

Sari Latomaa

ASUNTOHÄÄTÖ VUOKRANANTAJAN NÄKÖKULMASTA

ASUNTOHÄÄTÖ VUOKRANANTAJAN NÄKÖKULMASTA

Sari Latomaa
Opinnäytetyö
Kevät 2011
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

Tekijä: Sari Latomaa

Opinnäytetyön nimi: Asuntohäätö vuokranantajan näkökulmasta

Työn ohjaaja: Katja Sankala

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2011

Sivumäärä: 91+28 liitesivua

TIIVISTELMÄ

Häätö on oikeudellinen prosessi, jonka tarkoituksena on poistaa häädettävä henkilö ja tiloissa oleva omaisuus häädön kohteena olevista tiloista. Häätöprosessi voidaan jaotella kahteen vaiheeseen, häätöperusteen hakemiseen käräjäoikeudelta ja varsinaiseen häädön täytäntöönpanoon ulosottoviranomaisten toimin. Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia häätöprosessia vuokranantajan kannalta ja pyrkiä toimeksiantajan aineiston pohjalta selvittämään, millainen on tyypillinen polku asuttamisesta häätöön, minkä tyyppiset henkilöt ovat riskiryhmässä joutua häädetyksi ja miten heidät kyettäisiin tunnistamaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Työn toimeksiantajana toimii oululainen vuokratälyhtiö

Työn teoriaosuudessa tarkastellaan häätöprosessin etenemistä vuokranantajan näkökulmasta. Tutkimusmenetelmänä on lainoppi. Keskeisintä lainsäädäntöä ovat laki asuinhuoneiston vuokrauksesta ja ulosottokaari. Vuokranantaja hakee häätöperustetta käräjäoikeudelta haastehakemuksella. Kun käräjäoikeus on antanut häätötuomion, hakee vuokranantaja häädön täytäntöönpanoa ulosottoviranomaisilta. Ulosottomies määrää muuttopäivän, jolloin huoneisto viimeistään täytyy luovuttaa vuokranantajan hallintaan. Jos häädettävä ei muuta tähän mennessä, suoritetaan varsinainen häätö. Ulosottoviranomainen huolehtii täytäntöönpanotoimista ja vuokralaisen omaisuudesta. Määrättyä muuttopäivää voidaan eräin edellytyksin lykätä. Jos huoneistossa asuu alaikäisiä lapsia tai muita välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä, tehdään häädön vireille tulosta ilmoitus kunnan asunto- ja sosiaaliviranomaisille.

Työn empiirisessä osassa on tutkittu toimeksiantajan asunnoista 1.6.2007-31.12.2010 häädettyjen henkilöiden asumishistoriaa asuttamisesta häätöön. Tutkimusmenetelmä on tilastollinen. Tutkimuksen perusteella ilmeni, että häätötapaukset jakautuivat tasaisesti eri ikäluokkien ja sukupuolten välille. Häädettävistä enemmistö oli pienituloisia ja asui yksin tai yksin lasten kanssa. Vuokrasopimukset oli tehty pääasiassa toistaiseksi voimassaoleviksi vähäisistä maksuhäiriömerkinnöistä huolimatta. Vuokravakuus oli tavallisimmin yhden kuukauden vuokraa vastaava määrä. Vuokrarästi alkoi useimmiten kertyä vuokrasopimuksen ensimmäisen kolmen kuukauden aikana tai sopimuksen kestänyt 1-3 vuotta, ja johtui yleisimmin koko vuokran laiminlyönnistä. Yleistä asumistukea sai vain murto-osa häädettävistä. Sosiaalitoimen asiakkaita oli noin kolmasosa, ja sosiaalitoimi maksoi vuokrarästejä noin viidesosassa häätötapauksia. Häädetyistä noin puolet häädettiin huoneistosta, loput joko muuttivat itse ennen muuttopäivää tai häätö peruttiin. Muilla ongelmilla ja sosiaalitoimen avulla oli selkeästi jonkin verran vaikutusta häätötilanteen lopputulokseen. Häätöprosessi kesti yleensä yhdestä kuuteen kuukautta.

Asiasanat: asuinhuoneisto, haaste, häätöperuste, häätö, käräjäoikeus, ulosotto, vuokranantaja

Author: Sari Latomaa

Title of thesis: Eviction procedure from lessor's point of view

Supervisor: Katja Sankala

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2011 Number of pages:91p.+28app.

ABSTRACT

Eviction is a judicial procedure of which purpose is to remove ejected person and their property from the eviction premises. Eviction procedure can be divided into two different stages, applying for the eviction order from the district court and enforcing the eviction with actions of execution authorities. The main purpose of this thesis was to study the eviction procedure from the lessor's point of view. Furthermore, on the bases of commissioner's material, the idea was to clarify what the typical path from making a lease agreement to eviction was, what kind of persons were at bigger risk to end up being evicted, and how those persons could be identified as early as possible. The thesis is completed by the commission of a rental housing company operating in Oulu.

The theoretical background of this thesis studied the progress of eviction procedure from the lessor's point of view, employing jurisprudence as a research method. The lessor applies for eviction order from the district court with an application for summons. After the district court has given the eviction order, the lessor can apply for execution of eviction from the execution authorities. The execution officer sets the day of removal. If the ejected person has not moved out before the day of removal, actual eviction will be executed. The execution officer takes care of execution and the tenant's property. In some cases execution authorities may also postpone the removal day. Execution authorities have the official duty to inform social welfare officers of upcoming eviction, if under aged children or other people in the need of immediate care might live in the eviction premises.

The empirical part of this thesis consisted of commissioner's eviction cases from 1.6.2007 to 31.12.2010. The research method employed here was statistical. There were evenly eviction cases between different age groups and sexes. Most of the evicted persons had low income and lived alone or alone with children. Leasing agreements were mostly made for the time being in spite of minor payment defaults in the person's credit data. Common deposit was most used. The problems with paying the rent usually began either during the first three months of lease agreement or after one to three years. Only small minority of tenants received housing allowance. One third of the tenants in question were clients of social welfare authorities and in one fifth of the cases social affairs assisted with paying rental debts. Half of the eviction cases ended with actual execution of eviction, rest of the ejected either moved out before removal day or eviction was cancelled. Eviction procedure usually took about one to six months.

Keywords: apartment, district court, eviction, eviction order, execution measure, lessor, summons,

SISÄLLYS

LYHENTEET	7
1 JOHDANTO	8
2 HÄÄTÖPERUSTE.....	11
2.1 Vuokranantajan oikeus päättää vuokrasopimus	11
2.1.1 Irtisanominen.....	11
2.1.2 Purkaminen	12
2.1.3 Alivuokra- ja jälleenvuokrasopimukset	14
2.2 Häätöperusteen hakeminen käräjäoikeudelta.....	16
3 ASIANOSAISET	19
4 HÄÄDÖN HAKEMINEN	21
4.1 Hakemus ulosottoviranomaisille	21
4.2 Häätötuomion lainvoimaisuus	22
4.3 Häätötuomion voimassaolo	23
5 HÄÄTÖÄ EDELTÄVÄT TOIMENPITEET	26
5.1 Muuttopäivä	26
5.2 Muuttopäivän lykkääminen	28
5.3 Ilmoitus asunto- ja sosiaaliviranomaisille	29
5.4 Häädön peruminen	31
6 HÄÄDÖN TOIMITTAMINEN	32
6.1 Toimituspaikka, kohdetilat ja läsnäolijat.....	32
6.2 Häädön toimittamistavat	33
6.3 Häädettävän omaisuus	36
6.4 Häädön kustannukset.....	38
6.5 Vuokranantajan velvollisuudet häätötoimituksessa	39
7 TOIMEKSIANTAJA JA TUTKIMUSAINEISTO	41
7.1 Toimeksiantajana toimiva vuokrataloyhtiö	41

7.2 Asukasvalinta	41
7.3 Tutkimusaineiston kerääminen	42
8 TOIMEKSIANTAJAN HÄÄDÖT 2007-2010.....	45
8.1 Perustiedot häädettävistä	45
8.2 Häädettävän elämäntilanne asutettaessa.....	48
8.2.1 Elämäntilanne	49
8.2.2 Tulot	50
8.2.3 Kotipaikka.....	51
8.2.4 Asunnontarpeen syy.....	52
8.2.5 Maksuhäiriömerkinnät ja vuokrasopimuksen tyyppi	54
8.2.6 Vuokravakuus	57
8.3 Tapahtumat asumisen aikana.....	58
8.3.1 Kaupunginosa	59
8.3.2 Asunnon koko	59
8.3.3 Perhetilanne	62
8.3.4 Vuokravelka	63
8.3.5 Maksusopimukset.....	66
8.3.6 Muut ongelmat asumisessa.....	68
8.3.7 Asiakkaan saama apu	70
8.3.8 Maksuvaikeuksien syy.....	72
8.4 Häätö.....	75
8.4.1 Häätötilanne	75
8.4.2 Häätöprosessi	78
9 JOHTOPÄÄTÖKSET	80
10 POHDINTA	87
LÄHTEET	89
LIITTEET	92

LYHENTEET

AHVL	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481
HE	Hallituksen esitys eduskunnalle
KKO	Korkein oikeus
OK	Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4
OmA	Oikeusministeriön asetus
UK	Ulosottokaari 15.6.2007/205
UMaksuA	Asetus ulosottomaksuista 13.1.1995/35
UMaksuL	Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34
VanhL	Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728
VnA	Valtioneuvoston asetus

1 JOHDANTO

Häätö on oikeudellinen prosessi, johon turvaudutaan, kun huoneiston tai kiinteistön hallintaoikeus on päättynyt eikä tiloja hallussaan pitävä henkilö suostu vapaaehtoisesti muuttamaan tiloista. Häädön tarkoituksena on poistaa häädettävä henkilö ja huoneistossa oleva omaisuus häädön kohteena olevista tiloista, kuten vuokra-asunnosta. Häätöprosessi jaotellaan kirjallisuudessa yleensä kahteen vaiheeseen, häätöperusteen hankkimiseen tuomioistuimelta ja häädön täytäntöönpanoon ulosottoviranomaisten toimin.

Opinnäytetyössä käsitellään häätöä vuokranantajan näkökulmasta. Työn toimeksiantajana toimii oululainen vuokrataloyhtiö. Käsiteltävä häätöaineisto sisältää osittain toimeksiantajan yhtiötoiminnan kannalta luottamuksellisia tietoja, minkä vuoksi toimeksiantaja esitellään vain pintapuolisesti. Toimeksiantajan nimeä opinnäytetyössä ei julkaista lainkaan. Opinnäytetyön tavoitteena on saada syvällisempää tietoa häätöön johtaneista syistä ja etsiä vuokranantajan näkökulmasta keinoja häätöjen ennaltaehkäisyyn. Toimeksiantajan aineistoa tutkimalla pyritään selvittämään, löytyykö häädettävien poluista asuttamisesta häätöön joitakin yhteisiä tekijöitä ja onko aineiston pohjalta havaittavissa jokin asiakasryhmä, joilla häätöriski on muita suurempi. Toimeksiantajan toiveissa on opinnäytetyön avulla saada tutkittua tietoa siitä, minkä tyyppisillä asiakkailla on riski joutua häädetyiksi, ja mahdollisesti löytää konkreettisia keinoja häätöjen ennaltaehkäisyyn. Työn tutkimusongelmia on neljä:

1. Miten häätöprosessi etenee vuokranantajan kannalta?
2. Mikä on tyypillinen polku asuttamisesta häätöön?
3. Minkä tyyppiset asiakkaat ovat riskiryhmässä päätyä häädetyiksi?
4. Miten riskiryhmään kuuluvat asiakkaat kyettäisiin tunnistamaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa?

Häädön täytäntöönpanoa koskeva lainsäädäntö oli pitkään hyvin niukkaa. Ennen ulosottolainsäädännön muutosta vuonna 2004 ei laki juurikaan määritellyt, miten häätö tulisi toimittaa ja miten esimerkiksi häädettävän omaisuuden kanssa tulisi menetellä. Häädön toimittaminen perustui pääasiassa ulosottoviranomaisten vakiintuneisiin käytäntöihin. Lakiuudistuksen jälkeen ulosotto-

lakiin (3.12.1895/37) otettiin myös hädän toimittamista koskevat säännökset. Häätösäännökset otettiin 1.1.2008 vanhat ulosottolait korvanneeseen ulosottokaareen (15.6.2007/205) sellaisinaan. Lainsäädännön uudistusten jälkeen häätöä käsitteleviä tutkimuksia ei ole juurikaan tehty ja ajantasaista lähdekirjallisuutta on tarjolla kohtalaisen niukasti. Opinnäytetyön aihe on kiinnostava toimeksiantajankin kannalta, sillä aikaisempia häätötutkimuksia vuokranantajan näkökulmasta on myös hyvin vähän. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen tuoreimmassa häätöä käsittelevässä tutkimuksessa Asuntohäädöt 2000-luvun Suomessa (Salovaara-Karstu & Muttilainen, 2004) häätöä on tarkasteltu myös vuokranantajan osalta, mutta tutkimus on tehty pääasiassa ennen lakiuudistusten voimaantuloa.

Opinnäytetyössä keskitytään käsittelemään vain asumiskäytössä oleviin vuokrahuoneistoihin kohdistuvia häätöjä. Muut asumismuodot sekä vuokratut liikehuoneistot on rajattu työn ulkopuolelle. Työssä ei myöskään käsitellä häätöä tarkemmin muiden toimijoiden, kuten käräjäoikeuden, ulosottoviraston tai hädettävän kannalta. Opinnäytetyön teoriaosuudessa tarkastellaan häätöprosessin etenemistä vuokranantajan näkökulmasta aina häätöperusteen hakemisesta hädän täytäntöönpanoon asti. Tutkimusmenetelmänä on lainoppi. Ensisijaisena lähdemateriaalina käytetään voimassa olevaa lainsäädäntöä, lakien esitöitä ja oikeuskirjallisuutta. Keskeisimpiä lähteitä ovat laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/481), joka sisältää säännökset vuokrasopimuksen päättämisestä ja purkamiseen oikeuttavista seikoista, oikeudenkäymiskaari (1.1.1734/4), joka säätelee häätöperusteen hankkimista tuomioistuimelta, sekä ulosottokaari (15.6.2007/205), josta löytyvät säännökset hädän täytäntöönpanon hakemisesta ja toimittamisesta.

Työn empiirisessä osassa tutkitaan toimeksiantajan vuokra-asunnoista aikavälillä 1.6.2007-31.12.2010 hädettyjen vuokralaisten asumishistoriaa asuttamisesta häätöön. Tutkimusmenetelmä on tilastollinen. Tutkimuksen aineisto on kerätty hyödyntäen toimeksiantajan sähköistä tietojärjestelmää ja kirjallisia arkistoja. Aineiston kooksi muodostui lopulta 179 häätötapausta. Toimeksiantajan hädöistä lähes kaikki ovat vuokranmaksun laiminlyönnistä johtuvia. Tutkimuksessa tarkastellaankin nimenomaan maksuhäiriöhäätöjä ja niiden taustoja. Odotuksena on löytää tarkempaa tietoa häätöön päättyvien vuokrasuhteiden riskipisteistä sekä mahdollisesti konkreettisia keinoja häätöjen ennaltaehkäisyyn. Tutkimusaineiston keräämistä varten laadittu tutkimuslomake (Liite 1) on suunniteltu yhdessä toimeksiantajan kanssa, jotta tutkimuskysymykset vastaavat mahdollisimman hyvin toimeksiantajan työlle asettamia odotuksia ja toiveita.

Häätöperusteen hakeminen käräjäoikeudelta ei aina johda varsinaiseen hädön täytäntöönpanoon. Tutkimusaineistoon ei olekaan otettu mukaan kaikkia käräjäoikeudelta häätöperusteen saaneita. Aineistossa ovat mukana kaikki ne tapaukset, joissa hädön täytäntöönpanoa on haettu ulosottoviranomaisilta. Tarkastelussa ovat mukana niin hädön täytäntöönpanon hakemisen jälkeen itse poismuuttaneet, varsinaisella hädön toimittamisella hädetyt, kuin ne tapaukset, joissa häätö on ulosottovaiheessa peruttu. Tutkimuksessa käytetty aineisto on kerätty vain toimeksiantajana toimivalta vuokraloyhtiöltä, joten muiden vuokranantajien häädöt eivät ole tutkimuksessa mukana.

Opinnäytetyö alkaa teoriaosuudella, joka etenee loogisessa järjestyksessä vuokrasuhteen päättämisestä ja häätöperusteen hakemisesta hädön täytäntöönpanon hakemiseen ja toimittamiseen. Teorian jälkeen seuraa työn varsinainen empiirinen osuus, jossa käsitellään tutkimusaineistoa. Työn lopuksi esittelen tutkimuksen johtopäätökset ja pohdinnan.

2 HÄÄTÖPERUSTE

2.1 Vuokranantajan oikeus päättää vuokrasopimus

Häätöprosessin alkamista edeltää aina se, että vuokralaisen vuokraoikeus on syystä tai toisesta päättynyt. Vuokrasopimuksen päättymisen syyt voidaan jaotella kahteen ryhmään. Vuokraoikeus voi päättyä joko vuokralaisen ”omasta syystä” tai ”ilman omaa syytä”. (Ihalainen 1987, 1.) Omasta syystään vuokralainen voi joutua häädetyksi yleensä silloin, kun vuokranantajalla on vuokralaisen toiminnasta johtuen perusteet purkaa vuokrasopimus. Ilman omaa syytään muuttamaan voi joutua, mikäli vuokranantaja laillisella perusteella irtisanoo vuokrasopimuksen. (Salovaara-Karstun ym. 2004, 19.) Vuokrasopimus on myös voitu jo alun perin tehdä määräaikaiseksi, jolloin se päättyy määräajan kuluttua umpeen, ja vuokralaisen on muutettava huoneistosta (AHVL 1:4.2 §). Mikäli vuokralainen ei vuokraoikeuden päätyttyä muuta huoneistosta vapaaehtoisesti, voi vuokranantaja hakea häädölle perustetta oikeusteitse (Jouttimäki 2008, 7).

2.1.1 Irtisanominen

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on sopimusosapuolien vapaasti irtisanottavissa, jolloin se päättyy irtisanomisajan kuluttua (AHVL 7:51.1 §). Vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen, on irtisanomisaika alle vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa 3 kuukautta ja yli vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa 6 kuukautta (AHVL 7:52.2 §). Vuokranantajan on todistettavasti toimitettava vuokralaiselle kirjallinen irtisanomisilmoitus, josta käy ilmi vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen syy. Irtisanomisilmoituksesta käy myös käräjäoikeuden antama haaste, jossa vuokranantaja vaatii vuokrasuhdetta päätettäväksi. (AHVL 7:54.1 § ja 3 §.) Nykyisessä laissa hyväksyttäviä irtisanomisperusteita ei ole erikseen rajattu, vaan irtisanomisen syyksi kelpaa mikä tahansa hyvän vuokratavan mukainen peruste. Hyväksyttävä irtisanomisperuste voi olla esimerkiksi se, että vuokranantaja tarvitsee asunnon omaan tai perheensä käyttöön, tai rakennuksessa alkaa peruskorjaus, joka estää huoneistossa asumisen. (Kanerva & Kuhanen 2003, 239-240.) Vuokran tai vuokran määräytymistä koskevan ehdon tarkistaminen ei kuitenkaan kelpaa irtisanomisperusteeksi, mikäli pyydettyä vuokraa tai ehtoa voidaan pitää kohtuuttomana.

Vuokrasopimusta ei myöskään voida irtisanoa ilman hyväksyttävää perustetta, mikäli irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioonottaen pidettävä kohtuuttomana. (AHVL 7:56.1 §.)

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy pääsääntöisesti sovitun määräajan kuluttua, eikä sitä voida irtisanoa kuin poikkeustapauksissa. Tuomioistuimien voi kuitenkin erityisestä syystä oikeuttaa osapuolen irtisanomaan määräaikaisen sopimuksen (AHVL 7:55.1 §). Vuokranantajalle oikeus irtisanoa sopimus voidaan antaa, jos hän yllättävästä syystä tarvitsee asuntoa omaan tai perheensä käyttöön, tai jos sopimuksessa pysyminen määräajan loppuun olisi muusta verrattavasta syystä kohtuutonta (AHVL 7:55.3 §). Tilanteessa, jossa määräaikaisen sopimuksen jatkaminen olisi jommankumman osapuolen kannalta kohtuutonta, tulisi osapuolten ensisijaisesti ratkaista asia sopimalla. Jos sopiminen ei kuitenkaan onnistu, voi se osapuoli, jonka kannalta sopimuksen jatkaminen olisi kohtuutonta, hakea tuomioistuimelta oikeutta määräaikaisen sopimuksen irtisanomiseen. Tuomioistuimen annettua oikeuden irtisanoa sopimus, täytyy irtisanovan osapuolen toimittaa irtisanominen samalla tavalla kuin toistaiseksi voimassa olevassakin vuokrasuhteessa. Tuomioistuimen antama irtisanomistuomio ei näin ollen toimi esimerkiksi häätöperusteena, vaan oikeuttaa vain sopimuksen irtisanomiseen. (Kanerva ym. 2003, 245.)

2.1.2 Purkaminen

Vuokrasopimuksen purkaminen on irtisanomista voimakkaampi toimenpide, eikä sitä voida käyttää kuin laissa määritellyissä tapauksissa. Purettu vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomisaikaa, jopa välittömästi (HE 304/94 vp, 81). Vuokranantajalla on lain mukaan oikeus purkaa vuokrasopimus,

1) jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa, 2) jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä, 3) jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty, 4) jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää, 5) jos vuokralainen hoitaa huoneisto huonosti, tai 6) jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. (AHVL 8:61.1 §.)

Purkamisperusteeseen on vedottava kohtuullisessa ajassa sen tultua vuokranantajan tietoon. Purkamisoikeus ei kuitenkaan lakkaa niin kauan kuin vuokralaisen 1 tai 4-6 kohdassa tarkoitettu

menettely jatkuu. (AHVL 8:61.4 §.) Mikäli kyseisellä menettelyllä katsotaan olevan vuokranantajalle vain vähäinen merkitys, ei oikeutta sopimuksen purkamiseen ole (AHVL 8:61.3 §).

Halutessaan purkaa vuokrasopimuksen, vuokranantajan on todistettavasti annettava vuokralaiselle kirjallinen purkamisilmoitus, josta käy ilmi purkamisen perusteet sekä vuokrasopimuksen päättymisajankohta, mikäli sopimus ei pääty välittömästi purkamisilmoituksen antamisen jälkeen. Tuomioistuimen antama haaste, jossa vaaditaan vuokrasopimuksen purkamista käy purkamisilmoituksesta. (AHVL 8:66 §.) Ennen vuokrasopimuksen purkamista AHVL 8:61.1 § 3-6 kohdan perusteella vuokranantajan on annettava vuokralaiselle kirjallinen varoitus. Näin annetaan vuokralaiselle vielä mahdollisuus korjata menettelynsä. Purkamisoikeutta ei ole, mikäli vuokralainen varoituksen jälkeen viivytyksettä korjaa toimintansa. Varoitusta ei kuitenkaan tarvitse antaa, jos vuokralaisen menettely on ollut erittäin moitittavaa tai jos vuokralaiselle on jo aikaisemmin annettu varoitus asiasta. (AHVL 8:62 §.) Mikäli vuokralaisen menettely varoituksen antamisen jälkeenkin jatkuu, voi vuokranantaja purkaa vuokrasopimuksen.

Vuokranmaksun laiminlyönti on yleisin peruste vuokrasopimuksen purkamiselle ja vuokralaisen häätämiseksi. Laissa ei tarkemmin määritellä, kuinka paljon tai kuinka pitkältä ajalta vuokria täytyy olla maksamatta, jotta vuokrasopimus voidaan purkaa. Laiminlyönnillä täytyy kuitenkin olla vähäistä suurempi merkitys, jotta se kelpaa purkuperusteeksi. (AHVL 8:61.3 §; Kanerva ym. 2003, 261.) Käytännössä vuokrasopimuksen purkamiseen ja häätöön tähtäävät toimenpiteet aloitetaan pääsääntöisesti silloin, kun vuokralaisella on rästissä kahden tai kolmen kuukauden vuokra (Salovaara-Karstu ym. 2004, 90). Oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen voi kuitenkin syntyä, vaikka maksamatta ei määrällisesti olisikaan kahden kuukauden vuokraa. Mikäli vuokralainen esimerkiksi maksaa vuokran jatkuvasti huomattavan myöhässä tai vuokria on pidemmän aikaa maksettu liian vähän, saattaa alle kahden kuukauden vuokranmaksun laiminlyöntikin riittää purkuperusteeksi. Joskus osa vuokrasta maksetaan esimerkiksi asumis- tai toimeentulotukena suoraan vuokranantajalle, jolloin vuokravelkaa ei kuukausittain ehdi kertyä koko kuun vuokraa vastaavaa määrää, vaikka vuokralainen jättäisikin oman osuutensa maksamatta. Toistuvan omavastuuosuuksien maksamatta jättämisen on kuitenkin oikeuskäytännössä katsottu oikeuttavan vuokrasopimuksen purkamiseen. (Kanerva ym. 2003, 262-265.)

Toiseksi yleisin syy vuokrasopimuksen purkamiselle ja häädölle ovat häiritsevä elämä huoneistossa (AHVL 8:61.1 § 4 k) ja järjestysmääräysten rikkominen (AHVL 8:61.1 § 6 k), jotka rinnastuvat yleensä toisiinsa. Häiriökäyttäytymistä voi olla esimerkiksi yöaikaan tapahtuva äänekäs musi-

kinsoitto tai muu metelöinti huoneistossa. Joissain tapauksissa myös kotieläimistä aiheutuva haitta, kuten koirien jatkuva pitkäkestoinen haukkuminen voi riittää perusteeksi purkaa sopimus. Häiriöiden kohdalla merkittävää on niiden toistuvuus ja aiheutuneen häiriön määrä. Sinänsä hyväksyttäväkin toiminta voi tietyissä tilanteissa oikeuttaa vuokrasopimuksen purkamiseen, mikäli kyseisestä toiminnasta aiheutuu muille asukkaille toistuvasti kohtuutonta haittaa. (Kanerva ym. 2003, 269-270, 272.) Korkein oikeus on muun muassa päätöksellään oikeuttanut vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen muita asukkaita kohtuuttomasti häirinneen flyygelinsoiton perusteella. Tapauksessa flyygelinsoittoa oli harjoitettu huoneistossa useamman vuoden ajan, ja viimeaikoina päivittäinen soittoaika oli ollut 6-7 tuntia päivässä kello 8-22 välisenä ajankohtana. Vuokralaista pyydettiin rajoittamaan flyygelinsoitto kello 10–20 väliselle ajalle, mihin hän ei huomautuksista huolimatta suostunut. Korkein oikeus katsoi flyygelinsoiton aiheuttaneen naapureille kohtuuttomasti häiritsevää melua, ja vuokralainen veloitettiin hädän uhalla muuttamaan huoneistosta. (KKO 1984 II 176.)

Ennen vuokrasopimuksen purkamista häiriöiden perusteella vuokralaiselle on yleensä annettava varoitus. Varoitusta ei kuitenkaan tarvitse antaa, mikäli vuokralainen on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla. (AHVL 8:62.1 § ja 3 §.) Vuokranantajan on hyvä kerätä näyttöä siitä, milloin ja minkälaista häiriötä vuokralainen on aiheuttanut, sillä oikeudessa näyttövelvollisuus on vuokranantajalla. Todisteena voivat toimia esimerkiksi naapureiden kirjalliset todistukset häiriöistä ja niiden ajankohdista. (Kanerva ym. 2003, 270.)

2.1.3 Alivuokra- ja jälleenvuokrasopimukset

Alivuokrasuhde syntyy, kun vuokralainen vuokraa osan, kuitenkin enintään puolet vuokraamastaan huoneistosta toisen käyttöön (AHVL 2:17.1 § ja 11:80.1 §). Alivuokrasuhteessa alivuokralaisen vuokranantajana toimii päävuokralainen. Alivuokralaisella ei ole lainkaan sopimusta huoneiston varsinaisen vuokranantajan kanssa. Asuinhuoneiston alivuokraukseen ei myöskään tarvita vuokranantajan lupaa. (Kanerva ym. 2003, 322.) Alivuokrasuhde päättyy automaattisesti ilman irtisanomisaikaa alivuokranantajan vuokraoikeuden päättyessä. Vuokranantajan ei näin ollen tarvitse ryhtyä toimenpiteisiin alivuokralaisen sopimuksen päättämiseksi (AHVL 11:84 §). Alivuokralaiselle ei myöskään tarvitse hakea erillistä häätöperustetta, vaan hänet voidaan häätää alivuokranantajan johdannaishäädettävänä. Vuokranantaja voi kuitenkin joutua hakemaan alivuokralaiselle omaa häätöperustetta silloin, kun alivuokranantajan vuokrasopimus on päättynyt ilman

häättöperusteen hakemista, esimerkiksi alivuokranantajan oman irtisanomisen johdosta, ja alivuokralainen ei vapaaehtoisesti muuta huoneistosta. (Kanerva ym. 2003, 331-332.)

Jälleenvuokrauksessa huoneiston ensivuokralainen vuokraa koko huoneiston edelleen jälleenvuokralaiselle. Tällöin huoneiston hallinta siirtyy kokonaan jälleenvuokralaiselle, ja ensivuokralainen ei käytä edes osaa huoneistosta. Jälleenvuokrasuhteessa vuokranantajana on ensivuokralainen. Jälleenvuokralainen ei ole sopimussuhteessa ensivuokralaisen vuokranantajaan. Jälleenvuokraukseen tarvitaankin aina varsinaisen vuokranantajan kirjallisesti tai suullisesti antama lupa. Mikäli huoneisto on vuokrattu eteenpäin ilman lupaa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus, jolloin myös huoneiston vuokralaiselta vuokranneen henkilön vuokraoikeus päättyy ilman, että jälleenvuokrausta koskevia säännöksiä sovelletaan. (AHVL 10:72.1 §; Kanerva ym. 2003, 304-305.)

Jälleenvuokralaisen asema on alivuokralaista parempi, koska jälleenvuokralaisen vuokraoikeus ei automaattisesti pääty ensivuokrasopimuksen päättymiseen. Jälleenvuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasuhdetta, mikäli ensivuokrasuhde on päättynyt hänestä riippumattomista syistä. Tällaisia ovat esimerkiksi ensivuokrasuhteen päättämisestä sopiminen, ensivuokralaisen tekemä irtisanominen tai ensivuokrasuhteen purkaminen vuokranmaksun laiminlyönnin johdosta. (AHVL 10:76 §.) Jälleenvuokralaisen on tällöin ilmoitettava vuokranantajalle kirjallisesti halustaan jatkaa vuokrasuhdetta. Jos vuokranantaja vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, tulee hänen toimittaa vastustamisensa perusteet tuomioistuimen tutkittavaksi. Mikäli tuomioistuin hyväksyy vastustamiskanteen, se päättää, milloin jälleenvuokralaisen vuokraoikeus päättyy, ja jälleenvuokralainen veloitetaan muuttamaan huoneistosta tuona ajankohtana. Annettu päätös käy häättöperusteesta. Jos vuokranantaja ei vastusta jatkamista tai tuomioistuin hylkää vastustamiskanteen, jatkuu jälleenvuokralaisen vuokrasuhde ensivuokrasopimuksen ehdoin. Jälleenvuokrasopimuksen ollessa määräaikainen, päättyy oikeus jatkaa sopimusta määräajan päättymiseen. (AHVL 10:77 §.)

Jälleenvuokralaisen ja vuokranantajan välillä ei ole sopimussuhdetta, joten vuokranantajan oikeus päättää jälleenvuokrasopimus on rajallinen. Vuokranantaja voi kuitenkin AHVL 8:61 §:ssä luetelluilla purkuperusteilla purkaa ensivuokrasopimuksen tai suoraan jälleenvuokrasopimuksen, mikäli purkamisen perusteena on jokin muu kuin vuokranmaksun laiminlyönti. (AHVL 10:74 §.) Jälleenvuokralainen maksaa vuokraa ensivuokralaiselle, eikä vuokran maksamatta jättäminen näin ollen kohdistu lainkaan vuokranantajaan. Mikäli vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus ja jälleenvuokralainen halutaan velvoittaa muuttamaan huoneistosta, täytyy hänet nime-

tä vastaajaksi haastehakemuksessa, riippumatta siitä, puretaanko ensivuokrasopimus vai suoraan jälleenvuokrasopimus. (Kanerva ym. 2003, 309-310; Linna 2004, 46.)

2.2 Häätöperusteen hakeminen käräjäoikeudelta

Häätö edellyttää aina häätöperustetta, jossa vastaaja veloitetaan ”luovuttamaan toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa taikka veloitetaan muuttamaan sieltä pois” (UK 1:1.1 § 3 k). Häätöperusteena voi periaatteessa toimia mikä tahansa ulosottokaaren 2:2 §:ssä mainittu ulosottoperuste, mutta käytännössä vuokra-asuntohäätöjen kohdalla häätöperusteena toimii lähinnä tuomioistuimen riita-asiassa antama yksipuolinen tai tavallinen tuomio (UK 2:2.1 § 1 k; Linna 2004, 10). Tuomioon rinnastetaan soveltuvilta osin myös tuomioistuimen riita-asiassa antama päätös, määräys, väliaikainen määräys sekä tuomioistuimen vahvistama sovinto (UK 2.2.2 §).

