

Kysely asumisrauhaan liittyvistä haasteista taloyhtiöissä

15.2.2022

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

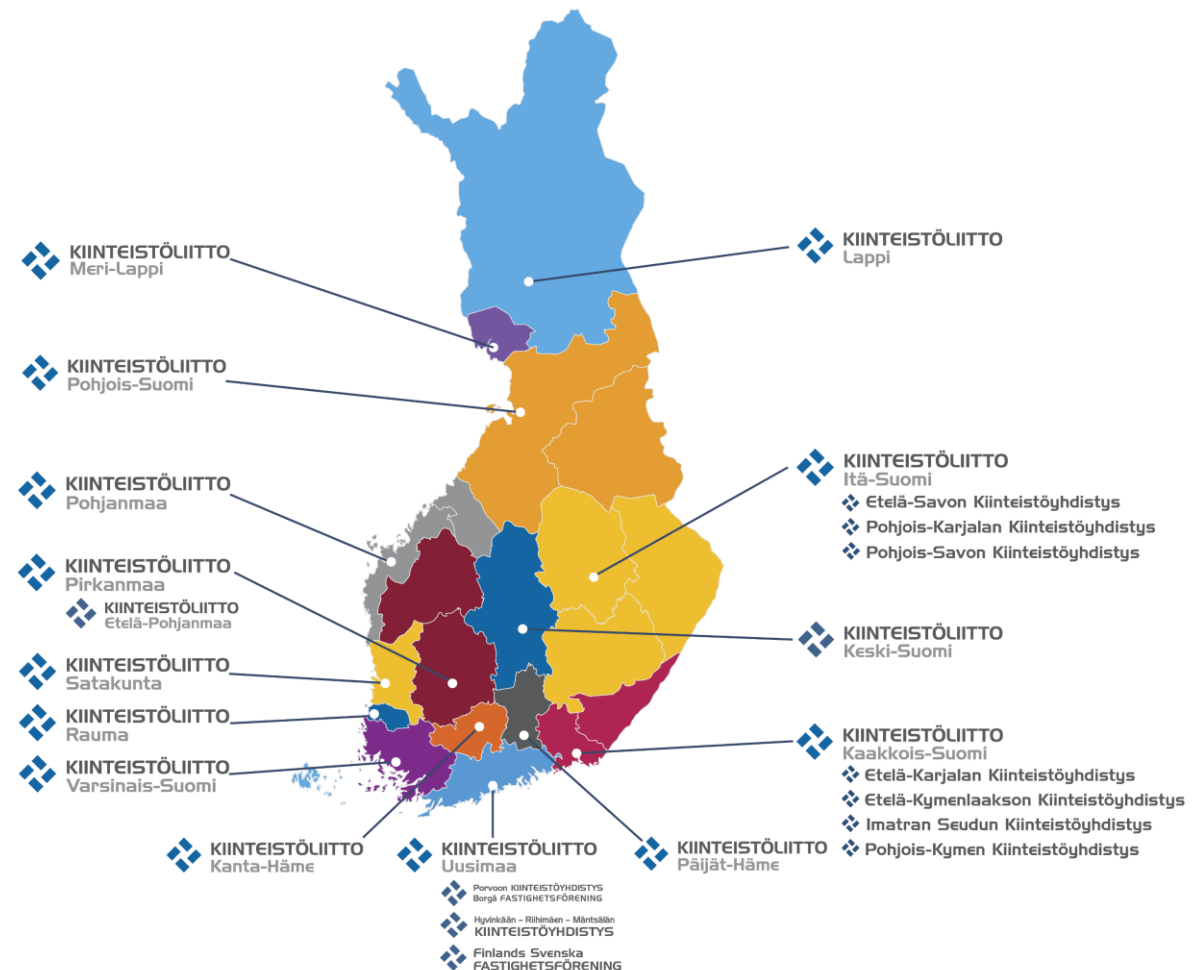
Juuso Kallio



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi

Paikallinen Palveleva Vaikuttaja

- Kiinteistöliitto on vahvassa kasvussa.
 - yli 30 000 jäsenkiinteistöä, joissa toimii ja asuu yhteensä lähes kaksi miljoonaa ihmistä.
 - Kokoa koko kiinteistöalan. Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöt, yksityiset vuokranantajat ja vuokrataloyhtiöt.
 - Laaja yhteisö. Jäsenenä 23 alueellista kiinteistöyhdistystä ja Suomen Vuokranantajat.
 - Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy, Kiinteistöalan Kustannus Oy, KTI Kiinteistötieto Oy ja Suomen Talokeskus Oy.
- Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
 - Toimisto Puolalankatu 1 D, 4 krs Turku
