



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

ASUMISEN KÄSIKIRJA

Yleistietoa asumisesta

Hyvinvointia
yhdessä

Asunnottomuutta vähentävien
sote-palveluiden kehittämishanke Nestori
Päivitetty 27.6.2023

Sisällysluettelo

Alkusanat.....	1
Perustietoa asumisesta.....	2
Vuokrasopimukset.....	3
Vuokravakuus.....	4
Kotivakuutus.....	4
Itsenäistyvä nuori.....	4
Vuokra-asunnon hakeminen ja muutto.....	5
Vuokra-asuntohakemuksen liitteet.....	6
Muutto.....	6
Muuttajan muistilista.....	7
Maksuhäiriömerkintä.....	7
Vuokralaisen ja vuokranantajan oikeudet sekä velvollisuudet.....	7
Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet.....	8
Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet.....	8
Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen.....	9
Irtisanominen.....	9
Purkaminen.....	9
Vuokranmaksun ongelmat.....	10
Vuokravalvonta.....	10
Maksusuunnitelma.....	11
Taloudellinen apu asumiseen.....	11
Asumisen tuet.....	11
Perustoimeentulotuki.....	12
Kodin perustamiskustannukset.....	12
Asumisen tukitoimet ja itsenäinen selviytyminen.....	13
Asunnon muutostyöt.....	13
Kotiin annettava tukitoiminta.....	13
lääkäiden asumista tukevat palvelut.....	13
Lapsiperheiden asumista tukevat palvelut.....	14
Asumisen palvelumuodot.....	15
Vammaisten asumispalvelut.....	15
lääkäiden asumispalvelut.....	15
Mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asumispalvelut.....	16
Asumisterveys.....	16
Tuholaiset.....	17
Sisäilmaongelmat.....	17
Home.....	17
Melu.....	18
Häiritsevä elämä ja järjestyshäiriö.....	18
Häätö.....	19
Asunottomuus ja muu asumisen kriisitilanne.....	20
Ensisuoja.....	20
Tilapäismajoitus.....	21
Sosiaalipäivystys.....	21
Turvakoti.....	21
Asuntoon kohdistuneet äkilliset vahingot.....	21
LÄHTEET.....	23
Liite 1.....	24

Alkusanat

Koti ja asuminen ovat perusedellytyksiä elämänhallinnalle. Tämän oppaan avulla tarjoamme selkeää perustietoa asumisesta ja asumiseen läheisesti liittyvistä asioista. Oppaasta löytyy myös apua ja neuvoa asumisen haasteisiin. Opas on osa Keusoten asunnottomuutta vähentävien sote-palveluiden kehittämishanke Nestorin tekemää kehittämistyötä.

Oppaassa on käytetty mahdollisimman selkeää suomea. Käytämme tekstissä sanoja vuokralainen ja vuokranantaja. Vuokralaisella tarkoitetaan henkilöä tai henkilöitä, jotka tarvitsevat asunnon. Vuokranantaja on asunnon tai kiinteistön omistaja. Vuokranantaja ja vuokralainen tekevät yhteisen sopimuksen asunnon vuokraamisesta. Tätä sopimusta kutsutaan vuokrasopimukseksi. Olemme koonneet tähän oppaaseen Keski-Uudenmaan alueella toimivien vuokranantajien yhteystietoja. Oppaasta löydät myös asumiseen liittyviä internetlinkkejä käyttöösi.

*Ilo, onni, rauha,
suola, leipä, kauha.
Otithan ne mukaan,
myöskin uuteen tupaan.*

Perustietoa asumisesta

Suomessa on noin 2,8 miljoonaa asuntoa. Eniten asuntoja on kerrostaloissa. Omakotitaloja on toiseksi eniten. Rivitaloja on vähiten. Suomessa asutaan eniten omistusasunnoissa. Vuokra-asuntoja Suomessa on noin 800 000. Vuokra-asunnoista noin puolet ovat yleishyödyllisten asuntoyhtiöiden omistamia. Yleishyödyllisiä asuntoyhtiöitä ovat esimerkiksi kaupunkien vuokra-asuntoyhtiöt. Vuokranantaja voi olla myös yksityinen henkilö.

Vuokra-asumista on erilaista, esimerkiksi soluasunto, kimppakämpä ja kommuuniasuminen. Vuokra-asuminen perustuu aina vuokrasopimukseen. Sopimus laaditaan vuokralaisen ja vuokranantajan välillä (katso kohta Vuokrasopimukset). Alivuokrasuhde tarkoittaa sitä, että asunnon vuokrannut henkilö vuokraa osan asunnostaan toisen henkilön käyttöön. He tekevät vuokrasopimuksen asiasta. Tällöin toinen henkilö maksaa vuokraa asumisestaan. Tarkempaa tietoa alivuokraussuhteesta löydät huoneenvuokralaista osoitteesta www.finlex.fi hakusanalla ”asuinhuoneiston alivuokraus”.

Omistusasunnolla tarkoitetaan henkilön tai henkilöiden omassa omistuksessa olevaa huoneistoa tai kiinteistöä. Yleensä asunnon ostamiseen tarvitaan omien säästöjen lisäksi pankkilainaa. Asunnon ostamista suunnittelevan on hyvä selvittää pankista mahdollisuutensa lainan saantiin hyvissä ajoin.

Asumisoikeusasunto on vuokra-asumisen ja omistusasunnon välimuoto. Asukas maksaa asuntoon muuttaessaan asumisoikeusmaksun. Maksu on yleisimmin 10–15 % asunnon hinnasta. Asumisoikeusmaksun lisäksi asukas maksaa asumisesta kuukausittain käyttövastiketta. Asumisoikeusmaksu palautetaan asukkaalle, kun hän muuttaa asunnosta pois. Asumisoikeusasukas ei omista asuntoa, mutta voi asukashallinnon kautta vaikuttaa taloyhtiön yhteiseen päätöksentekoon.

Osaomistusasunnolla tarkoitetaan asumismuotoa, jossa asukas on ostanut rakennuttajalta asunnon käyttöönsä osalla asunnon hankintahinnasta. Yleensä osuus on 10–30 %. Tämän jälkeen asukas asuu osaomistusasunnossa vuokralla määräaikaisella sopimuksella. Asunnon voi sovitun ajan kuluessa ostaa kokonaan omaksi.

Osuuskunta-asuminen on Suomessa vielä harvinaista. Osuuskunta-asumisessa asukas maksaa aluksi osuuden asunnon kokonaiskustannuksista. Osuudella asukas saa elinikäisen oikeuden asua asunnossa. Jatkossa asukas maksaa kuukausimaksua asumisestaan.

Yhteisöllisestä asumisesta puhutaan silloin, kun asukkaat jakavat keskenään tiloja tai palveluja. Tiloja voi olla esimerkiksi liikunta- tai kerhotilat. Yhteisöllisessä asumisessa asukkaat voivat esimerkiksi hoitaa ja nauttia yhteisen puutarhan sadosta. Asuminen voi olla niin vuokra- kuin omistusasumismuodoissa.

Vuokrasopimukset

Vuokrasopimus on asiakirja, jossa sovitaan asunnon vuokraamisen ehdoista. Huoneenvuokralaki on laki, jossa kerrotaan vuokralaisen ja vuokranantajan oikeudet sekä velvollisuudet. Hyvä vuokrasopimus on selkeä ja se sisältää:

- Vuokralaisen ja vuokranantajan yhteystiedot
- Vuokrattavan asunnon tiedot
- Tiedon vuokrasopimuksen pituudesta (toistaiseksi voimassa oleva / määräaikainen)
- Tiedon vuokrasuhteen irtisanomisajasta (tieto ensimmäisestä mahdollisesta vuokrasopimuksen irtisanomispäivästä)
- Muuttopäivän
- Vuokran määrän ja muut korvaukset (esimerkiksi vesimaksu, sauna, autopaikka yms.)
- Tiedon vuokravakuudesta (summa ja maksupäivä)
- Ehdot vuokran korottamisesta
- Muut mahdolliset ehdot: esimerkiksi edellytys kotivakuutuksen ottamiselle, avainten lukumäärä ja niin edelleen.

Lisätietoa huoneenvuokralaista löydät osoitteesta www.finlex.fi hakusanalla "huoneenvuokralaki".