Vuokranantaja hakee häätöperustetta toimittamalla kirjallisen haastehakemuksen toimivaltaisen käräjäoikeuden kansliaan (Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4, 5:1.1 §). Huoneenvuokra-asioissa toimivaltainen on se käräjäoikeus, jonka tuomiopiirissä käsittelyn kohteena oleva huoneisto sijaitsee (OK 10:8.1 §). Toimivaltainen tuomioistuin voidaan määritellä myös yleisen tai valinnaisen oikeuspaikan mukaan. Mikäli vuokralainen on luonnollinen henkilö, voidaan asia käsitellä siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiiriin vuokralaisen kotipaikka kuuluu (OK 10:1 §). Vuokralaisen ollessa oikeushenkilö, kuten yhtiö tai yhdistys, toimivaltaisuus voidaan ratkaista sen mukaan, missä oikeushenkilöllä on kotipaikka tai mistä sen hallintoa pääasiassa hoidetaan (OK 10:2.1 §).

Kun haastehakemus on saapunut käräjäoikeuteen, asia tulee vireille ja sen valmistelu alkaa (OK 5:1.2 §). Haastehakemuksessa tulee ilmoittaa tuomioistuimen nimi, asianosaisten ja heidän asiamiestensä nimet ja yhteystiedot sekä mahdollisten todistajien nimet ja yhteystiedot. Haastehakemuksesta tulee myös käydä ilmi kantajan yksilöity vaatimus ja sen perusteet, mahdolliset vaatimukset oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta sekä ne todisteet, joihin kantaja vetoaa. (OK 5:2 §.) Haastehakemukseen liitetään sopimus tai muu asiakirja, johon kantajan vaatimus perustuu (OK 5:4 §). Häätöperustetta koskevassa haastehakemuksessa vaaditaan hädän lisäksi tyyppillisesti myös maksamattomia vuokria tai muita saatavia. Jos hädän kohteena olevassa huoneistossa asuu useampi henkilö, joilla on joko oma tai erillinen vuokrasopimus vuokranantajan kanssa, täytyy haastehakemuksessa nimetä vastaajiksi kaikki ne vuokralaiset, joihin häätö halu-

taan kohdistaa. Esimerkiksi puoliset, jotka ovat yhdessä tehneet vuokrasopimuksen, täytyy kumpikin nimetä vastaajaksi, mikäli heidät molemmat halutaan häätää. Jos taas vain toinen puolisoista on tehnyt vuokrasopimuksen, riittää, että hänet ilmoitetaan vastaajaksi. (Linna 2004, 12 ja 47.)

Häätöperustetta voidaan hakea joko laajalla tai suppealla haastehakemuksella. Mikäli asia jo etukäteen tiedetään riittäväksi, täytyy käyttää laajaa haastehakemusta. Tällöin hakemuksessa tulee perusteellisesti selvittää etenkin esitettävät vaateet ja niiden perustelut sekä mahdolliset todisteet tai todistajat. (OK 5:2 § ja 5:3 §; Kanerva ym. 2003, 372-373.) Käräjäoikeus voi pyytää täydentämään haastehakemusta, jos katsoo sen puutteelliseksi (OK 5:5.1 §). Huoneenvuokrasioissa tyypillinen on kuitenkin suppea haastehakemus, jota voidaan käyttää kantajan mukaan selvissä ja riidattomissa asioissa vaadittaessa esimerkiksi häätöä ja/tai vuokrasaatavaa. Kantajan tulee tällöin ilmoittaa hakemuksessaan asian olevan kantajan näkemyksen mukaan riidaton. Suppeassa haastehakemuksessa vaateen perusteluja tai mahdollisia todisteluja ei tarvitse esittää niin laajasti kuin tavallisessa haastehakemuksessa. Ne asiakirjat, joihin kantaja vetoaa, on kuitenkin yksilöitävä täsmällisesti. (OK 5:3 §.) Esimerkiksi vuokra- tai muiden saatavien osalta on hyvä yksilöidä tarkasti jokainen saatava määrineen ja korkovaatimuksineen (Kanerva ym. 2003, 372).

Kantajalta peritään oikeudenkäymismaksu, joka sisältää korvauksen asian käsittelystä, suoritetuista toimenpiteistä, ratkaisun toimituskirjasta sekä muista mahdollisista viranomaisten toimenpiteistä (Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista 26.7.1993/701, 2.2 § ja 5.1 §). Riita-asioiden oikeudenkäymismaksut ovat tällä hetkellä (2010) 79-179 euroa, riippuen siitä, missä käsittelyvaiheessa asia ratkaistaan (VnA 924/2008, 1.2 §). Mikäli asia ratkaistaan kantajan eduksi, on vastaaja velvollinen korvaamaan vastaajalle aiheutuneet kohtuulliset oikeudenkäyntikulut, jos kantaja on tätä haastehakemuksessaan vaatinut (OK 5:2.1 § 4k ja 21:1 §). Tuomioistuin ratkaisee viimekädessä maksettavaksi tuomittavien oikeudenkäyntikulujen määrän (OK 21:8c.1§ ja 21:8d §). Riidattomissa velkomus- tai häätöasioissa oikeudenkäymiskuluja voidaan pääsääntöisesti vaatia perustaksan mukaan 211-245 euroa ja korkean taksan mukaan 294-333 euroa, riippuen siitä, onko velan pääoma alle vai yli 250 euroa (Oma 682/2010, 3 §).

Selvien ja riidattomien asioiden käsittelyprosessi käräjäoikeudessa on tavallista prosessia hieman yksinkertaisempi ja näin ollen osapuolten kannalta usein nopeampi ja edullisempi vaihtoehto. Tuomioistuin antaa suppean haastehakemuksen perusteella vastaajalle haasteen, jossa tätä

kehotetaan antamaan kirjallinen vastine kanteeseen (OK 5:8 § ja 5:9.1 §). Mikäli vastinetta ei anneta määräajassa, kannetta ei vastusteta tai sitä vastustetaan perusteetta, käräjäoikeus ratkaise asian yksipuolisella tuomiolla, eikä suullista käsittelyä tarvita lainkaan (OK 5:13 §). Myös alun perin riitaiseksi oletettu asia voidaan samoilla perusteilla ratkaista yksipuolisella tuomiolla jo kirjallisessa menettelyssä. Yksipuolinen tuomio on heti täytäntöönpanokelpoinen, ja vuokranantaja voi siirtää asian ulosottoon (UK 2:9 §). Yksipuolisesta tuomiosta ei voi valittaa hovioikeuteen, mutta asianosaisella, jota vastaan yksipuolinen tuomio on annettu, on mahdollisuus hakea päätöksen antaneelta käräjäoikeudelta takaisinsaantia 30 päivän kuluessa tuomion tiedoksisaannista (OK 12:15 §).

Mikäli vastaaja vastineessaan riitauttaa asian, sen käsittely käräjäoikeudessa jatkuu kirjallisesti tai suullisessa valmistelutunnossa (OK 5:15 §). Valmisteluissa pyritään selvittämään mitä asianosaiset vaativat, millä perusteella, mitä todisteita he aikovat esittää, mistä seikoista asianosaiset ovat eri mieltä ja onko sovinnolle mahdollisuutta (OK 5:19 §). Asia voidaan ratkaista pelkästään kirjallisen valmistelun perusteella, mikäli asianosaiset tähän suostuvat eikä asian laatu edellytä pääkäsittelyn toimittamista (OK 5:27a §). Jos asiaa ei saada tuomiolla tai sovinnolla ratkaistua kirjallisessa tai suullisessa valmistelussa, järjestetään varsinainen pääkäsittely (OK 5:27 § ja 5:28.1 §). Pääkäsittelyssä osapuolet esittävät perustellusti oman kantansa ja kommentoivat vastapuolen väitteitä. Osapuolten esittämät kirjalliset todisteet käydään läpi, kuullaan mahdollisia todistajia ja käsittelyn lopuksi asianosaiset esittävät omat loppulausuntonsa. (OK 6:2 §.) Tämän jälkeen käräjäoikeus antaa tuomion joko heti pääkäsittelyn jälkeen tai kansliatuomiona yleensä kahden viikon kuluessa pääkäsittelystä (OK 24:8.1-2 §). Käräjäoikeuden tuomioon voi hakea muutosta valittamalla hovioikeuteen. Asianosaisen täytyy tällöin ilmoittaa käräjäoikeudelle tyytymättömyytensä tuomioon viimeistään seitsemäntenä päivänä tuomion antamisesta, ja tämän jälkeen jättää hovioikeudelle osoitettu valituskirjelmä käräjäoikeuteen 30 päivän kuluessa tuomion antamisesta. (OK 25:1 §, 25:5 § ja 25:12 §.) Jos muutosta ei haeta määräajassa, tuomio saa lainvoiman, ja asia voidaan siirtää ulosottoon (Oikeuslaitos 2010, hakupäivä 10.10.2010).

3 ASIANOSAISET

Häädössä asianosaisia ovat häädön hakija, vastaaja eli häädettävä sekä niin sanotut johdannais-häädettävät, joiden oikeus oleilla häädön kohteena olevissa tiloissa perustuu vastaajan oikeuteen (UK 7:1 §). Häätötiloissa satunnaisesti paikalla olevia henkilöitä ei lasketa asianosaisiksi vaan UK 1:3.1 § 6 kohdassa tarkoitetuiksi sivullisiksi. Heidät voidaan kuitenkin yhtälailla kehottaa poistumaan tai tarvittaessa poistaa häätötiloista ulosottomiehen järjestyksenpito-oikeuden nojalla (UK 3:23.3 §).

Häädön hakija on häätötuomiossa kantajana ollut taho, joka vuokra-asuntoja koskevissa häädöissä tavallisimmin on vuokranantaja. Hakijana voi kuitenkin olla myös muu kuin varsinainen vuokranantaja, mikäli kyseinen taho on ollut kantajana häätötuomiota haettaessa. Esimerkiksi alivuokranantajan on mahdollista hakea häätöä alivuokralaiselle, jolloin häädön hakijana toimii varsinaisen vuokranantajan sijasta päävuokralainen ja vastaajana tämän alivuokralainen. (AHVL 11:80 §, 11:83.2 §; Linna 2004, 48.)

Varsinainen häädettävä on häätöperusteessa vastaajaksi nimetty henkilö tai oikeushenkilö, yleensä vuokralainen, jota vastaan häädön täytäntöönpanoa on haettu (UK 1:3.1 § 3k; Linna 2004, 44). Jos vastaajia on useita, täytyy heistä jokaisen olla vastaajana häätöperusteessa, jotta häätö voidaan kohdistaa heihin kaikkiin. Esimerkiksi yhdessä vuokrasopimuksen tehneiden puolisoiden täytyy kummankin olla häätöperusteessa velvoitettu muuttamaan huoneistosta, jotta heidät voidaan molemmat häätää. Mikäli huoneisto on jälleenvuokrattu, täytyy jälleenvuokralaisen olla häätöperusteen vastaajana. Jälleenvuokrattu huoneisto ei ole osaksikaan ensivuokralaisen hallinnassa, joten häädön täytäntöönpanotoimet kohdistuvat vain jälleenvuokralaiseen, eikä häntä voida häätää pelkästään ensivuokralaiseen kohdistuvalla häätöperusteella. (Linna 2004, 46-47.) Vuokralaisen kuollessa vastuu vuokrasuhteen velvoitteista siirtyy vuokralaisen kuolinpesälle. Vastaajana häädössä toimii tällöin vuokralaisen sijasta kuolinpesä. Häätö voidaan tällöin panna täytäntöön riippumatta siitä, onko häätöperusteen vastaajana edesmennyt vuokralainen vai tämän kuolinpesä. (AHVL 6:46.1§; Linna 2004, 47.)

Häätöperusteessa mainitun häädettävän lisäksi häätötoimet ulottuvat myös muihin asianosaisiin, vaikka heitä ei olisikaan häätöperusteessa erikseen nimetty. Tällaisia johdannaishäädettäviä

voivat olla esimerkiksi perheenjäsenet, kuten puoliso tai lapset, jotka eivät ole vuokrasopimuksen osapuolia, sekä alivuokralaiset. Lisäksi johdannaishäädettäviksi katsotaan sellaiset henkilöt, jotka vuokralaisen luvalla tai luvatta vastikkeetta asuvat tai oleskelevat osassa huoneistoa. (Linna 2004, 44-46.)

4 HÄÄDÖN HAKEMINEN

4.1 Hakemus ulosottoviranomaisille

Vuokranantaja ei tuomioistuimen antaman häätöperusteen saatuakaan voi omin toimin häätää vuokralaista huoneistosta, vaan häädön toimittamisesta huolehtivat ulosottoviranomaiset. Häädön täytäntöönpanoa haetaan kirjallisella ulosottohakemuksella häädettävän kotipaikan ulosottomieheltä tai muulta paikalliselta ulosottoviranomaiselta. Ulosottohakemus voidaan toimittaa myös sähköisellä viestillä, mikäli ulosottoviranomaisella on käytössään sähköisen viestin vastaanottamiseen soveltuva järjestelmä, tai erityisen teknisen käyttöyhteyden avulla sähköisesti suoraan ulosoton valtakunnalliseen ULJAS-tietojärjestelmään. Tietojärjestelmähakemuksen käyttö on tarkoitettu lähinnä suurille hakijoille, jotka tekevät paljon ulosottohakemuksia, ja sen käyttöön tarvitaan Valtakunnanvoudinviraston myöntämä tietojärjestelmähakijan lupa. (UK 3:1.1 §; Linna 2004, 2, 49-50.)

Ulosottohakemuksesta tulee käydä ilmi häädön hakijan eli yleensä vuokranantajan nimi, henkilö- tai yritystunnus, yhteystiedot sekä mahdollisen asiamiehen tiedot. Jos häädön lisäksi haetaan myös maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa, kuten maksamattomia vuokria, tulee hakemuksessa ilmoittaa myös hakijan tilitiedot, saatavan määrä, sekä maksettujen lyhennysten määrä, mikäli velkaa on ulosottoperusteen antamisen jälkeen lyhennetty. Lisäksi hakemuksesta tulee käydä ilmi vastaajan nimi, sekä tiedossa olevat henkilö- ja yhteystiedot. (UK 3:2.1 §.) Häätötilojen osoitteen lisäksi on hyvä ilmoittaa, jos tiedossa on jokin toinen vastaajan käytössä oleva osoite. Mikäli tiedossa on, että häätötiloissa asuu häädettävän lisäksi muita henkilöitä, on heidätkin hyvä mainita hakemuksessa (Linna 2004, 50). Ulosottohakemus tulee allekirjoittaa (UK 3:1.2 §).

Häätöasia tulee vireille, kun ulosottohakemus on saapunut ulosottoviranomaiselle tai ulosoton tietojärjestelmään (UK 3:8 §). Hakemuksen lisäksi ulosottoviranomaisille tulee toimittaa häätöperuste joko alkuperäisenä tai viranomaisen antamana kopiona. Häätöperuste voidaan toimittaa joko yhdessä hakemuksen kanssa, tai jos hakemus on tehty sähköisesti, jälkikäteen kolmen viikon kuluessa asian vireilletulosta. Tietojärjestelmähakijat voivat luvan niin salliessa toimittaa häätöperustetta koskevat tiedot myös sähköisesti. (UK 3:5.1 § ja 3:7.1 §.) Hakijan on viipymättä ilmoitettava ulosottoviranomaisille, mikäli jokin hakemuksessa annetuista tiedoista muuttuu. Jos vas-

taaja muuten kuin ulosoton kautta lyhentää velkaansa, on hakija velvollinen ilmoittamaan nämä maksuerät ulosottoviranomaisille. Jos ilmoitusta ei tehdä, ulosotto voidaan keskeyttää tai perua. (UK 3:3 §.)

4.2 Häätötuomion lainvoimaisuus

Häädön täytäntöönpanon edellytykset ovat hieman erilaiset riippuen siitä, haetaanko häätöä lainvoimaisella vai lainvoimaa vailla olevalla häätötuomiolla. Tuomio saa lainvoiman, kun siihen ei enää voida hakea muutosta varsinaisin muutoksenhakekeinoin. (Linna 2008, 50.) Lainvoimainen tuomio pannaan täytäntöön ilman ehtoja. Häätö voidaan siis suorittaa loppuun asti ilman hakijavakuutta, eikä häädettävä voi estää täytäntöönpanoa torjuntavakuudella. Ylimääräisten muutoksenhakekeinojen käyttäminen ei sekään estä täytäntöönpanoa ellei muutoksenhakua käsittelevä tuomioistuin kiellä tai keskeytä sitä. (UK 2:3 §.) Käräjäoikeuden antama lainvoimaa vailla oleva yksipuolinen tuomio rinnastetaan lainvoimaiseen tuomioon ja se pannaan täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio (UK 2:9 §).

Hovioikeuden muutoksenhakuasteena antama lainvoimaa vailla oleva tuomio voidaan panna täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio (UK 2:10.1 §). Hovioikeuden tuomioon voidaan hakea muutosta vain korkeimman oikeuden myöntäessä siihen valitusluvan, joten tuomion muuttumisen ei katsota olevan kovin todennäköistä. (Linna 2008, 32; Rikalainen & Uitto 2008, 241.) Jos hovioikeuden tuomiolla haetaan häädön lisäksi myös maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa, kuten vuokrasaataavia, ei ulosmitattuja varoja kuitenkaan voida tilittää hakijalle ilman tämän maksamaa tilitysvakuutta. Hovioikeuden ensimmäisenä asteena antamaa tuomiota käsitellään niin kuin käräjäoikeuden antamaa lainvoimaa vailla olevaa tuomiota. (UK 2:10 §.)

Vuokranantaja voi halutessaan hakea häädön täytäntöönpanoa jo ennen kuin tuomio on lainvoimainen. Hakija on kuitenkin velvollinen korvaamaan vastaajalle täytäntöönpanosta ja sen peruuttamisesta aiheutuneet vahingot, mikäli täytäntöönpano tuomion kumoamisen tai muuttumisen takia myöhemmin perutaan. (UK 2:17.1 §.) Lainvoimaa vailla olevan tuomion täytäntöönpano edellyttääkin hakijan asettamaa vakuutta tuomion kumoamisesta tai muuttamisesta aiheutuvan korvausvelvollisuuden, täytäntöönpanokulujen tai täytäntöönpanon peruuttamistoimien varalta (UK 2:6.1 §). Vakuus voi olla pantti tai omavelkainen takaus. Jos takaajia on useita, täytyy takauksen olla myös yhteisvastuullinen. (UK 3:43.2 §.) Vakuus palautetaan, ”kun se oikeus tai vaati-

mus, jonka turvaamiseksi vakuus on annettu, on toteutettu” (UK 3:45 §). Hakijavakuutta ei kuitenkaan vaadita julkisyhteisöltä tai julkisoikeudelliselta laitokselta, kuten valtiolta tai kunnalta. Jos hädän kohteena on siis kunnan välittömässä omistuksessa oleva vuokra-asunto, ei kunnalta vaadita vakuutta hädän täytäntöön panemiseksi. Kunnalliset vuokratiloyhtiöt sen sijaan joutuvat asettamaan vakuuden, sillä ne ovat yksityisoikeudellisia yhtiöitä ja vastaavat mahdollisista korvauksista omilla varoillaan, eivät kunnan varoilla. (UK 3:44 §; Linna 2004, 34-35.)

Jos lainvoimaa vailla olevalla tuomiolla haetaan hädän täytäntöönpanon lisäksi vuokratilastoja tai muita saatavia, voidaan maksuvelvoite panna täytäntöön ilman hakijavakuutta. Ulosmitattua omaisuutta ei kuitenkaan realisoida kuin kiireellisissä tapauksissa, jos ulosmitatun omaisuuden arvo alenee nopeasti tai omaisuuden hoitamisesta aiheutuvat kulut ovat korkeat. Hakijan on tällöin asetettava myyntivakuus mahdollisen vahingon ja täytäntöönpanokulujen varalle. Ulosmitattuja varoja ei myöskään voida tilittää ilman hakijan asettamaa vakuutta. Toisin kuin hädän, vastaaja voi estää maksuvelvoitteen täytäntöönpanon asettamalla torjuntavakuuden saatavan, ulosottomaksun ja täytäntöönpanokulujen varalle. (UK 2:5 §.)

4.3 Häätötuomion voimassaolo

Minkä tahansa ulosottooperusteen täytäntöönpano edellyttää, ettei perusteessa tarkoitettu velvoite ole lakannut maksun, vanhentumisen tai muun syyn vuoksi (UK 2:1.1 §). Ulosottoaaren säännökset ulosottooperusteen täytäntöönpanon määräajasta koskevat vain luonnollisten henkilöiden maksuvelvoitteita eikä niitä siis voida soveltaa häätöperusteisiin. Hädän kanssa haettavia vuokra- tai muita saatavia säännökset kuitenkin koskevat, mikäli vuokralainen on luonnollinen henkilö. Maksuvelvoite on täytäntöönpanokelpoinen 15 vuotta lopullisen ulosottooperusteen antamisesta. Velkojan ollessa luonnollinen henkilö tai korvaussaatavan perustuessa rikokseen, on määräaika kuitenkin 20 vuotta. (UK 2:24.1 § ja 2:25.1 §.) Ulosottooperusteen määräajan kuluttua umpeen saatava vanhentuu lopullisesti, eikä sitä voida enää periä niin ulosoton kuin vapaaehtoisenaan perinnän keinoin. Saatavan lopullisen vanhenemisen määräajan seuraamisen lisäksi velkojan on huolehdittava velan yleisen vanhenemisajan katkaisemisesta. Katkaisu tulee lopullisen ulosottooperusteen saamisen jälkeen tehdä viiden vuoden välein. (Laki velan vanhentumisesta, 15.8.2003/728, 4 §, 13.2 § ja 14.1 §.)

Varsinaisen häätöperusteen täytäntöönpanokelpoisuusan määritleminen on ongelmallisempi, sillä laki ei suoraan määritle, missä ajassa häätöä pitää hakea. Velan vanhentumisesta annettu laki koskee myös muita velvoitteita, ja lain soveltamisala on lain esitöissä määritelty kohtalaisen laajaksi (HE 187/2002 vp, 36; VanhL 1.1§). Näin ollen yleistä vanhentumisaikaa voitaisiin teorias-
sa soveltaa myös häätöperusteeseen. Käytännössä häätöperuste menettänee täytäntöön-
panokelpoisuutensa jo aiemmin, koska vuokranantajan ja vuokralaisen välille katsotaan hiljaisesti
syntyneen uusi vuokrasopimus, jos häätöä ei panna täytäntöön ajoissa. Myös häätöperusteen
syy voi vaikuttaa voimassaoloaikaan. Jos häätötuomiota on haettu vuokralaisen sopimusrikko-
musten takia ja sopimusrikkomukset jatkuvat, voi häätöperuste olla voimassa pitkäänkin. Jos
hädän syynä taas ovat vuokralaisesta riippumattomat syyt, kuten vuokranantajan tarve saada
asunto omaan käyttöönsä, täytäntöönpanokelpoisuus lakanee lyhyemmässä ajassa, sillä vuok-
ranantajan tarpeen voidaan ajatella lakaneen, jos tämä ei kohtuullisessa ajassa vaadi vuokra-
laista muuttamaan. (Linna 2004, 39-41.)

Jos vuokralaiselle annettua muuttokehotusta ei ole uusittu kohtuullisessa ajassa, voi vuokralainen
esittää väitteen vuokrasopimuksen hiljaisesta uusiutumisesta. Käytännössä ulosottomies pyytää
asianosaisilta selvitystä ja arvioi vuokrasuhteen uudistumista, kun täytäntöönpanoa haetaan yli 6-
12 kuukautta vanhalla häätötuomiolla. Pääasiassa häätöä kuitenkin haetaan hyvinkin pian häätö-
perusteen saamisen jälkeen eikä täytäntöönpanokelpoisuuden määräaikaa tarvitse selvittää.
(Linna 2004, 39-42.)

Käytännöt täytäntöönpanokelpoisuuden suhteen voinevat hieman vaihdella ulosottovirastoittain.
Toimeksiantajan häätötapausten kohdalla huomattiin, että Oulun ulosottovirasto oli hyväksynyt 2-
3 kuukautta vanhat häätöperusteet ilman selvityksiä. Mikäli toimeksiantaja oli hakenut häätöä
vanhemmalla häätöperusteella, oli hakemus voitu hyväksyä perusteltuna. Häädettävän kanssa oli
esimerkiksi voitu tuomion antamisen jälkeen tehdä maksusopimus, jolloin toimeksiantaja oli en-
nen hädän hakemista seurannut noudattaako häädettävä tehtyä sopimusta. Pätevin perustelu
häätöä oli voitu hakea jopa kuusi kuukautta vanhalla häätöperusteella. Tieto pohjautuu toimek-
siantajan häätötapauksiin, mutta samat käytännöt pätevät muihinkin Oulun ulosottovirastolle
tehtyihin häätöhakemuksiin.

Kun häätö on toimitettu, asian vireilläolo ulosotossa päättyy (UK 3:96 §). Tällöin myös häätöpe-
ruste menettää täytäntöönpanokelpoisuutensa eikä samalla häätötuomiolla voida uudestaan ha-
kea hädän toimittamista. Mikäli häädetty vuokralainen onnistuisi jotenkin saamaan häätötilat

takaisin haltuunsa, täytyisi vuokranantajan hankkia tämän häättämiseksi ulosottoimin uusi häättöperuste. (Rikalainen ym. 272.) Jos häädetty on ottanut tilat hallintaansa luvatta esimerkiksi murtautumalla huoneistoon, voi poliisi kuitenkin joissain tilanteissa antaa vuokranantajalle virka-apua hallinnan palauttamiseksi (Linna 2004, 42-43).

5 HÄÄTÖÄ EDELTÄVÄT TOIMENPITEET

5.1 Muuttopäivä

Häätöasian tultua vireille, tulee ulosottoviranomaisten viipymättä antaa vastaajalle vireilletuloilmoitus ja muuttokehotus. Vireilletuloilmoituksessa vastaajalle annetaan tiedoksi asian vireilletulopäivä ja asianhallintatiedot, vastaavan kihlakunnanulosottomiehen nimi ja yhteystiedot, velallisen lailliset oikeudet vakuudesta sekä muut asian kannalta tarpeelliset tiedot ja ilmoitukset. Lisäksi ilmoituksessa kerrotaan, että vastaajalla on niin halutessaan tilaisuus tulla kuulluksi ja häntä pyydetään ottamaan yhteyttä vastaavaan ulosottomieheen. Asian sisältäessä maksuvelvoitteen, annetaan vireilletuloilmoituksessa myös maksukehotus, mahdollinen ulosmittauksen ennakkoilmoitus, sekä ilmoitus siitä, että muu kuin toistuvaistulon ulosmittaus voidaan toimittaa ennakkoilmoitusta antamatta. (UK 3:33 §.)

Vireilletuloilmoituksessa annetaan muuttokehotus, jossa ilmoitetaan ulosottomiehen määräämä tarkka muuttopäivä, jolloin häädettyjen viimeistään on poistuttava hädän kohteena olevista tiloista (UK 7:2 §). Näin annetaan häädettyille vielä viimeinen mahdollisuus muuttaa omatoimisesti ja huolehtia itse omaisuudestaan. Häätöä ei voida toimittaa ennen määrättyä muuttopäivää, joten häädettyä tietää, minkä verran aikaa hänellä on asioidensa järjestämiseen. Muuttokehotuksessa ilmoitetaan myös, miten paikalle jääneen omaisuuden kanssa lain mukaan menetellään. (UK 7:2 §; Linna 2008, 224.)

Muuttokehotus voidaan lähettää postitse, jolloin sen katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä (UK 3:39.2 §). Mikäli tiedossa on jokin muu osoite, jossa häädettyvä oleskelee, lähetetään muuttokehotus häätötilojen lisäksi myös kyseiseen osoitteeseen. Muuttokehotus voidaan myös jättää hädän kohdetiloihin joko suljettuna tai avonaisena ilmoituksena esimerkiksi pudottamalla postiluukusta tai antamalla häädettyvälle mahdollisen tiloissa käynnin yhteydessä. Tällöin kehotuksen katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kehotuksen tiloihin jättämisestä. Avonaista muuttokehotusta käytetään etenkin silloin, jos on epäselvää, oleileeko huoneistossa häädettyvän lisäksi esimerkiksi alivuokralaisia tai muita johdannais-häädettyjä. Jos muut häädettyvät taas ovat tiedossa, voidaan heille jättää tai lähettää heidän nimellään oma muuttokehotus. Kohdetilojen ulkopuolelle kehotusta ei saa jättää. (UK 3:39.2 § ja

7:2 §; Linna 2004, 56-58.) Harkintansa mukaan ulosottomies voi käyttää myös todisteellista tiedoksiantoa (UK 3:40.1 §).

Vireilletuloilmoitusta ja muuttokehotusta ei tarvitse antaa, jos vastaajan olinpaikkaa ei selvityksistä huolimatta ole saatu selville tai ilmoituksen voidaan olettaa tuntuvasti vaikeuttavan täytäntöönpanoa (UK 3:33 §). Häädön kohdalla tällainen tilanne ei kuitenkaan periaatteessa ole mahdollinen, sillä muuttokehotus voidaan aina toimittaa häädön kohteena oleviin tiloihin (UK 7:2 §). Muuttokehotuksen ei myöskään voida ajatella vaikeuttavan häädön täytäntöönpanoa, sillä hyvin usein häädettävä muuttaa muuttokehotuksen saatuaan omatoimisesti asunnosta annettuun muuttopäivään mennessä eikä varsinaista häätöä tarvitse toimittaa (Salovaara-Karstu ym. 2004, 31).

Häädettävän ei tarvitse itse laskea milloin muuttopäivä on, vaan muuttopäivä ilmoitetaan muuttokehotuksessa aina tarkkana päivämääränä (Koulu & Lindfors 2009, 372). Muuttopäivä määrätään pääsääntöisesti 1-2 viikon päähän muuttokehotuksen tiedoksisaannista, eikä sitä voida ilman painavaa syytä määrätä tätä aikaisemmaksi tai myöhemmäksi (UK 7:4.1 §). Muuttokehotuksen tiedoksisaantiaika on seitsemän päivää, joten käytännössä muuttopäivä on 2-3 viikon kuluttua siitä, kun muuttokehotus on lähetetty (Linna 2008, 224). Jos olosuhteet vaativat, voidaan muuttopäivä määrätä aikaisemmaksi kuin viikon päähän tiedoksisaannista. Erittäin kiireellisissä tapauksissa se voidaan määrätä jopa samaksi päiväksi, jona asia annetaan vastaajalle henkilökohtaisesti tiedoksi. Tämä tulee kysymykseen lähinnä silloin, jos häädettävä toiminnallaan aiheuttaa tuhoa hakijan omaisuudelle esimerkiksi rikkomalla huoneistoa. Jos taas etukäteen on tiedossa mahdollisia lykkäämisperusteita tai muita painavia syitä, voidaan muuttopäivä määrätä hieman myöhemmäksi. (UK 7:4.1 §; Linna 2004, 55-56, 69-70.)

Muuttopäivä ei ole varsinainen häädön toimittamispäivä eikä sitä lain mukaan tarvitse häädettävälle ilmoittaakaan. Huoneisto tulee tyhjentää viimeistään annettuna muuttopäivänä. Ellei näin tapahdu, tulee häädettävän varautua siihen, että häätö voidaan toimittaa muuttopäivästä seuraavana päivänä tai minä tahansa ajankohtana tämän jälkeen. (UK 7:2 §; HE 216/2001 vp, 198.) Ulosottomies voi sen sijaan ilmoittaa hakijalle tarkan häätöpäivän, jos hakija on sitä pyytänyt. Tarkan häädön toimittamispäivän tietäminen lienee tarpeellista etenkin silloin, kun ulosottomies on antanut hakijalle luvan menetellä vähäarvoisen ja arvottoman omaisuuden kanssa haluamallaan tavalla. (Linna 2004, 56.)

5.2 Muuttopäivän lykkääminen

Ulosottomies voi lykätä määrättyä muuttopäivää, ellei siitä aiheudu hakijalle tuntuvaa haittaa (UK 7:4.1). Tuntuva haittaa voi aiheutua esimerkiksi siitä, että hakijan itsensä olisi välttämättä päästävä asumaan kyseisiin tiloihin tai voidaan perustellusti epäillä hädettävän tahallaan vahingoittavan huoneistoa (HE 216/2001 vp, 199). Lykkäystä harkittaessa voidaan joutua ottamaan huomioon myös välillisesti hakijaan vaikuttavia seikkoja. Jos huoneistoon on esimerkiksi tulossa uusi vuokralainen, saattaa tämän muuton viivästyttäminen aiheutua hakijalle tuntuvaa haittaa tosiasiallisena vuokratulojen menetyksenä. Myös naapureiden asemaan voidaan joutua kiinnittämään huomiota, etenkin hädän johtuessa hädettävän aiheuttamista häiriöistä. (Linna 2004, 72-73.) Ulosottomiehen täytyy lykkäystä harkitessaan tapauskohtaisesti arvioida, minkä verran haittaa hakijalle lykkäyksestä aiheutuu ja vastaavasti kuinka suuri merkitys lykkäyksellä hädettävälle on (HE 216/2001 vp, 199).

Lykkäyksestä päättää ulosottomies. Lykkäys ei varsinaisesti edellytä, että hädettävä itse sitä vaatisi, vaan ulosottomies voi viran puolesta tehdä lykkäyspäätöksen myös oma-aloitteisesti tai esimerkiksi sosiaaliviranomaisten esityksen perusteella, jos tämä katsoo lykkäykselle olevan perusteet. (UK 7:4.1 §; Linna 2004, 71.) Usein hädettävä kuitenkin pyytää lykkäystä itse (Linna 2008, 224). Laki ei suoraan määrää, millä perusteilla häätöä voidaan lykätä. Hyväksyttävänä perusteina voidaan pitää esimerkiksi hädettävän terveydelliseen tilanteeseen tai uuden asunnon järjestymiseen liittyviä syitä. (Linna 2004, 72.) Jos hädettävällä esimerkiksi on jo tiedossa uusi asunto lähiaikoina, voidaan muuttopäivää yleensä lykätä. Alaikäisten lasten olosuhteisiin tulisi hädässä kiinnittää erityistä huomiota, ja lasten olosuhteisiin liittyvät syyt riittävät yleensä perusteeksi hädän lykkäämiselle (HE 216/2001 vp, 199).

