



Y-SÄÄTIÖ

Asumispalvelut ja AHVL
Asumissosiaalisen työn teemapäivä
Hämeenlinna 25.9.2019

Timo Mutalahti, konsernilakimies, Y-Säätiö

Aiheet

- Perusoikeudet
- Asumispalvelut
- Asiakas vai asukas?
- AHVL
- Tietosuoja
- Asunto ensin
- Vuokrasuhteen päättäminen



Perusoikeudet

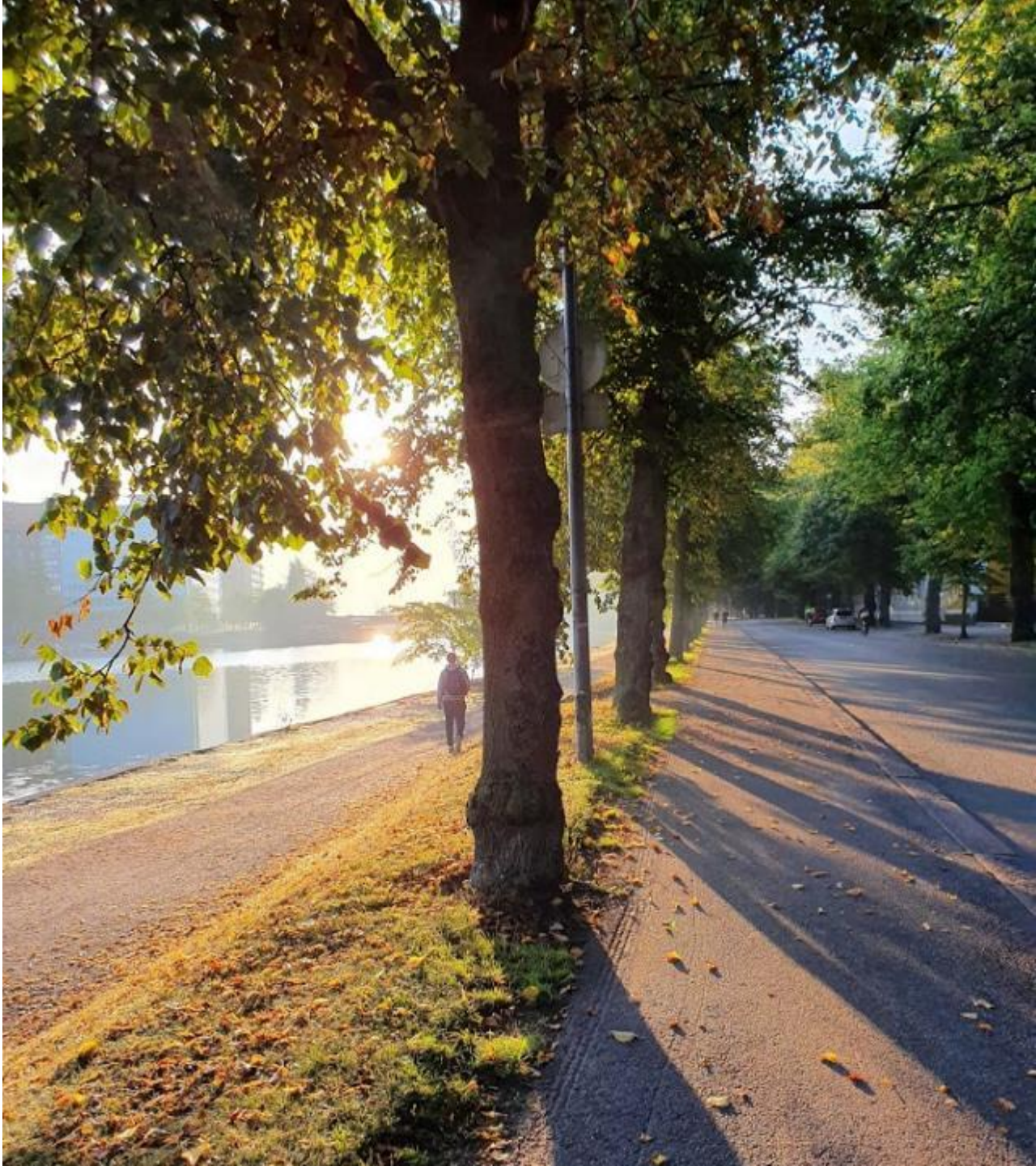


Perustuslain 19 § Oikeus sosiaaliturvaan

- 4 mom. Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.
- 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