 - Yli 2.600 jäsentä: valtaosa jäsenistä (90 %) asunto-osakeyhtiöitä
 - Neuvontaa, koulutusta, viestintää, edunvalvontaa
 - juridinen, tekninen ja taloudellinen asiantuntemus



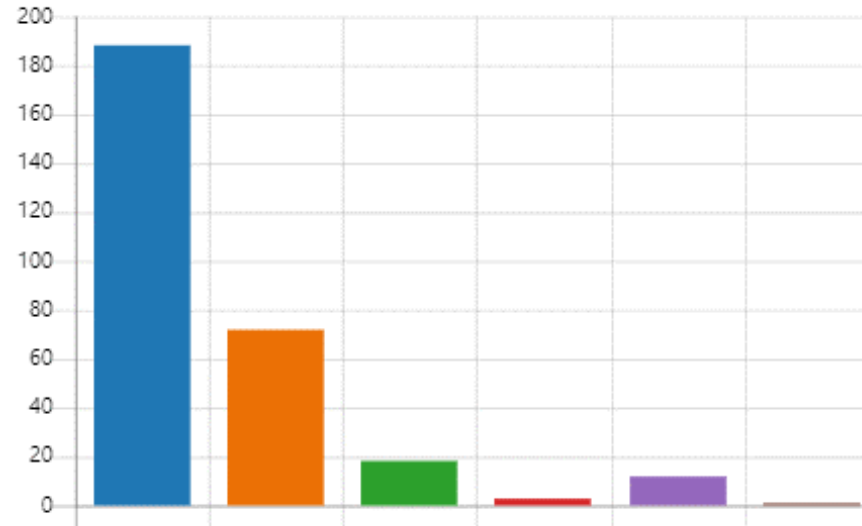


Tausta

- Kysely toteutettiin 14.-21.1.2022
- Neuvonnassa ratkotaan erilaisia pulmia ”ongelma-asumiseen” liittyen
- Kyselyllä haluttiin kartoittaa kokemuksia asumiseen liittyvistä ongelmatilanteista. Turun Sanomat uutisoi tammikuussa taloyhtiöstä, jossa 10 huoneistoa oli välivuokrattu päihdekuntoutujille. Taloyhtiössä oli ongelmia asumisrauhan ylläpitämisessä. Pyrimme kyselyllä selvittämään minkälaisia haasteita Varsinais-Suomen alueella on ja miten asukkaiden turvallisuuden tunne ylipäätään on kehittynyt.
- [Kirje](#) "Asumisrauha ja -turvallisuus tärkeää asukkaille" Turun sosiaali- ja terveyslautakunnalle 29.4.2021