Lykkäys ei vaadi hakijan suostumusta, vaan ulosottomies voi myöntää lykkäystä hakijan sitä vastustaessakin (Linna 2004, 71). Häätöä voidaan tällöin lähtökohtaisesti lykätä enintään kaksi kuukautta asian vireille tulosta, ellei pidemmälle lykkäykselle ole erittäin painavaa syytä (UK 7:4.1 §). Kahta kuukautta pidempi lykkäys voi tulla kysymykseen lähinnä silloin, kun hädän täytäntöönpano olisi inhimillisesti kohtuutonta ja lykkäyksellä odotetaan voivan helpottaa hädän jälkeistä tilannetta (Koulu ym. 2009, 373). Poikkeuksellisen pitkää lykkäystä harkittaessa hakijaa olisi kuitenkin asianmukaista kuulla. Ulosottomiehen myöntämä lykkäys ei vaikuta häätöperusteen täytäntöönpanokelpoisuuteen. (Linna 2004, 77.)

Häätöä voidaan lykätä jopa enintään kuusi kuukautta asian vireille tulosta, mikäli vuokranantaja tähän suostuu. Kuutta kuukautta pidemmän lykkäyksen myöntäminen johtaa häätöhakemuksen peruuntumiseen, joten ulosottoviranomaisetkaan eivät voi lykätä häätöä yli kuutta kuukautta (UK 7:4.1 §; Rikalainen ym. 2008, 274.) Vuokranantajan myöntäessä lykkäystä yli kuusi kuukautta, häätöhakemus raukeaa. Tämä ei suoraan tarkoita häätöperusteen täytäntöönpanokelpoisuuden lakkaamista, vaan hakija voi hakemuksen rauettua tehdä uuden häätöhakemuksen. Se, voidaanko osapuolten välille katsoa syntyneen uusi vuokrasuhde, joudutaan ratkaisemaan tapauskohtaisesti. (Linna 2004, 76-77.)

Vuokranantajalla on oikeus vaatia lykkäysajalta vuokraa alkuperäisestä muuttopäivästä lukien (UK 7:4.2 §). Vuokran suuruus määräytyy entisten vuokraehtojen mukaan ja se maksetaan suoraan vuokranantajalle. Vuokranantaja voi vaatia lykkäysajan vuokraa riippumatta siitä, onko hän suostunut lykkäykseen vai ei. (Koulu ym. 2009, 373-374.) Ulosottomies ei valvo lykkäysajan vuokran maksamista eikä vuokra ole suoraan ulosottokelpoinen. Jos hädettävä ei maksa lykkäysajan vuokraa, joudutaan näille vuokrarästeille hankkimaan tuomioistuimelta ulosottoperuste niin kuin mille tahansa muullekin vuokrarästille. (Linna 2004, 80-81.)

Vuokranantaja voi myös vaatia, että lykkäysajan vuokra tulisi maksaa etukäteen, jotta lykkäystä voidaan myöntää (Linna 2004, 83). Etukäteinen vuokranmaksu voidaan asettaa lykkäyksen ehdoksi, jos tätä voidaan pitää hädettävän kannalta kohtuullisena (UK 7:4.2 §). Vain lykkäysaikana syntyviä vuokria voidaan edellyttää maksettavaksi etukäteen. Vuokranantaja ei esimerkiksi voi vaatia, että lykkäyksen ehtona olisi jo syntyneiden vuokrarästien maksaminen. Ulosottomiehen ratkaistavaksi jää, voidaanko hädettävältä kohtuudella edellyttää etukäteistä vuokranmaksua. Jos muuttopäivän lykkäykselle on olemassa perusteet, ei lykkäystä voida evätä vain sillä perusteella, ettei hädettävä kykene maksamaan lykkäysajan vuokraa etukäteen. (HE 216/2001 vp, 200; Linna 2004, 83.)

5.3 Ilmoitus asunto- ja sosiaaliviranomaisille

Ulosottomiehellä ei automaattisesti ole velvollisuutta ilmoittaa kunnan asunto- ja sosiaaliviranomaisille vireillä olevasta häädöstä. Yleensä mahdollinen sosiaalihuollon piiriin hakeutuminen jääkin hädettävän itsensä vastuulle. Mikäli kuitenkin on tiedossa, että häädön kohteena olevissa tiloissa asuu alaikäisiä lapsia, joiden asumisen järjestyminen häädön jälkeen on epäselvää, tai

muita välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä, on ulosottomiehen viran puolesta tehtävä häättöasian vireille tulosta ilmoituksen asunto- ja sosiaaliviranomaisille. (UK 7:3 §.) Muita välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä voivat tilanteesta riippuen olla esimerkiksi sairaat tai dementoituneet vanhukset sekä päihde- tai mielenterveysongelmista kärsivät (HE 216/2001 vp, 198; Linna 2008, 223). Häättöä ei voida panna täytäntöön, ennen kuin asunto- ja sosiaaliviranomaisille on varattu tilaisuus selvittää kyseisten henkilöiden sosiaalihuollon tarve tai tavalla tai toisella järjestää heidän asumisensa (UK 7:5.2 §).

Ulosottomies voi salassapitosäännösten estämättä ilmoittaa asunto- ja sosiaaliviranomaisille sekä häädön vireille tulosta että siinä ilmenneistä olosuhteista siinä laajuudessa, kuin ulosottomies katsoo tarpeelliseksi. Ilmoitus voidaan tehdä joko paikkakunnan asunto- tai sosiaaliviranomaisille tai molemmille. Ulosottomiehen omaan harkintaan jää, kenelle hän ilmoituksen tekee. Jos häädettyjen olosuhteet muuten ovat kunnossa ja ongelmana on vain asuntoa koskeva tilanne, ilmoitus asuntoviranomaisille yleensä riittää. Jos taas voidaan jo ennalta olettaa häädettyillä olevan tarvetta sosiaalihuollon palveluille, kuten sosiaalityölle tai lasten ja nuorten huollolle, tulee ilmoitus tehdä myös sosiaaliviranomaisille. (Linna 2004, 63-65.)

Asunto- ja sosiaaliviranomaiset ratkaisevat omaa toimintaansa koskevan lainsäädännön puitteissa, mihin toimiin he ilmoituksen perusteella ryhtyvät (HE 216/2001 vp, 198). Jos häädettyjen olosuhteissa on havaittavissa muuttopäivän lykkäyksen kannalta merkityksellisiä seikkoja, voivat viranomaiset tehdä ulosottomiehelle selvityksen kyseisistä olosuhteista ja esittää muuttopäivän lykkäystä. Lykkäämisestä päättää kuitenkin aina ulosottomies. (Linna 2004, 65.) Asumisen turvaamiseksi häädettyä voidaan mahdollisesti myös myöntää ehkäisevää toimeentulotukea vuokratästeihin, jotta asumisen jatkamisesta saataisiin vielä sovittua (Laki toimeentulotuesta 30.12.1997/1412, 2:13.2 §; Salovaara-Karstu ym. 2004, 31).

Ulosottomiehellä ei ole velvollisuutta erikseen selvittää, asuuko häättötiloissa lapsia tai välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä. Ulosottomiehen ei esimerkiksi tarvitse käydä häättötiloissa selvittämässä häädettyjen tilannetta. Usein rekistereistä kuitenkin selviää, onko häädettyjen huollossa alaikäisiä lapsia. Myös hakija on voinut ulosottohakemuksessa yksilöidä muut häättötiloissa asuvat henkilöt, jolloin lasten asuminen tiloissa selviää jo hakemuksesta. (Linna 2004, 50, 63.) Mikäli rekistereistä tai muista tiedoista voidaan päätellä häättötiloissa asuvan lapsia, tulee ulosottomiehen tiedustella häädettyä, miten lasten asuminen tullaan järjestämään (Koulu ym.

2009, 375). Jos häädetävä ei varmaksi tiedä, mihin lapset tulevat muuttamaan, täytyy ilmoitus asunto- ja sosiaaliviranomaisille tehdä (Linna 2004, 63).

5.4 Häädön peruminen

Oikeusministeriön viimeisimmän häätötilaston mukaan vuonna 2008 ulosottoon saapui yhteensä 7328 häätöhakemusta, joista 1448 pantiin täytäntöön. Muissa tapauksissa häädetävä joko muutti itse huoneistosta muuttokehotuksen saatuaan tai häätö peruttiin. (Oikeusministeriö 2009, 44.) Häädön peruminen, tai vuokralaisen omatoiminen muutto ennen muuttopäivää on siis huomattavasti yleisempää kuin varsinainen häädön täytäntöönpano (Salovaara-Karstu ym. 2004, 31). Oikeusministeriön tilastosta ei käy tarkemmin ilmi, missä suhteessa loput tapaukset jakaantuvat häädön perumisen ja asukkaan omatoimisen muuton välille.

Vuokranantajalla on halutessaan mahdollisuus peruuttaa häätö vielä häätöasian vireille tulon jälkeenkin, jos tämä katsoo vuokrasuhteen jatkumiselle olevan edellytyksiä. Häädön peruuttaminen vaatii kuitenkin vuokralaiselta aktiivisia toimia, kuten vuokravelkojen suorittamista ja neuvottelua vuokranantajan kanssa. (Kettunen 2010, 11.) Käytännössä esimerkiksi sosiaaliviranomaiset voivat maksaa rästissä olevat vuokrat, jolloin asumista mahdollisesti voidaan jatkaa (Salovaara-Karstu ym. 2004, 31). Myös ulosottoviranomaiset voivat osaltaan edistää sovinnon saavuttamista esimerkiksi ilmoittamalla hakijalle, mikäli rästissä olleet vuokrat on maksukehotuksen jälkeen maksettu suoraan ulosottoon. Vuokrarästien maksaminen ei kuitenkaan suoraan vaikuta häätöperusteen täytäntöönpanokelpoisuuteen vaan häätö voidaan toimittaa joka tapauksessa. Häädön perumisesta ja asumisen jatkamisen mahdollisuudesta päättää vuokranantaja eikä tällä ole velvollisuutta perua häätöä, vaikka vuokrat maksettaisiinkin. (Linna 2004, 6-7, 40.) Jos vuokranantaja peruu häädön asian vireille tulon jälkeen, peritään aiheutuva ulosottomaksu vuokranantajalta (HE 191/1994 vp, 6.1 luku).

Häädön johtuessa vuokralaisen häiritsevästä elämästä häätöjä harvoin perutaan, sillä lähtökohdaisesti häiriöitä aiheuttavasta asukkaasta halutaan päästä eroon, jotta häiriöt saataisiin loppumaan (Salovaara-Karstu ym. 2004, 82). Myös silloin, kun maksamattomista vuokrista johtuvan häädön taustalla on vakavia häiriöitä, häätö yleensä pannaan täytäntöön, vaikka vuokralainen maksaisikin rästissä olevat vuokrat (Kettunen 2010, 11).

6 HÄÄDÖN TOIMITTAMINEN

6.1 Toimituspaikka, kohdetilat ja läsnäolijat

Jos häädettävä ei muuttopäivään mennessä ole vapaaehtoisesti tyhjentänyt huoneistoa, ja luovuttanut tilojen hallintaa takaisin vuokranantajalle, toimitetaan varsinainen häätö (Koulu ym. 375). Häädön täytäntöönpanosta huolehtii ulosottomies. Toimituksessa on yleensä mukana myös ulosottomiehen kutsuma toimitustodistaja, joka tarvittaessa todistaa pöytäkirjan oikeellisuuden ja toimituksen kulun. (UK 3:62.1 §; Linna 2004, 2, 93.) Todistajan täytyy olla asianosaisiin ja ulosottomieheen nähden esteetön (UK 3:26.2 §). Yleensä todistajana toimii toinen ulosottoviraston työntekijä. Toimitustodistajan läsnäolo ei ole pakollista, vaan häätö voidaan lain mukaan toimittaa myös ilman todistajaa. Todistajan käyttäminen on tavallisesti kuitenkin suotavaa myös ulosottoviraston näkökulmasta. (Linna 2004, 93-94.)

Häädön hakijalla tai tämän asiamiehellä on oikeus olla läsnä häätötilanteessa, ja hakijalle voidaan etukäteen ilmoittaa tarkka häätöpäivä. Jos vuokranantaja on hakenut lupaa menetellä arvottoman ja vähäarvoisen omaisuuden kanssa parhaaksi katsomallaan tavalla, on hakijan edustajan läsnäolo häätötilanteessa jopa tarpeellista. Vuokranantajaa voidaan tarvita myös omaisuuden erottelussa, mikäli on epäselvää, mikä omaisuus kuuluu vuokranantajalle ja mikä häädettävälle. (Linna 2004, 124.) Häätötoimituksessa voi tilanteesta riippuen olla mukana myös muita viranomaisia, kuten poliisi, tai asunto- tai sosiaaliviranomaisia. Myös kantomiehiä, lukkoseppää tai muita avustajia voidaan tarvita täytäntöönpanon toteuttamiseksi. (Linna 2004, 88, 93-94.)

Häädön toimituspaikka on alue, jota tarvitaan häädön asianmukaisen täytäntöönpanon suorittamiseksi. Toimituspaikaksi luetaan häätöperusteessa mainitun huoneiston lisäksi tiloihin välittömästi liittyvä alue, siinä laajuudessa kuin toimituksen asianmukainen täytäntöönpano vaatii. Toimituspaikka voi käsittää esimerkiksi kulkuväylät ulos häätötiloista sekä piha-alueet, joita tarvitaan tavaroiden kuljettamista varten. (UK 3:22.2 §; Linna 2004, 85-86.) Häätötoimitus ei ole julkinen. Ulosottomiehellä on täytäntöönpanon ajan järjestyksenpito-oikeus häädön toimituspaikalla. (UK 3:23.1-2 §.)

Häädön kohdetiloilla tarkoitetaan sitä aluetta, jolla ulosottomiehellä on velvollisuus suorittaa täytäntöönpanotoimia. Kohdetilat käsittävät häädön kohteena olevat asuin- ja muut tilat, niihin välittömästi liittyvät tilat, kuten huoneistolle kuuluvat kellari- ja vinttivarastot, sekä yhteiset ulkovarastot. Myös kyseiset varastotilat tulee tyhjentää häädettävälle tai tähän liittyville kuuluvasta omaisuudesta. (UK 7:6.1 §; Linna 2008, 96-97.) Jos häädettävä sen sijaan on jättänyt omaisuutta, kuten jätettä tai romua piha-alueelle tai lähimaastoon, ei ulosottomiehen tarvitse huolehtia tällaisesta omaisuudesta tai alueiden siivoamisesta (Koulu ym. 2009, 377). Jos kyseinen omaisuus on vähäarvoista tai arvotonta, voi ulosottomies kuitenkin antaa hakijalle luvan menetellä omaisuuden kanssa haluamallaan tavalla (HE 216/2001 vp, 201).

6.2 Häädön toimittamistavat

Häätö voidaan toimittaa kolmella eri tavalla. Pääasiallisesti häätö toimitetaan poistamalla häädön kohteena olevista tiloista sekä häädettävät henkilöt että tiloissa oleva omaisuus (UK 7:5.1 §). Myös edellä mainitut huoneistoon kuuluvat varastot tyhjennetään siellä olevasta omaisuudesta. Kun ulosottomiehen määräämä muuttopäivä on mennyt, lakkaa myös häädettävän oikeus kotirauhan suojaan, ja häätötiloihin voidaan mennä sisälle ilman häädettävän suostumusta. (Linna 2004, 87, 97.) Ulosottomiehellä on myös oikeus käyttää laissa määritellyjä voimakeinoja häädön täytäntöönpanon toteuttamiseksi (UK 3:82 §).

Jos häätötoimien kohteena olevan huoneiston ovea ei avata sisältäpäin, saadaan huoneistoon mennä käyttämällä yleisavainta tai lukkoseppää (Linna 2004, 88). Myös huoneiston sisällä olevien kaappien tai muiden säilytystilojen lukkoja saadaan avata, jotta siellä oleva omaisuus voidaan poistaa (Koulu ym. 2009, 376). Lukkoja voidaan joutua avaamaan myös sen selvittämiseksi, kuuluuko kyseinen omaisuus ottaa talteen vai voidaanko se vähäarvoisena tai arvottomana hävittää. Häädettävän yksityisyyden suojaa tulee kuitenkin pyrkiä kunnioittamaan eikä esimerkiksi päiväkirjan tai valokuva-albumin lukkoa saada avata. (Linna 2004, 88-89.)

Jos häätötiloissa vielä täytäntöönpanon aikaan oleilee häädettäviä tai muita henkilöitä, kehottaa ulosottomies ensin heitä poistumaan tiloista. Väliä ei ole sillä, onko kyseessä varsinainen häädettävä vai vaikkapa satunnainen vierailija. (Linna 2004, 45, 86-87.) Häädön täytäntöönpano edellyttää, että häädettävät poistetaan häätötiloista (UK 7:5.1 §). Ulosottomiehen järjestyksenpito-oikeuden nojalla myös henkilöitä, jotka estävät häätötoimituksen asianmukaisen suorittamisen,

saadaan kehottaa poistumaan ja tarvittaessa poistaa häätöpaikalta (UK 3:23.3 §). Näin ollen myös häätötiloissa oleilevien sivullisten tulee yhtäläillä poistua huoneistosta (Linna 2004, 45). Jos ulosottomiehen poistumiskehotusta ei noudateta, voi ulosottomies ohjata henkilöt pois tiloista. Tarvittaessa ulosottomies voi pyytää poliisilta virka-apua täytäntöönpanon suorittamiseksi. (UK 3:23.3 §.) Ulosottomies saa vastarintaa kohdatessaan turvautua voimakeinoin siinä määrin, kuin voidaan tilanteeseen nähden pitää tarpeellisina ja puolustettavina (UK 3:83.1 §). Käytännössä ulosottomiehet harvoin käyttävät henkilöön kohdistuvia voimakeinoja itse, vaan turvautuvat poliisin apuun aina, kun häätö osoittautuu hankalaksi (Linna 2004, 91).

Jos häätötiloissa asuu lapsia tai muita välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä, tekee ulosottomies asunto- ja sosiaaliviranomaisille ilmoituksen heidän olosuhteistaan jo häätöasian tultua vireille, jolloin tilanne saadaan yleensä järjestettyä ennen hädän varsinaista täytäntöönpanoa. Voi kuitenkin olla, etteivät henkilöt tai heidän olosuhteensa aiemmin ole olleet ulosottomiehen tiedossa, jolloin ilmoitusta ei ole tehty, tai asunto- ja sosiaaliviranomaiset eivät ilmoituksesta huolimatta ole saaneet tilannetta järjestettyä häätöpäivään mennessä. (Koulu ym. 2009, 376.) Jos häätötiloissa vielä häätöpäivänäkin on lapsia tai muita välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä, ei häätöä voida välittömästi panna täytäntöön, vaan asunto- ja sosiaaliviranomaisille on vielä varattava tilaisuus järjestää henkilöiden asuminen, tai ainakin selvittää sosiaalihuollon tarve (UK 7:5.2 §). Näin turvataan se, ettei henkilöitä vain poisteta asunnosta ja jätetä oman onnensa nojaan ilman asuntoa, kun häätö toimitetaan. Häätötoimitusta voidaan tällöinkin lykätä, jos tilanne sitä vaatii. (Linna 2004, 65-67.)

Jos asunnossa on häätöä toimitettaessa vain aikuisia henkilöitä, saadaan heidät ja heidän omaisuutensa poistaa tiloista riippumatta siitä, onko henkilöillä tiedossa uusi asunto vai ei (Linna 2004, 67). Häädettävälle voidaan kuitenkin antaa vielä tilaisuus itse huolehtia omaisuudestaan ja poistua tiloista, jos tämä ei vaaranna hädän täytäntöönpanoa (UK 3:82 §). Mikäli häädettävä häätöpäivänä on kantamassa omaisuuttaan pois huoneistosta tai ryhtyy omaisuuden poiskuljettamiseen välittömästi täytäntöönpanon alettua, voidaan mahdollisuus tähän antaa (Linna 2004, 89).

Aina häätö tavaroiden poiskuljetuksella ei ole syystä tai toisesta mahdollinen. Vaihtoehtoisesti voidaan toimittaa niin sanottu lukkoseppähäätö, jolloin häädettävä poistetaan tiloista, mutta tiloissa oleva omaisuus jätetään paikoilleen. Myös huoneiston lukot vaihdetaan tai sarjoitetaan uudelleen, jotta häädettävä ei enää pääse huoneistoon. (UK 7:6.2 §; Rikalainen ym. 2008, 274.) Lukkoseppähäätö voi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun häädettävän omaisuutta tullaan

ulosmittaamaan ja omaisuuden myynti järjestetään häättötiloissa. Häädetävän yksityisyyden suojasta tulee kuitenkin tällöin huolehtia. Esimerkiksi henkilökohtaiset esineet ja häädetyn nimi postiluukusta tulee poistaa ennen häättöä. (Linna 2004, 100-101.) Lukkoseppähäättö voi olla tarpeen myös silloin, kun ulosottomiehellä ei häättöhetkellä ole käytettävissään säilytystiloja omaisuuden varastointiin (HE 216/2001 vp, 202). Myös tietynlainen työn organisointi voi tulla kysymykseen. Jos paikkakunnalla on paljon häättöjä, voi olla perusteltua käyttää lukkoseppähäättöä, ja tyhjentää kaikki häättökohteet samalla kertaa. (Linna 2004, 101.)

Lukkoseppähäättö on usein vuokranantajan kannalta hankala, sillä vuokranantaja ei saa asuntoa käyttöönsä ennen kuin huoneisto on tyhjennetty eikä tavaroiden paikalleen jättämisen ajalta makseta vuokraa tai muuta korvausta (Kanerva ym. 2003, 369). Lukkoseppähäättöä ei voidakaan käyttää, jos omaisuuden paikalleen jättämisestä aiheutuu hakijalle vähäistä suurempaa haittaa (UK 7:6.2 §). Mikäli hakija tarvitsee tiloja omaan käyttöönsä tai on vaikkapa solminut jo uuden vuokrasopimuksen, ei lukkoseppähäättöä yleensä voida käyttää (Kanerva ym. 2003, 369). Jos omaisuuden paikalleen jättämisestä aiheutuu haju-, terveys, palo- tai muuta haittaa joko hakijalle tai naapureille, tulisi omaisuuden pois kuljettamisesta huolehtia pikaisesti (Linna 2004, 100). Häädetävän omaisuutta voidaan lukkoseppähäädössä säilyttää häättöpaikalla enintään kuukausi, jonka aikana sen asianmukaisesta erittelystä, poiskuljetuksesta ja muista toimenpiteistä on huolehdittava (UK 7:6.2 §; Rikalainen ym. 2008, 275).

Myös kolmas häädön täytäntöönpanon muoto, häättö uhkasakolla, voi tulla kysymykseen, jos sitä voidaan pitää tarkoituksenmukaisempana kuin tavallista häättöä omaisuuden poiskuljetuksella. Tällöin ulosottomies asettaa sakon, jonka uhalla häädetävä veloitetaan poistumaan huoneistosta ja huolehtimaan omaisuutensa poiskuljetuksesta. (UK 7:8 §.) Jos häädetävä on muuttanut ennen muuttopäivää, sakko raukeaa. Jos häädetävä taas ei ole tyhjentänyt huoneistoa muuttopäivään mennessä, voi ulosottomies hakea käräjäoikeudelta uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi. (Linna 2004, 120.) Uhkasakkohäättöä voidaan soveltaa lähinnä tilanteissa, joissa häädetävä on maksukykyinen ja häättö johtuu enemmänkin erimielisyydestä vuokranantajan kanssa, kuin maksukyvyn puutteesta (HE 216/2001 vp, 203). Kyseessä voi olla tilanne, jossa vuokralainen on huolehtinut vuokranmaksusta asianmukaisesti, mutta vuokrasuhde on päätetty esimerkiksi asunnon sopimuksenvastaisen käytön tai häiriöiden perusteella eikä häädetävä ole hyväksynyt häättöperustetta (Linna 2004, 117). Häättö uhkasakolla edellyttää, että häädetävän uskotaan paitsi muuttavan sakon uhalla, myös kykenevän huolehtimaan muutosta ja omaisuutensa poiskuljetuksesta (Koulu ym. 2009, 379).

Uhkasakkohäätö on poikkeuksellinen tilanne ja sen käytöstä päättää ulosottomies (Koulu ym. 2009, 379). Yleisin syy häädöille ovat maksamattomat vuokrat, jolloin häädettävä usein on jo valmiiksi vähävarainen ja veloissa, eivätkä taloudelliset pakotteet näin ollen tehoa (HE 216/2001 vp, 203; Kanerva ym. 2003, 261). Sakon tarkoitus on toimia poismuuttamisen tehosteena, ei vaikeuttaa häädettävän tilannetta entisestään. Ei voida pitää tarkoituksenmukaisena lisätä maksukyvottoman henkilön velkataakkaa enää enempää uhkasakolla. (Linna 2008, 227-228.) Häätöä uhkasakolla ei tulisi käyttää myöskään silloin, jos häädettävä on muuten kyvytön huolehtimaan muutosta esimerkiksi päihde- tai mielenterveysongelman takia (Linna 2004, 118). Tuloksena olisi todennäköisesti vain se, että häätö jouduttaisiin lopulta kuitenkin toimittamaan omaisuuden poiskuljetuksella, jonka lisäksi häädettävän tilanne vaikeutuisi entisestään uhkasakon langetessa maksettavaksi (HE 216/2001 vp, 203).

6.3 Häädettävän omaisuus

Häädettävällä on häätöpäivään asti mahdollisuus huolehtia itse omaisuudestaan. Jos häädettävä ei kuitenkaan häätöpäivään mennessä ole itse vienyt omaisuuttaan pois häädön kohteena olevista asuintiloista ja huoneistoon mahdollisesti kuuluvista varastotiloista, huolehtii ulosottomies omaisuuden erottelusta ja poiskuljettamisesta. (UK 7:6.1 §.) Ennen ulosottolakien uudistusta laissa ei säännelty, miten häädetyn omaisuuden kanssa tuli menetellä. Riitti, että omaisuus kannettiin ulos häätötiloista, eikä sitä tarvinnut säilyttää tai hävittää. Usein omaisuus saattoi jäädä esimerkiksi taloyhtiön pihamaalle lojumaan. Nykyään lainsäädäntö velvoittaa ulosottomiehen huolehtimaan myös omaisuuden poiskuljetuksesta ja mahdollisesta varastoinnista tai hävittämisestä. Näin varmistetaan, että häädettävän omaisuus ei jää taloyhtiön haitaksi, eikä häädöstä aiheudu ympäristön roskaantumista tai ylimääräisiä kustannuksia ulkopuolisille. (HE 216/2001 vp, 201.)

Muu kuin vähäarvoiseksi katsottu omaisuus otetaan ulosottomiehen toimesta talteen ja vähäarvoinen tai arvoton omaisuus hävitetään (UK 7:6.1 §). Erityisen omaisuuden, kuten huoneistoon jätettyjen eläinten, valokuvien, asiakirjojen tai säilytyskelvottoman ja vaarallisen omaisuuden kanssa menetellään siten, kuin olosuhteet huomioonottaen voidaan pitää kohtuullisena (UK 7:6.3 §; Linna 2008, 227). Eläinten osalta voidaan esimerkiksi ottaa yhteyttä paikkakunnan eläinsuojeluviranomaisiin tai pyytää eläinlääkäriltä arvio eläinten kunnosta ja mahdollisista jatkotoimenpiteistä (HE 216/2001 vp, 202). Ongelmajätteenä luokiteltava omaisuus toimitetaan ongelmajätelai-

tokselle tai muuten hävitetään asianmukaisesti. Jos tiloista löytyy ampuma-aseita, tulee ne luovuttaa poliisille. Luvalliset aseet voidaan myös ulosmitata. Vaarallisen omaisuuden, kuten räjähteiden ja erilaisten kemikaalien poistamiseen häätötiloista voidaan joutua pyytämään virka-apua poliisilta tai palolaitokselta. (Linna 2004, 114-115.) Jos tiloista löytyy valokuvia, päiväkirjoja tai muita tunnearvoa sisältäviä henkilökohtaisia esineitä tai tärkeiksi oletettuja asiakirjoja, tulisi ne kerätä talteen. Ulosottomiehen ei kuitenkaan tarvitse erikseen etsiä niitä muun omaisuuden joukosta. (HE 216/2001 vp, 202.)

Arvion siitä, mikä omaisuus katsotaan vähäarvoiseksi ja mikä talteen otettavaksi, tekee ulosottomies. Omaisuus onkin hyvä valokuvata ainakin ennen sen hävittämistä. Käytännössä talteen otettavaksi omaisuudeksi luokitellaan esineet, joilla katsotaan olevan itsenäistä myyntiarvoa siten, että myyntiarvon uskotaan ylittävän sen säilytyksestä ja myynnistä aiheutuvat kustannukset. Esimerkiksi toimivat kodinkoneet, viihde-elektroniikka, hyväkuntoiset huonekalut, kirjat, korut ja taide-esineet yleensä otetaan talteen ja varastoidaan. Vähäarvoisena omaisuutena sen sijaan voidaan pitää esimerkiksi likaisia vaatteita ja astioita, sekä halpoja tai kuluneita huonekaluja, joilla ei ole myyntiarvoa. (HE 216/2001 vp, 201-202.) Myös hädettävän omalla toiminnalla voi olla vaikutusta omaisuuden erottelussa. Tilanteissa, joissa hädettävä on aktiivisesti yrittänyt löytää omaisuudelleen säilytyspaikan, saattaa vähäarvoisemmankin omaisuuden hetkellinen säilyttäminen tulla kysymykseen. (Linna 2004, 111.)

Ulosottomies voi itse huolehtia vähäarvoisen omaisuuden hävittämisestä, tai antaa sen ulkopuolisen tehtäväksi (Linna 2004, 111). Jos hakija on sitä pyytänyt, voidaan hänelle antaa lupa menettellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla (UK 7:6.2 §). Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta ottaa omaisuuden hävittämistä tehtäväkseen. Hävittäminen voidaankin siirtää haki-
jan vastuulle vain siinä tapauksessa, että tämä sitä nimenomaan pyytää. Vähäarvoisesta omaisuudesta huolehtiminen voi kuitenkin olla vuokranantajan kannalta kannattavaa, sillä hädöstä aiheutuva täytäntöönpanomaksu jää usein vuokranantajan maksettavaksi ja maksun määrä puolittuu, kun hakija huolehtii omaisuuden hävittämisestä. Vuokranantajan on kuitenkin sitouduttava huolehtimaan omaisuudesta asianmukaisella tavalla eikä vuokranantajakaan saa jättää hävitettävää omaisuutta esimerkiksi taloyhtiön pihamaalle. (HE 216/2001 vp, 201; Linna 2004, 112 ja 138.)

Hädetylle on jo muuttokehotuksessa ilmoitettu, miten hätötiloihin jätetyn omaisuuden kanssa lain mukaan menetellään (UK 7:2 §). Jos hädettävän yhteystiedot ovat ulosottomiehen tiedossa,

tulee häädettävälle myös häädön jälkeen välittömästi ilmoittaa, miten hänen omaisuutensa kanssa on menetelty (UK 7:7.3 §). Jos omaisuutta on otettu talteen, tulee häädettävälle ilmoittaa missä omaisuutta säilytetään ja miten häädettävän tulee toimia, mikäli hän haluaa lunastaa erottamisetuun kuuluvan tai muun kuin ulosmitatun omaisuutensa takaisin (Koulu ym. 2009, 377-378). Yleensä omaisuuden nouto edellyttää, että häädettävä on maksanut häädöstä aiheutuneet kustannukset ja ulosottomaksut (Rikalainen ym. 2008, 275).

6.4 Häädön kustannukset

Häädön täytäntöönpanosta aiheutuu kustannuksia sekä täytäntöönpanokuluina että ulosottomaksuina (Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34, 1.1 §). Täytäntöönpanokulut tarkoittavat häädön toimittamisesta aiheutuvia ulkopuolisille palveluntarjoajille maksettavia kustannuseriä. (Linna 2004, 133.) Kuluja voi aiheutua esimerkiksi kantomiesten ja lukkosepän palkkioista, omaisuuden poiskuljetuksesta, kaatopaikkamaksuista ja varastointikuluista (Rikalainen ym. 2008, 275). Kustannuksista vastaa aina ensisijaisesti häädettävä. Häädön hakija on kuitenkin toissijaisesti vastuussa täytäntöönpanokuluista, mikäli kuluja ei häädettävältä saada perittyä. (UK 9:1.1 § ja 9:2 §.)

Jos vuokranantaja on ulosottomiehen luvalla huolehtinut arvottoman ja vähäarvoisen omaisuuden hävittämisestä, voidaan hävittämisestä vuokranantajalle aiheutuneet kulut tietyin edellytyksin lukea täytäntöönpanokuluiksi. Mikäli vuokranantaja on esimerkiksi maksanut ulkopuoliselle palveluntarjoajalle omaisuuden kuljetuksesta, voidaan tällaiset kulut yleensä hyväksyä täytäntöönpanokuluiksi. Myös hakijan maksamat kaatopaikkamaksut voivat tulla kysymykseen. Vuokranantajan tulee kuitenkin esittää ulosottomiehelle eritelty lasku aiheutuneista kuluista. Hakijan täytäntöönpanokuluja voidaan hyväksyä vain sen verran, kuin niitä olisi aiheutunut ulosottomiehen suorittaessa kyseiset toimet. (Linna 2004, 135-136.)

