



Y-SÄÄTIÖ

Asumisen juridiikasta

Pyöröovesta omaan kotiin
Jyväskylä 5.11.2020

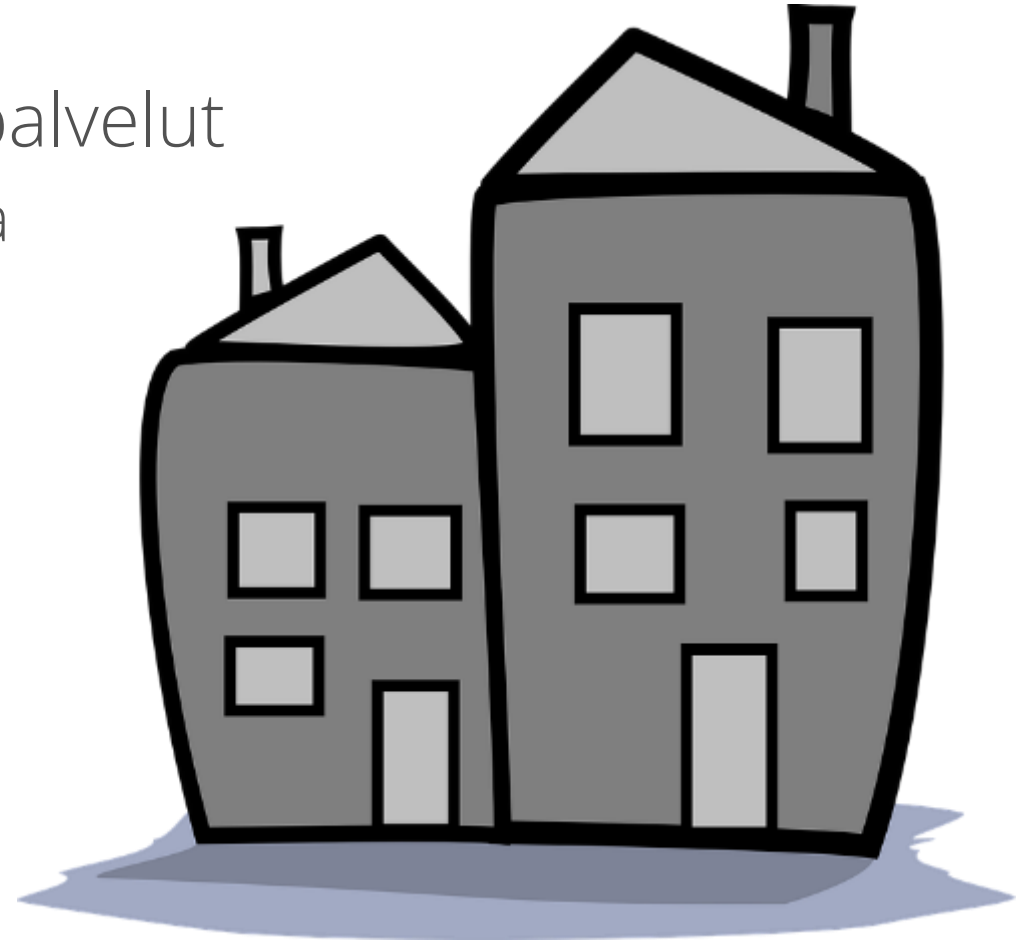
Timo Mutalahti, konsernilakimies, Y-Säätiö

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.
- Hallituksen esityksen mukaan lainkohta tarkoittaa mm. mahdollisuutta sellaiseen asumiseen, joka on edellytyksenä henkilön terveyden ja elinkyvyn säilymiselle.

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 sosiaalipalvelua, 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
- Asuminen on vuokra-asumista.

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

AHVL:n mukaisia velvollisuuksia

Vuokralaisen velvollisuuksia ovat muun muassa

- Vuokranmaksu
- Huoneiston hoito ja ilmoitusvelvollisuus
- Vuokrasopimuksessa sovittujen kohtuullisten ehtojen noudattaminen, 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 tai asumisyksikön päättämiä määräyksiä terveyden, turvallisuuden ja järjestyksen säilyttämiseksi. Ne koskevat kaikkia asukkaita. Ne eivät saa rajoittaa tavanomaista asumista.
- **Hoito-, tuki-, palvelu- tai muu sopimus** on sosiaalipalveluntuottajan ja asiakkaan välinen sosiaalipalvelua (esim. asumista) koskeva sopimus. Siihen sovelletaan sosiaalihuollon asiakaslain säännöksiä.

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 asukkaan luvalla

- Vuokrasopimuksella ei voi antaa lupaa asuntoon pääsemiseksi, koska perusoikeuksista ei voi peruuttamattomasti luopua
- Asukas voi antaa luvan esim. hoito-, tuki-, palvelu- tai muulla sopimuksella, mutta voi sen milloin tahansa perua
- Jos asuntoon mennään luvan perusteella asukkaan poissa ollessa, käynnin peruste, havainnot ja johtopäätökset tulee kirjata.



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.



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
- Vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasuhteen irtisanomisaikaa noudattaen – päättämisperuste ei saa olla hyvän vuokraustavan vastainen
- Päihteiden käyttö ei oikeuta purkamaan vuokrasuhdetta – purku edellyttää AHVL:n mukaisia perusteita



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

- AHVL 61§
- Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.
- Rästipurusta ei tarvitse varoittaa.



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.



Huoneiston huono hoito

- Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti.
- Vuokralaista on kuitenkin aina ensin kirjallisesti varoitettava.
- Valvira on julkaissut ohjeet viranomaisille asuntojen siivottomuustapauksissa (3/2011).
- Tarvittaessa voi harkita huoli-ilmoituksen tekemistä.



Lisätietoja



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

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>

FINLEX

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 ennaikainen 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
Valokuvat: Timo Mutalahti