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on vuokralaisen osalta yleensä yksi (1) kuukausi, ellei vuokrasopimuksessa ole sovittu toisin. Jos vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen, irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Tässä tapauksessa vuokrasuhteen on pitänyt kestää yli vuoden. Muussa tapauksessa vuokranantajan irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan yleensä sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on tehty. Esimerkki: Jos vuokrasopimus irtisanoaan 20.huhtikuuta, täytyy vuokralaisen maksaa asunnosta vuokraa 31.toukokuuta saakka.

Määräaikainen vuokrasopimus antaa oikeuden asunnossa asumiseen sopimuksessa sovituksi ajaksi. Vuokrasopimus ei muutu tai jatku automaattisesti. Asumisen jatkosta on aina neuvoteltava vuokranantajan kanssa. Vuokranantajan ei tarvitse perustella, mikäli määräaikaista vuokrasopimusta ei jatketa. Määräaikaisen vuokrasopimuksen sisältö koskee sekä vuokranantajaa, että vuokralaista. Vuokranantaja ei voi vaatia asuntoa käyttöönsä sopimuksen voimassaoloaikana. Vuokralainen ei voi purkaa sopimusta ennen määräajan päättymistä esimerkiksi lapsen syntymän tai parisuhteen päättymisen vuoksi.

Ks. Myös kohta Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen.

Vuokravakuus

Vuokravakuus ja **takuuvuokra** tarkoittavat samaa asiaa eli takuumaksua asuntoa varten. Vakuuden tarkoitus on suojata vuokranantajaa mahdollisilta asuntoon kohdistuneilta vahingoilta vuokrasuhteen aikana. Maksamattomat vuokrat voidaan ottaa vuokravakuudesta. Vuokravakuus on useimmiten 1–3 kuukauden vuokran suuruinen määrä. Pääsääntöisesti vuokralainen maksaa vakuuden itse vuokranantajan ilmoittamalle pankin vakuustilille.

Vuokranantajan tulee hoitaa vakuutta huolellisesti. Vakuusraha ei saa sekoittua vuokranantajan omiin rahoihin. Vuokrasuhteen päättyessä vakuus on palautettava vuokralaiselle, ellei vuokranantaja esitä perusteita vakuuden realisoimiseksi. Vakuutta voidaan käyttää vain sopimuksessa määriteltyjen vahinkojen tai maksamatta olevien vuokrien korvaamiseksi.

Mikäli henkilö ei pysty maksamaan asuntoon vaadittavaa vuokravakuutta itse, on siihen mahdollista hakea Kelasta perustoimeentulotukea. Kela harkitsee jokaisen etuuden myöntämisen omien vaatimustensa mukaisesti. Kela myöntää vuokravakuuden yleensä maksusitoumuksena vuokranantajalle. Lisää tietoa vuokravakuudesta löydät Kelan internetsivuilta osoitteesta www.kela.fi hakusanalla ”vuokravakuus”.

Kotivakuutus

Kotivakuutus turvaa asumista sekä kodin ja varaston tavaroita. Laki ei määrää hankkimaan kotivakuutusta vuokra-asuntoon. Useimmat vuokranantajat kuitenkin vaativat vuokrasopimuksessa vuokralaista hankkimaan kotivakuutuksen. Vakuutukseen pitää yleensä sisältyä myös vastuuvakuutus. Kotivakuutuksen vastuuvakuutus korvaa silloin, jos aiheutat vahingon muille henkilöille tai heidän omaisuudelleen. Kotivakuutus on vuokranantajan ja vuokralaisen yhteinen etu. Kotivakuutuksen saa helpoiten vakuutusyhtiöistä. Myös pankeilla on tarjolla vakuutuspalveluita. Kotivakuutuksia on eri sisältöisiä ja eri hintaisia. Siksi on hyvä selvittää aina, että vakuutusturva on riittävän laaja ja kattava.

Maksuhäiriömerkintä ei ole este kotivakuutuksen saamiselle. Mikäli henkilö ei pysty itse maksamaan kotivakuutusta, on siihen mahdollista hakea Kelasta perustoimeentulotukea. Lisää tietoa perustoimeentulotuesta löydät Kelan internetsivuilta osoitteesta www.kela.fi hakusanalla ”perustoimeentulotuki”.

Itsenäistyvän nuori

Itsenäistyminen tarkoittaa vastuun kantamista omista valinnoista. Itsenäistyminen ja muutto lapsuudenkodista omaan asuntoon tapahtuu tilastojen mukaan Suomessa yleensä 19-vuotiaana. Muuttamisen syyt ovat yleensä opiskelu, perheen perustaminen tai työ. Itsenäistyminen ja omaan kotiin muuttaminen ovat suuria elämänmuutoksia. Itsenäistyvän nuori saa tarvittaessa neuvoa asumisen asioihin muun muassa opiskelija-asuntoyhdistyksistä ja paikallisista nuorisoyhdistyksistä.

Alaikäisen nuoren pääasiallinen elatusvastuu on vanhemmilla/hooltajilla. Joissakin tilanteissa alaikäisen nuoren muutto omilleen on perusteltua. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi opiskelu toisella paikkakunnalla. Yli 17-vuotias itsenäisesti asuva nuori voi saada opintoetuuksia sekä yleistä asumistukea. Taloudellisista asioista lisätietoa löytyy osoitteesta www.kela.fi hakusanoilla ”opintotuki”, ”asumistuki” ja ”perustoimeentulotuki”.

Vuokra-asunnon hakeminen ja muutto

Vuokra-asuntoa kannattaa hakea useasta paikasta. Löydät eri vuokranantajia Asumisen käsikirjan liitteestä 1. Asuntohakemukset kannattaa laittaa ainakin yleishyödyllisille vuokranantajille, esimerkiksi kunnan vuokra-asunnoille. Heidän asukasvalinnassaan painottuvat sosiaaliset perusteet, kuten asunnon tarve ja varallisuus. Asuntoja kannattaa etsiä myös muilta vuokranantajatahoilta. Keusotella ei ole vuokra-asuntoja.

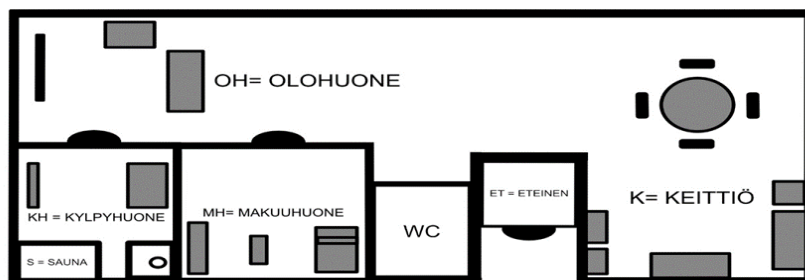
Asunnon hakemiseen tai vaihtamiseen liittyvät lomakkeet voi yleensä täyttää vuokranantajan sähköisessä verkkopalvelussa. Lomakkeen kaikki kohdat on hyvä täyttää huolellisesti. Asunnon tarve, rajaukset ja toiveet tulee perustella tarkasti.

Esimerkkejä perusteluista:

- Asunnon tarve (esimerkiksi asunnottomuus, nykyinen asunto ei ole soveltuva)
- Aluerajaus (esimerkiksi lapsen koulun läheisyys)
- Hissi (esimerkiksi heikentynyt liikkumiskyky).

Perusteluiden avulla vuokranantaja saa selkeän tiedon asunnon tarpeesta. Liian tarkat rajaukset voivat viivästyttää sopivan asunnon löytymistä. Sähköisen hakemuksen lisäksi asuntohakemuksen voi usein tehdä myös paperilomakkeella. Lomakkeita on saatavilla vuokra-asunnon omistajalta, asuntoa vuokraavalta yritykseltä tai kunnan asuntoasioita hoitavalta taholta (asuntotoimisto).