Täytäntöönpanokulujen lisäksi häädöstä veloitetaan ulosottomaksu, joka häädön kohdalla on täytäntöönpanomaksu (UMaksuL 2.5 §). Myös täytäntöönpanomaksu peritään ensisijaisesti häädettävältä, mutta jos maksua ei saada tältä perittyä, lankeaa se vuokranantajan maksettavaksi (UMaksuL 4.3 §). Täytäntöönpanomaksu on asuinhuoneistojen häätöjen osalta 84 euroa. Muiden häätöjen osalta maksu on 168 euroa. (Asetus ulosottomaksuista 13.1.1995/35, 5.1 § 1k.) Vuokranantaja voi joutua maksamaan täytäntöönpanomaksun jo ennen häädön täytäntöönpanotoimien aloittamista (UMaksuA 7.1 §). Jos häädettävä on tyhjentänyt huoneiston ennen häätöpäivää

eikä varsinaisiin täytäntöönpanotoimiin ole tarvinnut ryhtyä, peritään täytäntöönpanomaksusta vain puolet. Samoin menetellään, jos hakija on ottanut arvottoman ja vähäarvoisen omaisuuden hävittämisen tehtäväkseen. (Rikalainen ym. 2008, 276.)

6.5 Vuokranantajan velvollisuudet häätötoimituksessa

Vuokranantajan suurimmat velvollisuudet häätöprosessissa sijoittuvat ajalle ennen hädän toimitamista. Vuokranantajan on ensin hankittava häätöperuste käräjäoikeudelta ja sen jälkeen haettava hädän täytäntöönpanoa ulosottoviranomaisilta. (Koulu ym. 2009, 369.) Häätöasia ei tule vireille ilman vuokranantajan laatimaa häätöhakemusta, ja häätöprosessin käynnistäminen vaatii-kin vuokranantajalta toimia (Rikalainen ym. 2008, 272). Asian siirryttyä ulosottoon, vastuu prosessin etenemisestä kuitenkin siirtyy vuokranantajalta ulosottoviranomaisille. Hädän täytäntöönpanosta huolehtii ulosottomies eikä vuokranantajan ole pakko olla häätötoimituksessa edes paikalla. Vuokranantajan tai tämän edustajan läsnäolosta voi kuitenkin olla hyötyä. Esimerkiksi tiloihin pääsy helpottuu, jos käytössä on yleisavain eikä lukkoseppää tarvitse kutsua paikalle. Tarpeellista voi myös olla, että vuokranantaja on epäselvissä tilanteissa mukana kertomassa, mikä omaisuus kuuluu huoneistoon ja mikä häädettävälle. (Linna 2004, 2, 88 ja 124.)

Vuokranantajan läsnäolo häätötoimituksessa on lain mukaan nimenomaan oikeus, ei velvollisuus (UK 3:23.2). Käytännössä ulosottoviranomaiset saattavat edellyttää hädän hakijan edustajan olevan läsnä häätötoimituksessa. Toimeksiantajan aineistosta käy ilmi, että tämä on esimerkiksi Oulun seudun ulosottoviraston käytäntö. Ulosottovirasto on toimeksiantajan häätötapauksissa ilmoittanut toimeksiantajalle kirjallisesti tarkan häätöpäivän ja ajan, sekä edellyttänyt toimeksiantajaa nimeämään asiamiehen, joka tulee olemaan läsnä ja edustamaan toimeksiantajaa häätötoimituksessa.

Mikäli hakija on pyytänyt saada menetellä arvottomaksi ja vähäarvoiseksi katsotun omaisuuden kanssa haluamallaan tavalla, jää kyseisestä omaisuudesta huolehtiminen ja sen mahdollinen hävittäminen vuokranantajan vastuulle. Se, pyytääkö vuokranantaja lupaa huolehtia hävittämis-tehtävistä, on vuokranantajalle täysin vapaaehtoista. Jos lupaa kuitenkin on pyydetty, on vuokranantajalla myös velvollisuus huolehtia tehtävistään. (Linna 2004, 112 ja 138.) Hakija on velvollinen menettelemään omaisuuden hävittämisen kanssa lain vaatimalla tavalla yhtäläillä kuin ulosottomieskin, eikä hävitettävää omaisuutta saa jättää esimerkiksi taloyhtiön pihamaalle (HE

216/2001 vp, 201). Toisaalta vuokranantaja voi luottaa siihen, että ulosottomiehen luovutettua arvottomaksi ja vähäarvoiseksi luokittelemansa omaisuus hakijalle, tämä todella voi menetellä sen kanssa niin kuin parhaaksi katsoo. Häädettävällä ei esimerkiksi ole oikeutta saada hakijalle luovutettua omaisuutta takaisin tai muutenkaan esittää vaateita kyseiseen omaisuuteen liittyen. (Linna 2004, 113.)

Ulosottomiehen velvollisuus huolehtia omaisuuden poiskuljetuksesta rajoittuu vain varsinaisiksi esineiksi luokiteltavaan omaisuuteen. Häätötiloihin voi häädön täytäntöönpanon jälkeenkin jäädä roskia tai jätteeksi luokiteltavia esineitä, joiden kerääminen ei kuulu ulosottomiehen tehtäviin. Vuokranantaja joutuu siis itse huolehtimaan häädön jälkeisestä huoneiston siivoamisesta. (Karnerva ym. 2003, 368.)

Vaikka häädöstä aiheutuvat maksut tulee ensisijaisesti periä häädettävältä, lankeavat ne käytännössä usein vuokranantajan maksettavaksi. Jos maksuja ei saada perittyä häädettävältä esimerkiksi tämän maksukyvyttömyyden vuoksi, on vuokranantaja velvollinen suorittamaan maksut. (Linna 2004, 136-138.) Täytäntöönpanomaksu voidaan periä jo ennen häätötoimien suorittamista (UMaksuA 7.1 §). Vuokranantajan on siis hyvä varautua häädöstä aiheutuvien kustannuksien korvaamiseen (Linna 2004, 138).

7 TOIMEKSIANTAJA JA TUTKIMUSAINEISTO

7.1 Toimeksiantajana toimiva vuokrataloyhtiö

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii oululainen vuokrataloyhtiö. Häätötietojen luottamuksellisuuden vuoksi yhtiön nimeä ei julkaista opinnäytetyössä lainkaan ja yhtiö esitellään vain pinta-puolisesti. Esittelyssä ei ole voitu käyttää lähteinä esimerkiksi toimeksiantajan verkkosivuja tai muita toimeksiantajan materiaaleja, sillä niiden julkaiseminen lähdetiedoissa vaarantaisi toimeksiantajan mahdollisuuden pysytellä nimettömänä opinnäytetyöraportissa. Suoritin itse opintoihini kuuluvan työharjoittelun toimeksiantajana toimivassa vuokrataloyhtiössä ja olen myös harjoittelun jälkeen työskennellyt toimeksiantajan palveluksessa. Niinpä toimeksiantajan esittely on tehty harjoittelun ja työkokemuksen kautta saatujen omien tietojeni pohjalta.

Toimeksiantaja on aloittanut toimintansa nykyisessä muodossaan vuonna 1992. Sen toimialana on kokonaisvaltaisesti asuntojen vuokraukseen liittyvä toiminta. Toimeksiantaja omistaa ja hallinnoi itse kaikkia vuokraamiaan huoneistoja, ja huolehtii myös kohteiden isännöinnistä. Toimeksiantajan omistuksessa on lähes 7000 vuokra-asuntoa eri puolilla Oulua. Suurin osa asunnoista on arava- ja korkotukirahoitteisia eli ne on rakennettu valtion aravalainoilla ja niiden toimintaa ja asuttamista säätelevät aravalait. Aravalaki (17.12.1993/1189) määrää, millaisin edellytyksin valtion arava-lainaa voidaan myöntää. Aravarajoituslaki (17.12.1993/1190) puolestaan pitää sisällään arava- ja korkotukirahoitteisten vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevat säännökset.

Yhtiön omistuksessa on myös vapaarahoitteisia asuntoja, joiden asukasvalinta voidaan vapaasti suorittaa yhtiön omien valintakriteerien pohjalta. Lisäksi yhtiön omistuksessa on erityisryhmille, kuten seniori-ikäisille, suunnattuja huoneistoja.

7.2 Asukasvalinta

Vuokranantaja ei voi täysin oman mielensä mukaan valita asukkaita arava- ja korkotukirahoitteisiin vuokra-asuntoihin, vaan niiden asuttamiskriteerit määrittelee aravarajoituslaki. Asukasvalinnassa pyritään tarjoamaan huoneisto sitä eniten tarvitsevalle ruokakunnalle, ja samalla huolehti-

maan taloyhtiön monipuolisesta asukasrakenteesta sekä asuinalueen sosiaalisesta tasapainoisuudesta. Asukasvalinnassa tulee ottaa huomioon asunnonhakijan asunnontarve, tulot ja mahdollinen varallisuus siten, että etusijalla ovat asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijaruokakunnat. (Aravarajoituslaki 1:4a §, 1:4b §.) Myös ruokakunnan ikärakenne ja koko otetaan huomioon. Tarjotun asunnon tulee olla kooltaan kohtuullinen sekä suhteessa ruokakunnan kokoon että ikärakenteeseen. (VnA 116/2008, 2 §.) Ruokakunnan tuloina otetaan huomioon pysyvät kuukausitulot bruttomääräisenä ja tulojen vertailussa huomioidaan ruokakunnan koko ja lasten määrä. Tiettyjä tukia, kuten Kelan asumistukea ei lueta kuukausituloihin. Hakijaruokakunnan varallisuutena puolestaan huomioidaan muu kuin arvoltaan vähäinen tai ruokakunnan jäsenelle toimeentulon hankkimiseksi välttämätön omaisuus. (VnA 116/2008, 3.1 §, 4 §.)

Arava-asuntojen tulorajat poistuivat vuonna 2008, eikä kiinteitä tulorajoja enää käytetä. Uudistuksella pyrittiin parantamaan keskituloisten mahdollisuutta saada Arava-asunto. Hakijan tulotaso huomioidaan kuitenkin edelleen yhtenä osana asukasvalintaa ja heikommassa asemassa olevat asunnonhakijat ovat edelleen etusijalla arava-asuntoja asutettaessa. Kiinteiden tulorajojen sijasta tulot huomioidaan nykyisin niin sanottuina kulutusyksikköinä siten, että koko ruokakunnan tulot jaetaan ruokakunnan kulutusyksikkömäärällä. Ensimmäisen aikuisen kulutusyksikkö on 1,0, muiden huoneistossa asuvien aikuisten 0,7, ja lasten 0,5. Esimerkiksi kahden aikuisen ja kahden lapsen ruokakunnan kulutusyksiköksi saataisiin näin 2,7, ja niin edelleen. Kulutusyksikköiden käyttäminen on kuitenkin vain suositus, ei ehdotonta. (Hirvonen, J. 2010, 13-15.)

7.3 Tutkimusaineiston kerääminen

Opinnäytetyössä tutkimusaineistossa käsitellään toimeksiantajan vuokra-asunnoista 1.6.2007-31.12.2010 hädettyjen asukkaiden asumishistoriaa asuttamisesta häätöön. Tutkimusaineiston kooksi muodostui lopulta 179 häätötapausta. Tutkimusaineisto on kerätty hyödyntäen toimeksiantajan sähköistä tietojärjestelmää ja kirjallisia arkistoja. Tietojärjestelmän kautta hoidetaan kaikki toimeksiantajan asiakkuuksien valvonta aina asuntohakemuksesta mahdolliseen vuokrasuhteeseen ja vuokrasuhteen päättymiseen saakka. Järjestelmä sisältää kaikki toimeksiantajan vuokrasuhteiden hallintaan tarvittavat tiedot, kuten tiedot vuokranmaksusta, maksusuunnitelmista ja mahdollisista vuokrasuhteen aikaisista tapahtumista, kuten häiriöistä.

Toimeksiantajan nykyinen sähköinen tietojärjestelmä on otettu käyttöön vuonna 2006. Käyttöönotto toteutettiin vaiheittain siten, että sen viimeinen vaihe on valmistunut toukokuussa 2007. Ennen vuotta 2006 alkaneiden vuokrasuhteiden tiedot on siirretty uuteen järjestelmään, mutta asuntohakemuksia tai vuokranmaksuun liittyviä tietoja ei ole siirretty. Niinpä järjestelmästä löytyvät vain sen käyttöönoton jälkeen toimeksiantajalle saapuneet asuntohakemukset. Vuokranmaksua koskevia tietoja, kuten milloin vuokra on maksettu ja kuka sen on maksanut, on taloyhtiöstä riippuen alettu käsitellä nykyisessä järjestelmässä vuonna 2006-2007 eikä tietoja ollut saatavilla tätä aiemmalta ajalta.

Ennen järjestelmän käyttöönottoa toimeksiantajalle tulleet asuntohakemukset löytyvät osittain kirjallisista arkistoista. Asunnon saaneiden hakijoiden asuntohakemuksia tulee Aran ohjeiden mukaan säilyttää viisi vuotta (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2008, 12). Tutkimusaineisto on kerätty pääasiassa tammikuussa 2011, joten ennen vuotta 2006 asutettujen häädettyjen asuntohakemuksia ei enää ollut saatavilla edes arkistoista, ja tiedot heidän tilanteestaan asuttamisvaiheessa jäivät puuttumaan. Joidenkin häädettyjen kohdalla oli myös hankalaa määrittellä, milloin vuokratarkalleen ottaen oli alkanut kertyä, sillä vuokranmaksua koskevat tiedot oli saatavilla tapauksesta riippuen vasta vuodesta 2006 tai 2007 alkaen.

Tutkimusaineisto on kerätty tutkimuslomakkeella (Liite 1). Lomake on laadittu yhdessä toimeksiantajan edustajien kanssa, jotta lomake sisällöltään vastaisi mahdollisimman hyvin toimeksiantajan tutkimukselle asettamia odotuksia ja toiveita. Näin lomakkeen avulla on pystytty poimimaan häädetötapauksista toimeksiantajan kannalta relevanteimmat tiedot. Lomake on jaettu neljään osaluokkaan, joita ovat perustiedot häädettyästä, häädettyjen tilanne asuttamisvaiheessa, tapahtumat asumisen aikana sekä varsinainen häädettilanne. Tutkimuslomakkeesta muodostui lopulta melko laaja, sillä kysymyksiä on yhteensä 43. Häädettyjen tilanteen kokonaisvaltainen arviointi kuitenkin edellyttää häädetötapauksen tutkimista sekä häädetöä edeltävältä ajalta että varsinaisesta häädetötilanteesta.

Tutkimusaineisto on analysoitu käyttämällä SPSS-tilastointiohjelmistoa. Aineistoa on tarkasteltu pääasiassa häädetötapauskohtaisesti. Mikäli häädetö kohteena olevassa huoneistossa kuitenkin oli useampi kuin yksi päävuokralainen, on joitain häädettyjen perustietoja ja asuttamiseen liittyviä tietoja tarkasteltu kaikkien varsinaisten häädettyjen osalta. Tällaisia tietoja olivat esimerkiksi häädettyjen ikä, sukupuoli, elämäntilanne asutettaessa sekä henkilön maksuhäiriömerkintöjen määrä.

Aineiston kuvaamisessa on käytetty erilaisia taulukoita ja kuvioita. Kaikki taulukoissa ja kuvioissa käytetyt prosenttiluvut on pyöristetty yhden desimaalin tarkkuuteen. Pyöristyksistä johtuen joidenkin taulukoiden prosenttilukujen summa saattaa olla 99,9% tai 100,1%.

8 TOIMEKSIANTAJAN HÄÄDÖT 2007-2010

Opinnäytetyön tutkimusaineisto koostuu yhteensä 179 häätötapauksesta neljän eri vuoden ajalta. Häätöjen jakaantumista vuosittain on havainnollistettu seuraavassa taulukossa.

TAULUKKO 1. Häätöjen prosentuaalinen jakaantuminen vuosittain (N=179).

Vuosi	Häätöjä kpl	%
2007	22	12,3
2008	43	24,0
2009	54	30,2
2010	60	33,5
Yhteensä	179	100,0

Häätöjen määrä on tarkasteluaikana ollut tasaisessa nousussa. Aineiston häädöistä 33,5 % on käsitelty vuonna 2010, kun vuonna 2008 häätötapauksia oli vain 24,0 % aineistosta. Vuoden 2007 häädöt ovat aineistossa mukana vasta 1.6.2007 alkaen, joten luku ei anna kokonaiskuvaa vuoden 2007 häätötilanteesta. Oulun seudun ulosottovirastossa oli vuonna 2008 vireillä yhteensä 100, ja vuonna 2009 yhteensä 94 asuinhuoneiston häätöä koskevaa ulosottoasias, joissa häädettävänä oli luonnollinen henkilö. Luvut sisältävät sekä kyseisenä vuonna vireille tulleet että aikaisempina vuosina vireille tulleet, mutta edelleen tarkasteluvuonna vireillä olleet häätöasiat. (Tilastokeskus 2010, Hakupäivä 11.2.2011.) Toimeksiantajan hätöasiat ovat näin ollen muodostaneet huomattavan osan Oulun seudun ulosottoviraston käsittelemistä hätöasioista.

8.1 Perustiedot häädettävistä

Tutkimusaineiston tietoja on tarkasteltu pääasiassa hätötapauskohtaisesti. Jos häädön kohteena olevassa huoneistossa kuitenkin oli hätöhetkellä useampi päävuokralainen, on kaikki päävuokralaiset huomioitu tarkasteltaessa hädettävien sukupuolta, syntymävuotta, ikää hädettäessä, elämäntilannetta, tuloja sekä maksuhäiriömerkintöjen määrää ja laatua. Tietoja on tarkasteltu

vain varsinaisten hädettävien osalta. Talonkirjoilla olevat täysi-ikäiset henkilöt on huomioitu vain johdannaishädettävänä eikä heistä ole kerätty tarkempaa tietoa.

Suurimmassa osassa, 90,5 %:ssa häätötapauksia päävuokralaisia eli varsinaisia hädettäviä oli yksi. Vain 17 tapauksessa varsinaisia hädettäviä oli kaksi. Tämän enempää päävuokralaisia ei ollut yhdessäkään aineiston häätötapauksista. Tarkasteltavien hädettävien määräksi edellä mainittujen tietojen osalta muodostui siis 196 henkilöä. (Taulukko 2, liite 2.)

Hädettävistä 59,2 % oli miehiä ja 40,8 % naisia. Miehiä oli hädettyjen joukossa siis enemmän. Hädettävien sukupuolijakaumaa on kuvattu seuraavassa taulukossa.

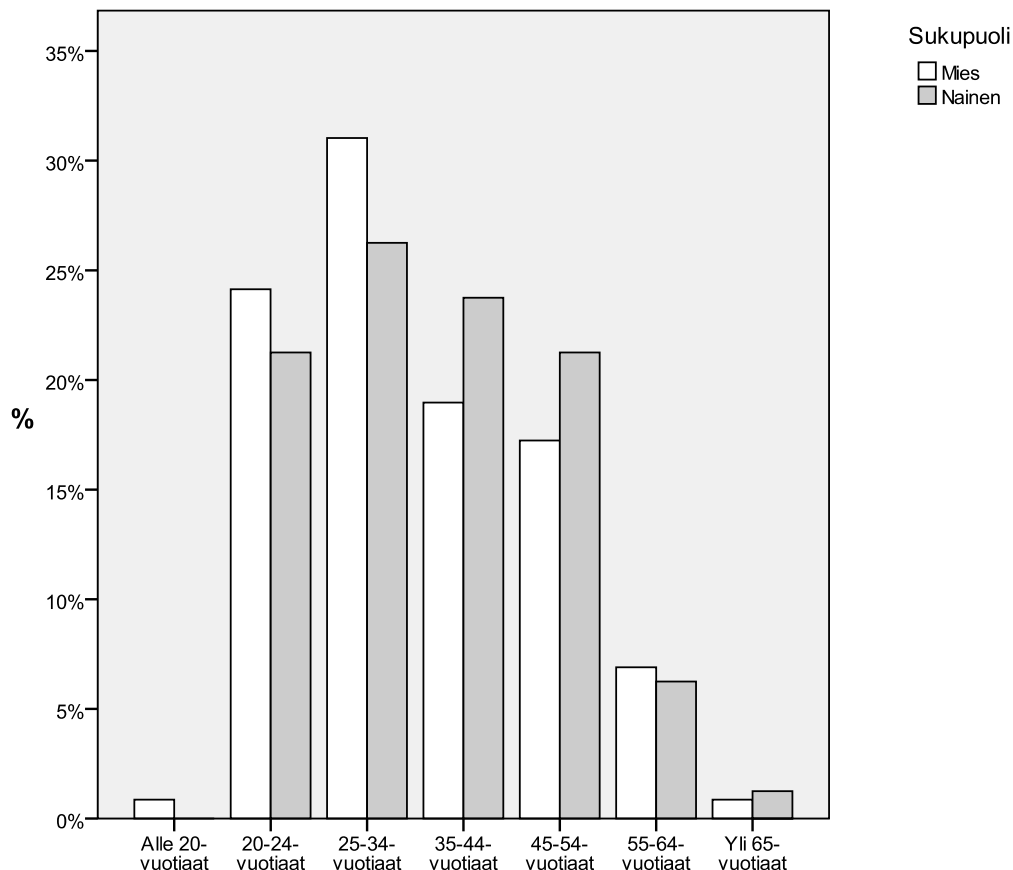
TAULUKKO 3. Hädettävien sukupuolijakauma (N=196).

Sukupuoli	Kpl	%
Mies	116	59,2
Nainen	80	40,8
Yhteensä	196	100,0

Hädettävän ikä on määritelty syntymävuoden mukaan siten, että iäksi katsotaan se ikä, jonka hädettävä saavuttaa häätövuonna. Esimerkiksi vuonna 2008 hädettyjen 1980 syntyneiden henkilöiden iäksi on määritelty 28 vuotta, riippumatta siitä, ehtikö hädettävä todella täyttää 28 vuotta ennen häätöpäivää. Henkilöt on jaoteltu ikäluokittain, jotta aineiston ikäjakaumasta saataisiin kokonaisvaltaisempi kuva. Hädetyistä alle 20-vuotiaita oli vain yksi. Sen sijaan 23 % aineiston hädetyistä oli 20-24-vuotiaita, ja 29,1 % 25-34-vuotiaita. Hädetyistä yli puolet oli siis nuoria aikuisia. Seuraavaksi suurimmat ikäluokat aineistossa olivat 35-44-vuotiaat, 20,9 % ja 45-54-vuotiaat, 18,9 %. Yli 54-vuotiaita hädettäviä aineistossa oli vain muutamia, yhteensä 7,6 %. (Taulukko 4, liite 3.)

Hädettävien keskimääräinen ikä oli 36 vuotta ja mediaani-ikä 33,5 vuotta. Sukupuolten väliset ikäjakaumat poikkesivat hieman toisistaan. Miesten keskimääräinen ikä oli 35 vuotta ja mediaani-

ikä 32 vuotta, kun naisilla vastaavat arvot olivat 37 ja 36 vuotta. (Taulukko 6, liite 3.) Häädettyjen naisten keski-ikä oli siis hieman korkeampi kuin miesten. Usein ajatellaan hädettävien olevan lähinnä keski-ikäisiä, alkoholisoituneita miehiä. Jo ikä- ja sukupuolivertailu osoittanee, ettei tämän oletuksen voida yleistää olevan totuuden mukainen. Hädettävien iän jakautumista sukupuolittain on kuvattu kuviossa 1 ja liitteenä olevassa taulukossa 5 (liite 3). Nuoremmista ikäluokissa miesten osuus oli hieman naisia suurempi. Huomattavia eroja sukupuolten välillä ei kuitenkaan ollut.



KUVIO 1. Hädettävien prosentuaalinen ikäjakauma sukupuolittain.

Häätöaineistossa alaikäisiksi lapsiksi on luokiteltu ne lapset, jotka häätövuonna olivat alle 18-vuotiaita. Mikäli hädettävän kanssa samassa taloudessa asui täysi-ikäisiä lapsia, ei heitä ole luokiteltu lapsiksi vaan talonkirjoilla oleviksi henkilöiksi. Jos hädettävällä taas oli alaikäisiä lapsia, jotka eivät asuneet hänen luonaan tai asuivat siellä vain osan ajasta, on heidät määritellyt etälapsiksi. Etälapsiksi on luokiteltu kaikki sellaiset lapset, jotka eivät pääsääntöisesti asu hädettävän kanssa samassa taloudessa tai eivät asu siellä suurinta osaa ajasta.

Suurimmalla osalla, 75,4 %:lla hädettävistä ei ollut samassa taloudessa asuvia alaikäisiä lapsia. Jos alaikäisiä lapsia oli, oli niitä yleisimmin yksi (15,6 %) tai kaksi (6,7 %). Vain neljässä hädettävistä huoneistossa asui kolme tai useampi lapsi. (Taulukko 7, liite 4.) Se, että suurimmalla osalla hädettävistä ei ollut alaikäisiä lapsia, ei vielä kerro, ettei myös lapsiperheillä olisi taloudellisia ongelmia. Tilanne voi osittain kertoa siitä, että lapsiperheet ovat saaneet maksuvaikeuksiinsa apua jo varhaisemmassa vaiheessa, eikä prosessi ole edennyt hädän hakemiseen saakka.

Muualla asuvia alaikäisiä lapsia oli vain 5,6 %:lla hädettävistä (Taulukko 8, liite 4). Muualla asuvien lasten kohdalla täytyy kuitenkin ottaa huomioon, että tiedon saaminen heistä on täysin vuokralaisesta riippuvaa. Kaikki vuokralaiset eivät välttämättä asuntohakemuksellaan ilmoita, onko heillä lapsia, jos lapset eivät kuitenkaan ole pysyvästi muuttamassa huoneistoon. Niinpä on mahdollista, että osalla hädettävistä oli muualla asuvia lapsia, joista toimeksiantajan aineiston pohjalta ei ollut mahdollista saada tietoa. Periaatteessa mahdollista on myös se, että hädätöiloissa asui alaikäisiä lapsia, vaikka aineistossa ei tästä olisi ollut tietoa. Voi olla, että vuokralainen ei ole ilmoittanut lapsiaan talonkirjoille, vaikka he asuisivatkin pysyvästi huoneistossa. Mikäli lapsi on esimerkiksi syntynyt vuokrasuhteen aikana, ei syntymästä välttämättä ole ilmoitettu vuokranantajalle, vaikka ilmoitus talonkirjoille tulostaisikin aina tehdä.

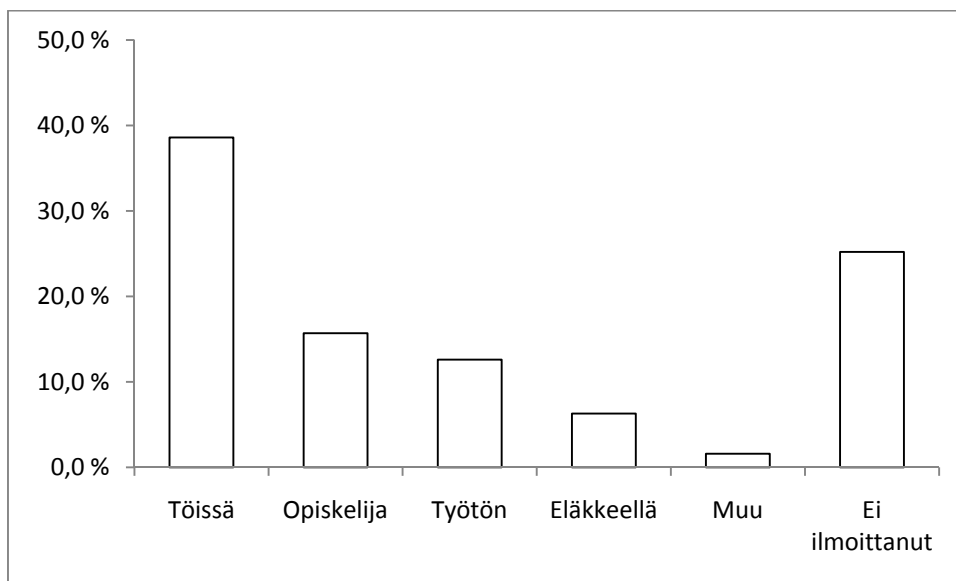
8.2 Hädettävän elämäntilanne asutettaessa

Tiedot henkilön tilanteesta asuttamishetkellä on kerätty pääasiassa hädettävän asuntohakemuksen sekä toimeksiantajan asuttamisvaiheessa keräämien tietojen ja toimenpiteiden pohjalta. Hakemukselta kerättyjä tietoja ovat henkilön elämäntilanne, kuukausitulot bruttomääräisenä, kotipaikkakunta ja asunnontarpeen syy (Liite 1, kysymykset 9-12). Tiedot on kerätty sellaisena, kuin hädettävä on ne asuntohakemuksessaan ilmoittanut. Asuntohakemusta käsittelevät tiedot eivät anna täydellistä kuvaa koko aineistosta, sillä ennen vuotta 2006 asutettujen henkilöiden asuntohakemuksia ei ollut enää aineiston keruuvaiheessa saatavilla. Toisaalta useita, jopa kymmeniä vuosia ennen hädätötilannetta asutettujen hädettävien tilanne on todennäköisesti ehtinyt asumisen aikana muuttua siinä määrin, etteivät asuntohakemuksen tiedot välttämättä enää olisi tutkimuksen kannalta kovinkaan luotettavia. Tutkimuksessa käytetyt prosenttiluvut on laskettu saatujen vastausten pohjalta.

8.2.1 Elämäntilanne

Häädettävän elämäntilanteella tarkoitetaan sitä, oliko häädettävä asuttamishetkellä töissä, opiskelija, työtön, eläkkeellä vai jotain muuta. Muuta kohtaan on luokiteltu kaikki yksittäiset tilanteet, joiden määrä aineistossa oli vähäinen. Häädettävä on voinut olla esimerkiksi kotivanhempi, työharjoittelussa tai sairauslomalla. Osa häädettävistä ei hakemuksessaan ilmoittanut lainkaan, mikä hänen elämäntilanteensa oli. Tapauksia, joissa elämäntilannetta ei ollut ilmoitettu oli yllättävän paljon, joten ne on määriteltä omaksi luokakseen.

Häädettävistä selvä enemmistö, 38,6 % oli asuntoa hakiessaan työssä. Opiskelijoita (15,7 %), työttömiä (12,6 %) ja eläkeläisiä (6,3 %) oli aineistossa huomattavasti työssä käyviä vähemmän. Häädettävistä 32 kappaletta (25,2 %) ei ilmoittanut asuntohakemuksellaan lainkaan elämäntilannettaan. (Taulukko 9, liite 5.) Häädettävien elämäntilanteiden jakautumista on kuvattu kuviossa 2.



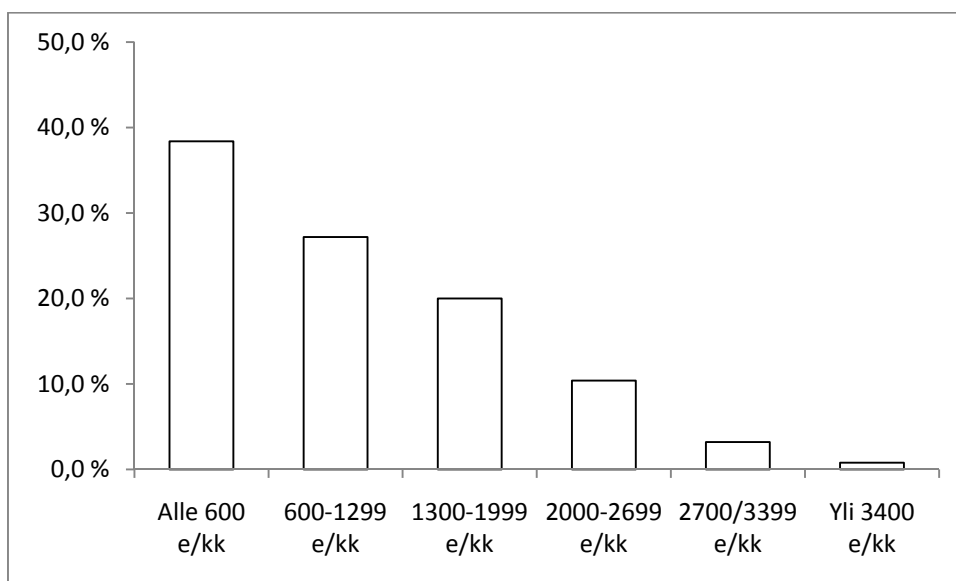
KUVIO 2. Häädettävän elämäntilanteen prosentuaalinen jakauma asuttamisvaiheessa (N=127).

Tieto siitä, mikä häädettävän tilanne oli asuttamisvaiheessa, ei vielä kerro mitkä häädettävän olosuhteet olivat häätötilanteessa. Vuosia kestäneen vuokrasuhteen aikana olosuhteet ovat voineet muuttua useampaankin kertaan. Elämäntilanteenmuutokset voivat olla hyvin yllättäviä, joten niitä on mahdollisesti ehtinyt tapahtua jo lyhyenkin vuokrasuhteen aikana. Vuokranantaja harvemmin saa tietoa vuokralaisen muuttuneesta tilanteesta, ellei vuokralainen itse tuo sitä jonkin asian yhteydessä ilmi. Vaikkapa työttömäksi jääminen voi tulla ilmi vuokralaisen tehdessä mak-

susopimusta vuokraveloistaan. Tietojen antaminen on kuitenkin täysin vuokralaisen itsensä varassa. Asuttamisvaiheen elämäntilannetta tarkasteltaessa tulee ottaa huomioon myös aineiston kato. Asuntohakemus jäi kokonaan saamatta tai asuntohakemuksella ei ollut ilmoitettu elämäntilannetta yhteensä 101 tapauksessa. Elämäntilannetta koskevia tietoja voitaneen näin ollen pitää lähinnä suuntaa antavina.

