



Y-SÄÄTIÖ

# Vuokralainen asumispalveluissa

Juridiikka asumisen turvaajana

16.11.2017

Konsernilakimies Timo Mutalahti / Y-Säätiö

Valokuvat: [Y-Säätiö](#) / [Housing First](#)

Kuvat: [www.openclipart.org](http://www.openclipart.org)

# Vuokralainen asumispalveluissa

1. Oikeus asuntoon, kotirauhaan, yksityisyyteen
2. Asuminen ja asumispalvelut
3. Asiakkaan asema asumispalveluissa
4. Aukkaan asema asumispalveluissa
5. Päihteetön asuminen
6. Huoneistoon pääsy
7. Tietosuoja ja ilmoitusvelvollisuudet

9:35-11:00

# 1. Oikeus asuntoon, kotirauhaan, yksityisyyteen



# 1.1. 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

# 1.2. 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.

# 1.3. Oikeuden toteuttaminen

- Sosiaalihuoltolaki 12,1 §
  - Jokaisella kunnassa oleskelevalla henkilöllä on oikeus saada kiireellisessä tapauksessa yksilölliseen tarpeeseensa perustuvat sosiaalipalvelut siten, ettei hänen oikeutensa välttämättömään huolenpitoon ja toimeentuloon vaarannu.
- Rikoslaki 21:14 §
  - Joka saattaa toisen avuttomaan tilaan tai jättää sellaiseen tilaan henkilön, josta hän on velvollinen huolehtimaan, ja siten aiheuttaa vaaraa tämän hengelle tai terveydelle, on tuomittava *heitteillepanosta* sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.

# 1.4. 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.

## 2. Asuminen ja asumispalvelut





## 2.1. 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.

## 2.2. 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



Esim.  
asuntola

## 2.3. Vastaanottotoiminta

- Laki kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta sekä ihmiskaupan uhrin tunnistamisesta ja auttamisesta
- Tässä laissa tarkoitetaan:
  - *vastaanottokeskuksella* paikkaa, johon lain tarkoittama henkilö majoitetaan ja joka järjestää vastaanottopalvelut
  - lapsille tarkoitettut ryhmäkodit ja tukiasuntolat ovat myös vastaanottokeskuksia

## 2.4. Sosiaalipalvelu

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

## 2.5. Asumispalveluiden järjestäminen

- *Hallituksen esityksessä sosiaalihuoltolaiksi (21 §) todetaan:*
- Asumista järjestettäessä tai siinä avustettaessa olisi kiinnitettävä huomiota asumisen 1) turvallisuuteen ja 2) pysyvyyteen sekä 3) sosiaalisten verkostojen säilymiseen.
- 1) Turvallisuus: Yleinen objektiivisesti arvioitavissa oleva sekä henkilön tuen tarpeen edellyttämä subjektiivinen turvallisuus.
- 2) Pysyvyys: Yksilöasiassa ja yleisemminkin tulisi huomioida ratkaisujen vaikutukset henkilön asumisen pysyvyyteen.
  - Esim. kilpailuttamisessa tulisi varmistaa riittävä turva silloin, kun asiakkaan asumisen pysyvyys uhkaa vaarantua palvelun järjestäjästä tai tuottajasta johtuvista syistä. Asiakkaalla on kuitenkin oltava mahdollisuus myös vaihtaa asuntoa tarpeen mukaan.
- 3) Sosiaalisten verkostojen säilyminen: Asumista järjestettäessä tai siinä tuettaessa lähtökohtana ratkaisut, jotka tukevat asiakkaalle myönteisten, toimivien sosiaalisten verkostojen säilymistä.

## 2.5.1. Asumispalvelut

- Sosiaalihuoltolain 21 § Asumispalvelut
  - Kotiin vietävät palvelut ovat ensisijaisia.
  - Tilapäistä asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat lyhytaikaista, kiireellistä apua.
  - Tuettua asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat tukea itsenäiseen asumiseen tai itsenäiseen asumiseen siirtymisessä.
  - Palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa.
  - Tehostettua palveluasumista järjestetään henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista.

## 2.5.2. Tilapäinen asuminen

- Tilapäistä asumista ei ole laissa tai hallituksen esityksessä määritelty.
  - Tilapäinen asuminen voi käytännössä tarkoittaa esimerkiksi kriisimajoituspaikan järjestämistä asunnottomille, vähävaraisille asiakkaille, jotka eivät kykene itse majoitustaan järjestämään.
  - Tilapäistä asumista voidaan järjestää kaupungin omana toimintana kriisimajoitusyksikössä sekä tarvittaessa ostopalveluna yksityisiltä palveluntuottajilta.
  - Ennen tilapäisen asumisen järjestämistä kartoitetaan ensin asiakkaan omat mahdollisuudet järjestää majoituksensa.