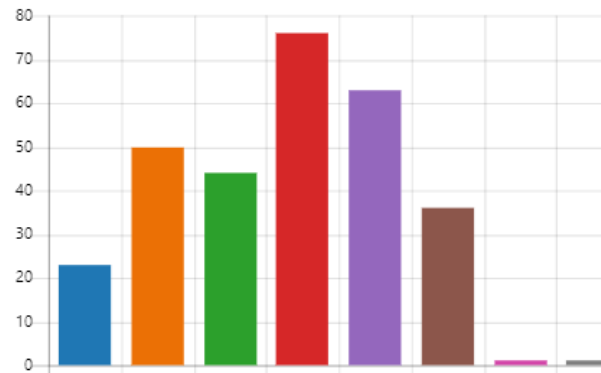
Vastaajien tiedot 294 kpl

Hallituksen puheenjohtaja	188
Hallituksen jäsen	72
Ammatti-isännöitsijä (päätoim...	18
Sivutoiminen isännöitsijä (osa-...	3
Osakas	12
Muu	1



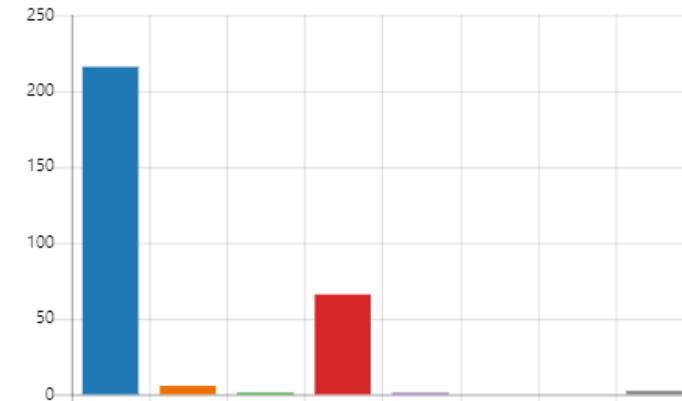
Huoneistojen lukumäärä

1-9	23
10-19	50
20-29	44
30-49	76
50-99	63
100-299	36
300 tai enemmän	1
Muu	1



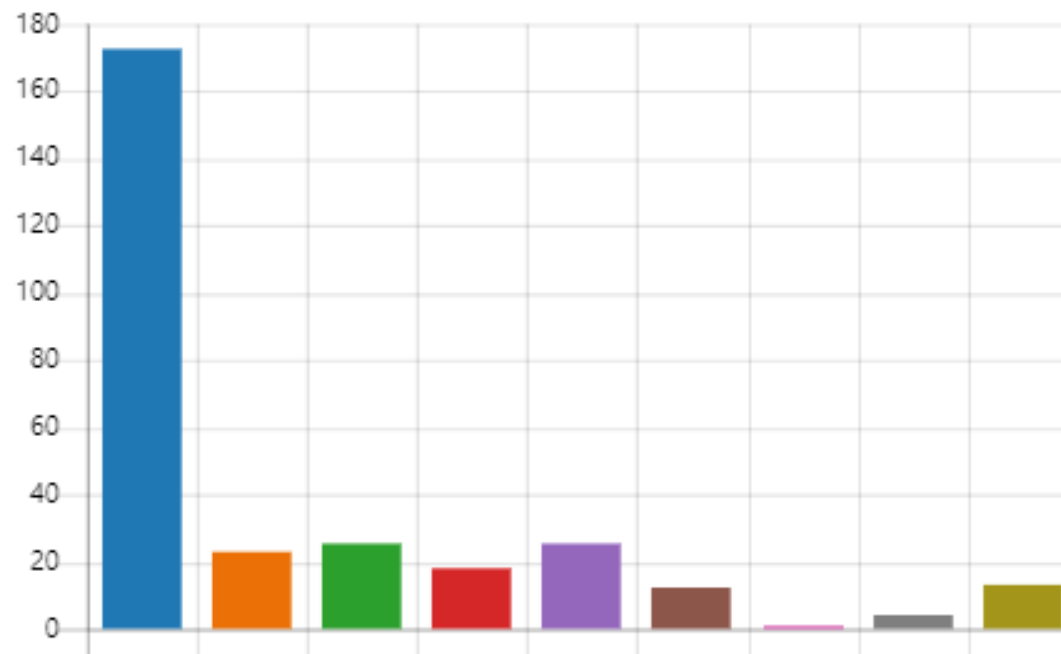
Taloyhtiön tyyppi

Asuinkerrostalo (asumiskäytös...	216
Asuinliiketalo (asumiskäytössä...	6
Liike-toimistotalo (asumiskäyt...	1
Rivitalo	66
Paritalo	1
Erillistalo	0
Omakotitalo	0
Muu	2