8.2.2 Tulot

Tuloja tarkasteltaessa on otettu huomioon häädetävän asuntohakemuksellaan ilmoittamat bruttomääräiset kuukausitulot. Tiedot on kerätty häädetävän antamien tietojen pohjalta. Tuloksia tarkasteltaessa täytyy ottaa huomioon, että häädetävä on vahingossa tai tahallaan voinut ilmoittaa tulonsa väärin. Mahdollisia häädetävän asuntohakemuksellaan tekemiä virheitä on aineistoa kerätessä ollut käytännössä mahdotonta havaita, sillä kaikki ilmoitetut tulojen määrät olivat realistisia. Tulot jaoteltiin aineistoa tarkasteltaessa tuloluokkiin. Tulojen jakautumista on kuvattu kuviossa 3.



KUVIO 3. Tulojen prosentuaalinen jakautuminen tuloluokittain (N=125).

Kuviosta käy selkeästi ilmi, että suurin osa häädetävistä oli pienituloisia. Alle 1299 euroa kuukaudessa ansainneet häädetävät muodostivat yhteensä valtaosan, 65,6 % koko aineistosta. Tästä kertoo myös se, että häädetävien keskimääräinen tulo oli noin 1047 euroa ja mediaanitulo 800 euroa (Taulukko 10, liite 6). Vastaavasti hyvätuloisia häädetäviä ei aineistossa ollut kovin-

kaan paljon. Toisaalta yllättävänä voidaan pitää sitä, että häädettyjen joukossa ylipäättään oli yli 2700 euroa kuukaudessa ansainneita henkilöitä, sillä hyvätuloisilla henkilöillä myös kyky suoriutua vuokranmaksusta on yleensä ottaen hyvä.

Kuviossa 4 (Liite 6) on kuvattu tulojen jakautumista eri ikäluokkien välille. Tulovertailun perusteella eniten ansaitsivat 35–44-vuotiaat, joiden keskimääräiset tulot olivat noin 1500 euroa. Tulojen alakvartiili oli n. 600 ja yläkvartiili n. 2100 euroa. Kyseisen ikäluokan tuloissa oli myös eniten vaihtelua. Keskimääräisesti vähiten puolestaan ansaitsivat alle 24-vuotiaat ja yli 55-vuotiaat, joiden keskimääräiset tulot olivat noin 700 euroa kuukaudessa. Kuviosta voidaan todeta, että eniten ansaitsivat työikäiset, mahdollisesti jo jonkin aikaa työelämässä olleet henkilöt.

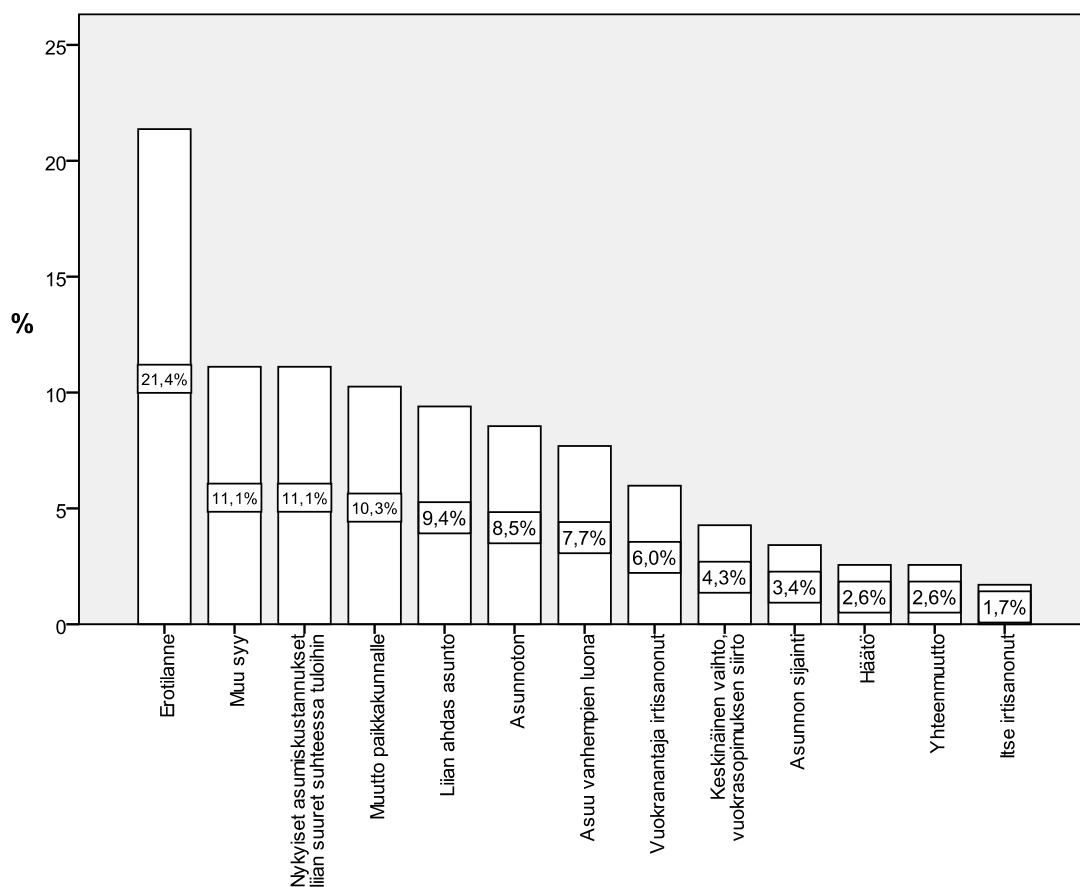
8.2.3 Kotipaikka

Häädettävän kotipaikkaa asunnonhakuvaiheessa tarkasteltiin lähinnä siitä näkökulmasta, asuiko häädettyvä asunnonhakuhetkellä Oulussa vai jossain muualla. Tarkoituksena oli selvittää, onko paikkakunnan vaihdoksella mahdollisesti ollut vaikutusta häättötilanteen kehittymiseen. Asuntohakemuksesta käy ilmi vain henkilön sen hetkinen asuinpaikka, joten ennen asuntohakemuksen tekemistä Ouluun muuttaneet henkilöt on yhtälailla katsottu oululaisiksi. Osa henkilöistä on siis voinut alun perin olla kotoisin muualta kuin Oulusta. Hakijan asuinpaikka on asunnonhakuhetkellä voinut olla mikä tahansa, joten vastaukseksi asuinpaikkakysymykseen saatiin kymmeniä eri kuntia. Kotipaikan tarkastelu erikseen jokaisen kunnan osalta ei tutkimuksen kannalta ollut tarkoituksenmukaista, joten kuntia on tarkasteltu sen mukaan, oliko kotipaikkana Oulu, jokin sen lähikunnista vai muu kunta. Oulun lähikunniksi luokiteltiin esimerkiksi Ii, Haukipudas, Muhos ja Oulunsalo. Jos häädettyvä kotikunta sijaitsi kauempana Oulusta, on se luokiteltu muuksi kunnaksi.

Oulu oli asunnonhakuvaiheessa häädettyvän kotikunta 56,6 % tapauksista. Loput häädettyvät jakautuivat tasaisesti lähikuntien ja muun Suomen välille, sillä kummassakin luokassa oli 14 hakijaa. Häädettyvistä valtaosa oli jo asunnonhakuvaiheessa oululainen. Paikkakunnan vaihdolla ei näin ollen aineiston perusteella voida yleisesti ottaen ajatella olevan merkittävää vaikutusta häädettyvän tilanteen kriisiytymiseen. Kotipaikkatiedot jäivät puuttumaan 57 häädettyvältä. (Taulukko 11, liite 7.)

8.2.4 Asunnontarpeen syy

Erilaisia vaihtoehtoja asunnontarpeen syyksi oli aineistossa runsaasti. Jotta aineistosta saataisiin yhtenäisempi kuva, rajattiin vaihtoehdot tutkimuslomakkeella 13 eniten esiintyneeseen tilanteeseen (Liite 1). Asunnontarve on luokiteltu eniten esiintyneiden vaihtoehtojen mukaan siten, että lähellä toisiaan olevat vaihtoehdot kuuluvat samaan kategoriaan. Kaikkien eron takia asuntoa hakeneiden asunnontarpeen syyksi on luokiteltu erotilanne riippumatta siitä, onko kyseessä ollut avio- vai avoero. Vastaavasti paikkakunnalle muuttaneet henkilöt on luokiteltu samaan luokkaan riippumatta siitä, onko muuton syynä ollut työpaikka tai opiskelu vai onko henkilö muuten vain halunnut muuttaa. Yksittäiset tai vain pari kertaa esiintyneet vaihtoehdot on luokiteltu kohtaan muu. Kohtaan muu kuuluvat myös ne tilanteet, joissa häädetävä ei ole hakemuksellaan ilmoittanut asunnontarpeen syytä lainkaan, sillä näitä tapauksia oli aineistossa vain muutama. Häädetävien asunnontarvetta on kuvattu kuviossa 5. Tiedot asunnontarpeesta jäivät kokonaan puuttumaan 62 tapauksessa. Kuvion prosenttiluvut on laskettu saaduille vastauksille.



KUVIO 5. Asunnontarpeen syiden prosentuaalinen jakauma (N=117).

Syitä tarkasteltaessa esille nousi selvästi erotilanne. Häädettävistä peräti 21,1 % ilmoitti asunnon-tarpeensa syyksi eron avio- tai avopuolisosta. Tämä kertonee osittain erotilanteiden hankaluudesta. Varsinaisen eron lisäksi henkilön elämäntilanne voi kriisiytyä pahoin myös taloudellisesti, mikäli omaisuuden jaossa on ongelmia tai henkilö on aiemmin ollut lähinnä puolisonsa tulojen varassa. Koko elämäntilanteen ollessa kriisissä, eivät ongelmat asumisessakaan ole kovin yllättäviä. Vuokranantajan mahdollisuudet auttaa erotilanteen takia ongelmista kärsivää vuokralaista tai ennaltaehkäistä kyseisiä ongelmia ovat rajalliset. Vuokralaisten asioihin ei juurikaan voida puuttua, ellei kyse ole juuri ongelmista asumisessa, kuten häiriöistä. Mahdollisesta sosiaalisesta isännöinnistä huolimatta vuokranantaja ei ole sosiaalitoimisto, eikä se voi joustaa vuokranmaksuasioissa loputtomiin. Vuokranantajan ja sosiaalitoimen yhteistyötä voidaankin pitää näissä tilanteissa hyvin tärkeänä.

Toiseksi eniten aineistossa esiintyi hakijoita, joiden asunnontarpeen syynä oli nykyisten asumiskustannusten liian suuri määrä suhteessa hakijan tuloihin (11,1 %). Nykyinen asunto oli voinut vaikkapa käydä tarpeettoman suureksi ja kalliiksi häädettävän aikuisten lasten tai asuinkumppanin muutettua pois. Toisaalta häädettävän tulot olivat voineet pienentyä siinä määrin, ettei sen hetkinen asunto enää vastannut häädettävän tulotasoa. Tulojen merkittävä lasku voi osittain kieltä siitä, että ongelmia saattaa tulla myös vuokranmaksussa. Jos tulot ovat romahtaneet yllättäen, on häädettävälle mahdollisesti ehtinyt kertyä velkaa, joka ei vielä asuttamisvaiheessa ole näkynyt maksuhäiriömerkintöinä. Voisikin olla hyvä miettiä, kannattaisiko tulotason merkittävän laskun takia asuntoa hakevien hakijoiden kanssa mahdollisesti tehdä aluksi määräaikaista vuokrasopimuksia vuokralaisen maksukyvyn varmistamiseksi.

Hakijoista 10,3 % oli tarvinnut asuntoa paikkakunnalle muuton takia. Muuton syynä saattoi olla työ- tai opiskelupaikka, tai henkilökohtaiset syyt. 9,4 % ilmoitti syyksi asunnon ahtauden. Asuntoa siis vaihdettiin suurempaan, ja todennäköisesti kalliimpaa. Täysin asunnottomia asunnonhaku-vaiheessa oli 8,5 % häädetyistä. Näissä tilanteissa hakija yleensä majaili sukulaisten tai tuttavien luona. Asunnottomuuden syy on voinut johtua henkilön omasta toiminnasta, kuten asunnon irtisanomisesta tai ongelmista asumisessa. Syy on kuitenkin voinut olla vuokralaisesta riippumaton. Vuokranantaja on esimerkiksi voinut irtisanoa vuokrasopimuksen, eikä vuokralainen ole irtisanomisajan kuluessa löytänyt itselleen sopivaa uutta asuntoa. Hakijoita, jotka asuivat vanhempiensa luona (7,7 %), ei ole luokiteltu asunnottomiksi vaan omaksi luokakseen, sillä heidän kohdallaan syynä oli yleensä itsenäistyminen vanhempien kodista, ei niinkään aikaisemman asunnon menettäminen.

Muita ilmoitettuja syitä oli aineistossa 11,1 %. Syy saattoi olla esimerkiksi paluumuutto Suomeen ulkomailta, oman asunnon myynti, vapautuminen vankilasta, asunnon puutteellinen varustetaso, asunnon sopimattomuus tai kulttuurisidonnaiset syyt. Muut syyt on luokiteltu samaan luokkaan, sillä kyseisiä syitä esiintyi aineistossa vain kerran tai kaksi.

8.2.5 Maksuhäiriömerkinnät ja vuokrasopimuksen tyyppi

Ennen asunnon tarjoamista toimeksiantaja tarkistaa asunnonhakijan luottotiedot. Maksuhäiriömerkinnät voivat vaikuttaa vuokrasopimuksen muotoon ja vakuuden määrään. Toimeksiantaja on voinut tarkistaa luottotiedot sähköisesti Suomen Asiakastieto Oy:ltä vasta 2000-luvulla. Tiedot maksuhäiriömerkinnöistä puuttuivat suurimmalta osalta niistä henkilöistä, joiden asuntohakemusta ei ollut saatavilla. Tiedot ovat voineet puuttua myös osalta asunnon vaihtajia. Asiakkaan vaihtaessa yhtiön asunnosta toiseen ei luottotietoja aina tarkasteta, sillä kriteerinä on, että aikaisemman asunnon vuokrat on maksettu asianmukaisesti. Tiedot luottotietomerkinnöistä jäivät puuttumaan yhteensä 84:llä häädetävistä.

Noin puolella (47,3 %) häädetävistä ei asunnonhakuvaiheessa ollut maksuhäiriömerkintöjä. Mikäli maksuhäiriömerkintöjä ei ollut, tehtiin vuokrasopimus yleensä toistaiseksi voimassaolevaksi. Häädetävistä 27,7 %:lla oli 1-5 maksuhäiriömerkintää, ja 17,0 %:lla 6-10 merkintää. Yli 10 maksuhäiriömerkintää oli 8,1 %:lla häädetävistä (Taulukko 12, liite 8). Miehillä oli maksuhäiriömerkintöjä hieman enemmän kuin naisilla (Kuvio 6, liite 8). Nuorilla henkilöillä oli maksuhäiriömerkintöjä suhteellisesti vähemmän kuin vanhemmilla ikäluokilla. Keskimääräisesti eniten maksuhäiriömerkintöjä oli 45–54-vuotiailla häädetävillä. Hajontaa maksuhäiriömerkinnöissä oli runsaasti. Enimmillään merkintöjä oli 20 kappaletta (Kuvio 7, liite 8). Häädetävän elämäntilanteella näyttäisi olevan jonkinasteinen vaikutus maksuhäiriömerkintöjen syntymiseen, sillä eniten merkintöjä oli yksin tai yksin lapsien kanssa asuvilla henkilöillä (Kuvio 8, liite 8).

Vuokrasopimuksia on tarkasteltu asuntokohtaisesti, sillä vuokrasopimuksen tyyppiin ovat vaikuttaneet kummankin asunnonhakijan tiedot. Kaikista häädetävistä valtaosalla (82,1 %) vuokrasopimus oli tyypiltään toistaiseksi voimassaoleva (Taulukko 13).

TAULUKKO 13. Vuokrasopimuksen tyyppi (N=179).

Vuokrasopimuksen tyyppi	Kpl	%
Toistaiseksi voimassaoleva	147	82,1
Määräaikainen	32	17,9
Yhteensä	179	100,0

Määräaikaisia sopimuksia ei siis kovin usein tehty, vaikka hädettävällä olisikin ollut maksuhäiriömerkintöjä. Jos merkintöjä oli vähän, tehtiin näissäkin tapauksissa yleensä (71,9 %) toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus. Maksuhäiriöillä oli huomattava merkitys vuokrasopimuksen tyyppiin vasta siinä vaiheessa, jos merkintöjä oli yli 7. Näissä tapauksissa määräaikainen sopimus oli yleisempi (76,2 %) kuin toistaiseksi voimassaoleva (Taulukko 14).

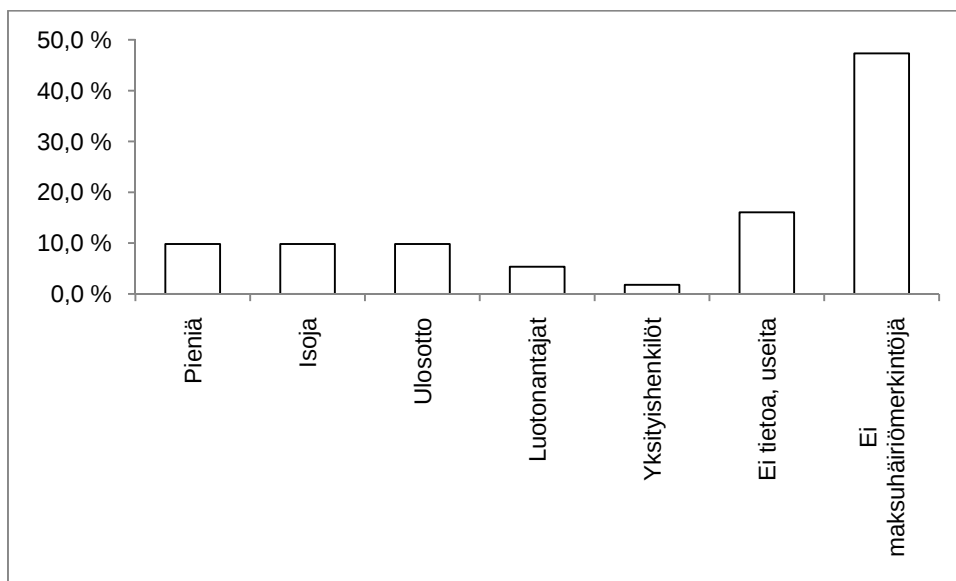
TAULUKKO 14. Maksuhäiriömerkintöjen vaikutus vuokrasopimuksen tyyppiin (N=103).

Vuokrasopimus	Maksuhäiriömerkintöjä			
	Ei maksuhäiriömerkintöjä	1-6 merkintää	Yli 7 merkintää	Yhteensä
Toistaiseksi voimassaoleva	46	23	5	74
	92,0%	71,9%	23,8%	71,8%
Määräaikainen	4	9	16	29
	8,0 %	28,1%	76,2%	28,2%
Yhteensä	50	32	21	103
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Maksuhäiriömerkintöjen laatua on kuvattu seuraavassa kuviossa (Kuvio 9). Merkinnot on luokiteltu sen mukaan, millaista tietoa merkinnöistä oli mahdollista toimeksiantajan aineiston pohjalta saada. Useimmiten merkinnöistä oli mainittu vain, olivatko ne pieniä vai suuria. Osassa tapauk-

sista oli voitu mainita merkintöjen olevan ulosottomerkintöjä tai yksityishenkilöiden merkintöjä. Luotonantajiksi on luokiteltu niin pankit kuin tililuottoja myöntävät yritykset. Suuressa osassa tapauksia aineistoon ei ollut merkitty muuta kuin maksuhäiriömerkintöjen määrä, joten tietoa niiden laadusta ei ollut saatavilla. Maksuhäiriömerkintöjen tilannetta ei myöskään enää aineistonkeruu vaiheessa ollut mahdollista tarkistaa, sillä toimeksiantajalla on oikeus tarkistaa henkilön luottotiedot vain vuokrasuhteen, perinnän suunnittelun tai varsinaisen perinnän perusteella. Maksuhäiriömerkinnät eivät myöskään ole pysyviä, joten henkilöiden tilanne on asuttamisvaiheen jälkeen voinut muuttua merkittävästi, eikä vanhimpia merkintöjä todennäköisesti enää olisi edes näkyvillä rekisterissä.

Maksuhäiriömerkinnät jakoutuivat tasaisesti pienien, suurien ja ulosottomerkintöjen kesken. Merkintöjä veloista yksityishenkilöille oli vain kahdella häädetävistä. Merkinnät yksityishenkilöille tarkoittavat usein vuokravelkaa yksityiselle vuokranantajalle. Varmaksi ei kuitenkaan voida sanoa, onko kyseessä ollut vuokravelka, sillä velkaa yksityishenkilölle voi toki olla muunkinlaista.



KUVIO 9. Maksuhäiriömerkintöjen laatu (N=112).

Suurimmalla osalla häädetävistä ei asuttamisvaiheessa ollut aikaisempia maksuhäiriömerkintöjä vuokravelasta. Vuokrasta aiheutuneita merkintöjä oli vain kymmenellä häädetyistä. Näistä seitsemän kanssa tehtiin määräaikainen sopimus (Taulukko 15, liite 8). Aikaisempi vuokravelkakaan ei siis tarkoittanut, että sopimus olisi ehdottomasti tehty määräaikaisena.

Asenteet maksuhäiriömerkintöihin ja määräaikaisen sopimuksen tekemiseen ovat tarkastelujakson aikana voineet muuttua paljonkin. Aineiston pohjalta voidaan kuitenkin todeta, että määräaikaisen sopimuksen käyttäminen voisi olla vartenotettava vaihtoehto jo vähäisempien maksuhäiriömerkintöjen kohdalla.

8.2.6 Vuokravakuus

Toimeksiantajan vaatima vuokravakuus on tavallisesti yhden kokonaisen kuun vuokraa vastaava summa pyöristettynä seuraavaan kymmenlukuun. Jos jo asuttamisvaiheessa on syytä epäillä, että asumisessa voi tulla ongelmia, voi vuokranantaja vaatia tavallista suuremman vakuuden, yleensä kahden kuukauden vuokraa vastaavan summan. Aineistossa vakuutta on tarkasteltu häättötapauskohtaisesti sen mukaan, oliko vakuus tavallinen vai suurempi. Vakuutta on myös voitu vuokrasuhteen aikana korottaa, jolloin kyseessä on korotettu vakuus. Syynä vakuuden korottamiseen on yleensä ollut aikaisempi häättöuhka. Mikäli esimerkiksi aikaisempi häättö on peruttu hädettävän maksaessa vuokravelat kokonaisuudessaan, vaaditaan yleensä myös vakuutta korotettavaksi yhden kuukauden vuokraa vastaavalla summalla. Osa vuokrasopimuksista on voinut alkaa niin kauan aikaa sitten, ettei vakuuskäytäntöä ole vielä ollut olemassa. Niinpä osalla hädettävistä ei ollut vakuutta lainkaan. Heidät on luokiteltu omaksi luokakseen.

Valtaosassa aineiston tapauksissa (88,3 %) vuokravakuus oli tavallinen. Suuremman vakuuden käyttäminen ei siis ollut kovinkaan yleistä. Vain neljässä häättötapauksista vakuus oli tavallista suurempi. Suurempaa vakuutta oli käytetty tapauksissa, joissa henkilöllä oli useita aikaisempia merkintöjä vuokrista ja häättö alla, maksuhäiriömerkintöjä oli 20 tai maksuhäiriömerkintöjä oli useita ja ne olivat määrältään todella suuria. Kynnys käyttää suurempaa vakuutta on aineiston pohjalta siis kohtalaisen korkea. Hädetyistä 6,1 %:lla vakuutta oli vuokrasuhteen aikana kerran tai useammin korotettu. Kuudella hädettävistä ei ollut huoneistoon vakuutta lainkaan. (Taulukko 16, liite 9.)

Yleensä vuokralainen maksaa vuokravakuuden itse. Joissain tilanteissa vakuuden maksajana voi kuitenkin olla myös sosiaalitoimi. Oulun kaupungin sosiaalitoimen myöntämä vakuus tulee toimeksiantajalle yleensä maksusitoumuksena. Tämä tarkoittaa sitä, ettei varsinainen raha liiku vielä sopimuskentekovaiheessa, vaan Oulun kaupunki sitoutuu vastaamaan vuokralaisen huoneistolle aiheuttamista vahingoista tai vuokraveloista maksusitoumuksella määrättyyn vakuuden

summaan asti. Vakuuden realisointi tulee kysymykseen vasta poismuuttovaiheessa, mikäli vuokria ei ole maksettu tai huoneisto on kärsinyt vahinkoa. Maksusitoumuksia hyväksytään vain Oulun kaupungilta. Muiden kuntien sosiaalitoimen myöntämät vakuudet maksetaan toimeksiantajalle rahana samalla periaatteella kuin vuokralainen itse maksaisi vakuuden.

Häädetyistä 70,5 % oli maksanut vakuuden itse, 25,4 %:ssa tapauksista vakuuden maksaja oli sosiaalitoimi, ja 4,0 %:ssa tapauksista häädettävä oli itse maksanut osan vakuudesta ja sosiaalitoimi loput. (Taulukko 17, liite 9.) Aineiston perusteella ei kuitenkaan voida tietää, onko häädettävä saanut vakuuden maksamiseen apua sosiaalitoimelta vaikkapa suoraan henkilölle itselleen myönnettävänä ehkäisevänä toimeentulotukena. Häädettävän mahdollisesta muusta vakuuden maksamiseen saamasta avusta ei myöskään aineiston perusteella voitu saada tietoa. Esimerkiksi vanhemmat tai puoliso ovat voineet avustaa vakuuden maksamisessa, vaikka tästä ei toimeksiantajalla olisikaan tietoa.

Kynnys määräaikaisten sopimusten tekemiseen vaikutti aineiston perusteella olevan kohtalaisen korkea ja suuremman vuokravakuuden vaatiminen vielä korkeampi. Suuremman vuokravakuuden vaatiminen voisi olla perusteltua jo vähäisempien maksuhäiriömerkintöjen, etenkin vuokramerkintöjen kohdalla. Tapauksissa, joissa henkilö on häädetty edellisestä asunnosta tai maksuhäiriömerkinnät ovat määrältään suuria, olisi mahdollisesti syytä sekä pyytää suurempi vakuus että tehdä useita määräaikaista vuokrasopimuksia. Kaiken kaikkiaan määräaikaista sopimusta ja suurempaa vakuutta tulisi molempia käyttää aikaisempaa helpommin, joko yksin tai toisiaan täydentämään.

8.3 Tapahtumat asumisen aikana

Asumisen aikaisilla tapahtumilla (Liite 1, kysymykset 20–35) kartoitetaan, miten häädettävän asuminen on sujunut ennen häätötilanteeseen päätymistä ja missä vaiheessa asumista ongelmia on alkanut tulla. Tiedot on kerätty pääasiassa toimeksiantajan tietojärjestelmästä löytyvien tietojen pohjalta.

8.3.1 Kaupunginosa

Häätötapausten jakautumista eri kaupunginosien välillä on tarkasteltu taulukossa 18 (Liite 10). Tarkoituksena oli selvittää, tapahtuuko joissain kaupunginosissa selkeästi enemmän häättöjä kuin muualla. Toimeksiantajalla on asuntoja eri puolilla Oulua, joten myös häättöjä oli tapahtunut useissa eri kaupunginosissa. Sellaiset kaupunginosat, jotka esiintyivät aineistossa vain kerran, on luokiteltu kohtaan "muu". Tällaisia kaupunginosia aineistossa oli yhteensä kymmenen (5,6 %).

Yhdenkään yksittäisen kaupunginosan häättömäärät eivät selkeästi nousseet ylitse muiden. Sen sijaan aineistosta erottuivat seitsemän kaupunginosaa, joissa häättöjä tapahtui suhteessa toisiinsa lähes saman verran, mutta muihin kaupunginosiin nähden selkeästi enemmän. Tällaisia kaupunginosia olivat Maikkula (18), Kaukovainio (16), Kaakkuri (15), Puolivälinkangas (14), Rajakylä (14), Toppila (14) ja Pateniemi (12). Kun tutkimuksessa kaupunginosia oli 26, "muu"-kohta mukaan lukien, tapahtui 57,5 % kaikista häädöistä näissä seitsemässä kaupunginosassa. Muissa mainituissa kaupunginosissa häättötapahtumia oli tarkasteluaikana ollut kuusi tai vähemmän.

Häättöjen keskittyminen kyseisiin kaupunginosiin voi osittain selittyä sillä, että näissä kaupunginosissa myös asuntoja on suhteellisesti eniten ja kaupunginosien asunnot ovat hintaluokaltaan Oulun edullisimpia. Häädöistä 42,5 % tapahtui muissa kaupunginosissa, joten myös niin sanotuilla hyvämaineisilla asuinalueilla tapahtui häättöjä. Ei siis voida yleistää ongelmien keskittyvän vain tiettyihin asuinalueisiin. Tutkimustulosten perusteella voidaan kuitenkin tiedostaa, missä kaupunginosissa ongelmia on eniten, ja mahdollisesti pyrkiä kehittämään kyseisten alueiden asukasvalintaa ja asumisen ohjausta entisestään, jotta häättömäärät saataisiin laskuun.

8.3.2 Asunnon koko

Asuntoa haettaessa hakijalle tärkeimpiä asioita ovat tavallisesti huoneiston sopivuus omiin tarpeisiin sekä asunnon vuokra. Myös huoneiston neliömäärällä voi kuitenkin olla suuri merkitys, lähinnä niiden hakijoiden kohdalla, jotka saavat asumisensa tueksi Kelalta yleistä asumistukea tai sosiaalitoimisto avustaa heitä vuokranmaksussa. Yleisen asumistuen määrä riippuu huoneiston ja huoneistossa asuvan ruokakunnan koosta. Asumistuen suuruuden arvioinnissa huomioon otettavat asumiskustannukset nousevat sen mukaan, kuinka monta henkilöä ruokakuntaan kuuluu ja kuinka suuri asunto on. Esimerkiksi yksinasuvalla henkilöllä kohtuulliseksi huoneiston kooksi

katsotaan korkeintaan 37m² ja kahden henkilön ruokakunnalla 57m². Asumistukea laskettaessa vuokra huomioidaan vain kyseiseen neliömäärään saakka ja ylimenevä osa jää henkilön itsensä maksettavaksi. (Kela 2011, hakupäivä 17.2.2011.) Myös Sosiaalitoimella on omat rajoituksensa siihen, minkä kokoinen ja hintainen huoneisto katsotaan asiakkaalle kohtuulliseksi. Neliömäärät noudattavat yleensä Kelan asumistuen määrittelyssä käytettyjä neliömääriä.

Tutkimuksessa on tarkasteltu huoneiston neliömäärää suhteessa oikeuteen saada asumistukea. Mahdollisuutta asumistukeen on tarkasteltu nimenomaan huoneiston neliömäärän kannalta, sillä hädettävien yksilöllisistä olosuhteista ei aineiston pohjalta ollut mahdollisuutta saada tietoa. Hädettävien asuntojen kokojakaumaa on tarkasteltu taulukossa 19 ja asukkaiden määrää huoneiston koon mukaan ristiintaulukossa 20.

TAULUKKO 19. Hätöhuoneistojen koko m² (N=179).

Asunnon koko	Kpl	%
Alle 37m ²	33	18,4
37,5-57m ²	57	31,8
57,5-77m ²	72	40,2
Yli 77m ²	17	9,5
Yhteensä	179	100,0

TAULUKKO 20. Aukkaita huoneistossa huoneiston neliömäärän mukaan (N=179).

Asunnon koko	Yksin	2 asukasta	3 asukasta	4 tai enemmän
Alle 37m ²	33 26,6 %	0 0,0 %	0 0,0 %	0 0,0 %
37,5-57m ²	53 42,7 %	4 14,3 %	0 0,0 %	0 0,0 %
57,5-77m ²	38 30,6 %	15 53,6 %	15 78,9 %	4 50,0 %
Yli 77m ²	0 0,0 %	9 32,1 %	4 21,1 %	4 50,0 %
Yhteensä	124 100,00 %	28 100,00 %	19 100,00 %	8 100,00 %

Alle 37 m² huoneistoissa asui kaikissa vain yksi henkilö. Heillä kaikilla olisi huoneiston neliömäärän perusteella ollut mahdollisuus saada asumistukea. Yksinasuvista vain 26,6 % kuitenkin asui alle 37 neliön asunnossa. Suurimmalla osalla yksinasuvista henkilöistä oli siis tukikriteerien mukaan liian suuri asunto. Kun hädettävistä 31,8 % asui 37,5-57 m² huoneistossa, näistä 93 % oli yksinasuvia henkilöitä. Vielä 57,5-77 m² huoneistoissa yksinasuvien osuus oli 52,8 %. Vaikka hädettävä olisikin saanut asumistukea, olisi sen omavastuuosuus jäänyt huoneiston suuren neliömäärän vuoksi huomattavan suureksi. Osalla hädettävistä saattoi olla muualla asuvia lapsia, jotka oleilivat huoneistossa vaikkapa joka toinen viikonloppu. Näissä tilanteissa myös tarve suuremmalle huoneistolle on ymmärrettävä.

Kahden henkilön ruokakunnista vain 14,3 % asui tukikriteerien mukaan sopivankokoisessa asunnossa. Valtaosalla lapsettomista pariskunnista tai yhden lapsen yksinhuoltajista oli näin ollen myös täyden asumistuen saamiseen liian suuri asunto. Kolmen henkilön ruokakunnilla tilanne oli hieman parempi, sillä heistä 78,9 % olisi huoneiston koon puolesta ollut oikeutettu täysmääräiseen asumistukeen. Niissä ruokakunnissa, joihin kuului neljä tai useampi henkilö, tilanne oli kaikista parhain, sillä heistä kaikki asuivat tukikriteerit täyttävässä asunnossa.