## 2.5.3. Tuettu asuminen

- Tuettua asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat *tukea itsenäiseen asumiseen* tai *itsenäiseen asumiseen siirtymisessä*.
  - Muun muassa lastensuojelun jälkihuollossa olevilla nuorilla, lievästi kehitysvammaisilla nuorilla sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujilla.
  - 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*.
  - 16 §: Sosiaaliohjauksella tarkoitetaan yksilöiden, perheiden ja yhteisöjen neuvontaa, ohjausta ja tukea palvelujen käytössä sekä yhteistyötä eri tukimuotojen yhteensovittamisessa.



## 2.5.4. 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, ateria-, 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.

## 2.5.5. Tehostettu palveluasuminen

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

### 3. Asiakkaan asema asumispalveluissa



# 3.1. 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.

## 3.2. Asumisen ja palveluiden kustannukset erotettu

- Asumispalveluissa asumisen kustannukset erotetaan muista kustannuksista.
- Palveluasumisyksikössä sosiaalihuoltolain hallituksen esityksen mukaan asiakas voi asua elämänsä loppuun saakka riittävän tuen avulla.
- Palveluasuminen on avohoitoa, jossa asiakas maksaa erikseen asumisesta ja palveluista.

## 3.3. Asiakkaan oikeuksia

- 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.

## 3.4. Palvelun suunnittelu ja toteutus

- 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.

## 4. Asukkaan asema asumispalveluissa





# 4.1. Asumisen ehdot

- 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 erillissopimus on palveluntuottajan ja asiakkaan välinen sosiaalipalvelua koskeva sopimus, johon sovelletaan sosiaalihuollon asiakaslain säännöksiä

## 4.2. Hoitosopimusten merkitys

- Eduskunnan oikeusasiamies on ottanut kantaa hoitosopimusten merkitykseen (31.8.2011 Dnro 4677/4/09).
- Hoitosopimuksella asiakas ei voi luopua perusoikeuksistaan. Hoitoa ei voi lopettaa rangaistuksena potilaan käytöksestä.
- Hoidon lopettamista vastoin potilaan tahtoa ei voi perustella sillä, että hän ei ole noudattanut hoitosopimusta.
- Sopimuksen rikkominen voi antaa aiheen arvioida, onko häntä mahdollista hoitaa yhteisymmärryksessä hänen kanssaan lääketieteellisesti hyväksyttävällä tavalla.
- Vuokrasuhde ei pääty hoito-, tuki-, palvelu- tai muun erillissopimuksen päättämisen.

## 4.3. Vuokrasuhteen kesto

- AHVL 4 §: Vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai sovita.
- Jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi, vuokrasopimus on määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva.

## 4.4. Kohtuuton ehto

- AHVL 6 §: Jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta.
- Jos ehto on sellainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovitella muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

# 5. Päihteetön asuminen



# 5.1. Asunto ensin

- Vuokrasuhde on lähtökohtaisesti Asunto ensin –periaatteen mukainen sopimus
- Vuokranantajalla ei ole AHVL:n mukaista oikeutta puuttua häiriötä aiheuttamattomaan päihteiden käyttöön
- Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasuhteen irtisanomisaikaa noudattaen, kunhan päättämisperuste ei ole hyvän vuokraustavan vastainen
- Vuokrasuhteen voi purkaa vain AHVL:n mukaisin purkamisperustein

## 5.2. Päihteidenkäyttöön puuttuminen

- Asumispalvelu voi olla päihteetön palveluntarjoajan ja asukkaan yhteisen hoitosopimuksen perusteella
- Päihteiden käyttöön puuttumisen tulisi tapahtua sosiaalityön, ei juridiikan keinoin
- Vuokrasopimuksella voidaan sopia asumisen tarkoitukseksi esimerkiksi tuettu päihteetön asuminen – tällä voi olla merkitystä irtisanomisperustetta arvioitaessa

# 6. Huoneistoon pääsy





# 6.1. Huoneiston hoito ja korjaus

- AHVL 21 §. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.
- Myös hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa edellyttäen, että vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista.

## 6.2. Huoneiston tarkistus

- AHVL 22 §: Huoneiston kunnon ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja huoneistoon.
- Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana.