Alue, jossa vastaajan taloyhtiö sijaitsi

Turku	173
Kaarina	23
Raisio	25
Naantali	18
Salo	25
Loimaa	12
Laitila	1
Uusikaupunki	4
Muu	13





Kyselyn tuloksia

- 160 vastaajaa totesi, että taloyhtiössä on ollut häiriöitä, jotka ovat aiheutuneet asukkaiden tai heidän vieraidensa päihteiden käytöstä.
- Yleisimmin asumisrauhaa häiritään metelöimällä huoneistoissa, sekä huoneistoissa pidettävien juhlien ja bileiden muodossa. Seuraavaksi yleisimmät häiriöt ovat meteli porrashuoneissa, likaaminen tai roskaaminen ja vahingonteot.
- 47 % vastannen mielestä asumisrauhaa häiritsee osakkaan vuokralainen. 27 % vastauksista häiriötä aiheuttaa osakkaan vuokralainen tai vieras, ja 15 % vastauksista yhtiön osakas.
- Häiriöiden määrä vaihteli muutamasta 50-60 häiriöön vuodessa. Vastauksista nousi esiin, että usein toistuvia häiriöitä aiheuttavat samat tahot.



Kyselyn tuloksia – trendimuutokset?

- Noin puolet vastanneista totesi, että häiriöiden määrä ei ole muuttunut viimeisen vuoden aikana.
- Neljänneksen mielestä häiriöt olivat vähentyneet ja neljänneksen mielestä häiriöt olivat lisääntyneet.
- 26 % mukaan asukkaiden turvallisuudentunne on heikentynyt viimeisen vuoden aikana. 62 % mukaan turvallisuudentunneessa ei ole tapahtunut muutoksia ja 12 % mukaan se on parantunut.
- Yli puolessa vastanneista häiriötilanteita oli käsitelty hallituksen kokouksessa. Asioista pyritään usein ensin keskustelemaan asianosaisten kanssa, sekä annetaan kehotuksia tai huomautuksia. Mikäli ne eivät auta on hallitus päättänyt antaa hallintaanottovaroituksen. Hallintaanottovaroituksia oli annettu 62 tapauksessa.



Vastaajien kokemuksia

- 24 /7 eri päivinä vieraiden aineiden vaikutuksenalaisilta näyttäviä vieraita ja yhteistoimintaa 2-3 asunnon kesken, murtoyrityksiä varastokäytäviin, liikkuu erilaista tavaraa huoneistoihin ja pois. Epäilyä myös huumekaupasta. Poliisille ilmoitettu vihjeitä. Toimenpiteistä taloyhtiö ei saa mitään palauteita. Jälleenvuokraajaan oltu yhteydessä ja keskustelut eivät rauhoittaneet tilannetta kuin hetkellisesti.
- Aamuyöhön saakka jatkuvaa kovaäänistä musiikkia, puhetta, virtsaamista istutuksiin ja niiden vaurioittamista, autoihin kohdistunutta ilkivaltaa.
- Häiriöitä aiheuttaneet yleensä nuoret vuokralaiset, jotka eivät ymmärrä kerrostalossa asumisen pelisääntöjä. Lisäksi asiaan vaikuttaa päihteiden mukaan lukien huumeiden käyttö. Vuokranantajille häiriöt tulevat yleensä yllätyksenä, koska vuokranmaksu on sujunut ja vuokralaiset ovat yhteydenotossa kieltäneet kaiken aiheuttamansa häiriön.
- Erityisesti Sininauhasäätiön asunnon asukkaat eivät käyttäydy ihmisiksi. Aiemmin oli tyypit, jotka sammuiivat ruokaa päällä olevassa uunissa, ja joiden aikana oli kellarimurtoja. Nyt on henkilö, joka ei häiritse, mutta ei jostain syystä pysty viemään roskapussejaan roskiin, vaan piilottaa tai heittää niitä ulko-oven lähellä pensasiin tai jättää rappukäytävään. Olemme arvioineet, että keräämme mieluummin roskia kuin otamme uuden palokunnan ja poliisin asiakkaat. On vastenmielistä, että normaalien ihmisten arki pilataan. Ymmärrän, että Suomessa on pakko saada asua jossain, mutta kun nämä "päihdekuntoutujat" eivät suinkaan ole kuntoutumassa, vaan ovat päihteiden käyttäjiä kaikkine haittoineen.