Todellisuudessa hädettävistä vain 15,1 % sai suoraan vuokranantajalle maksettavaa yleistä asumistukea. Lisäksi 13,4 % sai yleistä asumistukea osan ajasta. Valtaosa (71,5 %) hädettävistä ei siis saanut vuokranantajalle maksettavaa asumistukea syystä tai toisesta lainkaan. (Taulukko 21, liite 11.) Asumistukena on tutkimuksessa otettu huomioon vain suoraan vuokranantajalle maksettava yleinen asumistuki, sillä aineiston pohjalta on mahdotonta saada selville, saiko hää-

dettävä mahdollisesti joitain tukia suoraan itselleen. Toimeksiantajan vuokrasopimuksissa vuokralainen veloitetaan ohjaamaan mahdollinen yleinen asumistuki suoraan vuokranantajan tilille. Asumistuki on tarkoitettu juuri huoneiston vuokraa varten. Tuen ohjaamisella vuokranantajalle pyritään turvaamaan se, että ainakin osa vuokrasta tulee asianmukaisesti maksetuksi suoraan vuokranantajalle Kelan toimesta. Käytännössä toimeksiantajan on kuitenkin liki mahdotonta valvoa, noudattaako yleistä asumistukea hakeva vuokralainen vuokrasopimuksen määräystä vai ei. Vuokralainen valitsee itse asumistukihakemuksellaan kenelle asumistuki maksetaan eikä vuokranantaja saa tietoa vuokralaiselle maksettavasta asumistuesta, ellei tämä itse sitä kerro.

Työssäkäyvälle henkilölle huoneiston neliömäärällä ei tukien kannalta ole juurikaan merkitystä, sillä normaalituloinen henkilö ei todennäköisesti muista syistä ole oikeutettu tai edes tarvitse asumistukea. Pienituloisten henkilöiden kohdalla huoneiston neliömäärään voisi kuitenkin olla syytä kiinnittää enemmän huomiota. Neliömäärältään asumistukikriteerit täyttävän huoneiston löytäminen jokaiselle yksinasuvalle on kuitenkin käytännössä mahdotonta, sillä pieniä huoneistoja on niiden kysyntään nähden saatavilla vähän. Toisaalta huoneiston pieni koko ei vielä takaa, että myös vuokra olisi asiakkaan tilanne huomioon ottaen sopiva. Keskustan läheisyydessä sijaitsevan yksiön hinnalla saattaa hieman kauempaa keskustasta olla tarjolla jo keskikokoinen kaksio.

8.3.3 Perhetilanne

Häädettävän perhetilanteella asumisen aikana tarkoitetaan sitä, oliko häädettävä yksin vai parisuhteessa, ja oliko häädettävällä lapsia. Toimeksiantajan aineiston pohjalta on mahdotonta varmaksi tietää henkilön todellista parisuhdetilannetta. Parisuhteen kriteerinä onkin käytetty sitä, asuiko häädettävä yksin vai puolison kanssa. Mikäli häädettävä oli muuttanut asuntoon puolison kanssa, mutta puoliso oli ennen häätötilannetta muuttanut pois, on nämä tapaukset luokiteltu omaksi kohdakseen.

TAULUKKO 22. Häädettävien perhetilanne asumisen aikana (N=179).

Perhetilanne	Kpl	%
Yksin	116	64,8
Yksin, lapsi(a)	31	17,3
Parisuhteessa	8	4,5
Parisuhteessa, lapsi(a)	11	6,1
Yksin, ero asumisen aikana	9	5,0
Muu	4	2,2
Yhteensä	179	100,0

Häädettävistä reilu enemmistö, 64,8 %, asui yksin. Jos lukuun lasketaan mukaan vielä yksinhuoltajat ja yksinasuvat henkilöt, jotka ovat eronneet asumisen aikana, nousee yksin olevien henkilöiden määrä 87,2 %:in kaikista häätötapauksista. Lapsettomia pareja häätöaineistossa oli vain 4,5 %. Aineiston perusteella yksin elävillä henkilöillä on suurempi riski kärsiä vuokranmaksuun liittyvistä ongelmista kuin parisuhteessa olevilla. Erot voivat osittain selittyä sillä, että parisuhteessa olevien tukiverkosto on osaltaan parempi kuin yksinasuvalla. Puolison kohdatessa taloudellisia vaikeuksia, voi toinen puolisoista usein olla apuna ja huolehtia esimerkiksi vuokranmaksusta. Yksin asuvalla henkilöllä samanlaista mahdollisuutta ei välttämättä ole.

Yksinhuoltajia kaikista häätötapauksista oli 17,3 % ja lapsiperheitä 6,1 %. Lapsiperheet kohtasivat siis häätöuhan huomattavasti lapsettomia henkilöitä harvemmin. Häädettävän perhetilannetta suhteessa häätötilanteen päättymiseen on kuvattu tarkemmin myöhemmin luvussa 8.4.

8.3.4 Vuokravelka

Häädettävän vuokravelkaa on tutkimuksessa tarkasteltu kahdesta eri näkökulmasta. Ajallisesti on pyritty selvittämään, missä vaiheessa vuokravelan kertyminen alkoi. Lisäksi on tarkasteltu velan laatua, eli onko kertynyt velka syntynyt vuokran maksamatta jättämisestä vai omavastuuosuuden maksamatta jättämisestä. Omavastuuosuudella tarkoitetaan sitä osuutta, joka henkilölle itselleen jää vuokrasta maksettavaksi Kelan suoraan vuokranantajalle maksaman asumistuen jälkeen.

Mikäli henkilö on saanut Kelan asumistukea osan ajasta, voi kertynyt velka sisältää sekä maksamatta jääneitä omavastuuosuuksia että koko vuokran maksamatta jättämisestä syntynyttä velkaa. Muutamassa tapauksista vuokrasopimus on purettu tai määräaikainen sopimus on ehtinyt päättyä ennen hädön hakemista. Tällöin kysymykseen voi tulla myös vuokran tai omavastuun sekä huoneiston käyttökorvauksen maksamatta jättäminen. Velan laadun ja kertymisen lisäksi on tutkittu, tekikö hädettävä velastaan maksusuunnitelmia.

Häätötapauksista 70,4 %:ssa velan laatu oli vuokran maksamatta jättäminen (Taulukko 23, liite 12). Tutkimuksessa on keskitytty vain siihen, onko velan laatu vuokra, omavastuu vai molempia. Vuokran maksamatta jättäminen ei siis kirjaimellisesti tarkoita, että vuokralainen olisi jättänyt koko kuukauden vuokran maksamatta. Vuokrarästi on voinut kertyä pitkältikin ajalta siten, että vuokralainen on maksanut vuokriaan epäsäännöllisesti. Osa hädettävistä on voinut pitemmän aikaa maksaa vuokraa liian vähän tai maksaa koko rästin välillä pois, kunnes rästytyminen on alkanut uudestaan. Tapaukset, joissa vuokravelkaa kertyy jatkuvasti pieniä summia, ovat vuokranantajan kannalta ongelmallisia, sillä velkaa ei välttämättä missään vaiheessa ehdi kertyä tarpeeksi häätöperusteen hakemista ajatellen. Vuokralaisen häätäminen voi siis tällaisissa tilanteissa olla jo häätöperusteen hakemisen kannattavuuden kannalta huomattavasti pitempi prosessi kuin vaikkapa tilanteessa, jossa vuokralainen on jättänyt 2-3 kuukauden vuokran kokonaan maksamatta.

Omavastuuosuuksien maksamatta jättämisen kohdalla tilanne on osittain samanlainen. Kun Kela maksaa osan vuokrasta asumistukena suoraan vuokranantajalle, ei vuokravelkaa usein ehdi kertyä 2-3 kuukauden vuokraa vastaavaa määrää, vaikka vuokralainen ei omavastuuosuuksiaan juuri makselisikaan. Periaatteessa jo 2-3 kuukauden omavastuuosuuden maksamatta jättäminen on perusteltu syy häätöperusteen hakemiselle. Käytännössä omavastuuosuuden saattavat kuitenkin olla niin pieniä, ettei häätöä välttämättä kannata heti hakea. Aineistosta 12,3 %:lla velka oli laadultaan omavastuuosuuksia. 10,6 %:ssa tapauksista velka puolestaan oli osittain koko vuokrasta, ja osittain omavastuuosuuksista kertynyttä. Käyttökorvausvelkoja aineistossa oli vain muutamia, yhteensä 12 kappaletta. (Taulukko 23, liite 12.)

Vuokravelan alkamisajankohtaa tutkittaessa kriteerinä on käytetty sitä, missä vaiheessa vuokrien rästytyminen alkoi suhteessa vuokrasopimuksen alkamiseen. Mikäli hädettävällä oli aikaisempia tuomioita kyseisestä asunnosta, on rästytymistä tarkasteltu suhteessa viimeisimmän tuomion ajankohtaan. Aineiston pohjalta on mahdotonta määritellä rästin alkamiselle tarkkaa päivämäärää, eikä rästin tarkastelu päivän tarkkuudella ole tutkimuksen kannalta tarpeellistakaan. Toimek-

siantajan huoneistojen vuokranmaksupäivä on kunkin kuukauden kolmas päivä. Rästiytymisen alkamisajankohtaa määriteltäessä on käytetty apuna kyseistä eräpäivää, jonka jälkeen alkamisajankohdat on luokiteltu kuukausien tai vuosien mukaan. Rästien alkamisajankohtaa on kuvattu taulukossa 24. Toimeksiantaja edellyttää, että ensimmäisen kuun vuokra on maksettu etukäteen ennen kuin vuokralainen muuttaa huoneistoon. Tästä johtuen vuokrarästi on käytännössä voinut alkaa kertyä aikaisintaan kuukausi muuton jälkeen.

TAULUKKO 24. Vuokrarästin alkamisajankohta (N=179).

Vuokrasopimuksen kesto	Kpl	%
1-3kk	52	29,1 %
3-6kk	13	7,3 %
6-12kk	29	16,2 %
1-3v	50	27,9 %
3-5v	16	8,9 %
Yli 5v	19	10,6 %
Yhteensä	179	100,0 %

Huomattavan useassa (29,1 %) tapauksista rästytyminen on alkanut käytännössä katsoen heti, 1-3 kuukautta vuokrasopimuksen solmimisen tai edellisen tuomion jälkeen. Tapauksia, joissa vuokrasuhde oli ehtinyt ennen maksuongelmia kestää korkeintaan vuoden, oli aineistosta jopa 52,6 %. Keskimääräinen aika rästytyksen alkamiselle oli noin 2 vuotta ja 5 kuukautta ja mediaaniaika 12 kuukautta. Moodiksi saatiin yksi kuukausi (Taulukko 25, liite 12). Useimmiten ongelmat asumisessa alkavat siis suhteellisen varhaisessa vaiheessa. Myös pitempiaikaisissa vuokrasuhteissa kuitenkin oli ongelmia. Pisimmillään henkilö oli saattanut asua huoneistossa useita kymmeniä vuosia ennen kuin maksuvaikeudet alkoivat.

Ensimmäiset kolme kuukautta ovat aineiston perusteella vuokrasuhteelle kriittistä aikaa. Vuokralaisen toimintaa ja maksukykyä voisikin olla aiheellista seurata erityisen tarkkaan jopa ensimmäisen vuoden ajan. Määräaikainen sopimus alkuvaiheessa voisi olla aiheellinen myös sellaisille henkilöille, joilla maksuhäiriömerkintöjä tai muita ongelmia ei ole kuin vähäisesti. Lyhyellä määräaikaisella sopimuksella kyettäisiin varmistumaan vuokralaisen maksukykyä, jonka jälkeen sopimusta voitaisiin jatkaa toistaiseksi voimassa olevana.

Toinen jakauman huippu on nähtävissä 1-3 vuotta kestäneissä vuokrasuhteissa. Määräaikaisia sopimuksia tehdään yleensä muutama kerrallaan, joten sellaisillakin henkilöillä, joilla sopimus oli alun perin tehty määräaikaiseksi, sopimusta oli todennäköisesti jo ehditty jatkaa toistaiseksi voimassaolevana. Määräaikaisen sopimuksen uusimisen ehtona on, että henkilö on maksanut vuokransa ajan tasalle. Kun määräaikaista on jatkettu toistaiseksi voimassaolevana eikä niin vaaraa sopimuksen päättymiseen määräaikaisen sopimuksen loppumisen muodossa enää ole, saattavat ongelmat nousta pintaan. Asiakkaiden tilannetta voisikin olla hyvä seurata erityisen tarkkaan kyseisenä ajankohtana. Jos ongelmiin saataisiin puututtua heti niiden synnyttyä, ei tilanne ehkä ehtisi kärjistyä häätöuhkaan saakka.

8.3.5 Maksusopimukset

Häädettävistä hienoinen enemmistö, 57,5 %, teki syntyneestä vuokravelasta yhden tai useampia maksusopimuksia. Maksusopimuksiksi on aineistossa laskettu kaikki ne tapaukset, joissa häädettävä oli toimeksiantajaan tavalla tai toisella yhteydessä vuokravelan hoitamisen tiimoilta. Maksusopimuksen tekijöitä oli hyvin erilaisia. Osa laati hyvinkin tarkkoja ja yksityiskohtaisia maksusuunnitelmia, kun taas toiset saattoivat vaikkapa sähköpostilla ilmoittaa vain maksavansa kuun loppuun mennessä "jotain". Asiakkaan soittaessa tai asioidessa henkilökohtaisesti toimeksiantajan tiloissa, pyritään hänen kanssaan yleensä tekemään tarkka maksusuunnitelma maksupäivineen ja -määrineen. Tarkkojen maksusopimusten valvonta on epämääräisiä helpompaa. Epämääräisten maksusuunnitelmien kohdalla häädettävältä on yleensä pyydetty tarkennusta suunnitelmaan, mutta kaikki eivät ole täydentäneet suunnitelmiaan tässäkään vaiheessa. Epämääräisten suunnitelmien kohdalla hankaluutena on suunnitelmien valvonta, sillä tiedossa ei usein ole tiettyä päivämäärää, jolloin tietty summa tulisi olla maksettuna. Häädettävälle ei epämääräisten suunnitelmien kohdalla voida myöskään luvata, että häätöasia ei häädettävän yhteydenotosta huolimatta lähtisi eteenpäin, sillä varmuudella ei voida tietää, onko häädettävän maksama summa velkaan nähden tarpeeksi suuri estämään häätöhaasteen. Osa aineiston häädettävistä oli saattanut tehdä hyvinkin epämääräisiä maksusuunnitelmia, kuitenkin niissä pysymättä. Toisaalta tarkkojenkin suunnitelmien tekijät usein lipsuivat sopimuksista.

Toimeksiantaja laatii maksusopimukset yleensä suullisesti joko puhelimitse tai asiakkaan asioidessa yhtiössä paikan päällä. Myös sähköpostia käytetään jonkin verran. Suullisten maksusopimusten ongelmana voi olla niiden vapaamuotoisuus. Niiden häädettävien, jotka maksusopimuk-

sia ylipäättään olivat tehneet, sopimukset eivät syystä tai toisesta olleet pitäneet, sillä muutenhan häätötilanteeseen ei olisi jouduttu lainkaan. Voi olla, ettei suullinen sopimus suoritettavista maksuista tunnu asiakkaasta yhtä sitovalta kuin vaikkapa kirjallinen sopimus. Suullisten maksusopimusten muuttaminen on myös kohtalaisen helppoa. Voisikin olla hyvä miettiä, kannattaisiko maksusopimuksia kuitenkin laatia kirjallisesti ainakin sellaisissa tapauksissa, joissa velkaa on paljon. Kirjallinen maksusopimus lisää toki osaltaan sopimuksen tekemiseen kuluva työmäärää, mutta saattaisi asiakkaan kannalta tuntua sitovammalta. Kirjallisella maksusopimuksella on myös mahdollista yrittää hakea sosiaalitoimelta apua vuokratästeihin.

Maksusopimusten sitovuuden lisäksi niiden tiukempaan valvontaan voisi olla syytä kiinnittää huomiota esimerkiksi siten, ettei tehtyä maksusopimusta olisi mahdollista muuttaa kuin kerran ja eräpäiviä valvottaisiin nykyistä tiukemmin. Tällä hetkellä toimeksiantaja lähettää kerran kuukaudessa maksumuistutuskirjeen jokaiselle vuokralaiselle, jolla on yli viisi euroa maksamattomia vuokria. Maksumuistutusten lähettäminen maksusuunnitelmien yksilöllisten eräpäivien mukaan ei suuren vuokranantajan kohdalla käytännössä ole mahdollista, saati kustannustehokasta. Kerran kuukaudessa lähetettävään maksumuistutukseen voitaisiin kuitenkin mahdollisesti lisätä merkintä tehdystä maksusopimuksesta ja sen eräpäivistä sekä kertoa, millaisia seuraamuksia maksusopimuksen noudattamatta jättämisellä voi olla.

Maksusopimusten sitovuuden ja valvonnan lisäksi täytyy kuitenkin huolehtia siitä, ettei asiakkaan kynnys ottaa maksuvaikeuksia kohdatessaan yhteyttä vuokranantajaan ja laatia maksusopimus veloistaan nouse liian korkeaksi. Aineiston hädettävistä 42,5 % ei ollut tehnyt minkäänlaista maksusopimusta. Vaikka maksusopimuksen tehneitä olikin aineistossa enemmän, ei lukemaa voida pitää kovin positiivisena. Tärkeää olisikin tehdä yhteydenotto vuokralaiselle mahdollisimman helpoksi, niin että useampi vuokralainen ottaisi vuokranantajaan yhteyttä heti maksuvaikeuksien alettua. Aikainen puuttuminen ongelmiin estäisi velan kasvamisen suunnattoman suureksi. Yksilöllinen yhteydenotto jokaiseen vuokralaiseen ei suurella vuokranantajalla ole resurssien vuoksi mahdollista. Kaikille vuokralaisille voitaisiin kuitenkin mahdollisesti antaa yleisluontoinen tiedote siitä, miten vuokravelkatilanteessa kannattaa toimia, ja kertoa Toimeksiantajan käytännöistä ja vuokralaisen mahdollisuuksista. Jos vuokralaisella olisi etukäteen enemmän tietoa maksusopimuksen tekemisestä, saattaisi kynnys ottaa yhteyttä vuokranantajaan olla matalampi. Tietoja ei myöskään tarvitsisi etsiä siinä vaiheessa, kun ongelmia jo on.

8.3.6 Muut ongelmat asumisessa

Kaikilla hädetyistä yhtenäisenä tekijänä olivat ongelmat vuokranmaksussa. Maksuongelmien lisäksi hädettävien asumisessa saattoi kuitenkin olla muitakin ongelmia, kuten häiriökäyttäytymistä. Häiriökäyttäytymiseen viitataan myöhemmin raportissa sanalla ”häiriöitä”. Maksuongelmia on myös voinut olla jo aikaisemmin siinä määrin, että aiemmista vuokraveloista on haettu hädöperustetta, mahdollisesti jopa hädöä. Tutkimuksessa pyrittiin selvittämään muiden ongelmien ja aikaisempien tuomioiden määrä ja laatu. Tuomioiden ja muiden ongelmien vaikutusta varsinaiseen hädötilanteeseen tarkastellaan enemmän luvussa 8.4. Aikaisempien tuomion aste on määritetty kyseisen prosessin viimeisimmän vaiheen mukaan. Mikäli hädettävälle oli haettu hädöperustetta käräjäoikeudelta ja tämän jälkeen hädön täytäntöönpanoa ulosottoviranomaisilta, on tilanne luokiteltu kohtaan ”hädöä haettu”.

Hädettävistä valtaosalla, 81,0 %:lla ei ollut aikaisempia hädöuhkia kyseisen asunnon vuokrasta. Mikäli hädöprosessi oli aiemmin ollut vireillä, oli näistä tapauksista 14,0 % keskeytynyt tuomion antamisen jälkeen. Vain 3,4 %:ssa tapauksista prosessi oli edennyt hädön toimittamisen hakemiseen saakka ja hädö oli ulosottovaiheessa peruttu. (Taulukko 27, liite 13.) Hädettävillä, jotka olivat aikaisemmin joutuneet hädöuhkatilanteisiin, oli aikaisempia tuomioita tai peruttuja hädöjä yleensä yksi. Vain kahdeksassa hädötapauksessa aiempia hädöuhkia oli takana kaksi tai useampi. (Taulukko 26, liite 13.) Näistä tapauksista kolmella oli sekä peruttuja hädöjä, että aikaisempia tuomioita. (Taulukko 27, liite 13.)

TAULUKKO 28. Muiden asumisessa ilmenneiden ongelmien prosentuaalinen jakauma (N=179).

Muut ongelmat asumisessa	Kpl	%
Häiriöitä	38	21,2
Huoneiston huono hoito	7	3,9
Häiriöitä ja huoneiston huono hoito	3	1,7
Vuokrasopimuksen purku, määräaikaista ei jatkettu	5	2,8
Useita	1	,6
Ei muita ongelmia	125	69,8
Yhteensä	179	100,0

Muut ongelmat asumisessa on luokiteltu sen mukaan, millaisia ongelmia aineistossa esiintyi eniten. Taulukossa 28 on kuvattu muiden ongelmien prosentuaalista jakaumaa. Maksuvaikeuksia lukuun ottamatta 69,8 %:lla hädettävistä asuminen oli muuten sujunut ongelmitta. Mikäli muita ongelmia oli ilmennyt, olivat ne tavallisimmin häiriöitä (21,2 %). Häiriöiksi on luokiteltu sekä häiritsevän elämän viettäminen huoneistossa, että taloyhtiön järjestyssääntöjen rikkominen. Häiriöt ovat näin ollen voineet ilmetä usealla eri tavalla. Aineistossa häiriöitä oli aiheuttanut muun muassa kovaääninen tappelu, musiikin soitto, juhliminen tai muu metelöinti hiljaisuusajana, auton jatkuva väärinpysäköinti sekä henkilön uhkaava käytös naapureita kohtaan. Myös poliisit olivat joissain tapauksissa joutuneet käymään huoneistossa rauhoittelemassa tilannetta.

Seuraavaksi eniten, mutta selvästi häiriöitä vähemmän ongelmia aiheutti huoneiston huono hoito (3,9 %). Vuokralainen on vuokrasuhteen aikana velvollinen huolehtimaan huoneiston asianmukaisesta hoidosta, kuten siivoamisesta ja tilojen ehjänä pysymisestä. Huoneiston huono hoito on voinut ilmetä esimerkiksi huoneiston siivoamatta jättämisenä siten, että epäsiisteydestä on jo aiheutunut haju- tai muuta haittaa naapureille. Huoneistoa on myös voitu tahallaan tai vahingossa rikkoa. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingot, mutta tarkempaa tietoa huoneiston kärsimistä vahingoista saadaan yleensä vasta siinä vaiheessa, kun huoneisto on jo tyhjillään. Mahdollisia korjauskustannuksia ei olekaan huomioitu tutkimuksessa lainkaan.

Kolmessa häätötapauksista ongelmat olivat ilmenneet sekä häiriöinä että huoneiston huonona hoitona. Viidessä tapauksessa maksuhäiriöön liittyvän haasteen lisäksi vuokralaisen vuokrasopi-

mus oli purettu tai määräaikaista sopimusta ei ollut jatkettu. Sopimus on voitu purkaa jo ennen haastamista, tai tämän jälkeen, mikäli vuokralainen on toiminnallaan oikeuttanut vuokranantajan purkamaan sopimuksen. Määräaikaisia sopimuksia ei pääsääntöisesti jatketa, mikäli vuokralainen on haastettu käräjäoikeuteen maksamattomista vuokrista. Niinpä määräaikainen sopimus on voinut päättyä haastamista ennen tai sen jälkeen. Yhdessä häätötapauksista ongelmia oli ollut kaikissa edellä mainituissa luokissa

8.3.7 Asiakkaan saama apu

Tutkimusaineistossa on tarkasteltu, oliko hädettävä sosiaalitoimen asiakas, ja saiko hän vuokranmaksuongelmiinsa apua joko sosiaalitoimelta tai muulta taholta. Muu auttava taho on voinut olla esimerkiksi seurakunnan diakoniatyö tai joku hädettävän sukulaisista. Asiakkaan saaman avun vaikutusta häätötilanteeseen käsitellään tarkemmin luvussa 8.4.

*TAULUKKO 29. Hädettävien asiakkuus
Sosiaalitoimeen (N=179).*

Sosiaalitoimen asiakas	Kpl	%
Kyllä	59	33,0
Ei	120	67,0
Yhteensä	179	100,0

Sosiaalitoimen asiakkaiksi on luokiteltu ne henkilöt, jotka toimeksiantajan tietojen mukaan asioivat säännöllisesti sosiaalitoimessa, saivat sieltä tukea vuokranmaksuunsa myös muussa kuin häätötilanteessa tai ilmoittivat pääasialliseksi tulonlähteekseen sosiaalitoimen myöntämän toimeentulotuen. Hädettävistä enemmistö, 67,0 %, ei toimeksiantajan tietojen mukaan ollut sosiaalitoimiston asiakas. Kyseisillä hädettävillä on siis todennäköisesti asumisen aikana ollut muita tulonlähteitä eikä heillä ole ollut mahdollisuutta tai välttämättä tarvettakaan toimeentulotuella tai muille sosiaalitoimen palveluille. Toisaalta kyse voi olla myös siitä, ettei hädettävä ole hakeutunut sosiaalihuollon piiriin, vaikka tarvetta sosiaalitoimen palveluille olisi ollut. Kynnys hakea apua

sosiaalitoimelta on joidenkin häädettyjen kohdalla saattanut olla hyvinkin korkea. Mikäli henkilö käy töissä tai hänellä on muita säännöllisiä tulonlähteitä, ei sosiaalitoimi myöskään välttämättä voi myöntää tukea taloudellisiin ongelmiin, vaikka henkilö tukea hakisikin.

Sosiaalitoimen osallistumista häätötilanteeseen on tarkasteltu paitsi häädettyjen asiakkuuden mukaan, myös siltä kannalta, oliko Sosiaalitoimen edustaja yhteydessä toimeksiantajaan häädettyjen asioiden tiimoilta. Sosiaalitoimen yhteydenottoja on kuvattu taulukossa 30.

TAULUKKO 30. Sosiaalitoimen yhteydenotot Toimeksiantajaan (N=179).

Yhteydenottoja	Kpl	%
Ei	123	68,7
Kyllä, maksoi velkoja	41	22,9
Kyllä, ei suorituksia	15	8,4
Yhteensä	179	100,0

Aineiston häätötapauksista 68,7 %:ssa sosiaalitoimi ei ollut lainkaan yhteydessä toimeksiantajaan häädettyjen asuntoasian tiimoilta. Määrä on hieman suurempi kuin sellaisten henkilöiden määrä, jotka eivät lainkaan olleet sosiaalitoimen asiakkaita. Henkilö on siis voinut kuulua sosiaalihuollon palveluiden piiriin ja saada vaikkapa toimeentulotukea, mutta sosiaalitoimi ei syystä tai toisesta ole osallistunut vuokravelka-asioiden selvittelyyn. Voi olla, ettei asiakas ole maininnut velkojaan sosiaalitoimessa asioidessaan tai henkilöä on jo autettu taloudellisesti niin paljon, etteivät sosiaalitoimen resurssit auttaa häädettyä enää riittä.

Yhteensä 31,3 %:ssa häätötapauksista sosiaalitoimen edustaja oli kerran tai useammin ottanut yhteyttä toimeksiantajaan. Yhteydenotoista 22,9 %:ssa sosiaalitoimi maksoi häädettyjen velkoja. Sosiaalitoimisto saattoi maksaa velat joko osittain tai kokonaan. Sosiaalitoimi saattoi myös ottaa yhteyttä toimeksiantajaan, mutta suorituksia häädettyjen velan lyhentämiseksi sosiaalitoimelta ei kuitenkaan tullut (8,4 %). Syynä saattoi olla häädettyjen yksilöllinen tilanne, sillä sosiaalitoimen mahdollisuudet auttaa vaikkapa työssäkäyvää, keskituloista henkilöä ovat häätötilanteessakin

rajalliset. Häädettävä oli myös saattanut kääntyä sosiaalitoimen puoleen hyvin myöhäisessä vaiheessa, jopa muuttopäivän jo mentyä, jolloin apua hyvin todennäköisesti ei enää ennen hädän toimitamista ole ajallisesti mahdollista saada.

Sosiaalitoimen lisäksi häädettävä on voinut saada vuokranmaksuongelmiinsa apua muulta taholta. Muut tahot on luokiteltu aineistossa eniten esiintyneiden osapuolien mukaan.

TAULUKKO 31. Muu asiakkaan saama apu (N=179).

Muu asiakkaan saama apu	Kpl	%
Seurakunta	7	3,9
Sukulaiset ja tuttavat	12	6,7
Muu	3	1,7
Ei apua	157	87,7
Yhteensä	179	100,0

Muun avun saaminen oli aineistossa yllättävän harvinaista, sillä vain 12,3 % häädetyistä oli saanut apua muualta kuin sosiaalitoimelta. Yleisimmin ulkopuolista apua oli saatu sukulaisilta ja tuttavilta (6,7 %). Esimerkiksi häädettävän vanhemmat tai sisarukset saattoivat auttaa vuokranmaksussa. Joissain tapauksissa vuokria oli maksanut myös häädettävän entinen puoliso. Seurakunnan diakoniatyö avusti vuokranmaksussa 3,9 % häätötapauksista. Aineistossa vain kerran esiintyneet avunantajat on luokiteltu kohtaan "muu". Häädettävä oli voinut saada apua esimerkiksi kunnan vanhustyön tai mielenterveyspalveluiden yksiköltä.

8.3.8 Maksuvaikeuksien syy

Häädettävän maksuvaikeuksien syitä on tarkasteltu sekä asiakkaan itsensä ilmoittamien tietojen, että toimeksiantajan tietoisuuteen muuta kautta tulleiden tietojen perusteella. Erilaisia syitä maksuvaikeuksille on varmasti yhtä paljon kuin häädettäviäkin, mutta jokaisen yksilöllisten syiden tarkasteleminen ei antaisi aineistosta kattavaa kuvaa. Aineistossa ilmenneet syyt onkin pyritty luokittelemaan siten, että lähellä toisiaan olevat vastaukset on luokiteltu samaan ryhmään. Yksittäiset syyt on kategorioitu kohtaan "muu syy".

TAULUKKO 32. Asiakkaan ilmoittama syy maksuvaikeuksille (N=179).

Maksuvaikeuksien syy	Kpl	%
Työtilanne huono	4	2,2 %
Sairaus	7	3,9 %
Työttömyys	2	1,1 %
Kela	8	4,5 %
Liian kallis asunto	2	1,1 %
Masennus, mielenterveys- ongelmia	5	2,8 %
Pankki	4	2,2 %
Onnettomuus, läheisen kuolema	3	1,7 %
Sosiaalitoimi	6	3,4 %
Palkkaturva	2	1,1 %
Useita	8	4,5 %
Muu	6	3,4 %
Ei ilmoittanut	122	68,2 %
Yhteensä	179	100,0 %

Taulukossa 32 kuvataan asiakkaan itsensä ilmoittamia syitä maksuvaikeuksille. Huomattavan suuri osa, 68,2 %, hädettävistä ei ilmoittanut lainkaan syytä maksuvaikeuksilleen. Ilmoitetut syyt taas vaihtelivat melkoisesti. Aineiston perusteella oli kuitenkin huomattavissa hädettävien taipumus sysätä syy ongelmiinsa jonkin ulkopuolisen tahon harteille. Hädettävistä kahdeksan kertoi maksuvaikeuksiensa syyksi ongelmat Kelan kanssa. Kela ei hädettävien mukaan joko myöntänyt tukea, vaikka hädettävä oli tähän mielestään oikeutettu, tukipäätöksen saaminen kesti tai Kelalta saatu tuki syystä tai toisesta oli katkaistu. Kuusi hädettävää ilmoitti maksuvaikeuksien johtuvan sosiaalitoimen toiminnasta. Hädettävä joko joutui odottamaan toimeentulotukipäätöstä pitkään tai ei saanut sosiaalitoimelta lainkaan apua, koska kävi töissä, tai sosiaalitoimi oli jo auttanut hädettävää avun enimmäismäärään saakka. Neljällä hädettävällä oli ongelmia pankin kanssa. Hädettävien mukaan maksetut suoritukset olivat pankin virheiden vuoksi päätyneet väärälle tilille, pankki oli hukannut hädettävän tilin tai tiliä ei voitu teknisten ongelmien vuoksi käyttää. Hädettävistä kaksi kertoi maksuvaikeuksien johtuvan työnantajasta. Työnantaja ei maksanut palkkoja sovitusti ja hädettävä odotteli suorituksia palkkaturvasta. Kaiken kaikkiaan 11,2 % hädettävistä ilmoitti siis ongelmiansa johtuvan jostain ulkopuolisesta tahosta.

Seuraavaksi yleisimpiä syitä maksuvaikeuksille olivat henkilön uraan liittyvät seikat (7,2 %). Neljä hädettävistä ilmoitti syyksi huonon työtilanteen. Hädettävä saattoi tehdä pätkätöitä, olla välillä työttömänä ja palkkatulot olivat epäsäännölliset. Seitsemässä tapauksessa syyksi ilmoitettiin sairaus ja kahdessa tapauksessa työttömyys. Henkilökohtaisiin syihin vedottiin myös jonkin verran. Kahdella hädettävästä oli mielestään liian kallis asunto ja kolmessa tapauksessa hädettävä oli joutunut onnettomuuteen tai menettänyt läheisensä. Viisi henkilöistä ilmoitti itse kärsivänsä masennuksesta tai mielenterveysongelmista. Hädettävistä kahdeksan oli ilmoittanut syyksi useita edellä mainituista syistä. Muita ilmoitettuja syitä maksuvaikeuksille taas olivat esimerkiksi hädettävän tai hänen puolisonsa joutuminen vankilaan, riita elatusmaksuista, yllättävät menot sekä rikoksen uhriksi joutuminen.

