



Y-SÄÄTIÖ

Asumisen juridisia kysymyksiä

Verkostokehittäjät, Helsinki 4.3.2020

Timo Mutalahti, konsernilakimies, Y-Säätiö

Y-Säätiö vähentää asunnottomuutta

- Säätiö hankkii erityisryhmille yksittäisiä huoneistoja asunto-osakeyhtiöistä vapailta markkinoilta
- M2-Kodit rakennuttaa ja vuokraa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja
- Edistämme asukkaiden sosiaalista ja taloudellista hyvinvointia
- Lisäämme tietoisuutta asunnottomuudesta

Aiheet

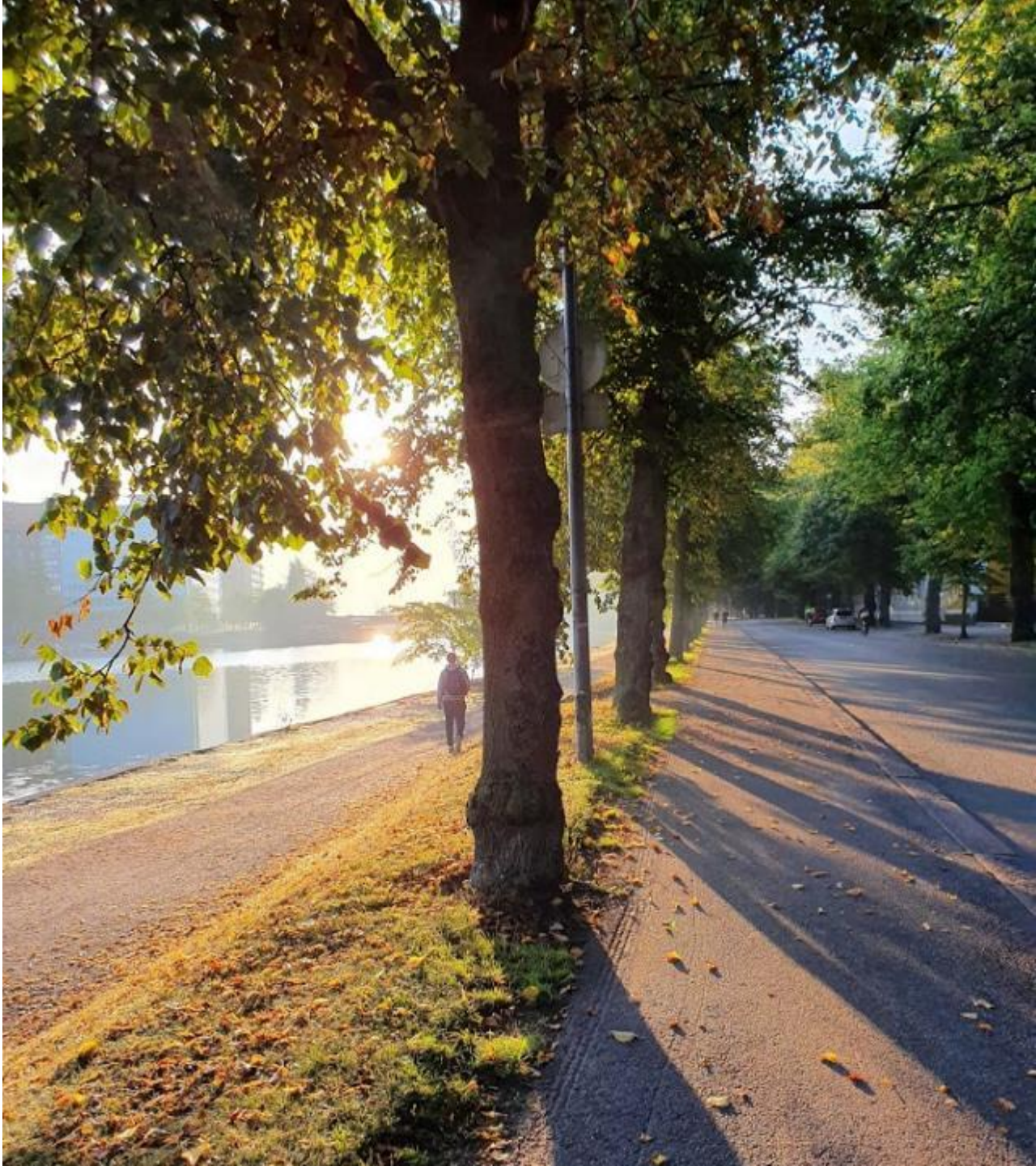
- Perusoikeudet
- Asumispalvelut
- AHVL
- Tietosuoja
- Asunto ensin
- Vuokrasuhteen päättäminen