Vastaajien kokemuksia

- Häiriötapaukset ovat aina hankalia ja ovat pahentuneet, kun pienellä paikkakunnalla ei ole tarpeeksi poliiseja. Poliisien käynti huoneiston ovella auttaa usein.
- Häiriöön puututaan välittömästi. Meidän tapauksessamme kirjallinen varoitus auttoi heti. Aiemmin on ollut yksittäisiä tapauksia, jotka ovat vaatineet myös yhteydenottoa osakkeen omistajaan ja sitkeyttä
- Ilkivaltaa, varkauksia ja vahingontekoja on ollut viime aikoina enemmän. Ongelmavuokralaisia on jouduttu häätämään häiriökäyttäytymisen vuoksi ja huumeiden käyttäjät ovat aiheuttaneet harmia. Ullakko- ja kylmävarastoihin on murtauduttu useamman kerran lyhyen ajan kuluessa. Polkupyöriä on varastettu lukitusta suojasta. Tässä kaikessa on tapahtunut selkeä muutos parin viime vuoden aikana, toki vahingontekoja sattui aiemminkin, mutta satunnaisesti ehkä 1-2 kertaa vuodessa.
- Juhlinnasta ja keskinäisestä riitelystä on häiriöitä aiheutunut yhdessä huoneistossa, jossa vuokralla useampi nuori kimpassa, häiriöt poistuivat nuorten muuttaessa pois talosta. Töhrimistä porraskäytävässä ja hississä sekä roskaamista runsas vuosi sitten, aiheuttajana ilmeisesti yksi talossa asuva teini kavereineen. Töhryt puhdistettiin ja kaikille asukkaille lähetettiin kirje talon järjestyksestä ja talon säännöistä. Sen jälkeen ei ole vastaavaa ilmennyt.



Vastaajien kokemuksia

- Häiriötapaukset ovat aina hankalia ja ovat pahentuneet, kun pienellä paikkakunnalla ei ole tarpeeksi poliiseja. Poliisien käynti huoneiston ovella auttaa usein.
- Häiriöön puututaan välittömästi. Meidän tapauksessamme kirjallinen varoitus auttoi heti. Aiemmin on ollut yksittäisiä tapauksia, jotka ovat vaatineet myös yhteydenottoa osakkeen omistajaan ja sitkeyttä
- Ilkivaltaa, varkauksia ja vahingontekoja on ollut viime aikoina enemmän. Ongelmavuokralaisia on jouduttu häätämään häiriökäyttäytymisen vuoksi ja huumeiden käyttäjät ovat aiheuttaneet harmia. Ullakko- ja kylmävarastoihin on murtauduttu useamman kerran lyhyen ajan kuluessa. Polkupyöriä on varastettu lukitusta suojasta. Tässä kaikessa on tapahtunut selkeä muutos parin viime vuoden aikana, toki vahingontekoja sattui aiemminkin, mutta satunnaisesti ehkä 1-2 kertaa vuodessa.
- Juhlinnasta ja keskinäisestä riitelystä on häiriöitä aiheutunut yhdessä huoneistossa, jossa vuokralla useampi nuori kimpassa, häiriöt poistuivat nuorten muuttaessa pois talosta. Töhrimistä porraskäytävässä ja hississä sekä roskaamista runsas vuosi sitten, aiheuttajana ilmeisesti yksi talossa asuva teini kavereineen. Töhryt puhdistettiin ja kaikille asukkaille lähetettiin kirje talon järjestyksestä ja talon säännöistä. Sen jälkeen ei ole vastaavaa ilmennyt.