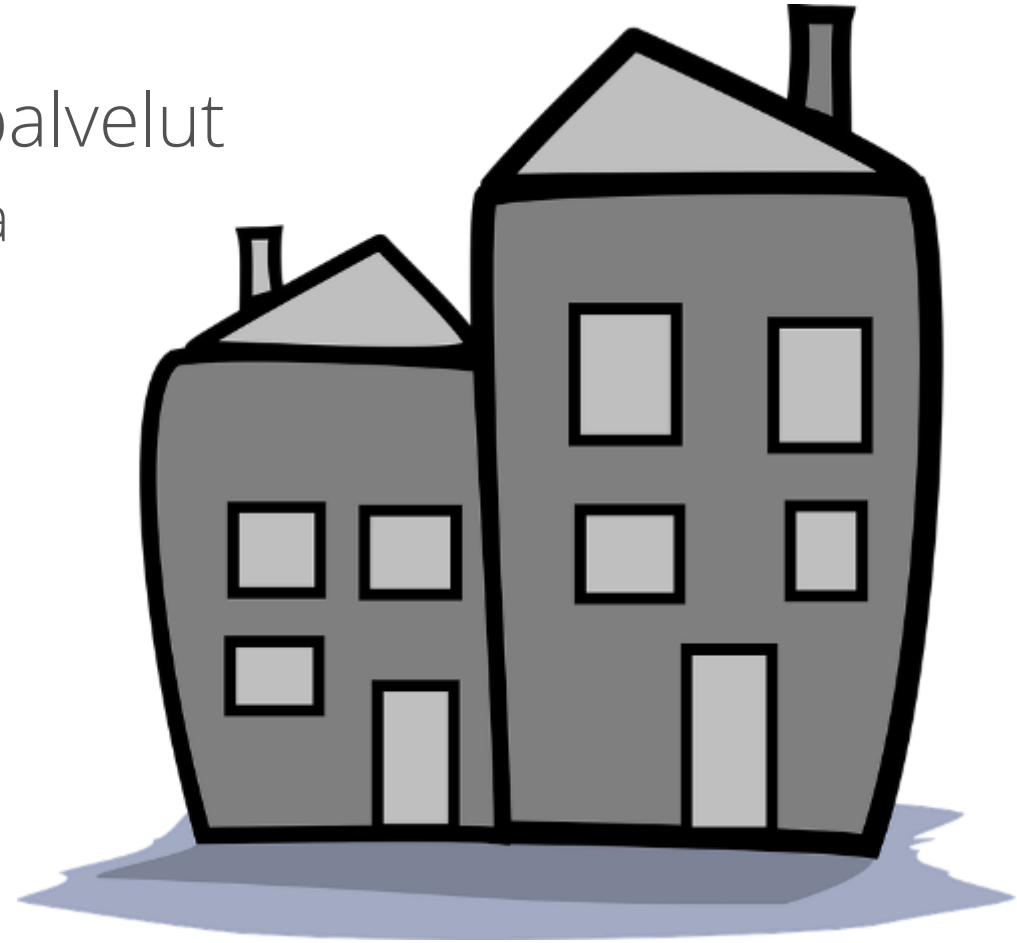
- Perustuslaki 7 § Oikeus elämään sekä henkilökohtaiseen vapauteen ja koskemattomuuteen
 - Jokaisella on oikeus elämään sekä henkilökohtaiseen vapauteen, koskemattomuuteen ja turvallisuuteen.
- Perustuslaki 10 § Yksityiselämän suoja
 - Jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Henkilötietojen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



Asumispalvelut

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.
 - Tilapäinen asuminen voi olla majoitusta tai vuokrausta riippuen asumisperusteesta, asumispaikasta, asumisen tarjoajasta ja asumisen kestosta.

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.*
- Asuminen on vuokra-asumista.

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.
- Asuminen on vuokra-asumista.



Asiakas vai
asukas?