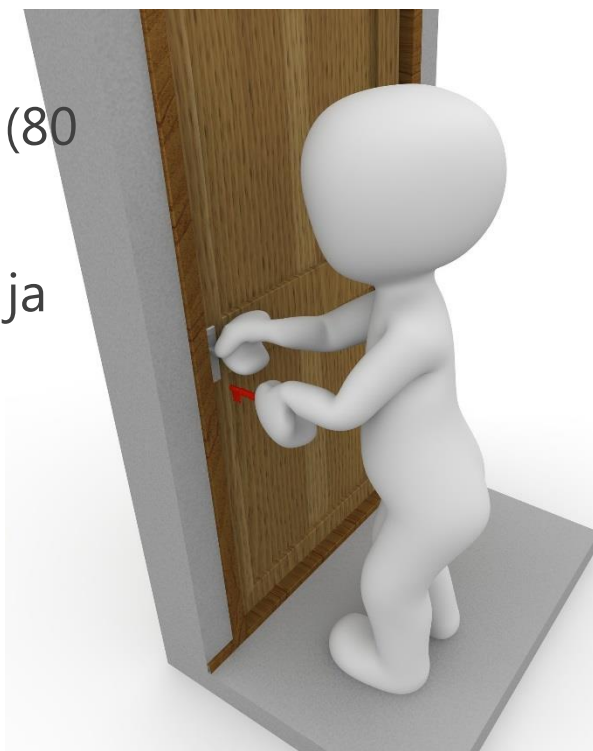
## 6.3. Asuntoon asukkaan luvalla

- Vuokratyö kuuluu perustuslailla turvatun kotirauhan piiriin eikä sinne voi mennä ilman asukkaan lupaa tai lakiin perustuvaa oikeutta
- 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



## 6.4. Asuntoon kiellosta huolimatta

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



## 6.5. Asumispalvelun kotirauha

- 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

## 6.6. 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

# 7. Tietosuoja ja ilmoitusvelvollisuudet



# 7.1. Tietosuoja

- Sosiaalihuollon asiakirjat, jotka sisältävät tietoja sosiaalihuollon asiakkaasta tai muusta yksityisestä henkilöstä, ovat salassa pidettäviä.
- Sosiaalihuollon palveluksessa oleva ei saa paljastaa asiakirjan salassa pidettävää sisältöä tai tietoa.
- Vaitiolovelvollisuus jatkuu tehtävän päätyttyä.
- Salassa pidettävästä asiakirjasta saa antaa tietoja asiakkaan nimenomaisella suostumuksella tai niin kuin laissa erikseen säädetään.



## 7.2. Tiedot ovat erillisiä

- Asiakaslaki säätelee asiakkaan asemasta

Suostumus  
tiedonvaihtoon

Lakiin perustuva  
oikeus  
tiedonvaihtoon

- AHVL säätelee asukkaan asemasta

## 7.3. Lastensuojelulaki 25 §

- *Mm. sosiaali- tai terveydenhuollossa työskentelevät ovat ... velvollisia salassapitosäännösten estämättä viipymättä ilmoittamaan kunnan sosiaalihuollosta vastaavalle toimielimelle, jos he ovat tehtävässään saaneet tietää lapsesta, jonka hoidon ja huolenpidon tarve, kehitystä vaarantavat olosuhteet tai oma käyttäytyminen edellyttää mahdollista lastensuojelun tarpeen selvittämistä.*
- Myös muu kuin 1 momentissa tarkoitettu henkilö voi tehdä tällaisen ilmoituksen häntä mahdollisesti koskevien salassapitosäännösten estämättä.

## 7.4. Sosiaalihuoltolaki 35 §

- *Mm. sosiaali- tai terveydenhuollossa työskentelevä...* on tehtävässään saanut tietää henkilöstä, jonka sosiaalihuollon tarve on ilmeinen, hänen on ohjattava henkilö hakemaan sosiaalipalveluja tai henkilön antaessa suostumuksensa otettava yhteyttä kunnallisesta sosiaalihuollosta vastaavaan viranomaiseen, jotta tuen tarve arvioitaisiin.
- Jos suostumusta ei voida saada ja henkilö on ilmeisen kykenemätön vastaamaan omasta huolenpidostaan, terveydestään tai turvallisuudestaan, tai lapsen etu sitä välttämättä vaatii, 1 momentissa tarkoitettujen henkilöiden on tehtävä ilmoitus sosiaalihuollon tarpeesta salassapitosäännösten estämättä viipymättä.
- Myös muu kuin 1 momentissa tarkoitettu henkilö voi tehdä ilmoituksen häntä koskevien salassapitosäännösten estämättä.

## 7.5. Vanhuspalvelulaki 25 §

- *Mm. sosiaali- tai terveydenhuollossa työskentelevä ...* on tehtävässään saanut tiedon sosiaali- tai terveydenhuollon tarpeessa olevasta iäkkästä henkilöstä, joka on ilmeisen kykenemätön vastaamaan omasta huolenpidostaan, terveydestään tai turvallisuudestaan, hänen on salassapitosäännösten estämättä ilmoitettava asiasta viipymättä kunnan sosiaalihuollosta vastaavalle viranomaiselle.
- Muu kuin 1 momentissa tarkoitettu henkilö voi tehdä ilmoituksen häntä koskevien salassapitosäännösten estämättä.

## 7.6. Muut ilmoitukset

- Rikoslain 15:10 §:n mukaan tietyt valmisteilla olevat vakavat rikokset on ilmoitettava (esim. poliisille), jos rikos voidaan vielä estää
- Holhustoimilain 91 §:n mukaan jokaisella on oikeus ilmoittaa maistraatille ilmeisesti edunvalvonnan tarpeessa olevasta henkilöstä