Nykyisiä ja uusia keinoja?

- Taloyhtiön ainoa laillinen puuttumiskeino häiriötilanteiden hallintaan on käytännössä huoneiston hallintaanotto. Pitäisikö mielestänne taloyhtiöllä olla myös muita laillisia puuttumiskeinoja?
- Taloyhtiöt toivovat vakaviin häiriötilanteisiin nopeampaa hallintanottoa ja ripeämpää apua viranomaisilta.
 - "Huoneiston hallintaanotto prosessi vie käytännössä jopa kolme vuotta, jonka ajan muut asukkaat joutuvat kärsimään häiriötä. Nykyinen lainsäädäntö on selvästi häiriön tuottajien puolella."
 - "Hallintaanotto pitäisi olla mahdollisimman nopea ja helppo prosessi, jotta tilanne saataisiin nopeasti korjattua"
 - "Hallintatavan ongelmana on asukkaiden arkuus tehdä häiriöilmoituksia ja niiden ylimalkaisuus. On iso kynnyksellinen este haltuunottoon, koska se voi tarkoittaa käräjäoikeutta. Usein varoitus johtaa tilanteen tilapäiseen paranemiseen, mutta häiriö voi jatkua, kun varoitus raukeaa."
 - "esim. yörauhan rikkominen ei välttämättä aina tuo poliisia paikalle. Hälytyskeskuksesta neuvotaan hoitamaan itse asia, mikä on sinällään hölmöä, hallitus kun ei ole viranomainen."
 - "poliisilta tulisi olla valtuus saada vahingon aiheuttajan tiedot, jotta korvausvaatimus voidaan osoittaa suoraan hänelle. Nyt taloyhtiö maksaa vahingon ja ilmoittaa poliisille vahingon. Oikeuslaitos käsittelee asiaa jos käsittelee lainkaan."



Ammattimainen päihdekuntoutus

- Liittyvätkö mahdolliset päihteiden aiheuttamat häiriöt taloyhtiössänne huoneistoon, jossa joku ulkopuolinen taho harjoittaa ammattimaisesti päihdekuntoutustoimintaa kysymykseen vastaajat nimesivät kolme toimijaa: Sininauha, Y-Säätiö ja Mehiläinen.
- Missä tapauksessa huoneisto(t) eivät enää ole käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä? Rakennusvalvonnan kannanottoja tarvitaan.
- Vrt. rakennuksen käyttötarkoitus, kun huoneisto on ollut ammattimaisessa Airbnb käytössä.
 - Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan pelastuslaitos ovat laatineet ohjeen asuntoja lyhytaikaisesti vuokraaville esimerkiksi Airbnb-palvelun kautta. Ohjeessa on selvennetty, milloin asunnon vuokraus on luvanvaraista majoitustoimintaa eikä yksityishenkilön oman kodin satunnaista vuokrausta. Ohjeessa kerrotaan majoitukseen liittyvästä viranomaismenettelystä ja lainsäädännön sille asettamista vaatimuksista.



