



Y-SÄÄTIÖ

Asumisen juridisia kysymyksiä

Y-Säätiö, Verkostokehittäjät

Helsinki 21.3.2019

Timo Mutalahti, konsernilakimies

Aiheet

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

Oikeus asuntoon, kotirauhaan, yksityisyyteen



Oikeus asuntoon

- *Ihmisoikeuksien yleismaailmallisen julistuksen* (1948) mukaan oikeus asuntoon sisältyy oikeuteen riittävään elintasoon
- *Euroopan sosiaalisen 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

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

Tietosuoja- lainsäädäntö

Lakiin perustuva
oikeus
tiedonvaihtoon

Suostumus
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 säädettyä 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 § Sisäänpääsy 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 – puuttumisen tulee 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

Keskustelua vuokrauksen ongelmatilanteista



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: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 häädön

Maksamattomat vuokrat

- Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa (AHVL 61 §)
- Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.
- Rästipurusta ei tarvitse varoittaa.
- Asumistuki voidaan maksaa vuokranantajalle vuokralaisen Kelalle antaman valtuutuksen perusteella. Pelkkä maininta vuokrasopimuksessa ei riitä. Vähintään kahden peräkkäisen kuukauden rästien jälkeen tuki voidaan maksaa suoraan vuokranantajalle.

Rästipurkuoikeus vai ei?

- Miten oikeus päättäisi näissä tilanteissa?
 1. Vuokralainen maksaa vuokransa jatkuvasti kaksi viikkoa myöhässä.
 2. Vuokralainen maksaa 3 kk:n rästit haasteen tiedoksiannon jälkeen.
 3. Rästejä on kertynyt yli 2 kk:n ajalta, vuokralainen kertoo sairastuneensa vakavasti ja jääneensä työttömäksi.

Häiritsevä elämä

- Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää.
- Vuokralaista on kuitenkin ensin kirjallisesti varoitettava, ellei vuokralainen ole menetellyt erityisen moitittavalla tavalla.
- Jos asiaa ei voida ratkaista yhteisymmärryksessä, tulkinta häiritsevästä elämästä ratkaistaan viime kädessä oikeudessa.

Häiritsevää elämää vai ei?

- Miten toimisit seuraavissa tilanteissa? Ottaisitko puheeksi, antaisitko varoituksen vai pyrkisitkö päättämään vuokrasuhteen?
 1. Asukas kuuntelee musiikkia toistuvasti kovaäänisesti aamuyöllä. Naapurit valittavat asiasta.
 2. Asukas uhkailee väkivallalla naapuriaan, joka kuuntelee musiikkia kovaäänisesti aamuyöllä. Musiikinkuuntelija valittaa asiasta.
 3. Asukas kasvattaa huoneistossaan kannabista. Kukaan ei valita.
 4. Asukkaan vieraat pyrkivät em. kasvattajan huoneistoon kovaäänisesti pihalla huutaen ja rappukäytävässä metelöiden. Naapurit valittavat.
 5. Asukas asuu muuten moitteettomasti, mutta käyttää alkoholia ja metelöi tupakkapaikalla kiinteistön alueella. Yksi naapuri valittaa.

Huoneiston huono hoito

- Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti.
- Vuokralaista on kuitenkin aina ensin kirjallisesti varoitettava.
- Huoneiston huono hoito ei tarkoita huonoa loppusiivousta, vaikka siivouksen tasosta tulee ajoittain erimielisyyksiä.
- Valvira on julkaissut ohjeet viranomaisille asuntojen siivottomuustapauksissa (3/2011).
- Siivottomuustapauksissa toimivalta on asunnon sijaintikunnan terveydensuojeluviranomaisella.
- Asukkaan hyvinvointiin liittyen voi harkita huoli-ilmoituksen tekemistä.

Purku käytännössä

- Vuokranantajan on annettava kirjallinen purkamisilmoitus.
- Siinä on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.
- Purkamisilmoituksesta käy myös purkuhaaste.
- Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti.
- Mikäli vuokralainen ei luovuta huoneiston hallintaa, purun voi panna täytäntöön ulosottoviranomainen ja vasta käräjäoikeudelta haetun häätöpäätöksen perusteella.
- Purku on aina viimesijainen ja kallis ratkaisu – kaikille osapuolille parempi ratkaisu on ongelmien ennalta ehkäisy.

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 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