan on haettava käräjäoikeudesta häätöpäätös, jonka perusteella ulosottomies suorittaa hädön

# Asumisen säännöt ja sopimukset

- **Vuokrasopimus** on vuokranantajan ja vuokralaisen välinen sopimus, johon sovelletaan AHVL:n säännöksiä. Pakottavista säännöksistä ei voi sopia vuokralaisen vahingoksi toisin.
- **Järjestyssäännöt** ovat taloyhtiön päättämiä määräyksiä terveyden, turvallisuuden ja järjestyksen säilyttämiseksi. Ne koskevat kaikkia asukkaita. Ne eivät saa rajoittaa tavanomaista asumista.
- **Hoito-, tuki-, palvelu- tai muu sopimus** on palveluntuottajan ja asiakkaan välinen sosiaalipalvelua (esim. asumista) koskeva sopimus, johon sovelletaan sosiaalihuollon asiakaslain säännöksiä

# Myös tiedot ovat erillisiä

- Asiakaslaki säättää asiakkaan asemasta, myös tietosuojasta

Suostumus  
tiedonvaihtoon

## GDPR

Lakiin perustuva  
oikeus  
tiedonvaihtoon

- AHVL säättää asukkaan asemasta – huomioitava henkilötietojen luottamuksellisuus

# Asunto ensin



# Kotirauha asumispalveluissa

- Asunto asumispalveluyksikössä kuuluu asukkaan kotirauhan piiriin
- Asuntoon voi mennä asukkaan antamalla luvalla – luvan voi antaa kirjallisesti etukäteen
- Luvan perusteet tulisi selkeästi kirjata: esim. kun asukasta ei muuten tavoiteta ja hänen hyvinvoinnistaan tai terveydestään on perusteltu huoli
- Mikäli lupaa ei ole tai asiakas nimenomaisesti kieltää käynnin, asuntoon ei voi mennä ilman laissa mainittua perustetta

# Asuntoon kiellosta huolimatta

- **Vuokranantaja** asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain perusteella (21 ja 22 § Vuokranantajan oikeus päästä asuinhuoneistoon)
- **Sosiaaliviranomainen** sosiaalihuoltolain perusteella (vanhan lain 41 §)
- **Pelastusviranomainen** pelastuslain perusteella (80 § Palotarkastuksen ja muun valvontatehtävän toimittaminen)
- **Poliisi** poliisilain perusteella (2:6 § Sisäänkäynti ja etsintä vaara- ja vahinkotilanteissa)
- **Terveydensuojeluviranomainen** terveydensuojelulain perusteella (45 § Tarkastusoikeus)



# Asuntoon asukkaan luvalla

- Asukas voi antaa suullisen luvan, mutta hän voi sen milloin tahansa ilman perustetta evätä
- Asukas voi antaa kirjallisen luvan esim. hoito-, tuki-, palvelu- tai muulla sopimuksella, mutta voi senkin milloin tahansa ilman perustetta evätä
- Vuokrasopimuksella ei voi antaa yleistä lupaa asuntoon pääsemiseksi
- Perusoikeuksista ei voi peruuttamattomasti luopua



# Miten menetellä?

- Miten menetellä, jos asukas on antanut luvan tulla asuntoon, hänestä on perusteltu huoli, mutta häntä ei tavoiteta?
- Asukkaan tavoittelu (koputus, soitto) ja käynnistä sopiminen
- Jos asukas ei vastaa, käynnin perusteen kirjaus
- Käynti ensisijaisesti työparin kanssa
- Kirjallisen käynti-ilmoituksen jättäminen asuntoon
- Havaintojen kirjaus

# Päihteiden käyttö tuetussa asumisessa

- Vuokrasopimuksessa voidaan sopia, että asumisen tarkoitus on tuettu (päihteetön) asuminen
- Tukisopimuksessa saa sopia, että asuminen on päihteetöntä
- AHVL ei kuitenkaan oikeuta puuttumaan häiriötä aiheuttamattomaan päihteiden käyttöön
- Päihteiden käyttöön puuttumisen tulisi tapahtua sosiaalityön, ei juridiikan keinoin
- Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasuhteen irtisanomisaikaa noudattaen – päättämisperustee ei saa olla hyvän vuokraustavan vastainen
- Päihteiden käyttö ei oikeuta purkamaan vuokrasuhdetta – purku edellyttää AHVL:n mukaisia perusteita

# Lisätietoja



<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>

 Etusivu Lainsäädäntö Oikeuskäytäntö

Hae aineistosta

 Hakusana...

Haussa katkaisumerkki \*, esim. opintotu\* ja takaisinpe\*. **tarkennettua hakua** ja **asiasanastoa**. Katso **ohjeet**.

Finlex › Lainsäädäntö › Ajantasainen lainsäädäntö › Vuosi 1995 › 31.3.1995

---

## 31.3.1995/481

---

Dokumentin versiot

 Viitetiedot  På svenska

---

## Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

<https://www.rakli.fi/media/asuminen/asuinhuoneistojen-kuluminen.pdf>

# Hyvä vuokratapa

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Avoimuus ja vuorovaikutus .....                                                                    | 4  |
| Hyvä viestintä vuokrasuhteessa .....                                                               | 4  |
| Vuokrasopimuksen tekeminen .....                                                                   | 5  |
| Vuokrankorotuksista sopiminen ja vuokran korottaminen<br>vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa ..... | 8  |
| Vuokra ja vuokran tarkistukset ARA-vuokrasuhteissa .....                                           | 10 |
| Vakuus .....                                                                                       | 10 |
| Asunnon kunto ja hoitaminen .....                                                                  | 12 |
| Asunnon puutteellisuus ja vuokranalennukset .....                                                  | 12 |
| Vuokranantajan suorittamat remontit .....                                                          | 14 |
| Asunto-osakeyhtiön suorittamat remontit .....                                                      | 15 |
| Vuokralaisen suorittamat remontit .....                                                            | 15 |
| Kotivakuutus .....                                                                                 | 16 |
| Avaimet .....                                                                                      | 16 |
| Huoneistossa käynnit .....                                                                         | 17 |
| Vuokrasopimuksen irtisanominen .....                                                               | 18 |
| Määräaikaisen sopimuksen ennenaikainen päättäminen .....                                           | 19 |
| Vuokrasopimuksen purkaminen .....                                                                  | 19 |
| Mitä on häiritsevä elämä? .....                                                                    | 21 |
| Tavanomainen kuluminen ja loppusiivous .....                                                       | 21 |
| Muuttopäivä .....                                                                                  | 22 |





Y-SÄÄTIÖ

ysaatio.fi | m2kodit.fi

Timo Mutalahti

[timo.mutalahti@ysaatio.fi](mailto:timo.mutalahti@ysaatio.fi)