

Vuokralaisen oikeuksia ja velvollisuuksia asumispalveluissa

Y-Säätiön koulutustilaisuus 28.2.2024

Konsernilakimies Timo Mutalahti

Luentomuistiinpanoja osallistujille jaettavaksi

Muistiinpanot ovat tiivistys, ja päätöksentekoa varten tulee aina ensin tarkistaa asiaa koskevat säännökset

Vuokra-asumista ja tuettua asumista

- Vuokra-asuminen: Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL, huoneenvuokralaki)
- Asumispalvelut: Sosiaalihuoltolaki
- Asiakkaan kohtelu: Laki sosiaalihuollon asiakkaan asemasta ja oikeuksista (Asiakaslaki)

Asiakas vai asukas?

- Eri tilanteissa tulisi tunnistaa, onko kyseessä asukkaan asumiseen vai asiakkaan asumisen tukeen liittyvä asia
- Niitä säädelään eri laeissa ja ne voivat olla toisistaan riippumattomia
- Vaikka vuokrasopimukseen liittyy kiinteästi asumisen tuki, vuokrasuhde on voimassa tuesta riippumatta

Asumisen sopimukset

- Vuokrasopimus
 - o solmitaan AHVL:n mukaan
 - o voimassa määräajan tai toistaiseksi
 - o päätetään AHVL:n mukaisin tavoin
 - o sovitaan tavanomaisista asumiseen liittyvistä asioista
 - o on kuin mikä tahansa vuokrasopimus
 - o ei ole erikseen olemassa tuettua asumista koskevaa huoneenvuokralakia
- Hoito-, tuki-, palvelu- tai muu sopimus tai suunnitelma
 - o sosiaalihuollon asiakaslain mukainen sopimus tai suunnitelma
 - o kullekin asiakkaalle yksilöllinen
 - o voimassa määräajan tai toistaiseksi
 - o voidaan päättää milloin, miten ja mistä syystä tahansa
 - o tuen päättäminen ei pääte vuokrasopimusta
- Järjestyssäännöt
 - o taloyhtiön tai asumisyksikön yleistä järjestystä koskevat määräykset
 - o voimassa ilman allekirjoitusta
 - o turvaavat kaikkien asukkaiden yhdenvertaista asumista
 - o kaikille samat säännöt
 - o rikkominen voi johtaa vuokrasopimuksen päättämiseen

Kotirauha asumispalveluissa

- Tuettu asunto on kotirauhan piirissä, ja kotirauha on perusoikeus
- Asuntoon voidaan mennä asukkaan luvalla, ja asukkaan ollessa paikalla
- Luvan asuntoon menemiselle voi antaa tukisopimuksella, mutta ei vuokrasopimuksella
- Aina ensin sovitaan asuntoon menemisestä
- Jos asukkaan kunnosta on huoli, niin asuntoon voidaan poikkeuksellisesti mennä
 - o Sovitaan tukitahon toimintakäytännöt etukäteen

- Käytännöt keskustellaan asiakkaan kanssa
- Kysytään asiakkaan mielipide ja toimitaan sen mukaan
- Jos asunnossa joudutaan käymään, perusteet ja havainnot kirjataan
- Jos asiakas ei ole paikalla, käynnistä ja sen perusteesta informoidaan viestillä
- Huomioitava, että asiakkaan kunnan valvontaa ei saa tehdä AHVL:n mukaan
- AHVL sallii vain huoneiston kunnan tarkastamisen

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

Tupakointi kielletty

- Yhteiset ja yleiset sisätilat tupakkalain mukaan
- Yhteiset ulkotilat ja yhteisparvekkeet asuntoyhteisön päätöksellä
- Huoneistopiha ja –parveke sekä huoneisto
 - yhtiöjärjestyksessä ,
 - kunnan päätöksellä tai
 - vuokrasopimuksella
- Kiellon vastainen tupakointi ei välttämättä oikeuta purkamaan vuokrasopimusta
- Sopimuksen voi kuitenkin irtisanoa irtisanomisaikaa noudattaen
- Kiellon vastainen tupakointi voi johtaa vahingonkorvauksiin huoneiston vaurioista
- Jos huoneistotupakointia ei ole kielletty, tupakointi on tavanomaista kulumista

Päihteiden käyttö

- 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

Asukkaan keskeiset velvollisuudet

- Vuokran maksu
 - Kaikille asukkaille yhdenvertainen velvoite
 - Asumisen tuen tärkeimpiä tehtäviä ennaltaehkäistä asukkaan velkaantumisen
- Huoneiston hoito
- Häiriöiden välttäminen
- Järjestyssääntöjen noudattaminen

Vuokrasuhteen päätyminen

- Määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva?
 - o Määräaikaista ei voi irtisanoa
 - o Määräaikaisen päättymisestä voi sopia
 - o Määräaikaisia enintään 3 kk sopimuksia ei pitäisi ketjuttaa (sopimus tulee toistaiseksi voimassa olevaksi)
- Sopimalla, irtisanomalla vai purkamalla?
 - o Vuokrasuhteen päättymisestä saa sopia vuokranantajan ja vuokralaisen kesken
 - o Toistaiseksi voimassa olevan saa päättää AHVL:n mukaisilla perusteilla
 - o Irtisanominen ei saa olla vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastainen
 - o Purkamisen tulee perustua AHVL:n 61 §:n mukaiseen perusteeseen

Rästit purkuperusteena

- ... jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa.
- Yleensä joko toistuva tai vähintään 2 kk:n rästi
- Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.
- Rästipurusta ei tarvitse varoittaa.

Häiriöt purkuperusteena

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

Huono hoito purkuperusteena

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

Lisätietoa

- <https://vuokranantajat.fi/vuokraus/hyva-vuokratapa/>
- <https://skvl.fi/vuokraamassa/asuinhuoneiston-tavanomainen-kuluminen-ja-asunnon-siivous/>
- <https://www.vuokralaiset.fi/tietopaketti-vuokralaisille/>