Perusoikeudet

Perustuslaki

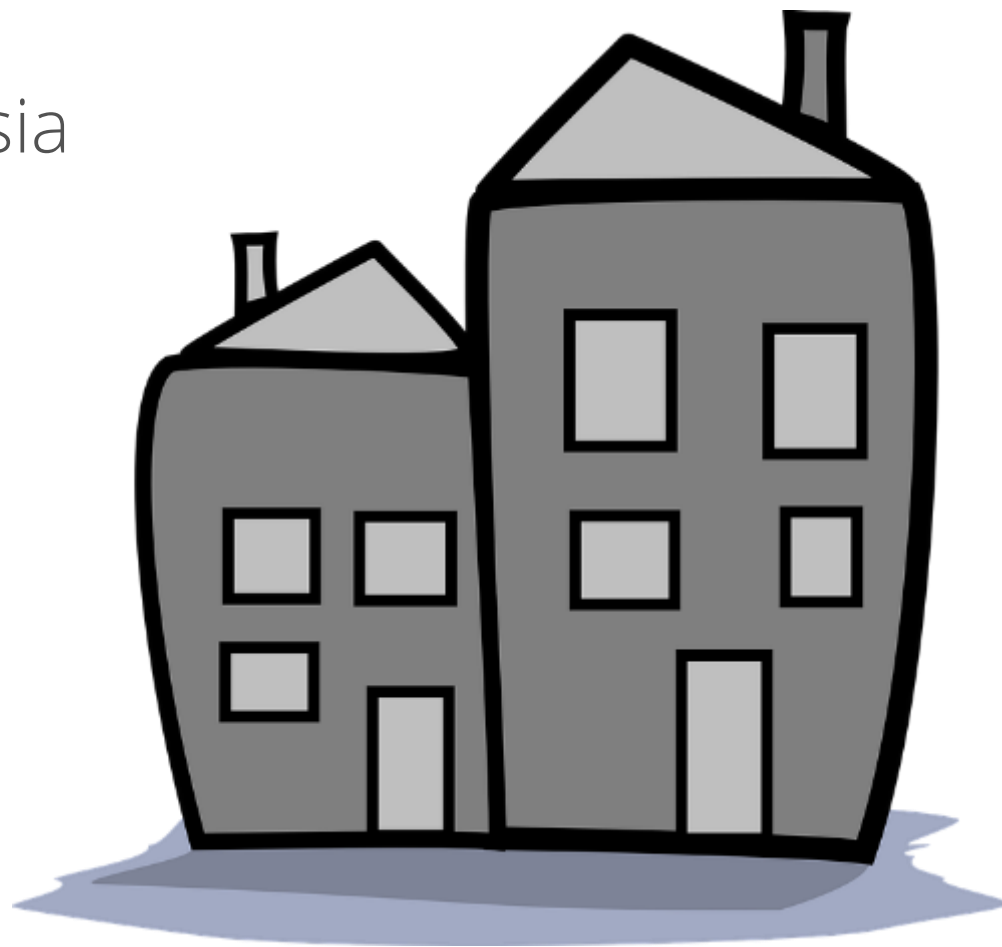
- 10,1 mom: Jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu.
- 19,4 mom. Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.
- 19,1 mom. Jokaisella, joka ei kykene hankkimaan ihmisarvoisen elämän edellyttämää turvaa, on oikeus välttämättömään toimeentuloon ja huolenpitoon.



Asumispalvelut

Sosiaalihuoltolaki 21 §, Asumispalvelut

- Kotiin vietävät palvelut ensisijaisia
- Tilapäinen asuminen
- Tuettu asuminen
- Palveluasuminen
- Tehostettu palveluasuminen





Asiakas vai
asukas?