Muu syy maksuvaikeuksille käsittää kaikki muualta kuin hädettävältä itseltään vuokranantajan tietoon tulleet syyt. Vuokranantaja on voinut tehdä havainnot hädettävän tilanteesta itse esimerkiksi hädettävän asioinnin tai häätohuoneistossa käynnin pohjalta tai tiedot ovat voineet tulla ulkopuoliselta taholta, kuten sosiaalitoimelta. Muita ilmenneitä syitä on kuvattu taulukossa 33 (Liite 14). Tiedot on ryhmitelty samoin kuin hädettävän itsensä ilmoittamat syyt maksuvaikeuksille. Häätoapauksista 63,1 %:ssa toimeksiantaja ei muuta kautta saanut lainkaan tietoa hädettävän maksuvaikeuksien syystä. Kun yli puolet hädettävistä ei myöskään itse ilmoittanut syytä vaikeuksilleen, jäi maksuvaikeuksien syy suurella osalla hädettävistä täysin pimentoon.

Tarkasteltaessa muita ilmenneitä syitä maksuvaikeuksille esiin nousi selkeästi ryhmä, jolla ongelmia asumisessa oli ollut jo aiemmin. Viidellä hädettävistä oli ollut aikaisempi häätouhka kyseisestä asunnosta joko vain vähän aikaa sitten tai aikaisempia tuomioita oli useita. Hädettävistä kolmella oli ollut ongelmia aikaisemmassa toimeksiantajalta vuokraamassaan asunnossa. Kahdella hädettävistä oli puolestaan takana hääto jonkin toisen vuokranantajan asunnosta. Kuudessa tapauksista hädettävän vuokrasopimus oli purettu tai määräaikaista sopimusta ei ollut jatkettu. Yhtälailla kuudessa tapauksessa hädettävän vuokranmaksu oli ollut epäsäännöllistä jo pitkään, jopa vuosia. Yhteensä 12,4 %:lla hädettävistä oli siis havaittavissa jo aikaisempia ongelmia asumisessa. Muina asumiseen liittyvinä ongelmina esille nousi asumistuen lakkaaminen, sillä kahdessa häätoapauksessa vuokratästin kertyminen alkoi heti asumistuen lakattua. Hieman yllättävää oli, että kahdeksassa häätoapauksessa hädettävää ei tavoitettu lainkaan, eikä voitu olla varmoja edes siitä, asuuko hädettävä enää huoneistossa. Osalla hädettävistä saattoi Väestörekisterikeskuksen mukaan olla osoite jossain muualla kuin häätohuoneistossa, mutta hää-

dettävä ei kuitenkaan ollut irtisanonut asuntoa tai millään muullakaan tavoin ilmoittanut muutostaan toimeksiantajalle. Osa taas asui kyllä huoneistossa, mutta ei avannut postejaan tai vastannut puhelimeen.

Syinä maksuvaikeuksille nousivat vahvasti esille myös hädettävien henkilökohtaiset olosuhteet. Kuudella hädettävistä oli ongelmia päihteiden kanssa ja/tai rikostaustaa ja neljässä tapauksessa hädettävä kärsi toimeksiantajan tietojen mukaan masennuksesta tai mielenterveysongelmista. Viidessä tapauksista taustalla oli erotilanne, jossa rästytyminen oli alkanut heti tai jonkin aikaa puolison poismuuton jälkeen. Kahden hädettävän kohdalla epäiltiin, ettei hädettävä kykene itse huolehtimaan asioistaan korkean iän tai muun syyn vuoksi. Kolme hädettävistä oli kovasti velkaantuneita. Henkilöt olivat kuitenkin työssäkäyviä, joten sosiaalitoimi ei voinut avustaa heitä taloudellisesti. Kolmessa häätötapauksessa ilmenneitä syitä oli useita. Häätötapauksista 11 luokiteltiin kohtaan ”muu syy”. Muita syitä olivat esimerkiksi henkilön yritystoiminnassaan tekemä konkurssi, kulttuurijohdannaiset syyt ja henkilön vihanhallintaongelmat.

8.4 Häätö

8.4.1 Häätötilanne

Häätötilanne saattoi päättyä kolmella eri tavalla. Hädettävä joko muutti itse huoneistosta, häätö peruttiin tai hädettävä häädettiin huoneistosta varsinaisella hädön täytäntöönpanolla. Oikeusministeriön tilastojen mukaan vuonna 2008 ulosotossa vireillä olleista häätötilanteista 19,8 % päättyi varsinaiseen hädön täytäntöönpanoon, ja muissa tapauksissa hädettävä joko muutti itse ennen häätöpäivää tai häätö peruttiin (Oikeusministeriö 2009, 44). Myös Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen tekemän tutkimuksen mukaan varsinaisen hädön toimittaminen on huomattavasti harvinaisempaa kuin hädön peruminen tai hädettävän omatoiminen muutto (Salovaara-Karstu ym. 2004, 31). Toimeksiantajan häätölukemat poikkeavat näin ollen aiemmista tutkimuksista kohtalaisen paljon. Toimeksiantajan häätöjen jakautumista on kuvattu taulukossa 34.

TAULUKKO 33. Häätötilanne (N=179).

Häätötilanne	Kpl	%
Häädettiin	80	44,7
Muutti itse	73	40,8
Häätö peruttiin	26	14,5
Yhteensä	179	100,0

Toimeksiantajan hädöistä lähes puolet, 44,7 %, päättyi varsinaiseen hädön toimittamiseen. Hädön täytäntöönpanoon päätyminen oli siis huomattavasti yleisempää, kuin aikaisempien tutkimusten ja tilastojen pohjalta olisi voitu olettaa. Lähes yhtä suuri osa, 40,8 %, hädettävistä muutti itse huoneistosta ennen hädöpäivää, mutta vain 14,5 % hädöistä peruttiin ulosottovaiheessa. Erot toimeksiantajan aineiston ja yleisten tilastojen välillä voivat selittyä sillä, että toimeksiantaja turvautuu varsinaiseen hädön täytäntöönpanon hakemiseen verrattain harvoin. Saatuaan hädöperusteen käräjäoikeudelta toimeksiantaja pyrkii vielä laatimaan vuokraveloista maksusopimuksen vuokralaisen kanssa. Mikäli velkojen hoitamisesta päästään tässä vaiheessa sopuun ja vuokralainen suorittaa velat sovitusti, ei hädön täytäntöönpanoa välttämättä haeta lainkaan. Hädön täytäntöönpanoa haetaan vasta kun on käynyt selväksi, ettei sovittelu tuota tulosta. Sovitteleva asenne näkyy huomattavana erona haasteiden ja varsinaisten hädöjen lukumäärissä. Kun toimeksiantaja vuonna 2010 haki käräjäoikeudelta hädöperustetta 276 tapauksessa, vain 60 tapausta eteni ulosottovaiheeseen saakka. Jos täytäntöönpanon hakemiseen kuitenkin päädytään, on hädön peruminen enää hyvin epätodennäköistä.

Hädettävän perhetilanteella näyttäisi olevan jonkinasteinen vaikutus hädötilanteen lopputulokseen, sillä peruista hädöistä 42,3%:ssa hädettävänä oli yksinhuoltaja, ja 11,5 %:ssa tapauksia pariskunta, jolla oli alaikäisiä lapsia. Lapsiperheet muodostivat yhteensä hieman yli puolet peruista hädöistä. Vastaavasti varsinaiseen hädön täytäntöönpanoon päättyneistä hädötapauksista 72,5 % kohdistui yksinasuviin hädettäviin. Kun mukaan lasketaan myös vuokrasuhteen aikana eronneet henkilöt, nousee yksinasuvien osuus hädön täytäntöönpanolla hädetyistä 80 %:iin. Lapsiperheillä hädötilanne päättyi varsinaiseen hädön täytäntöönpanoon yksinhuoltajilla 10 %:lla ja lapsellisilla pariskunnilla 6,3 %:lla hädötapauksista. (Taulukko 35, liite 15.) Lapsi-

perheiden kohdalla hädön täytöntöönpano on huomattavasti harvinaisempaa sekä suhteessa yksin asuviin että hädön perumiseen ja omatoimiseen poismuuttamiseen. Lapsiperheiden kohdalla häätöuhkatilanteessa ovat useimmiten vahvasti mukana myös sosiaaliviranomaiset, jolloin tilanne usein saadaan ratkaistua ilman, että varsinaista häätötoimitusta tarvitsee suorittaa.

Perhetilanteen mukaan prosentuaalisesti tarkasteltuna yksinasuvista puolet häädettiin varsinaisella hädön täytöntöönpanolla, 43,1 % muutti itse ennen häätöpäivää ja vain 6,9 %:lla yksinasuvista häätö peruttiin. Yksinhuoltajista häätötoimituksella häädettiin vain 25,8 %, kun loput tapaukset jakautuivat kohtalaisen tasaisesti omatoimisen muuton ja hädön perumisen välille. Lapsettomien parien tilanne oli häätötoimituksen kannalta parhain, sillä varsinainen häätötoimitus jouduttiin tekemään vain yhden pariskunnan kohdalla, kun pariskunnista puolet muutti itse ennen häätöpäivää ja kolmen pariskunnan kohdalla häätö peruttiin. Hieman yllättävänä voitaneen pitää niiden pariskuntien tilannetta, joilla häätötilanteen aikaan oli alaikäisiä lapsia, sillä heistä 45,5 % häädettiin huoneistosta. Loput tapaukset jakautuivat tasan hädön perumisen ja omatoimisen muuton välille. (Taulukko 36, liite 15.)

Sosiaalitoimen yhteydenottojen vaikutusta häätötilanteen lopputulokseen on tarkasteltu taulukossa 37 (liite 15). Taulukossa on tarkasteltu vain sitä, maksoiko sosiaalitoimisto häädettävän vuokravelkoja vai ei. Peruttujen häätöjen kohdalla sosiaalitoimen yhteydenotoilla oli selvästi merkitystä, sillä perutuista häädöistä 61,5 %:ssa sosiaalitoimi oli maksanut häädettävän vuokravelat joko osittain tai kokonaan. Vastaavasti niissä tapauksissa, joissa sosiaalitoimi oli maksanut vuokravelkoja, 39,0 %:ssa häätö peruttiin. Niiden häädettävien kohdalla, jotka eivät olleet saaneet sosiaalitoimelta apua, häätö peruttiin vain kymmenessä tapauksessa. Näistä häädettävistä 48,6 % häädettiin ja miltei saman verran, 44,2 %, muutti itse ennen häätöpäivää. Sosiaalitoimen yhteydenotoilla ja vuokravelkojen maksulla on siis ollut positiivinen vaikutus hädön perumista ajatellen.

Muilla ongelmilla asumisessa näyttäisi myös olevan selkeä vaikutus häätötilanteen lopputulokseen. Tapauksissa, joissa hädön taustalla oli myös häiriöitä, häätö peruttiin vain kahden häädettävän kohdalla. Häiriötapauksissa vuokrasuhde päättyi siis tavalla tai toisella 94,7% häädettävän kohdalla. Muiden ongelmien kohdalla tilanne oli sama, sillä huonosti huoneistoa hoitaneista häätö peruttiin vain yhdessä tapauksessa. Häädettävistä, joiden taustalla oli sekä häiriöitä että huoneiston asianmukaisen hoidon laiminlyömistä, kaikki joutuivat muuttamaan huoneistosta. Kaiken kaikkiaan häätöjä peruttiin hyvin harvoin, mikäli asumisessa oli ollut maksuvaikeuksien lisäksi muita ongelmia. (Taulukko 38, liite 15.)

8.4.2 Häätöprosessi

Häätöprosessia kuvaavat tutkimuslomakkeen kysymykset 37-45. Ensin tarkasteltiin, reagoiko asiakas haasteeseen mitenkään eli tekikö hän vastinetta kanteeseen ja käyttikö hän häätöprosessissa asiamiestä. Tutkimuksen tulokset olivat tältä osin hyvin yksiselitteisiä. Häädettävistä kanteeseen vastasi vain 12 henkilöä (Taulukko 39, liite 16). Asiamiestä käytettiin vielä harvemmin, sillä asiamiehen apuun turvautui vain kaksi häädettävistä (Taulukko 40, liite 16). Häädettävät olivat siis oikeudenkäyntiprosessin aikana todella passiivisia eikä vastineella tai asiamiehen käytöllä voida ajatella olevan juurikaan vaikutusta häätötilanteen lopputulokseen.

Velkasummaksi vuokravelkaa tarkasteltaessa on katsottu velan määrä käräjäoikeuden päätöksellä ilman korkoja. Velkasummat vaihtelivat paljon, sillä huoneiston erisuuruisten vuokrien lisäksi velan suuruuteen on vaikuttanut se, kuinka pian häätöperustetta on haettu. Häädettävä on myös voinut maksaa osan tai kaikki veloista ennen tuomion antamista, jolloin tuomiolla eivät ole mukana jo maksetut ja käräjäoikeudelle ilmoitetut vuokrat. Jos vuokravelka oli maksettu kokonaan, tuomiolla on tuomittu vain korkoja, ja velkamääräksi on näin ollen katsottu 0 euroa. Keskimääräinen vuokravelka oli määrältään n. 2000 euroa ja vuokravelan mediaani n. 2031 euroa. Enimmillään velkaa oli peräti yli 5000 euroa. (Taulukko 41, liite 16.)

Oikeudenkäyntikuluihin on laskettu sekä varsinaiset oikeudenkäyntikulut, että häädettävän maksettavaksi määräytyt kantajan perintäkulut. Oikeudenkäyntikulujen määrä vaihtelee hieman vuosittain sen mukaan, mikä kunakin vuonna on ollut hyväksyttävien kulujen ohjemäärä. Vuonna 2007 ja 2008 oikeudenkäyntikuluiksi hyväksyttiin yleensä 222 euroa (OmA 119/2006, 3 §). Vuonna 2009 määrä nousi 243 euroon ja vuoden 2010 lopulla 245 euroon (OmA 836/2008, 3 §; OmA 682/2010, 3 §). Kantajan perintäkuluja on tuomittu suurimmassa osassa tapauksia 50 euroa, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Tuomittujen oikeudenkäyntikulujen ja perintäkulujen keskiarvo oli noin 300 euroa. Sekä mediaani että moodi olivat 293 euroa. Enimmillään oikeudenkäyntikuluja oli tuomittu yli 900 euroa. (Taulukko 42, liite 16.) Tapaus on kuitenkin poikkeuksellinen, sillä sen käsittelyssä on puolin ja toisin käytetty asianajotoimiston apua.

Häätöprosessin kestoa voidaan tarkastella kolmesta näkökulmasta. Ensimmäisenä tutkittiin prosessin kestoa haastehakemuksen teosta häätöperusteen saamiseen. Kesto luokiteltiin kuukausien mukaan neljään eri luokkaan. Muutamissa häätötapauksissa häätöperusteen saaminen oli hyvinkin nopeaa, ja tuomio saatiin alle kuukaudessa haastehakemuksen tekemisestä. Valtaosas-

sa, 76,4 % tapauksissa häättöperuste saatiin 1-3 kuukauden kuluessa haastehakemuksen tekemisestä. Tapauksista 16,9 %:ssa häättöperusteen saamiseen kului 3-6 kuukautta, ja vain yhdessä tapauksessa yli puoli vuotta. (Taulukko 43, liite 16.) Yleisin syy häättöperusteen saamisajan pidentymiselle oli se, ettei häädettyä oltu syystä tai toisesta saatu haastettua.

Häättöprosessin kestoa tuomion antamisesta häättöpäivään on kuvattu taulukossa 44 (liite 16). Tavallisesti häättöpäivä määrättiin hyvinkin pian tuomion antamisen jälkeen, sillä 32 % tapauksista prosessi tuomion antamisesta häättöpäivään kesti alle kuukauden ja 61,8 %:lla 1-3 kuukautta. Vain muutamassa tapauksessa prosessi kesti 3-6 kuukautta. Pitempään kestäneet tapaukset selittyivät yleensä sillä, ettei häädön täytäntöönpanoa välttämättä haettu heti tuomion saamisen jälkeen, vaan häädettyä vielä mahdollisuus maksusopimuksella hoitaa velkansa. Joissain tapauksissa pidempi kesto voi selittyä myös ulosottomiehen myöntämällä muuttopäivän lykkäämisellä. Yksi häädettyistä muutti pois huoneistosta ennen kuin häättöpäivää ehdittiin määrätä, joten hänen tietonsa eivät ole laskussa mukana.

TAULUKKO 45. Häättöprosessin kesto haastehakemuksesta häättöpäivään (N=177, puuttuu 2).

Kesto	Kpl	%
1-3kk	62	35,0
3-6kk	109	61,6
6-12kk	5	2,8
Yli 12kk	1	,6
Yhteensä	177	100,0
Puuttuu	2	
Yhteensä	179	

Kaiken kaikkiaan koko häättöprosessi aina haastehakemuksen tekemisestä häädön täytäntöönpanoon tapahtui suurimmassa osassa tapauksia kohtalaisen nopeasti. Häättöprosessi kesti 35 % tapauksista 1-3 kuukautta ja 61,6 % tapauksista 3-6 kuukautta. Muutamien tapausten käsittely kesti puolesta vuodesta hieman yli vuoteen.

9 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön teoriaosuudessa on käsitelty häätöprosessin etenemistä vuokranantajan näkökulmasta. Häätöprosessi saa yleensä alkunsa vuokralaisen sopimusrikkomuksista. Mikäli vuokralainen laiminlyö suorittaa huoneiston vuokran ajallaan, viettää häiritsevää elämää, rikkoo taloyhtiön järjestyssääntöjä tai muuten menettelee sopimuksenvastaisella tavalla voi vuokranantaja hakea häätöperustetta toimivaltaiselta käräjäoikeudelta. Häätöperustetta haetaan suppealla tai laajalla haastehakemuksella. Häätöperusteen saamisen jälkeen vuokranantaja voi hakea ulosottoviranomaisilta hädän täytäntöönpanoa.

Ulosottoviranomainen määrää hädettävälle muuttopäivän, jolloin huoneisto viimeistään täytyy luovuttaa vuokranantajan hallintaan. Mikäli vuokralainen ei muuttopäivään mennessä ole muuttanut huoneistosta, toimitetaan varsinainen häätö. Asuinhuoneistojen kohdalla käytetään yleensä joko tavallista häätöä, jolloin huoneisto tyhjennetään sekä hädettävistä että huoneistossa olevasta omaisuudesta. Vaihtoehtoisesti kysymykseen voi tulla myös lukkoseppähäätö, jolloin hädettävän pääsy huoneistoon estetään, mutta tavarat jätetään toistaiseksi paikoilleen. Kolmas häätömuoto on uhkasakkohäätö, jolloin hädettävä sakon uhalla velvoitetaan muuttamaan huoneistosta. Yksityishenkilöiden kohdalla uhkasakkohäätö on kuitenkin epätavallinen, sillä se edellyttää maksukykyä, jota hädettävällä usein ei ole.

Ulosottomies huolehtii hädettävän omaisuuden erittelystä. Muu kuin vähäarvoinen omaisuus otetaan talteen, ja vähäarvoinen tai arvoton omaisuus hävitetään. Häädöstä aiheutuvat kustannukset peritään pääsääntöisesti hädettävältä. Kulut voidaan kuitenkin viimekädessä periä myös hädän hakijalta, mikäli hädettävä todetaan varattomaksi. Käytännössä häätökulut lankeavatkin usein vuokranantajan maksettavaksi. Vuokranantaja voi pienentää häätökulujen määrää ottamalla hävitettävästä omaisuudesta huolehtimisen vastuulleen.

Tutkimusaineiston pohjalta pyrittiin selvittämään, mikä on tyypillinen polku asuttamisesta häätöön, minkä tyyppiset asiakkaat ovat riskiryhmässä joutua häädetyiksi ja miten nämä asiakkaat kyettäisiin tunnistamaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Tutkimustuloksia on tarkasteltu tutkimuslomakkeen pohjalta.

Häädettävistä enemmistö oli miehiä. Tulosten pohjalta ei kuitenkaan voida yleistää miesten häädöriskin olevan suurempi kuin naisilla, sillä tiedossa ei ole kuinka suuri osa toimeksiantajan koko vuokralaiskannasta on miehiä ja kuinka suuri osa naisia. Yli puolet häädetyistä oli nuoria aikuisia. Häädettävät jakautuivat kuitenkin niin tasaisesti eri ikäluokkien välille, ettei yksittäistä ikäluokkaa ollut mahdollista nostaa esille. Alle 20-vuotiaita ja eläkeikäisiä häädettäviä aineistossa ei juurikaan ollut, joten ikäjakauman voidaan kuitenkin todeta jakautuvan lähinnä työikäisten henkilöiden välillä. Häädettävien mediaani-ikä oli 33,5 vuotta, miehillä hieman alhaisempi kuin naisilla. Mieli-kuva keski-ikäisestä, alkoholisoituneesta häädettävästä ei siis toimeksiantajan aineiston pohjalta pidä lainkaan paikkaansa. Suurimmalla osalla häädettävistä ei ollut samassa taloudessa asuvia alaikäisiä lapsia.

Asuttamisvaiheen tiedot jäivät kokonaan puuttumaan suurelta osalta hakijoista, sillä ennen vuotta 2006 asutettujen henkilöiden hakemuksia ei ollut enää saatavilla edes arkistoista. Asuttamisvaiheen tietoja voidaankin pitää lähinnä suuntaa-antavina. Toisaalta aineiston pohjalta voidaan saada kohtalaisen luotettavaa tietoa niistä hakijoista, joiden vuokrasopimus on alkanut viimeisen viiden vuoden aikana.

Asunnonhakijoista enemmistö oli asuttamisvaiheessa töissä, opiskelijoita ja työttömiä oli selkeästi vähemmän. Toisaalta suuri osa hakijoista ei asuntohakemuksellaan ilmoittanut elämäntilannettaan lainkaan. Lisäksi henkilön tilanne on asuttamisen jälkeen voinut muuttua useampaankin kertaan. Tietoja elämäntilanteesta voitaneenkin tarkastella lähinnä suuntaa antavina. Asunnonhakijoista suurin osa oli selkeästi pienituloisia. Häädettävien keskimääräinen tulo oli hieman yli 1000 euroa ja mediaanitulo 800 euroa. Joukossa oli kuitenkin muutamia kohtalaisen hyvätuloisiaakin hakijoita. Häädettävän kotipaikalla ei tulosten mukaan ollut juurikaan merkitystä ongelmien syntymiseen. Häädettävistä suurin osa asui joko yksin tai yksin lasten kanssa. Parisuhteessa olevia oli aineistossa vain murto-osa.

Asunnontarvetta tarkasteltaessa muita selkeämmin esiin nousi erotilanne. Tulokset voivat osittain kertoa siitä, että häädettävän tilanne on eron vuoksi kriisiytynyt. Myös ongelmat asumisessa voivat pohjimmiltaan johtua eron aiheuttamasta suuresta elämäntilanteen mullistumisesta. Tilanne on kuitenkin vuokranantajan kannalta ongelmallinen. On mahdotonta yleistää, että kaikilla erotilanteen takia asuntoa hakeneilla tulisi ongelmia vuokranmaksussa. Toimeksiantaja ei myöskään voi auttaa henkilöä tämän yksityiselämää koskevissa asioissa juuri ollenkaan, vaan mahdollinen tukeminen kuuluu lähinnä sosiaaliviranomaisille. Erotilanteen ja häädön yhteys on kuitenkin hyvä

ottaa huomioon etenkin niiden hakijoiden kohdalla, joiden tilanne muutenkin enteilee mahdollisia ongelmia. Myös vuokranantajan ja kunnan sosiaalitoimen välisen yhteistyön merkitys korostuu erityisesti näissä kaikkien osapuolten kannalta haastavissa tilanteissa.

Asunnontarpeen syytä tarkastellessa esiin nousivat myös ne hakijat, jotka hakivat asuntoa nykyisten asumiskustannusten oltua liian suuret suhteessa tuloihin. Mikäli entinen asunto on käynyt liian kalliiksi tulotason romahtamisen takia, on henkilölle mahdollisesti ehtinyt kertyä velkaa, joka ei vielä asuttamisvaiheessa näy henkilön luottotiedoissa. Myös tällaisten hakijoiden kohdalla asunnontarve olisi hyvä ottaa huomioon mietittäessä mahdollisia varotoimenpiteitä asuttamisvaiheessa.

Noin puolella häädetävistä oli asunnonhakuvaiheessa maksuhäiriömerkintöjä. Keski-ikäisillä häädetävillä oli maksuhäiriömerkintöjä keskimääräisesti enemmän kuin muilla ikäluokilla. Yksin tai yksin lasten kanssa asuvilla merkintöjä oli selvästi enemmän kuin parisuhteessa olevilla. Maksuhäiriömerkintöjen vaikutus vuokrasopimuksen tyyppiin oli aineistossa yllättävän vähäinen, sillä vuokrasopimuksista selkeä enemmistö oli toistaiseksi voimassaolevia. Maksuhäiriömerkinnöillä oli huomattavaa merkitystä vasta siinä vaiheessa, jos merkintöjä oli seitsemän tai enemmän.

Merkintöjen vaikutus vuokravakuuden tyyppiin oli vielä vähäisempi kuin sopimuksen tyyppiin, sillä suurempaa vuokravakuutta oli käytetty vain neljässä aineiston häädetötapauksessa. Linjaa maksuhäiriömerkintöjen suhteen voisikin olla syytä kiristää siten, että vuokrasopimus tehtäisiin määräaikaiseksi tai vuokravakuus vaadittaisiin suurempana jo vähäisempien merkintöjen kohdalla. Vastaavasti suurempien tai vuokravelasta aiheutuneiden merkintöjen kohdalla voisi olla syytä käyttää sekä useita lyhyitä määräaikaisia sopimuksia että suurempaa vuokravakuutta. Vuokralainen maksoi vakuuden yleensä itse. Vakuuden maksajalla ei kuitenkaan ollut juurikaan vaikutusta häädetötilanteen kannalta. Häädetävistä suurin osa asui joko yksin tai yksin lasten kanssa. Parisuhteessa olevia oli aineistossa vain murto-osa.

Tutkimuksen pohjalta pystyttiin selkeästi erottamaan seitsemän kaupunginosaa, joissa häädetöjä tapahtui muuta kaupunkia enemmän. Voisikin olla hyvä miettiä, pystyttäisiinkö jo asuttamisvaiheessa vaikuttamaan näiden kaupunginosien häädetömäärien vähenemiseen. Käytännössä kaupunginosan huomioiminen voi olla asuttamisessa hankalaa. Häädetömääriltään suurimmissa kaupunginosissa vuokra-asuntoja, ja näin ollen myös vuokralaisia on suhteellisen paljon muihin kaupunginosiin verrattuna. Suuri asuntokapasiteetti selittää osaltaan myös häädetöjen suuren määrän,

sillä suureen asukasjoukkoon sattuu väkisin myös ongelmatapauksia. Yksi mahdollisuus hädätö-
määriin vaikuttamiseen saattaisi olla sosiaalisen isännöinnin tai muun asteittaisen asumisen oh-
jaamisen kehittäminen kyseisissä suuren asuntokapasiteetin kaupunginosissa.

Huoneiston koon sopivuutta ruokakunnan tarpeisiin on tarkasteltu Kelan asumistukikriteereissään
määrittelemien neliömäärien pohjalta. Tulosten perusteella lähes kaikki hädettävistä asuivat
neliömäärältään liian suuressa asunnossa. Kaikista hädätapauksista vain 13:sta huoneisto oli ruo-
kakunnan koko huomioon ottaen asumistukikriteerit täyttävä. Huoneiston kokoon voisikin olla
syytä kiinnittää huomiota jo asuttamisvaiheessa. Käytännössä kaikille asunnonhakijoille on kui-
tenkin lähes mahdotonta saada Kelan asumistukikriteerit täyttävä asunto, sillä pienten asuntojen
kysyntä on huomattavasti suurempaa kuin tarjonta.

Suurin osa hädettävistä ei saanut suoraa vuokranantajalle maksettavaa asumistukea lainkaan.
Asumistuen merkitys oli kuitenkin nähtävillä tarkasteltaessa syytä maksuvaikeuksille, sillä osalla
hädettävistä maksuvaikeuksien voitiin määritellä alkaneen samanaikaisesti asumistuen lakkaa-
misen kanssa. Vastaavasti suurimmassa osassa hädätapauksia vuokravelka oli kokonaan tai
osittain vuokran maksamatta jättämisestä johtuvaa. Omavastuuosuuksien määrä oli tilastossa
huomattavasti vähäisempi.

Vuokrasopimuksella vuokralainen veloitetaan ohjaamaan Kelalta saamansa yleinen asumistuki
suoraan vuokranantajalle, mutta läheskään kaikki eivät kuitenkaan toimi sopimuksen mukaisesti.
Mahdollisuuksia ehdon noudattamisen tiukempaan valvontaan olisikin syytä miettiä. Valvonta olisi
sekä vuokranantajan että vuokralaisen etu, sillä asumistuella pystyttäisiin turvaamaan se, että
edes osa vuokrasta tulisi kuukausittain maksettua, eivätkä vuokralaisen vuokravelat kasvaisi
kohtuuttoman suuriksi. Valvonnan käytännön toteuttaminen on kuitenkin hankalaa, sillä vuok-
ranantajalla ei ole oikeutta saada vuokralaisen asumistukiasiaa koskevia tietoja suoraan Kelalta.
Myös vuokranantajan resurssit täytyy ottaa huomioon. Jokaisen vuokralaisen asumistukiasian
valvominen vaatisi resursseja siinä määrin, ettei se välttämättä olisi edes kannattavaa. Yhtenä
vaihtoehtona voisivat olla niin sanotut pistokokeet. Asukasmassasta voitaisiin säännöllisin vä-
liajoin valita tietty määrä henkilöitä, joiden asumistukiasia tarkastettaisiin. Asiakkaita voitaisiin
esimerkiksi pyytää esittämään asumistukipäätös, josta käy ilmi, että tuki on ohjattu vuokrananta-
jalle. Vastaavasti voitaisiin esittää jokin tulotodistus, josta voidaan päätellä, ettei henkilöllä ole
oikeutta asumistukeen. Asiakkailta voitaisiin mahdollisesti ottaa myös suostumus siihen, että
vuokranantaja saisi tarkistaa asumistukiasian suoraan Kelalta. Lainsäädäntö asettaa kuitenkin

omat rajoituksensa valvonnalle. Toisaalta pelkästään tieto siitä, että vuokranantaja voi tarkistaa asumistukiasian ja että vuokrasopimuksen asumistukiehdon noudattamatta jättämisellä voi olla vuokralaiselle seuraamuksia, saattaisi vaikuttaa myönteisesti asumistuen ohjaamiseen vuokranantajalle.

Tapauksista suurimmassa osassa vuokravelka oli alkanut kertyä kohtalaisen pian vuokrasopimuksen alkamisesta. Mediaaniaika rästin alkamiselle on noin vuosi vuokrasopimuksen alkamisesta, ja puolissa häätötapauksista rästi oli alkanut kertyä tätä ennen. Riskipisteiksi rästytyksen alkamiselle voidaan tulosten perusteella nostaa toisaalta vuokrasuhteen ensimmäiset kolme kuukautta sekä 1-3 vuotta kestäneet vuokrasuhteet. Vuokranmaksua voisikin olla hyvä seurata hieman tarkemmin ainakin ensimmäisten kolmen kuukauden ajan ja mahdollisiin maksujen myöhästelyihin voisi olla syytä puuttua aiempaa herkemmin. Toisaalta hieman yli vuoden kestäneiden vuokrasuhteiden kohdalla voitaisiin käydä henkilön tilanne uudestaan läpi ja puuttua siinä vaiheessa mahdollisesti ilmenneisiin ongelmiin.

Häädettävistä hieman yli puolet teki maksusopimuksia veloistaan. Maksusopimukset olivat kuitenkin usein hyvin epämääräisiä, niitä muuteltiin jatkuvasti tai niissä ei yksinkertaisesti pysytty. Maksusopimusten valvontaan voitaisiin mahdollisesti kiinnittää enemmän huomiota siten, että maksusopimusten jatkuva muuttelu ei olisi välttämättä mahdollista. Myös sopimusten tarkentaminen siten, että maksusuunnitelmiin määriteltäisiin aina tarkat päivämäärät ja summat voisi tulla kysymykseen. Tähän suuntaan onkin pyritty. Mahdollisesti voitaisiin harkita myös sopimusten tekemistä kirjallisesti, etenkin jos velkaa on paljon. Mikäli maksusopimuksia on tehty, niiden valvontaa olisi syytä tehostaa. Suuren asiakasmassan kohdalla jokaisen sopimuksen yksilöllinen valvominen on kuitenkin lähes mahdotonta.

Valvonnan lisäksi kynnystä ottaa yhteyttä vuokranantajaan maksuvaikeuksien ilmetessä tulisi pyrkiä alentamaan. Vuokralaisia voitaisiin mahdollisesti tiedottaa paremmin maksusopimusten tekemiseen liittyvistä käytännönasioista jo vuokrasopimusta tehtäessä, tai säännöllisin väliajoin vuokrasopimuksen aikana, jolloin yhteydenottaminen vuokranantajaan saattaisi olla helpompaa. Maksusopimuksista löytyy nykytilanteessakin tietoa toimeksiantajan Internet-sivuilta, mutta sähköinen tieto ei välttämättä tavoita kaikkia. Vaikkapa kotiin lähetetty kirje tavoittaisi kaikki vuokralaiset ja saattaisi tuntua konkreettisemmalta kuin tiedon etsiminen Internetistä.