Asuntoilmoituksissa käytetään yleisesti lyhenteitä kuvaamaan asunnon eri tiloja. Yleisimmin käytössä olevat lyhenteet ovat:



K/ AVOK/ KK = keittiö, avokeittiö,
keittokomero
OH = olohuone
MH = makuuhuone
KPH = kylpyhuone
PS = pesuhuone

S = sauna (tai suihku)
VH = vaatehuone
ET = eteinen
P/ PARV/ LP= parveke, lasitettu parveke
VAR = varasto
AT = autotalli

Vuokra-asuntoa hakiessa on tärkeä kiinnittää huomiota vuokran suuruuteen. Liian suuri vuokra voi aiheuttaa taloudellisia haasteita asumisessa. Kela on määrittänyt kuntakohtaiset vuokrat, jotka voidaan huomioida perustoimeentulotuessa. Nämä vuokrat on tärkeä tietää asuntoa hakiessa. Kela maksaa perustoimeentulotukea näiden vuokratyöehtojen mukaisesti. Kelan kuntakohtaiset vuokrat voi tarkistaa osoitteesta www.kela.fi hakusanalla "asumismenot".

Eri vuokranantajien asuntohakemukset ovat voimassa eri ajan. Yleensä asuntohakemus on voimassa määräjän, esimerkiksi 3 kuukautta. Hakijan vastuulla on uusien hakemusten ennen sen voimassaoloajan päättymistä.

Vuokra-asuntohakemuksen liitteet

Asuntohakemuksen liitteeksi pyydetään usein erilaisia asiakirjoja, joita voivat olla esimerkiksi:

- Palkkatodistukset bruttokuukausiansioista kaikilta huoneistoon muuttavilta ja työssäkäyviltä henkilöiltä
- Todistus eläkkeen määrästä, bruttotulot euroa/kk (esitötetty veroilmoitus)
- Viimeisimmän esitötetyn veroilmoituksen osa, jonka otsikkona on "Varallisuus (yli 18-vuotiailta)". Verottaja lähettää esitötetyn veroilmoituksen joka vuosi postitse ja lisäksi se on saatavilla osoitteesta www.vero.fi nettisivujen kautta
- Muut mahdolliset todistukset, joihin halutaan vedota (esimerkiksi raskaustodistus, opiskelutodistus).

Vaadittavien liitteiden toimittaminen on hyvä sopia erikseen sen vuokranantajan kanssa, jolta asuntoa haetaan. Toimintatavat vaihtelevat eri vuokranantajilla.

Muutto

Muuttamiseen liittyy monia muistettavia asioita. Muuttaessa vuokra-asunnosta pois on hyvä tarkistaa vuokrasopimuksen irtisanomisen perusteet. Muuttaja irtisanoa vuokra-asunnon näiden perusteiden mukaan. Katso lisää kohdasta vuokrasopimuksen irtisanominen.

Muuttajan tulee tyhjentää asunto ja varastotilat omista tavaroista. Asunto tulee siivota ja asunnon avaimet tulee palauttaa vuokranantajalle. Mikäli tavaroiden muutto ei saa

järjestymään omatoimisesti, voi apua hankkia muuttofirman kautta. Muuttamiseen on mahdollista saada myös Kelasta tukea, lisätietoja osoitteesta www.kela.fi hakusanalla ”muuttokustannukset”.

Muuttajan muistilista

- Muutosta on ilmoitettava Digi- ja väestövirastoon (www.dvv.fi), kun muutto osoitteesta toiseen on pysyvä tai kestää yli kolme kuukautta
- Muuttoilmoitus ja osoitteen muutos on mahdollista tehdä kuukausi ennen muuttoa. Muuttoilmoitus on tehtävä viimeistään viikon sisällä muutosta
- Sähkösojimus on välttämätön asumisen kannalta. Ilman sähköä asunnossa ei syty valo eikä puhelinta voi ladata. Sähkönmyyntisopimus tehdään sähköyhtiön kanssa. Sopimuksessa sovitaan kuka ostaa sähkön, mihin osoitteeseen sitä ostetaan sekä sovitaan sähkön hinnasta. Sähköyhtiöitä on useita ja parhaiten niistä löytyy tietoa esimerkiksi Googlesta hakusanalla ”sähkösojimus”
- Kotivakuutus ei siirry automaattisesti uuteen osoitteeseen. Kotivakuutus on syytä huolehtia ajan tasalle ennen muuttoa
- Kiinteän Internet-yhteyden siirtämisestä tulee sopia oman operaattorin kanssa
- Huoneiston tarkistuslista mahdollisista asunnon puutteista tulee palauttaa vuokranantajalle sovittuun aikaan mennessä
- Kelasta voi selvittää mahdollisuutta saada taloudellista tukea muuttokustannuksiin.

Maksuhäiriömerkintä

Maksuhäiriömerkintä ja luottotietojen menetys tarkoittavat samaa asiaa. Maksuhäiriömerkintä voi vaikuttaa asunnon saantiin varsinkin yksityisellä vuokranantajalla. Maksamaton vuokravelka voi estää asunnon saannin myös yleishyödylliseltä asuntoyhtiöltä (esimerkiksi kaupunkien vuokra-asuntoyhtiöt).

Yleensä käräjäoikeus tai ulosotto ilmoittaa maksuhäiriömerkinnän luottotietorekisteriin. Myös velkoja voi tehdä tämän ilmoituksen. Suomen Asiakastieto Oy ja Bisnode Finland Oy ylläpitävät luottotietorekistereitä, joista omat luottotietonsa voi tarkistaa. Omat luottotiedot voi tarkistaa maksutta kerran vuodessa.

Vuokralaisen ja vuokranantajan oikeudet sekä velvollisuudet

Vuokralaisen ja vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet perustuvat huoneenvuokralakiin ja yhdessä solmittuun vuokrasopimukseen.

Vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet

Vuokralaisella on oikeus:

- Asua ja elää asunnossa, jonka on vuokrannut
- Käyttää taloyhtiön yhteisiä tiloja (esimerkiksi sauna ja pesutupa). Näiden käyttö voi olla maksullista
- Purkaa vuokrasopimus, jos huoneenvuokralain mukaiset purkamisen perusteet ovat olemassa.

Vuokralaisella on velvollisuus:

- Maksaa vuokra ajallaan vuokrasopimuksessa sovitun eräpäivän mukaisesti
- Huolehtia asunnon kunnosta ja siisteydestä
- Ilmoittaa välittömästi vuokranantajalle, jos asunnossa ilmenee puutteita tai vikoja
- Sopia vuokranantajan kanssa mahdollisista remonteista. Asuntoa ei saa remontoida ilman vuokranantajan lupaa
- Noudattaa kiinteistön järjestyssääntöjä
- Hävittää jätteet oikein
- Noudattaa tupakoinnista annettua ohjeistusta.

Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet

Vuokranantajalla on oikeus:

- Saada vuokralaiselta sovittu vuokra eräpäivään mennessä
- Nostaa vuokran määrää vuokrasopimuksessa olevin ehdoin
- Realisoida vuokravakuus, mikäli perusteet täyttyvät
- Irtisanoa tai purkaa vuokrasopimus, mikäli perusteet täyttyvät
- Aloittaa häätötoimenpide.

Vuokranantajan velvollisuudet perustuvat huoneenvuokralakiin sekä vuokralaisen kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen. Vuokranantajan tulee huolehtia siitä, että asunnossa on toimivat kodinkoneet (esimerkiksi jääkaappi, liesi) ja kiintokalusteet (esimerkiksi kaapit). Mikäli vuokrasopimuksessa on erikseen sovittu poikkeavista velvoitteista vuokranantajalle (esimerkiksi takkapuut), on vuokranantajan noudatettava tätä sopimusta.

Lisätietoa asiasta löydät huoneenvuokralaista osoitteesta www.finlex.fi hakusanalla "huoneenvuokralaki".

Vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen

Muuttaessa vuokra-asunnosta pois on hyvä tarkistaa vuokrasopimuksen irtisanomisen perusteet. Vuokrasuhde on mahdollista purkaa tietyin edellytyksin ilman irtisanomista.

Irtisanominen

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on irtisanottavissa eli katkaistavissa niin vuokralaisen kuin vuokranantajan toimesta. Huoneenvuokralaissa on säädetty vuokralaisen irtisanomisajaksi yksi kuukausi. Jos vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen, on irtisanomisaika kuusi (6) kuukautta. Tässä tapauksessa vuokrasuhteen on pitänyt kestää yli vuoden. Muussa tapauksessa vuokranantajan irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta. Pääsääntöisesti vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jona irtisanomisilmoitus on tehty. Irtisanomisilmoitus on aina tehtävä kirjallisena.