Asuminen ja palvelut erillisiä

Asiakaslaki
- Asiakas

AHVL
- Asukas



AHVL

Yleisiä sopimusehtoja

- Vuokranmaksu
- Huoneiston hoito ja ilmoitusvelvollisuus
- Tupakointi
- Lemmikit
- Kotivakuutus



Asumisen säännöt ja sopimukset

- Vuokrasopimus
- Järjestyssäännöt
- Hoito-, tuki-, palvelu- tai muu sopimus



Tietosuoja

Henkilötiedot erillisiä

Asiakaslaki

GDPR

AHVL

Oikeus käsitellä henkilötietoja

- Suostumus
 - Sopimus
 - Lakisääteinen velvoite
-
- <https://tietosuoja.fi/kasittelyperusteet>



Suostumuksen on oltava

- vapaaehtoinen,
- yksilöity,
- tietoinen ja
- yksiselitteinen tahdonilmaisu,
- Joka on peruutettavissa



Asunto ensin

Kotirauha asumispalveluissa

- Asunto asumispalveluyksikössä kuuluu asukkaan kotirauhan piiriin
- Asuntoon voi mennä asukkaan luvalla
- Luvan voi antaa esim. palvelusopimuksella mutta ei vuokrasopimuksella
- Aina ensisijaisesti keskustellaan ja sovitaan asuntoon menemisestä



Päihteet asumispalveluissa

- 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 – puuttumisen tulee tapahtua sosiaalityön, ei juridiikan keinoin





Asuntoon pääsy

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 § Sisäänpääsy ja etsintä vaara- ja vahinkotilanteissa) sekä pakkokeinolain 8 luvun mukainen kotietsintä.



Asuntoon kiellosta huolimatta

- **Terveydensuojeluviranomainen** terveydensuojelulain perusteella (45 § Tarkastusoikeus)
- **Rikosseuraamuslaitoksen virkamiehellä** on valvontarangaistuksesta annetun lain perusteella (6 §) Valvonta on oikeus asunnossa pysymisvelvollisuuden ja päihteettömyyden valvomiseksi ennalta ilmoittamatta päästä tuomitun asuntoon.
- **Eläinsuojelulain** tarkoittamalla viranomaisella (39 § tarkastus) on oikeus tietyin edellytyksin suorittaa tarkastus kotirauhan piiriin kuuluvissa tiloissa.





Vuokrasuhteen päättäminen

Milloin vuokranantaja voi päättää sopimuksen?

- Vuokrasuhde päättyy määräaikaisuuden perusteella, irtisanomiseen tai purkamiseen
- Vuokranantajan irtisanomisperuste ei saa olla hyvän vuokratavan vastainen ja hänen tulee noudattaa irtisanomisaikaa
- Vuokrasuhteen voi purkaa vain AHVL 61 §:n mukaisilla perusteilla
- Jos asukas ei luovuta huoneiston hallintaa, vuokranantajan on haettava käräjäoikeudesta häätöpäätös, jonka perusteella ulosottomies suorittaa häädön

Rästit purkuperusteena

- ... jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa.
- Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.
- Rästipurusta ei tarvitse varoittaa.



Voiko sopimuksen purkaa?

1. Rästejä on kertynyt 1,5 kuukaudelta.
2. Vuokralainen maksaa 3 kk:n rästit haasteen tiedoksiannon jälkeen.
3. Vuokralainen maksaa vuokransa jatkuvasti 3-4 viikkoa myöhässä.
4. Rästejä on kertynyt yli 2 kk:n ajalta, vuokralainen kertoo sairastuneensa vakavasti ja jääneensä työttömäksi.

Häiriöt purkuperusteena

- ... jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää.
- Ensin kirjallisesti varoitettava, ellei vuokralainen ole menetellyt erityisen moitittavalla tavalla.



Miten puuttuisit häiriöihin?

1. Asukas kuuntelee musiikkia toistuvasti kovaäänisesti aamuyöllä.
2. Ärtynyt naapuri käy mottaamassa musiikin kuuntelijaa.
3. Asukas kasvattaa huoneistossaan kannabista.

Huono hoito purkuperusteena

- ... jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti.
- Aina ensin kirjallisesti varoitettava.
- Tarvittaessa voi harkita huoli-ilmoituksen tekemistä.



Huonoa hoitoa vai ei?

1. Huoneistossa on luteita, jotka leviävät naapuriasuntoihin
2. Huoneistosta kantautuu jatkuvasti pahaa hajua käytävään
3. Kotikäynnillä paljastuu, että asunto on täynnä tavaraa ja huoneistossa mahtuu vaivoin kävelemään



Lisätietoja

Lisätietoja



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

<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

Hyvä vuokratapa

Avoimuus ja vuorovaikutus	4
Hyvä viestintä vuokrasuhteessa	4
Vuokrasopimuksen tekeminen	5
Vuokrankorotuksista sopiminen ja vuokran korottaminen 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





Kuvat: Pixabay.com
Valokuvat: Timo Mutalahti