Johtopäätöksiä

- Taloyhtiöllä tulisi olla oikeus saada poliisilta tietoa huoneiston hallintaanoton perusteesta.
- Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että yhtiön oikeus tietojen saantiin turvattaisiin lainsäädännöllä (asunto-osakeyhtiölailla ja julkisuuslailla tai asunto-osakeyhtiölailla ja henkilötietojen käsittelystä poliisitoimessa annetulla lailla tai muulla soveltuvalla lainsäädännöllä).
- Yhtiöllä on näyttövelvollisuus huoneistossa vietetystä häiritsevästä elämästä. Poliisin käyntiraportittoimivat aiemmin välttämättömänä näyttönä erityisesti tilanteissa, joissa naapurit eivät uskaltaneet todistaa häiriöistä. Häiriöt eivät ole näkemyksemme mukaan vähentyneet. Ilman lainsäädännön uudistamista asunto-osakeyhtiöt eivät enää saa käyntiraportteja poliisilta oikeudenkäynneissä tarvittavaksi näytöksi, ja asumisrauhan palauttaminen yhtiöön on hankalaa, häiriöt pitkittyvät tai asumisrauhan palauttaminen voi jopa estyä kokonaan.



Johtopäätöksiä -> nopeampi prosessi hallintaanottoon

- Kiinteistöliitto ehdottaa, että huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan voidaan päättää ilman nykyisin mukaista varoitusta, jos huoneistossa vietetty häiritsevä elämä tai terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi säädetyn tai määrätyn loukkaus on ollut erityisen moitittavaa/erityistä vaaraa aiheuttavaa.
- Lisäksi Joissakin tilanteissa tulisi sallia taloyhtiön hallituksen päätöksellä huoneiston lyhytaikainen väliaikainen hallintaan otto (esim. 1 kk) vakavan vaaran ja vahingon jatkamisen estämiseksi ja sen varmistamiseksi, että yhtiö voi häiriöttä estää, poistaa ja korjatakin huoneistossa olevia erityistä vaaraa tai haittaa aiheuttavia seikkoja ja ryhtyä toimiin yhtiökokouksen päätökseen perustuvan pitkäaikaisen hallintaan oton toteuttamiseksi. Tällaisen väliaikaisen turvaamistoimenpiteen tarve ja yksityiskohtaiset edellytykset tulee selvittää riittävän kattavasti sen varmistamiseksi, että keinoa ei voisi käyttää hallituksen tai osakkaiden enemmistön muusta syystä hankalana pitämän osakkaan oikeuksien rajoittamiseksi.



Taloyhtiön muistilista häiriötilanteiden hallintaan

1. Tartu häiriöihin nopeasti. Keskustele kaikkien osallisten kanssa, jos mahdollista.
2. Häiriöistä kärsivien tulee ilmoittaa kokemistaan häiriöistä kirjallisesti taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle.
3. Huoneiston hallintaanotto edellyttää hallituksen varoituksen. Hallintaanottoa käytetään, kun muut keinot eivät auta. Hallituksen on kerättävä kirjallinen näyttö hallintaanoton tueksi.
4. Ole yhteydessä poliisiin, terveystarkastajaan, pelastusviranomaiseen tai rakennusvalvontaan, kun häiriö koskee viranomaisen toimivallassa olevaa asiaa.
5. Tee huoli-ilmoitus, jos sinulla herää huoli esimerkiksi naapurin muuttuneesta käytöksestä, turvallisuudesta tai jaksamisesta.
6. Hallintaanottomenettely on tarkoin säännelty prosessi. Käänny tarvittaessa asiantuntijan puoleen menettelyä läpi vietäessä.

Lisätietoja

Juuso Kallio

juuso.kallio@kiinteistoliitto.fi

02 277 5150



Kiinteistöliitto verkossa



facebook.com/
kiinteistoliitto



@kiinteistoala



kiinteistoliitto.fi



TALOYHTIOSIVUT.fi

Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana



KIINTEISTÖ-
MEDIA 



SUOMEN
Kiinteistölehti



vastuu group



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY
FEDERATION



Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