Määräaikainen vuokrasopimus on voimassa sopimuksessa sovitun ajan. Määräaikaista vuokrasopimusta ei voi irtisanoa.

Purkaminen

Vuokrasopimuksen purkaminen tarkoittaa, että vuokrasopimus päättyy välittömästi. Siinä ei siis noudateta vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa. Vuokrasopimuksen purkua voi hakea oikeuden kautta, jos purkamiselle on olemassa perusteet. Nämä perusteet löytyvät huoneenvuokralaista. Vuokralaisen ja vuokranantajan kannattaa kuitenkin aina yrittää ensin neuvotella asiasta keskenään ennen kuin asiaa viedään oikeuden käsiteltäväksi. Vuokrasuhteen purkaminen eroaa irtisanomisesta siinä, että se on voimassa heti.

Vuokralainen voi purkaa vuokrasopimuksen, jos:

- Hän ei saa huoneistoa käyttöönsä sovittuna ajankohtana ja siitä aiheutuu hänelle merkittävää haittaa
- Huoneisto ei ole sopimuksen mukaisessa kunnossa tai sen käytöstä aiheutuu terveydelle ilmeistä haittaa.

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos:

- Vuokralainen laiminlyö vuokranmaksuvelvoitteensa eli ei maksa vuokraa
- Huoneistoa käytetään muuhun kuin vuokrasopimuksessa sovittuun tarkoitukseen
- Vuokralainen sallii tai viettää asunnossa häiritsevää elämää
- Vuokralainen ei hoida huoneistoa asianmukaisesti tai luovuttaa sen toisen henkilön käyttöön.

Vuokrasopimus on oikeus purkaa myös siinä tilanteessa, että sovittua vuokravakuutta ei ole maksettu sopimuksessa sovituksessa ajassa.

Vuokrasopimuksen purkaminen on tehtävä kirjallisella ilmoituksella. Ilmoituksessa tulee näkyä sopimuksen purkamisen peruste ja purkamisen ajankohta. Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todisteellisesti. Tämä tarkoittaa, että:

- Vuokralainen on allekirjoittanut omakätisesti ilmoituksen todistajan läsnä ollessa
- Postin kautta toimitetun kirjeen osalta saadaan tieto vastapuolen ottaneen tiedon vastaan (saantitodistus)
- Haastemies tekee tiedoksiannon
- Sähköpostin kautta annettu ilmoitus on oikeudessa todettu vastaanotetuksi todisteellisesti silloin, kun on nähtävissä, että ilmoitus on kuitattu ja luettu.

Lisätietoa asiasta löydät huoneenvuokralaista osoitteesta www.finlex.fi hakusanalla "huoneenvuokralaki".

Vuokranmaksun ongelmat

Elämäntilanteet saattavat muuttua nopeasti. Joskus vuokranmaksun kanssa voi tulla vaikeuksia. Tällöin on tärkeää ottaa vuokranantajaan heti yhteyttä ja kertoa vuokranmaksutilanteesta. Avoimesti keskustelemalla asiat ovat usein selvitettävissä.

Maksamattomat vuokrat voivat johtaa häätöön. Vuokranantaja lähettää jokaisesta maksamattomasta vuokrasta vuokralaiselle maksumuistutuksen. Häätötoimenpiteet käynnistyvät yleensä, jos vuokravelkaa on kertynyt 2–3 kuukauden vuokran suuruudelta. Häätötoimenpide on kuitenkin usein keskeytettävissä. Tämä edellyttää vuokravelan ja muiden maksamattomien laskujen hoitamista. Keskustelu vuokranantajan, perintätoimiston ja/tai ulosoton kanssa kannattaa aina.

Vuokravalvonta

Vuokravalvonta on taho, joka seuraa vuokralaisten vuokran maksua. Mikäli vuokran maksun kanssa on vaikeuksia, on tärkeää ottaa heti yhteyttä vuokranantajaan tai vuokravalvontaan. Vuokralaisen on tärkeää säilyttää luottamus ja keskusteluyhteys vuokranantajan kanssa. Vuokranmaksu on hyvä saada ajan tasalle mahdollisimman pian. Vuokranantaja voi myös olla itse yhteydessä vuokralaiseen vuokranmaksun vaikeuksista. On hyvä vastata vuokranantajan yhteydenottoihin, jotta tilanne saadaan selvitettyä. Näin voidaan estää asian eteneminen jopa häätöön saakka. Vuokranantaja haluaa yleensä mahdollisuuksiensa mukaan turvata asumisen jatkumisen.

Maksusuunnitelma

Maksusuunnitelma on sopimus, jossa tehdään suunnitelma maksamattomista laskuista. Vuokravielkatilanteessa voi vuokranantajan kanssa yleensä neuvotella vuokravielan maksusuunnitelmasta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että normaalin kuukausivuokran lisäksi maksetaan erikseen sovittu summa. Summalla lyhennetään kertynyttä vuokravielkaa. Maksusuunnitelman tulee olla järkevä. Siitä tulee selviytyä ilman, että toimeentulo oleellisesti heikkenee. Siksi esimerkiksi perustoimeentulotukiasiakkuuden aikana maksusuunnitelman laatimisessa on oltava erityisen huolellinen.

Yhdessä sovittua maksusuunnitelmaa pitää noudattaa. Maksusuunnitelma katkeaa, jos maksua ei makseta sovituksi. Vuokranantaja voi pyytää maksun maksusuunnitelman sopimisesta. Vuokravielkatilanteessa voi tarkistaa mahdollisuuden saada taloudellista tukea Kelasta.

Taloudellinen apu asumiseen

Asumiseen on mahdollista saada erilaisia taloudellisia tukia. Näitä tukia on mahdollista hakea Kelasta.

Asumisen tuet

Kelan **yleistä asumistukea** voidaan myöntää vuokra-, asumisoikeus-, osaomistus-, tai omistusasuntoon. Asumistuen määrään vaikuttavat asunnon sijaintikunta, asunnossa asuvien henkilöiden määrä ja bruttokuukausitulojen (ennen verojen vähentämistä lasketut tulot) yhteismäärä. Alaikäisten lasten tulot, omaishoidontuki tai omaisuus eivät vaikuta asumistuen määrään. Pääomatulot vaikuttavat asumistuen määrään.

Eläkeläinen voi hakea Kelasta **eläkkeensaajan asumistukea**. Eläkkeen suuruus vaikuttaa asumistuen määrään. Tukea voi saada vuokra- ja omistusasuntoon.

Opiskelija voi hakea **yleistä asumistukea**. Opintotuen asumislisää voivat saada vain ulkomailla tai Ahvenmaalla opiskelevat, jotka asuvat vuokralla. Tietyin perustein opintotuen asumislisää voi hakea asuntola-asumiseen tai maksulliseen opiskeluun Suomessa. Vanhempien tulot eivät vaikuta opintotuen asumislisän määrään.

Lisätietoa Kelan asumisen tuista löydät osoitteesta www.kela.fi hakusanalla "asumistuki".

Perustoimeentulotuki

Perustoimeentulotuki on Kelan myöntämä taloudellinen etuus. Sitä voi hakea silloin, jos muut tulot ja etuudet eivät riitä välttämättömiin menoihin. Välttämättömiä menoja ovat esimerkiksi vuokra, terveydenhuolto, ruoka ja vaatteet. Toimeentulotuessa on kolme osaa: perustoimeentulotuki, täydentävä toimeentulotuki ja ehkäisevä toimeentulotuki. Perustoimeentulotuki haetaan Kelasta. Lisätietoa toimeentulotuesta löydät osoitteesta www.kela.fi hakusanalla ”perustoimeentulotuki”.

Voi olla myös sellaisia menoja, joihin ei saa Kelasta perustoimeentulotukea. Silloin sosiaalipalvelut voi myöntää harkintansa mukaan täydentävää tai ehkäisevää toimeentulotukea.

Mahdolliset ulosotossa olevat velat eivät ole este Kelan etuuksien hakemiselle. Etuuksia voi saada, mikäli muut Kelan määrittämät edellytykset etuuden saamiselle täyttyvät.