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

- Laadittava yhteisymmärryksessä asiakkaan kanssa palvelu-, hoito-, kuntoutus- tai muu vastaava suunnitelma.
- Ensisijaisesti otettava huomioon asiakkaan toivomukset, mielipide ja itsemääräämisoikeus.
- Asiakkaalla on oikeus laadultaan hyvään sosiaalihuoltoon ja hyvään kohteluun ilman syrjintää.
- Asiakasta on kohdeltava siten, ettei hänen ihmisarvoaan loukata sekä että hänen vakaumustaan ja yksityisyyttään kunnioitetaan.
- 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 pidä noudattaa
- Ehtojen muuttaminen vain yhdessä sopimalla – vuokranantaja ei voi muuttaa ehtoja yksipuolisesti
- Vuokrasuhteen kesto säädelty – määräaikainen tai toistaiseksi, lyhyet peräkkäiset määräaikaiset rajattu



Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta AHVL

AHVL:n mukaisia velvollisuuksia

- Vuokranmaksu
- Huoneiston hoito ja ilmoitusvelvollisuus
- Mahdolliset vuokrasopimuksessa sovittavat 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

Tavanomainen kuluminen

- Tavanomaisella kulumisella tarkoitetaan vuokra-asunnon normaalia asunnon pintojen ikääntymistä.
- Tavanomaista kulumista ei yleensä ole äkillinen vaurio tai pitkäaikainen pintojen väärä käsittely – ei myöskään tahallisuus, laiminlyönti tai huolimattomuus
- Arviointiin vaikuttavat mm. asunnon ikä, remontit, asukasmäärä, materiaalit
- Huoneiston kunnossapitovelvoitteesta voi sopia vuokrasopimuksessa
- Lisätietoa Raklin ohjeista: Asuinhuoneiston tavanomainen kuluminen ja asunnon siivous

Esimerkkinä huoneistossa tupakointi

- Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole tupakointikieltoa, pinttynyt haju on tavanomaisena kulumisena.
- Korjaus on vuokranantajan vastuulla, mikäli haitta on vuokrasuhteen keston nähden kohtuullinen.
- Tupakan aiheuttamat palamisjäljet asunnon pinnoilla eivät ole tavanomaista kulumista.
- Mikäli tupakointi kielletään vuokrasopimuksessa, on vuokralaisen noudatettava sopimusta.
- Mikäli asunnossa kuitenkin tupakoidaan, haittoja voidaan pitää tavanomaisena kulumisena.





Tietosuoja

Myös tiedot ovat erillisiä

- Asiakaslaki säätelee asiakkaan sosiaalipalveluihin liittyvistä tiedoista

GDPR

- AHVL säätelee asukkaan asumiseen liittyvistä tiedoista

Oikeus käsitellä henkilötietoja

- Rekisteröidyn suostumus
- Sopimus
- Lakisääteinen velvoite
- Elintärkeiden etujen suojaaminen
- Yleinen etu ja julkinen valta
- Rekisterinpitäjän oikeutettu etu
- <https://tietosuoja.fi/kasittelyperusteet>



Suostumus

- Rekisteröity voi antaa suostumuksensa sille, että hänen henkilötietojaan käsitellään.
- Suostumuksen on oltava
 - vapaaehtoinen,
 - yksilöity,
 - tietoinen ja
 - yksiselitteinen tahdonilmaisu.
- Suostumus voi olla kirjallinen, suullinen tai muu aktiivinen teko, mutta rekisterinpitäjän on pystyttävä osoittamaan suostumuksen olemassaolo.
- Suostumus on voitava peruuttaa yhtä helposti kuin sen on voinut antaa.



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 § Sisäänkäynti ja etsintä vaara- ja vahinkotilanteissa)
- **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.



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, koska perusoikeuksista ei voi peruuttamattomasti luopua
- Jos asuntoon mennään luvan perusteella asukkaan poissa ollessa, käynnin peruste, havainnot ja johtopäätökset tulee kirjata.



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





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:n mukaisilla perusteilla (esim. maksamaton vuokra, häiriöt, 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. 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.

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 häiritsevästä elämästä on erilainen käsitys vuokranantajan ja vuokralaisen välillä, tulkinta 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).
- Asukkaan hyvinvointiin liittyen voi harkita huoli-ilmoituksen tekemistä.



Huonoa hoitoa vai ei?

- Mikä on huoneiston huonoa hoitoa? Onko oikeus varoittaa asukasta vai irtisanoa tai purkaa sopimus? Vai onko syytä tehdä huoli-ilmoitus?
 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

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 sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi.
- Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti.
- Mikäli vuokralainen ei luovuta huoneiston hallintaa, purun voi panna täytäntöön ulosottoviranomainen ja vasta käräjäoikeudelta haetun häätöpäätöksen perusteella.



Lisätietoja

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

Kuvat:
Pixabay.com ja
Timo Mutalahti