Kela käsittelee perustoimeentulotuen oman ohjeistuksensa mukaisesti. Hakemuksen käsittelyaika on seitsemän (7) arkipäivää. Käsittelyaika lasketaan hakemuksen saapumisen seuraavasta arkipäivästä.

Kelalta voi tarvittaessa pyytää hakemuksen siirtoa Keusoten sosiaalipalveluihin täydentävän tai ehkäisevän toimeentulotuen hakemiseksi. Käsittelyaika hakemukselle on seitsemän (7) arkipäivää. Käsittelyaika lasketaan hakemuksen saapumisen seuraavasta arkipäivästä.

Lisätietoa asiasta voi kysyä Keusoten työikäisten neuvonnasta ja ohjauksesta, p. 019 226 0402.

Kodin perustamiskustannukset

Välttämättömiin kodin perustamisen kustannuksiin on mahdollista hakea täydentävää toimeentulotukea Keusoten sosiaalipalveluista. Ennen täydentävän toimeentulotuen hakemista tulee Kelasta ensin olla perustoimeentulotuen päätös.

Täydentävää toimeentulotukea kodin irtaimistoon voidaan myöntää erityisperustein. Tukea voidaan myöntää esimerkiksi pitkään kestäneen asunnottomuuden, laitoshoidon tai vankeuden jälkeen. Välttämättömiksi kodin hankinnoiksi katsotaan yleensä sänky ja patja, keittiön pöytä ja tuolit sekä kohtuullinen määrä valaisimia, astioita, kodin tekstiilejä (esimerkiksi pyyhkeet, matto) ja siivousvälineet.

Asumisen tukitoimet ja itsenäinen selviytyminen

Kotiin annettavien asumisen tukitoimien tavoitteena on luoda turvallinen ympäristö. Tukitoimilla on mahdollista edistää henkilön itsenäistä selviytymistä arjessa. Asumista tuetaan eri tavalla erilaisia elämäntilanteissa.

Asunnon muutostyöt

Vammaispalvelulaki ja -asetus säätelevät kunnan vastuuta vaikeavammaisen henkilön asunnon muutostöistä. Muutosten kautta itsenäinen selviytyminen ja liikkuminen kotona mahdollistuvat. Muutostöiden lisäksi erilaiset asumisen apuvälineet, esimerkiksi nosto- tai hälytinalaite, katsotaan asuntoon kuuluviksi apuvälineiksi. Ne ovat asiakkaalle korvattavia apuvälineitä. Muutostöistä tulee sopia etukäteen vammaispalveluiden kanssa.

Lisätietoa asiasta voi kysyä Keusoten vammaispalveluiden neuvonnasta ja ohjauksesta, p. 019 226 0433.

Kotiin annettava tukitoiminta

Kotiin on mahdollista saada tukihenkilöpalvelua. Ammatillisen tukihenkilöpalvelun tarkoitus on tukea:

- Arjen hallintaa ja itsenäistä toimintakykyä
- Asumisen onnistumisesta, talouden hallintaa ja etuuksien saamista
- Opintoihin ja töihin kiinnittymistä
- Psykkistä ja fyysistä hyvinvointia.

Tukihenkilöpalvelun tarve arvioidaan aina yksilöllisesti palvelutarpeen arvioinnilla ja/tai asiakassuunnitelmalla sosiaalitoimessa. Palvelu on määräaikaista ja se perustuu sosiaalihuollon ammatillaisen päätökseen.

Lisätietoa asiasta voi kysyä Keusoten työikäisten neuvonnasta ja ohjauksesta, p. 019 226 0402.

lääkäiden asumista tukevat palvelut

lääkäillä henkilöillä on mahdollisuus saada kotona asumista tukevia palveluja. Tukipalvelun saaminen on mahdollista silloin, kun toimintakyky on heikentynyt. Tuen tarve arvioidaan aina yksilöllisesti palvelutarpeen arvioinnilla sosiaalitoimessa. Palvelun tavoitteena on tukea ja edistää asukkaiden turvallista asumista omassa kodissa. Tukipalvelua annetaan tiettyjen kriteerien mukaisesti. Osalla palveluista on tulorajat.

Kotiapupalveluna voi saada esimerkiksi seuraavia tukipalveluja:

- Apua ruuanlaitossa
- Vaatehuoltopalvelua
- Siivouspalvelua
- Asiointipalvelua ja saattopalvelua.

Lisätietoa voi kysyä Keusoten ikäihmisten neuvonnasta ja ohjauksesta, p. 019 226 0403.

Lapsiperheiden asumista tukevat palvelut

Lapsiperheiden kotipalvelua määrittää sosiaalihuoltolaki. Kotipalvelu on ennaltaehkäisevää ja tilapäistä tukea lapsiperheille. Perhe voi saada palvelua tiettyjen kriteerien mukaisesti. Palvelulla tuetaan ja autetaan perheiden selviytymistä arjessa. Tavoitteena on vahvistaa perheen omia voimavaroja.

Lapsiperheiden kotipalvelu voi esimerkiksi sisältää:

- Ohjausta ja neuvontaa arjen hallintaan liittyvissä asioissa
- Auttamista päivittäisissä kodinhoidollisissa töissä
- Auttamista lasten hoidossa.

Kodinhoidolliset työt tehdään aina yhdessä asiakkaan kanssa. Lapsiperheiden kotipalvelu on maksullinen palvelu. Maksuperusteet määräytyvät asiakasmaksulain perusteella.

Lisätietoja voi kysyä Keusoten Lapsiperheiden kotipalvelun asiakasohjauksesta

Lapsiperheiden kotipalvelun asiakasohjaus (Hyvinkää)
p. 050 497 0355

Lapsiperheiden kotipalvelun asiakasohjaus (Järvenpää, Mäntsälä & Pornainen)
p. 050 497 0356

Lapsiperheiden kotipalvelun asiakasohjaus (Nurmijärvi)
p. 050 497 0353

Lapsiperheiden kotipalvelun asiakasohjaus (Tuusula)
p. 050 497 0343.

Asumisen palvelumuodot

Keusote järjestää eri asiakas- ja ikäryhmille asumispalveluita. Asumispalvelua haetaan siihen tarkoitettulla hakemuksella. Asumispalveluiden hakemisessa ja myöntämisessä noudatetaan niille määritetyjä kriteerejä. Palvelujen saaminen edellyttää henkilökohtaista palvelutarpeen arviointia ja tarpeen toteamista sosiaalitoimessa. Asumispalvelu on maksullinen palvelu. Maksuperusteet määräytyvät asiakasmaksulain mukaan. Asumiskustannuksiin on mahdollista hakea asumistukea sekä perustoimeentulotukea Kelasta.

Vammaisten asumispalvelut

Vammaisten asumispalveluita määrittää vammaispalvelulaki ja kehitysvammalaki. Asumisen tuen tarve arvioidaan aina yksilöllisesti palvelutarpeen arvioinnilla sosiaalitoimessa. Palvelun tarkoitus on järjestää tarpeita vastaava toimiva ja esteetön asunto. Tarvittaessa asunnon ja sen lähiympäristön toimivuutta voidaan parantaa asunnonmuutostöillä. Asunto voi olla vuokra- tai omistusasunto. Se voi myös olla osa asuntoryhmää, ryhmäkotia tai palvelutaloa. Asumiskustannuksiin on mahdollista hakea asumistukea sekä perustoimeentulotukea Kelasta.

Vammaispalveluiden kautta on tarjolla

- Ympäri vuorokautista asumispalvelua
- Tuettua asumista
- Lyhytaikaista ja tilapäistä asumista.
- Mahdollisuus perhehoitoon

Lisätietoa asiasta voi kysyä Keusoten vammaispalveluiden neuvonnasta ja ohjauksesta, p. 019 226 0433.

lääkäiden asumispalvelut

Asumispalveluja määrittää sosiaalihuoltolaki. Iäkkään henkilön asumisen tuen tarve arvioidaan aina yksilöllisesti palvelutarpeen arvioinnilla sosiaalitoimessa. Asumiskustannuksiin on mahdollista hakea asumistukea sekä perustoimeentulotukea Kelasta.

Ikääntyneiden asumispalveluiden kokonaisuuteen kuuluvat:

- Palveluasuminen
- Tehostettu palveluasuminen
- Laitoshoido
- Lyhytaikainen hoito.

Lisätietoa voi kysyä Keusoten ikäihmisten neuvonnasta ja ohjauksesta, p. 019 226 0403.

Mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asumispalvelut

Asumispalveluja määrittää sosiaalihuoltolaki. Asumispalvelut on tarkoitettu täysi-ikäisille mielenterveys- ja päihdekuntoutujille, jotka tarvitsevat tukea asumiseen ja arjen sujumiseen. Asumisen tuen tarve arvioidaan aina yksilöllisesti palvelutarpeen arvioinnilla sosiaalitoimessa. Pelkästään asunnon tarve ei täytä palvelun kriteerejä. Asumispalvelulla tuetaan itsenäistä arjenhallinnan vahvistamista. Asumiskustannuksiin on mahdollista hakea asumistukea sekä perustoimeentulotukea Kelasta.

Asumispalvelua on:

- Tuettu asuminen kotiin vietävänä palveluna tai asumisyksikössä
- Asuminen palveluasumisyksikössä
- Asuminen tehostetussa palveluasumisyksikössä.

Asumispalvelua haetaan hakemuksella, jotka käsitellään monialaisessa asumisen tuen työryhmässä.

Lisätietoa asiasta voi kysyä Keusoten työikäisten neuvonnasta ja ohjauksesta, p. 019 226 0402.

Asumisterveys

Asumisterveydellä tarkoitetaan asuintilojen ja -talojen sekä julkisten tilojen terveydellisiä olosuhteita. Asumisterveydestä löytyy lisää tietoa muun muassa Valviran verkkosivuilta osoitteesta www.valvira.fi hakusanalla "asumisterveys".

Asuminen ja terveellinen asunto ovat tärkeitä asioita elämässä. Asunnon puutteita voivat olla kylmyys, melu, mahdollinen kosteus tai homevaurio. Näistä on ilmoitettava vuokranantajalle mahdollisimman pian. Ongelman selvittäminen ja haittojen poistaminen on yleensä kiinteistön omistajan vastuulla. Mikäli asunnon omistaja ei ryhdy tarpeellisiin selvitys- ja/tai korjaustoimiin, voi asiasta ottaa yhteyttä Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen terveystarkastajaan.

Terveystarkastaja Järvenpää, Mäntsälä, Pornainen p. 040 314 2254

Terveystarkastaja Tuusula, Nurmijärvi p. 040 314 4738

Ympäristöterveydenhuolto Hyvinkää p. 040 155 4204, 019 459 4614.

Tuholaiset

Tuholaiseläimet ovat ikävä ongelma asunnossa. Tuholaiseläimet voidaan jakaa eri kategorioihin, esimerkiksi tekstiilituholaiset, elintarviketuholaiset ja syöpäläiset. On tärkeä selvittää heti mistä ja millaisesta tuholaisesta on kysymys. Näin oikeat ja tehokkaat hävittämis- ja torjuntakeinot voidaan ottaa käyttöön nopeasti. Yleisimmät kodin tuholaiseläimet ovat:

- Sokeritoukka
- Sokerimuurahaiset
- Seinäluteet
- Kirput ja punkit
- Tekstiilituholaiset.

On tärkeää olla välittömästi yhteydessä vuokranantajaan, jos asunnossa havaitaan tuholaisia. Vuokranantajan kanssa keskustellaan jatkotoimenpiteistä. Vuokra-asunnosta löytyvien tuholaisten hävittäminen kuuluu pääsääntöisesti vuokranantajalle. Asunnon irtaimistosta huolehtiminen kuuluu vuokralaiselle. Mahdolliset laajemmat toimet sovitaan yhdessä isännöitsijän ja huoltoyhtiön kanssa.

Jos talon rakenteisiin on pesiytynyt hiiriä, rottia tai muita vastaavia., on vuokranantajaan tai isännöitsijään oltava heti yhteydessä. He selvittävät tilanteen ja ottavat kantaa tuholaisten hävittämiseen.

Sisäilmaongelmat

Sisäilmaongelmat johtuvat usein puutteellisesta ilmanvaihdosta ja sitä voi pahentaa erilaiset kemikaalit, pölyt ja mikrobit. Näitä voi erittyä rakennuksen materiaaleista, käytetyistä rakennusaineista tai asuntoon ulkopuolelta kulkeutuvista haitta-aineista. Omalla toiminnalla voi vaikuttaa asunnon sisäilman laatuun: huomioi tupakointi, kotieläimet, tekstiilit ja siivouskäytännöt. Huolehdi riittävästä ilmanvaihdosta ja ilmanvaihtolaitteiden puhdistuksesta säännöllisesti.

Sisäilmaongelmia epäiltäessä voi ottaa yhteyttä rakennuksen omistajaan tai sen edustajaan. Rakennuksen omistaja on vastuussa sisäilmaongelman selvittämisestä ja korjaamisesta.

Home

Toistuvan tai pitkäkestoisen kosteuden myötä rakennuksissa voi esiintyä erilaisia mikrobeja. Näitä ovat esimerkiksi erilaiset homeet, hiivat ja bakteerit. Näiden seurauksena yleisimmin syntyy rakennuksen kosteusvaurio. Mikrobeja voi kulkeutua rakennuksen sisätiloihin myös maaperästä tai seinän eristetilasta. Tätä kautta myös sisätiloissa olevat ihmiset voivat altistua mikrobien hajoamis- ja aineenvaihduntatuotteille. Altistuminen voi aiheuttaa erilaisia limakalvojen ja hengitysteiden ärsytysoireita sekä erilaisia muita yleisoireita.

Hometta epäiltäessä voi ottaa yhteyttä rakennuksen omistajaan tai sen edustajaan. Rakennuksen omistaja on vastuussa home-epäilyn selvittämisestä ja korjaamisesta. Lisää tietoa homeesta Valviran internetsivuilta osoitteesta www.valvira.fi hakusanalla "asumisterveys" tai "home".

Melu

Liikenne, teollisuus ja asuin ympäristön läheisyydessä tapahtuva rakentaminen aiheuttavat melua. Rakennuksen sisällä erilaiset tekniset laitteet ja toiminnot aiheuttavat myös ääntä. Terveystieteiden kannalta tärkein on asunnon sisätiloissa esiintyvä kokonaismelu. Tähän voi vaikuttaa rakennuksen äänieristys sekä erilaiset tekniset laitteet. Näitä ovat esimerkiksi ilmastointilaitteet, hissi tai vesikalusteet. Luonnon ja asuin ympäristön tapahtumista aiheutuva ääni tai melu kuuluvat normaaliin asumisympäristöön.

Meluhaittaa epäiltäessä on syytä ottaa yhteyttä vuokranantajaan tai isännöitsijään. Lisää tietoa äänitasoista ja melusta löytyy Valviran internetsivuilta osoitteesta www.valvira.fi hakusanalla "asumisterveys" tai "melu".

Häiritsevä elämä ja järjestyshäiriö

Vuokrasuhteen perustana on hyvät vuokratavat. Niitä ovat:

- Molemminpuolinen luottamus
- Avoimuus ja vuorovaikutus
- Sopimuksen tekeminen
- Vuokravakuuden asiallinen hoito
- Asiallinen ja hyvä viestintä vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

Hyvään vuokratapaan kuuluu myös naapureiden ja ympäristön huomioiminen. Lisäksi siihen kuuluvat järjestyssääntöjen ja yleisten käyttäytymissääntöjen noudattaminen. Taloyhtiön järjestyssäännöt ovat yleensä kaikkien nähtävillä. Niihin voi vedota häiriötilanteissa. Järjestyssäännöt löytyvät myös mahdollisesta asujan oppaasta tai vastaavasta materiaalista. Materiaalin asukas saa vuokranantajalta vuokrasopimuksen teon yhteydessä asuntoon muuttaessa.

Häiritsevää elämää tai järjestyshäiriöitä kohdattaessa asiasta tulee ilmoittaa aina isännöitsijälle. Isännöitsijän yhteystiedot löytyvät yleensä kerrostaloissa joko alaoven viereiseltä ilmoitustaululta tai kiinteistön huoltorakennuksen seinältä. Taululla on myös yleensä huoltoyhtiön yhteystiedot. Huoltoyhtiöön on otettava yhteyttä, jos tilanne vaatii välittömiä toimenpiteitä tai korjauksia. Vakavissa järjestyshäiriöissä on otettava yhteys poliisiin.

Häiriökäyttäytyminen on myös peruste käynnistää häätötoimenpide. Häiriöitä ovat esimerkiksi toistuva yöaikainen metelöinti tai musiikin soitto. Häiriökäyttäytymisestä voi tulla kirjallinen huomautus. Isännöitsijältä tai vuokranantajalta tullessiin huomautuksiin on syytä suhtautua vakavasti. Mikäli kirjallinen huomautus on aiheeton, tulee ottaa yhteyttä huomautuksen antajaan asian selvittämiseksi. Asumisessa on tärkeää noudattaa talonyhtiön yhteisiä sääntöjä ja hyvää vuokratapaa.

Häätö

Häätö on käräjäoikeuden antama tuomio. Tuomion mukaan vuokralainen veloitetaan muuttamaan pois asunnosta ja maksamaan mahdolliset vuokravelat. Häädön voi saada vuokra- tai omistusasunnosta.

Vuokranantaja käynnistää häätötoimenpiteen. Vuokranantajalla on kaksi erilaista tapaa käynnistää häätö. Hän voi purkaa vuokrasopimuksen (kts. vuokrasopimuksen irtisanominen ja purku) tai hakea häätötuomiota käräjäoikeudesta. Yleensä häätöä haetaan maksamattomien vuokrien vuoksi. Vuokranantaja lähettää jokaisesta maksamattomasta vuokrasta vuokralaiselle maksumuistutuksen. Häätötoimenpiteet käynnistyvät yleensä, jos vuokravelkaa on kertynyt 2–3 kuukauden vuokran suuruudelta. Häätötoimenpide on kuitenkin usein keskeytettävissä. Tämä edellyttää vuokravelan ja muiden maksamattomien laskujen hoitamista. Keskustelu vuokranantajan, perintätoimiston ja/tai ulosoton kanssa kannattaa aina.

Omistusasunnon maksamattomat yhtiövastikkeet ovat taloyhtiölle laillinen peruste asunnon haltuunottoon. Maksamattomien yhtiövastikkeiden takia asunto-osakeyhtiö voi ottaa osakkaan asunnon hallintaansa enintään kolmeksi vuodeksi. Päätöksen asiasta tekee taloyhtiön yhtiökokous. Yhtiökokous hakee tuomioistuimelta vahvistuksen häädölle. Tämän jälkeen taloyhtiö voi kääntyä ulosottoviranomaisen puoleen häädön toimeenpanemiseksi.

Häiriökäyttäytyminen on myös peruste käynnistää häätötoimenpide. Häiriöitä ovat esimerkiksi toistuva yöaikainen metelöinti tai musiikin soitto. Häiriökäyttäytymisestä voi tulla kirjallinen huomautus. Isännöitsijältä tai vuokranantajalta tullessiin huomautuksiin on syytä suhtautua vakavasti. Asumisessa on tärkeää noudattaa talonyhtiön yhteisiä sääntöjä ja hyvää vuokratapaa.

Käräjäoikeuden antama häätötuomio määrää vuokralaisen muuttamaan pois asunnosta. Vuokralaisen tulee maksaa vuokravelka sekä oikeudenkäyntikulut. Nämä nostavat kokonaiskustannuksia huomattavasti. Käräjäoikeuden häätöpäätöksestä seuraa aina maksuhäiriömerkintä. Ulosotto vastaa häädön toteutumisesta lähettämällä vuokralaiselle muuttokehotuksen. Kehotuksen jälkeen vuokralaisella on yleensä 2–3 viikkoa aikaa järjestää muutto. Asunnon tulee olla tyhjä häätöpäivään mennessä.

Ulosottoviranomaisella on oikeus tyhjentää ja hävittää asuntoon jäänyt arvoton omaisuus. Asunnossa oleva omaisuus, jolla on rahallista arvoa, ulosmitataan ja otetaan talteen. Valokuvat, asiakirjat ja muu vastaava henkilökohtainen omaisuus otetaan talteen.

Suoritetusta hädöstä tehdään aina pöytäkirja. Pöytäkirjassa kerrotaan, miten omaisuuden suhteen on menetelty ja mistä henkilökohtaisen talteen otetun omaisuuden voi noutaa. Ulosmitattu omaisuus myydään ulosoton käytäntöjen mukaisesti. Jos hädöstä aiheutuneet kustannukset ja ulosottomaksu maksetaan viimeistään myyntiä edeltävänä päivänä, voi omaisuuden noutaa takaisin.

Häädön takia asunnottomaksi joutuneella ei ole lakiin perustuvaa oikeutta asuntoon. Asunto ei ole subjektiivinen oikeus eli itsestäänselvyys. Kunnan tehtävänä on kuitenkin tietyissä tilanteissa turvata heikoimmassa asemassa olevan henkilön asuminen. Näitä tilanteita ovat esimerkiksi vaikeasti vammaisen, avuttoman vanhuksen, vakavasti mielenterveysongelmaisen tai alaikäisen lapsen asuttaminen.

Asunnottomuus ja muu asumisen kriisitilanne

Asunto ei ole subjektiivinen oikeus eli itsestäänselvyys. Lakiin perustuvaa velvollisuutta asunnon järjestämiseksi ei ole. Tästä syystä esimerkiksi vuokranmaksusta huolehtiminen on todella tärkeää. Kunnan tehtävänä on kuitenkin tietyissä tilanteissa turvata heikoimmassa asemassa olevan henkilön asuminen. Näitä tilanteita ovat esimerkiksi vaikeasti vammaisen, avuttoman vanhuksen, vakavasti mielenterveysongelmaisen tai alaikäisen lapsen asuttaminen.

Asunnottomuuden uhka tai asunnottomaksi jääminen voi kohdata kenet tahansa. Työttömyys, sairaus, luottotietojen menettäminen tai muutos perhetilanteessa voivat muuttaa elämäntilanteen yllättäen. Elämän kriisitilanteita voivat olla esimerkiksi tulipalo asunnossa, puolison kuolema tai perheväkivalta. Kaikki nämä tilanteet voivat luoda haasteita asumiselle tai siinä selviytymiselle. Apua ja tukea vaikeassa tilanteessa kannattaa hakea matalalla kynnyksellä.

Lisätietoa asiasta voi kysyä Keusoten työikäisten neuvonnasta ja ohjauksesta, p. 019 226 0402.

Ensisuoja

Toimari ry:n ensisuoja palvelut ovat päättyneet 30.6.2023. Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen selvittää korvaavan palvelun vaihtoehtoja. Tieto korvaavan palvelun järjestämisestä päivitetään myöhemmin.

Mikäli olet akuutisti vailla paikkaa, jossa yöpyä, voit ottaa yhteyttä omaan sosiaalihuollon työntekijäsi tai Keusoten työikäisten neuvontaan ja ohjaukseen p. 019 2260402

Tilapäismajoitus

Tilapäismajoitus on kriisitilanteissa käytettävä viimesijainen asuttamisvaihtoehto. Majoitus perustuu aina sosiaalihuollossa tehtyyn palvelutarpeen arvioon ja päätökseen. Tilapäismajoituksen tarpeessa tulee ottaa yhteyttä omaan sosiaalihuollon työntekijään tai Keusoten työikäisten neuvontaan ja ohjaukseen.

Lisätietoa asiasta voi kysyä Keusoten työikäisten neuvonnasta ja ohjauksesta, p. 019 226 0402.

Sosiaalipäivystys

Sosiaalipäivystys huolehtii ja auttaa, kun tilanteesi vaatii kiireellisten ja välttämättömien sosiaalipalvelujen tarpeiden arviointia ja järjestämistä. Palvelu on kohdistettu kaikille väestöryhmille sosiaalisissa hätä- ja kriisitilanteissa. Sosiaalipäivystys toimii yhteistyössä terveydenhuollon päivystyksen, pelastustoimen, poliisin, hätäkeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa.

Henkeä ja terveyttä uhkaavissa hätätilanteissa tulee ottaa yhteyttä suoraan hätäkeskukseen 112.

Virka-aikainen sosiaalipäivystys p. 019 226 0400, ma-to klo 8–15, pe ja arkipyhien aatot klo 8–13.

Sosiaali- ja kriisipäivystys p. 019 711 0721, avoinna joka päivä kaikkina vuorokauden aikoina.

Turvakoti

Keski-Uudenmaan turvakodin palvelut on tarkoitettu kaikille lähisuhdeväkivaltaa tai sen uhkaa kokeneille. Lähisuhdeväkivalta voi olla henkistä, fyysistä, seksuaalista, taloudellista, kaltoinkohtelua, laiminlyöntiä, kulttuurista, uskonnollista tai kunniaan liittyvää. Turvakoti tarjoaa maksuttoman ja kodinomaisen ympäristön, kun kotiin jääminen ei ole turvallista. Turvakodissa voi käsitellä lähisuhdeväkivaltakokemusta yhdessä ammattilaisten kanssa.

Keski-Uudenmaan turvakoti, Porvoonkatu 10, 5. kerros, 04200 Kerava (päivystys 24/7)
p. 050 325 2900.

Asuntoon kohdistuneet äkilliset vahingot

Asuntoon kohdistuneita äkillisiä vahinkoja voivat olla esimerkiksi tulipalo, vesivahinko tai äärimmäisestä luonnonilmiöstä aiheutuva vahinko. Nämä vahingot voivat aiheuttaa

asumisen keskeytyksen. Näistä kustannuksista kannattaa aina keskustella vakuutusyhtiön ja vuokranantajan kanssa. Akuutissa kriisitilanteessa tulee ottaa yhteys tarvittavaan viranomaiseen, esimerkiksi tulipalotilanteessa 112. Sosiaali- ja kriisipäivystys auttaa myös yllättävissä kriisitilanteissa.

Vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen vuokran alennukseen, mikäli vahinko estää asumisen huoneistossa. Alennus ei ole mahdollista, jos vuokralainen on omilla toimillaan aiheuttanut kyseisen vahingon. Mikäli asumiskelvottomuus on aiheutunut vuokralaisen toiminnan seurauksena, velvollisuus maksaa vuokra säilyy vaikkei asunnossa voisikaan asua. Vuokralaisen tehtävä on etsiä itselleen väliaikainen asunto. Keusotella ei ole vuokra-asuntoja, joita voitaisiin tarjota väistöasunnoiksi tai väliaikaiseen käyttöön.

LÄHTEET

Finlex

Kela

Keusoten internetsivut

Kuluttajaliitto

Nuorisoasuntoliitto

Rakennusteollisuus

Suomen vuokranantajat

Takuusäätiö

THL

Ulosottolaitos

Valvira

Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:8.

Liite 1.

Vuokranantajatahot

Nurmijärven Kodit Oy

Kauppanummentie 2, 01900 Nurmijärvi

p. 040 317 4457

www.nurmijarvenkodit.fi

Hyvinkään vuokra-asunnot

Kankurinkatu 4-6 G 1, 05800 Hyvinkää

p. 019 346 410

www.hyva.fi

Järvenpään Mestariasunnot Oy

Mannilantie 43, 2. krs, 04400 Järvenpää

p. 09 279 8340

www.mestariasunnot.fi

Tuusulan kunnan kiinteistöt

Ostosraitti 1, LT 1-2, 04300 Tuusula

p. 040 3143033 tai 040 3143038

www.tukuki.fi

Mäntsälän Kodit Oy

Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

p. 040 314 5482

mvaoy@mantsala.fi

Muita arava- ja korkotukiasuntoja:

A-Kruunu Oy

Arabiankatu 12, 00560 Helsinki

p. 020 720 7100

www.a-kruunu.fi

Asuntosäätiö

Tuulikuja 2, 02100 Espoo

p. 020 161 2280

www.asuntosaatio.fi

Avara Oy

Kansakoulukatu 10
00100 Helsinki
p. 020 611 4400
www.avara.fi

Hyvinkään Veteraanitalosäätiö

Asemakatu 42 A, 05900 Hyvinkää
p. 020 755 1410
www.veteraanitalo.fi

KAS vuokra-asunnot

Toinen linja 14, 00530 Helsinki
www.kas.fi

Kruunuasunnot Oy

Elimäenkatu 25-27, 00510 Helsinki
p. vaihde 020 743 2950
www.kruunuasunnot.fi

Kuntien Eläkevakuutus Keva vuokra-asunnot

PL 425, 00101 Helsinki
Käyntiosoite Unioninkatu 43 (vain ajanvarauksella)
p. 020 614 2542
www.vuokra-asunnot.keva.fi/

Lumo-kotikeskus

Mannerheimintie 168 a, 00300 Helsinki
p. 020 508 5000
www.lumo.fi

M2 (Y-Säätiö)

Haltiankatu 9, 04400 Järvenpää
p. 09 774 25500
www.m2kodit.fi

NAL Asunnot Oy

Malminkaari 9 B, 00700 Helsinki
p. 09 774 5366
www.nal.fi

Newsec Oy

Mannerheiminaukio 1 A, PL 52, 00101 Helsinki
p. 020 742 0400
www.kodisto.fi

Nuorisoasuntoliitto ry

Hyvinkään nuorisoasuntoyhdistys ry
Niittymäentie 4, 05810 Hyvinkää
p. 040 849 7745
www.hnay.fi

Nuorisosäätiö

Hiihtäjäntie 7, 00810 Helsinki
p. 09 7552 4700
www.nuorisosaatio.fi

Oranssi ry/ Oranssi Asunnot Oy

Kaasutehtaankatu 1/ 20, 00540 Helsinki
(Suvilahden tehdasalueella rakennuksessa 11)
www.oranssiasunnot.fi

OVV Asuntopalvelut oy

Hämeenkatu 21-23, 05800 Hyvinkää
p. 040 7013005
hyvinkaa@ovv.com

Pirkonkotisäätiö (yli 60-vuotiaille)

Vilhelmiinankatu 3, 05800 Hyvinkää
p. 050 380 6232

Realia, Asuntovuokraus Hyvinkää

Hämeenkatu 18, 05800 Hyvinkää
p. 010 228 5555
www.realiaasuntovuokraus.fi

Setlementtiasunnot Oy

Sturenkatu 11 B, 00510 Helsinki
p. 010 837 5300
www.setlementtiasunnot.fi

Sato Oyj

Kaivokatu 8, 00100 Helsinki
p. 020 334443
www.sato.fi

TA-Yhtymä Oy

Kivikonkaari 38, 00940 Helsinki
p. 045 7734 3777
www.ta.fi

Vuokraturva Oy

Ilmalankuja 2 L, 00240 Helsinki

p. 010 232 7303

hakijapalvelu@vuokraturva.fi

www.vuokraturva.fi

Colliers asunnot Oy

Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki

p. 020 130 3003

www.colliersasunnot.com

Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja:**Habita**

Keskuskatu 12, 04600 Mäntsälä

p. 010 5855690

www.habita.fi

Isännöintipalvelu Isarvo Oy

Siltakatu 21, 05900 Hyvinkää

p. 044 7655961

www.isarvo.fi

Kiikkilä-Yhtiöt

Keskuskatu 4, 04600 Mäntsälä

p. 0400 425 427, 019 687 2689, 019 685 5214

fax 019 687 2688

aimo.kiikkila@suomi24.fi

Kiinteistömaailma

Mechelininkatu 3 a LT 2, 00100 Helsinki

p. 044 7664440

vuokraus.pks@kiinteistomaailma.fi

www.kiinteistomaailma.fi

Kodisto

www.kodisto.fi

OP Koti Mäntsälä Oy LKV

Keskuskatu 6, 04600 Mäntsälä

p: 010 256 2290

opkoti.mantsala@op.fi

Op Koti Hyvinkää

Hämeenkatu 3, 05800 Hyvinkää
p. 010 2542720

Op Koti Järvenpää

Sibeliuksenkatu 17, 04400 Järvenpää
p.010 2542700

Op Koti Tuusula

Ostosraitti 2, 04300 Tuusula
p. 010 2542650

Remax - Eximas Oy LKV

Keskuskatu 2 A 6, 04600 Mäntsälä
p. 019 688 3624

Remax -Asuntokulma

Postikatu 4, 04400 Järvenpää
p. 0400 343314

Remax -Asuntoneliöt 1

Kauppatie 13, 04300 Tuusula
p. 044 9885540