Häädettävistä suurimmalla osalla ei ollut taustalla aikaisempia häätöuhkia kyseisestä asunnosta tai muita häiriöitä asumisessa. Mikäli häiriöitä kuitenkin oli, oli niillä selkeä vaikutus häätötilanteen lopputulokseen. Lähes kaikissa tapauksissa, joissa häädön taustalla oli myös muita ongelmia, häädettävä joutui tavalla tai toisella muuttamaan asunnosta. Muista ongelmista selkeästi yleisimpiä olivat häiriöt sekä huoneiston huono hoito.

Häädettävistä yllättävän harva oli saanut ongelmiinsa ulkopuolista apua. Yleisimmin apua oli saatu kunnan sosiaalitoimelta. Sosiaalitoimen avulla oli kuitenkin selkeä yhteys häätötilanteen lopputulokseen, sillä peruttujen häätöjen kohdalla sosiaalitoimi oli maksanut vuokria lähes jokaisessa tapauksessa. Sosiaalitoimen lisäksi muuta apua oli saatu lähinnä seurakunnan diakoniatyöltä ja sukulaisilta. Muu saatu apu oli kuitenkin hyvin vähäistä.

Maksuvaikeuksien syy jäi yli puolissa häätötapauksista selviämättä. Vuokralaisen, vuokranantajan ja mahdollisten viranomaisten välistä yhteistyötä voisi olla tarpeellista kehittää. Jos maksuvaikeuksien syy olisi tiedossa, voisi vuokranantaja mahdollisesti tarpeen mukaan ohjata vuokralaista kääntymään oikeiden viranomaisten puoleen ja maksuvaikeuksiin saatettaisiin saada apua. Asiakkaan itsensä ilmoittamista syistä pystyttiin aineiston pohjalta erottelemaan kaksi ryhmää: ne, jotka syyttivät vaikeuksistaan jotain ulkopuolista tahoa, ja ne, jotka vetosivat henkilökohtaisiin syihin, kuten sairauteen. Vuokranantajan tietoon muuten tulleita syitä tutkittaessa pystyttiin ryhmittelemään ne henkilöt, joilla asumisessa oli ollut ongelmia muutenkin. Myös henkilökohtaiset olosuhteet nousivat selkeästi esille. Yllättävänä ryhmänään olivat ne häädettävät, joihin ei saatu yhteyttä, eikä edes tiedetty asuvatko he huoneistossa. Myös syitä tarkasteltaessa voidaan kuitenkin kumota mielikuva siitä, että häädettävät olisivat keski-ikäisiä ja alkoholiongelmaisia, sillä päihteidenkäyttö ilmeni syynä ongelmille vain muutamassa tapauksessa.

Toimeksiantajan häätötapauksista lähes puolet päättyi varsinaisen häädön toimittamiseen. Luku on huomattavasti suurempi kuin aikaisempien tutkimusten pohjalta olisi voitu olettaa, sillä yleisesti ottaen häätöjen perumisen ja asiakkaan omatoimisen muuton on katsottu olevan huomattavasti häätöä yleisempää. Määrät selittyvät kuitenkin osittain sillä, että toimeksiantaja turvautuu varsinaisen häädön täytäntöönpanon hakemiseen kohtalaisen harvoin suhteessa käräjäoikeudelta haettuihin häätöperusteisiin. Lapsien kanssa asuvilla häätö peruttiin selkeästi useammin kuin yksinasuvilla. Häätötilanteen lopputulokseen vaikuttivat selkeästi myös sosiaalitoimen apu sekä muut häiriöt asumisessa.

Yhteenvedona tutkimuksen pohjalta voidaan siis sanoa, että yleistä linjaa määräaikaisten sopimusten ja suuremman vuokravakuuden käyttämisessä tulisi tiukentaa. Määräaikaista sopimuksia voitaisiin käyttää jo vähäisempien maksuhäiriömerkintöjen kohdalla. Lisäksi suurempaa vakuutta voitaisiin käyttää joko yksin tai määräaikaista sopimusta tukemassa etenkin sellaisilla henkilöillä, joilla maksuhäiriömerkinnät ovat suuria, tai asumisessa on aikaisemmin ollut ongelmia. Toimeksiantajan linja sopimusten ja vakuuden suhteen onkin kiristynyt tutkimusjakson aikana, ja määräaikaista sopimuksia sekä suurempaa vakuutta käytetään enemmän kun vaikkapa tarkastelujakson alkupuolella. Vielä voitaisiin kuitenkin miettiä, olisiko syytä esimerkiksi tehdä nykyistä useampia peräkkäisiä määräaikaista sopimuksia. Myös suurimman mahdollisen vakuuden, eli kolmen kuukauden vuokraa vastaavan määrän pyytäminen voisi olla joissain tapauksissa perusteltua. Tämän lisäksi myös linjaa maksusopimusten suhteen voitaisiin kiristää siten, että maksusopimukset olisivat aikaisempaa sitovampia ja niitä valvottaisiin tarkemmin.

Tutkimustulosten pohjalta esille nousi vuokranantajan ja viranomaisten välisen yhteistyön suuri merkitys. Etenkin yhteistyö kunnan sosiaalitoimen kanssa kohosi tärkeään asemaan ja sosiaalitoimen myötävaikutuksella oli selkeästi vaikutusta häätötilanteen lopputulokseen. Vuokranantaja ei voi vaikuttaa sosiaalitoimen käytäntöihin ja toimintaan, mutta yhteistyön sujuvuutta ja tiedonkulkua tulisi pyrkiä kehittämään. Yhdessä sosiaalitoimen kanssa olisikin hyvä miettiä, miten yhteistyötä saataisiin edistettyä ja mitä keinoja vuokranantajalla ja viranomaisilla yhdessä on käytettävissään häätötilanteiden ehkäisemiseksi.

10 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia häättöprosessin etenemistä vuokranantajan näkökulmasta. Toimeksiantajan aineiston pohjalta pyrittiin selvittämään, onko havaittavissa jokin tyypillinen polku asuttamisesta häättöön, minkä tyyppiset henkilöt ovat riskiryhmässä joutua hädetyiksi ja kuinka nämä henkilöt kyettäisiin tunnistamaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Aineistona käytettiin toimeksiantajan vuokra-asunnoista vuosina 2007-2010 hädettyjen henkilöiden asumishistoriaa asuttamisesta häättöön. Tietoja tarkasteltiin pääasiassa häättöyksikkökohtaisesti. Joitain perustietoja kerättiin kuitenkin kaikilta vuokrasopimuksella olleilta henkilöiltä. Aineisto kerättiin hyödyntäen toimeksiantajan sähköistä tietojärjestelmää sekä kirjallisia arkistoja. Aineiston analysoinnissa hyödynnettiin SPSS-tilastointiohjelmistoa.

Aineiston keruu osoittautui hieman ongelmalliseksi. Aineistoa koottaessa kävi ilmi, ettei kaikkien hädettävien asuntohakemuksia ollut enää saatavilla edes kirjallisista arkistoista. Niinpä tiedot hädettävien asuttamisvaiheesta jäivät osittain vajanaiksi ja kyseisiä tietoja voitaneenkin pitää lähinnä suuntaa antavina. Toisaalta aineistosta on mahdollista saada kohtalaisen kattavaa tietoa niistä hädettävistä, joiden vuokrasopimus on alkanut viimeisen viiden vuoden aikana. Tutkimuslomakkeen muiden osa-alueiden osalta tietoja voitaneen pitää luotettavina, sillä aineisto oli kokonsa puolesta kattava, tutkimuskysymykset oli aseteltu toimeksiantajan toiveiden mukaan ja suurimpaan osaan tutkimuskysymyksistä oli mahdollista saada vastaus kaikkien häättötapausten osalta.

Tutkimuksen perusteella hädettävien perustiedoista oli mahdollista saada kohtalaisen kattava kuva. Häättötapaukset kuitenkin jakautuivat sen verran tasaisesti eri ryhmien välille, ettei tulosten perusteella ollut mahdollista esimerkiksi iän tai sukupuolen perusteella nostaa esille yhtä tiettyä riskiryhmää. Suuntaa-antavia tietoja riskiryhmistä oli kuitenkin tulosten pohjalta mahdollista eritellä. Vuokrasuhteen riskipisteitä tarkasteltaessa esille nousi selkeästi kaksi eri riskiajankohtaa. Kiinnittämällä erityistä huomiota vuokrasuhteiden tilanteeseen kyseisinä ajankohtina, voitaisiin ongelmiin mahdollisesti puuttua jo ennen kuin hädettävän tilanne ehtii vaikeutua entisestään.

Opinnäytetyö prosessina osoittautui sekä haastavaksi että mielenkiintoiseksi. Ajantasaista kirjallisuutta ja aiempia tutkimuksia oli tarjolla hyvin vähän, joten tarpeeksi kattavan lähdeaineiston

löytäminen aiheutti jonkin verran ongelmia. Lähteiden soveltuvuutta opinnäytetyön näkökulmaan joutui usean teoksen kohdalla myös miettimään tarkasti, sillä useiden lähteiden näkökulma oli lähinnä sosiaalipoliittinen, ei niinkään lainopillinen. Toisaalta juuri lähdekirjallisuuden ja aikaisempien tutkimusten vähyys lisäsivät mielenkiintoa tutkia aihetta. Varsinaisen tutkimuksen kohdalla haastavimmaksi osoittautui tutkimusaineiston kerääminen. Vaikka toimeksiantajan tietojärjestelmä ja arkistot olivat entuudestaan tuttuja, kului haluttujen tietojen etsimiseen yllättävän kauan aikaa. Myös tietojen hajanaisuus aiheutti ongelmia, sillä jokaisen häättötapauksen kohdalla tietoja täytyi etsiä sekä tietojärjestelmästä että kirjallisista arkistoista. Tietojärjestelmästä tiedot löytyivät suhteellisen helposti, mutta kirjallisten arkistojen kohdalla oikean kansion ja paperin löytäminen oli välillä hyvinkin hankalaa. Kaikkien tapauksien kohdalla tietoja ei enää edes ollut saatavilla arkistoista. Tutkimuksen suorittaminen olisikin käynyt sujuvammin, jos kaikki tiedot olisivat löytyneet tietojärjestelmästä.

Kaiken kaikkiaan opinnäytetyöprosessi oli kuitenkin hyvin mielenkiintoinen. Etenkin tutkimusvaiheessa työhön oli helppo uppoutua ja oma kiinnostus kasvoi sitä mukaan kun uutta tietoa löytyi. Jos näin jälkeenkäin ajateltuna jotain olisi kuitenkin kannattanut tehdä toisin, olisi tutkimusmateriaalin kerääminen ehkä kannattanut suunnitella etukäteen hieman tarkemmin. Tutkimuslomake oli kyllä hyvin suunniteltu, mutta itse tiedon löytäminen etenkin arkistoista oli välillä hankalaa. Analysointiohjelman käyttöön olisi myös kannattanut tutustua paremmin etukäteen. Vaikka SPSS-tilastointiohjelmiston käyttöä oli harjoiteltu tilastollisen tutkimuksen opintojaksolla, oli ohjelma minulle melko vieras ja alussa aikaa kului paljon pelkästään ohjelman käytön opettelemiseen.

Tutkimus antaa yleisluontoisen katsauksen toimeksiantajan häättötilanteeseen ja häättöön johtaneisiin syihin. Tutkimuksessa ei kuitenkaan syvennyttä häädettyjen henkilökohtaisiin olosuhteisiin tai muiden osapuolten asemaan. Sidosryhmien välistä yhteistyötä ei myöskään kuvata tarkemmin. Vuokranantajan kannalta mielenkiintoista voisikin olla tutkia tarkemmin, miten yhteistyö vuokralaisen, sosiaalitoimen ja mahdollisten muiden toimijoiden kanssa on käytännössä tapahtunut ja miten sidosryhmien välistä yhteistyötä voitaisiin tehostaa, jotta häättömäärät saataisiin laskuun. Etenkin toimeksiantajan ja sosiaalitoimen välistä yhteistyötä ja sen kehittämismahdollisuuksia olisi mielenkiintoista tutkia. Laadullisilla tutkimusmenetelmillä voitaisiin esimerkiksi selvittää, millaisia kokemuksia vuokranantajalla on yhteistyöstä sosiaalitoimen kanssa häättöuhkatilanteissa, millaisia kokemuksia sosiaaliviranomaisilla on asiasta ja miten yhteistyötä voitaisiin kehittää. Myöhemmin voitaisiin tutkia uudelleen toimeksiantajan häättöjä ja selvittää, miten käytäntöjen muutokset ja yhteistyön kehittäminen ovat vaikuttaneet häättöjen määrään.

LÄHTEET

Aravalaki 17.12.1993/1189.

Aravarajoituslaki 17.12.1993/1190.

Asetus ulosottomaksuista 13.1.1995/35.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2008. Arava ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaopas. Hakupäivä 11.2.2011, <http://www.ara.fi/download.asp?contentid=20199&lan=sv>.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. HE 216/2001 vp. Hakupäivä 22.11.2010, <http://www.finlex.fi>.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottomaksuista. HE 191/1994 vp. Hakupäivä 22.11.2010, <http://www.finlex.fi>.

Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta. HE 304/1994 vp. Hakupäivä 12.11.2010, <http://www.finlex.fi>.

Hallituksen esitys Eduskunnalle velan vanhentumista ja julkista haastetta koskevan lainsäädännön uudistamisesta. HE 187/2002 vp. Hakupäivä 1.11.2010, <http://www.finlex.fi>.

Hirvonen, J. 2010. Tulorajat poistuivat, muuttuiko mikään? Tilastaselvitys ARA-vuokra-asuntojen hakijoista ja asukasvalinnoista. Helsinki:Ympäristöministeriö.

Ihalainen, P. 1987. Häätö. Sosiaalipoliittinen tutkimus vuokraoikeuden menettämisestä. Jyväskylä: Jyväskylän yliopisto, lisensiaatin tutkielma.

Jouttimäki, P. 2008. Häätö elämän käännekohtana. Helsinki: Helsingin yliopiston yhteiskuntapolitiikan laitos, pro gradu.

Kanerva, A. & Kuhanen, P. 2003. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Jyväskylä:Gummerus kirjapaino Oy.

Kansaneläkelaitos. 2011. Hakupäivä 17.2.2011, <http://www.kela.fi>.

Kettunen, M. 2010. Asumisturvakeskus, selvitystyö häätöjen ja asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn mahdollisuuksista, menetelmistä ja haasteista Helsingissä. Socca, Pääkaupunkiseudun sosiaalialan osaamiskeskus. Työpapereita 2010:1.

KKO 31.10.1984 T 1368. Finlex.

Koulu, R. & Lindfors, H. 2009. Ulosotto-oikeus. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.

Laki toimeentulotuesta 30.12.1997/1412.

Laki tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista 26.7.1993/701.

Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34.

Laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728.

Linna, T. 2004. Häädön täytäntöönpano. Helsinki: Talentum.

Linna, T. 2008. Ulosottokaaren pääkohdat. Helsinki: Talentum.

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4.

Oikeuslaitos 2010. Hakupäivä 14.11.2010. <http://www.oikeus.fi>.

Oikeusministeriö. 2009. Tilastot kertyvät... Tilastot kertovat. Oikeushallintotilastoja vuodelta 2008. Ulosottotoimi. Toiminta ja hallinto 2009:3.

Oikeusministeriön asetus vastapuolen maksettavaksi tuomittavista oikeudenkäyntikuluista oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 8 c §:ssä tarkoitetuissa asioissa annetun oikeusministeriön asetuksen 3 §:n muuttamisesta. Oma 119/2006. Hakupäivä 14.11.2010, <http://www.finlex.fi>.

Oikeusministeriön asetus vastapuolen maksettavaksi tuomittavista oikeudenkäyntikuluista oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 8 c §:ssä tarkoitetuissa asioissa annetun oikeusministeriön asetuksen 3 §:n muuttamisesta. Oma 836/2008. Hakupäivä 14.11.2010, <http://www.finlex.fi>.

Oikeusministeriön asetus vastapuolen maksettavaksi tuomittavista oikeudenkäyntikuluista oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 8 c §:ssä tarkoitetuissa asioissa annetun oikeusministeriön asetuksen 3 §:n muuttamisesta. Oma 682/2010. Hakupäivä 14.11.2010, <http://www.finlex.fi>.

Rikalainen, E. & Uitto, T. 2008. Pakkokeinot ja saatavien perintä. Kiinteistöalan kustannus Oy.

Salovaara-Karstu, C. & Mutttilainen, V. 2004. Asuntohädät 2000-luvun Suomessa. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja 2004/213. Hakupäivä 14.11.2010, <http://www.optula.om.fi/30329.htm>.

Tilastokeskus 2011. Hakupäivä 11.2.2011. <http://pxweb2.stat.fi/Dialog/Saveshow.asp>.

Ulosottokaari 15.6.2007/205.

Ulosottolaki 3.12.1895/37.

Valtioneuvoston asetus tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain 3 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisesta 924/2008.

Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 116/2008.

LIITTEET

Liiteluettelo

LIITE 1	Tutkimuslomake
LIITE 2	Huoneiston vuokralaiset
LIITE 3	Häädettävien ikä
LIITE 4	Alaikäiset lapset
LIITE 5	Häädettävän elämäntilanne asutettaessa
LIITE 6	Tulot
LIITE 7	Kotipaikkakunta
LIITE 8	Maksuhäiriömerkinnät
LIITE 9	Vuokravakuus
LIITE 10	Kaupunginosa
LIITE 11	Asumistuki
LIITE 12	Vuokravelka
LIITE 13	Aikaisemmat häätöuhat
LIITE 14	Maksuvaikeuksien syy
LIITE 15	Häätötilanne
LIITE 16	Häädettävän aktiivisuus ja häätöprosessin kesto

Perustiedot hädettävästä

- ## Asuttamisvaihe

- 6 Asuu vanhempien luona 7 Muutto paikkakunnalle

8 Häätö

9 Liian ahdas asunto

10 Asunnon sijainti

11 Keskinäinen vaihto, vuokrasopimuksen siirto

12 Asunnoton

13 Muu syy, mikä

13. Maksuhäiriömerkintöjä: ____ kpl

14. Maksuhäiriömerkintöjä vuokrista: ____ kpl

15. Maksuhäiriömerkintöjen laatu:

1 Pieniä

2 Isoja

3 Ulosottomerkintöjä

4 Luotonantajat

5 Yksityishenkilöt

6 Muu, useita, ei tietoja

7 Ei luottotietomerkintöjä

16. Vuokrasopimus:

1 Toistaiseksi

2 Määräaikainen

17. Vakuus:

1 Tavallinen

2 Suurempi

3 Korotettu

4 Ei vakuutta

18. Vakuus euroina:

19. Vakuuden maksaja:

1 Itse

2 Sosiaalitoimi

3 Itse ja Sosiaalitoimi

Asumisen aikana

20. Kaupunginosa:

21. Asunnon koko m²:

22. Elämäntilanne: 1 Yksin 2 Yksin, lapsi(a)
 3 Parisuhteessa 4 Parisuhteessa, lapsi(a)
 5 Yksin, ero asumisen aikana 6 Muu
23. Milloin rästytyminen alkoi:
24. Rästän laatu: 1 Vuokra 2 Omavastuu
 3 Molempia 4 Vuokra/omavastuu ja käyttökorvaus
25. Maksusopimuksia: 1 Kyllä 2 Ei
26. Asumistuki: 1 Kyllä 2 Ei 3 Osan ajasta
27. Muut ongelmat: 1 Häiriöitä 2 Huoneiston huono hoito
 3 Häiriöitä ja huoneiston huono hoito
 4 Vuokrasopimuksen purku, määräaikaista ei jatkettu
 5 Ei muita ongelmia 6 Useita
28. Aikaisempia haasteita:
29. Aikaisempien tuomioiden laatu: 1 Tuomio 2 Haettu häätöä
 3 Ei aik. tuomioita
30. Viimeisimmän tuomion päiväys:
31. Sosiaalitoimen asiakas: 1 Kyllä 2 Ei
32. Sosiaalitoimen yhteydentottoja: 1 Kyllä, maksoi vuokria 2 Ei
 3 Kyllä, ei suorituksia
33. Muu apu: 1 Seurakunta 2 Sukulaiset ja tuttavat
 3 Muu 4 Ei apua muualta
34. Asiakkaan ilmoittama maksuvaikeuksien syy:
35. Muu ilmennyt syy:

Häätö

36. Häätötilanne: 1 Häädettiin 2 Muutti itse 3 Peruttiin

37. Vastine: 1 Kyllä 2 Ei

38. Velka käräjäoikeuden päätöksellä ilman korkoja:

39. Oikeudenkäyntikulut:

40. Vuokrasopimus alkoi:

41. Vuokrasopimus päättyi:

42. Haastepäivä:

43. Tuomiopäivä:

44. Häätöpäivä:

TAULUKKO 2. Päävuokralaisten määrä huoneistossa (N=179)

Päävuokralaisia	Kpl	%
Yksi	162	90,5
Kaksi	17	9,5
Yhteensä	179	100,0

TAULUKKO 4. Häädettävien ikäjakauma (N=196)

Ikäluokka	Kpl	%
Alle 20-vuotiaat	1	0,5
20-24-vuotiaat	45	23,0
25-34-vuotiaat	57	29,1
35-44-vuotiaat	41	20,9
45-54-vuotiaat	37	18,9
55-64-vuotiaat	13	6,6
Yli 65-vuotiaat	2	1,0
Yhteensä	196	100,0

TAULUKKO 5. Häädettävien ikäluokka sukupuolittain.

(Miehet N=116, naiset N=80)

Ikäluokka miehet		
Ikäluokka	Kpl	%
Alle 20-vuotiaat	1	0,9
20-24-vuotiaat	28	24,1
25-34-vuotiaat	36	31,0
35-44-vuotiaat	22	19,0
45-54-vuotiaat	20	17,2
55-64-vuotiaat	8	6,9
Yli 65-vuotiaat	1	0,9
Yhteensä	116	100,0

Ikäluokka naiset		
Ikäluokka	Kpl	%
20-24-vuotiaat	17	21,3
25-34-vuotiaat	21	26,3
35-44-vuotiaat	19	23,8
45-54-vuotiaat	17	21,3
55-64-vuotiaat	5	6,3
Yli 65-vuotiaat	1	1,3
Yhteensä	80	100,0

*TAULUKKO 6. Häädettävien ikä-
jakauman keskiluvut sukupuolittain.*

Ikä häädetäessä, miehet	
N	116
Puuttuu	0
Keskiarvo	35,17
Mediaani	32,00
Moodi	24
Keskihajonta	11,875
Nuorin	19
Vanhin	66

Ikä häädetäessä, naiset	
N	80
Puuttuu	0
Keskiarvo	37,38
Mediaani	36,00
Moodi	22 ^a
Keskihajonta	13,144
Nuorin	20
Vanhin	89

a. Useita moodeja, pienin näytetään.

*TAULUKKO 7. Häädetävän kanssa
samassa taloudessa asuvat
alaikäiset lapset (N=179)*

Lapsia	Kpl	%
Ei lapsia	135	75,4
1	28	15,6
2	12	6,7
Yli 3	4	2,3
Yhteensä	179	100,0

*TAULUKKO 8. Häädetävän muualla asuvat
alaikäiset lapset (N=179)*

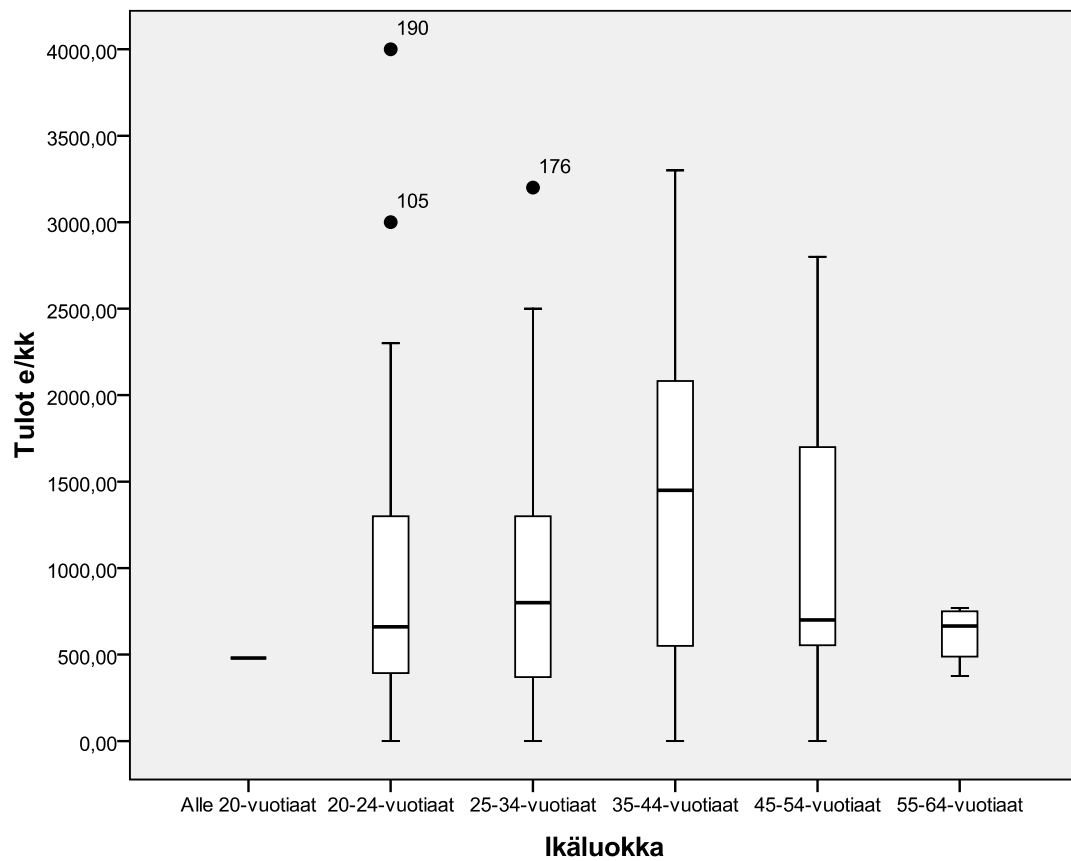
Lapsia	Kpl	%
Ei lapsia	169	94,4
1 lapsi	5	2,8
Yli 2 lasta	4	2,8
Yhteensä	179	100,0

TAULUKKO 9. Häädettävän elämäntilanne asuttamisvaiheessa (N=127, puuttuu 69).

Elämäntilanne	Kpl	%
Töissä	49	38,6
Opiskelija	20	15,7
Työtön	16	12,6
Eläkkeellä	8	6,3
Muu	2	1,6
Ei ilmoittanut	32	25,2
Yhteensä	127	100,0
Puuttuu	69	
Yhteensä	196	

TAULUKKO 10. Häädettyvien bruttomäärien kuukausitulojen keskiluvut (N=125).

Tulot euroa/kk	
N	125
Puuttuu	71
Keskiarvo	1047,2083
Mediaani	800,0000
Moodi	,00
Keskihajonta	831,594255



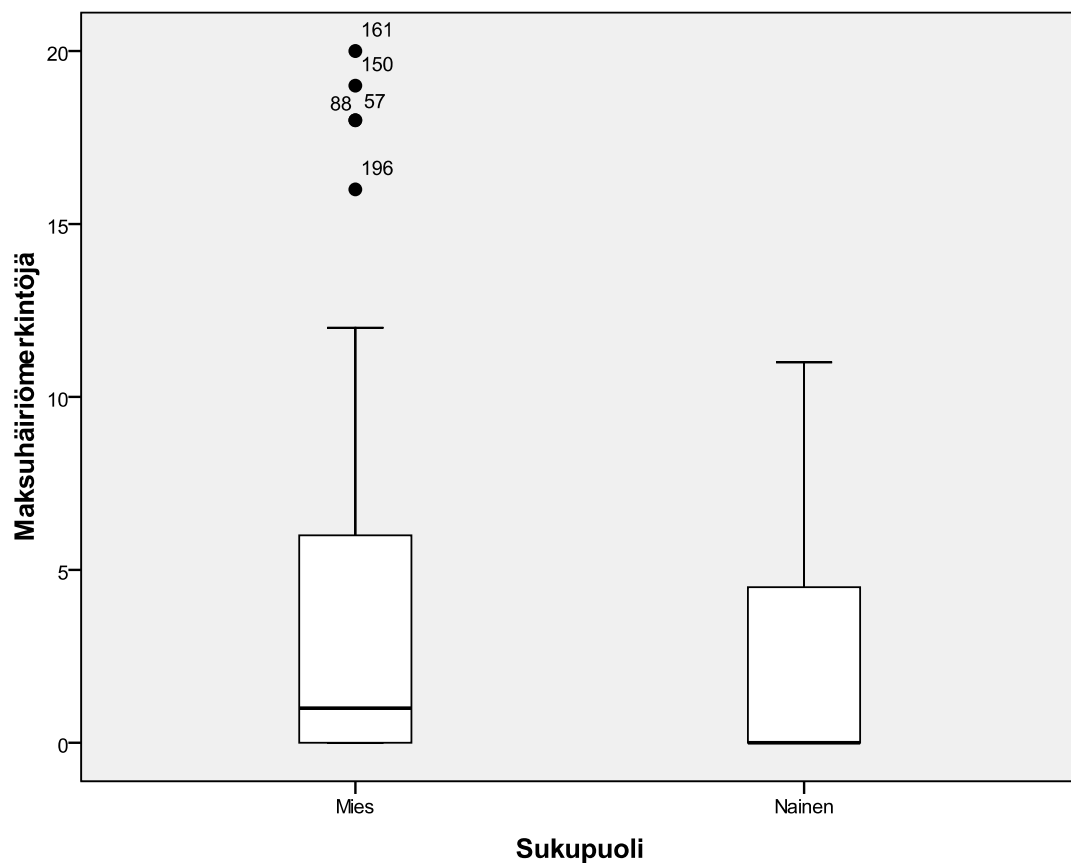
KUVIO 4. Tulojen jakautuminen ikäluokittain.

TAULUKKO 11. Häädetävän kotipaikkakunta
asunnonhakuvaiheessa (N=139, puuttuu 57).

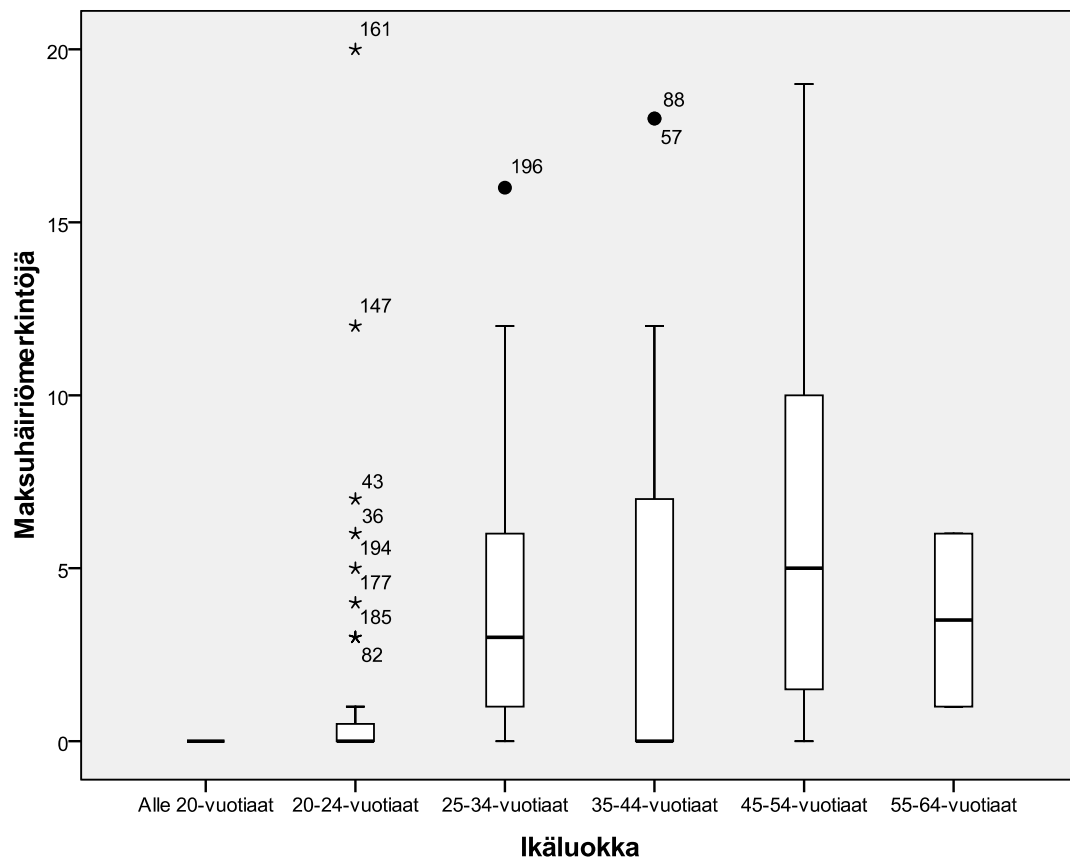
Kotipaikka	Kpl	%
Puuttuu	57	29,1
Espoo	1	,5
Haukipudas	3	1,5
Härmä	1	,5
Ii	1	,5
Joensuu	1	,5
Jääli	1	,5
Kajaani	1	,5
Kalajoki	1	,5
Kemi	1	,5
Kestilä	1	,5
Kiviniemi	1	,5
Kokkola	1	,5
Kouvola	1	,5
Kuivaniemi	1	,5
Kuosku	1	,5
Liminka	1	,5
Martinniemi	1	,5
Muhos	2	1,0
Oulu	111	56,6
Oulunsalo	1	,5
Sodankylä	1	,5
Taivalkoski	2	1,0
Tammisaari	1	,5
Tyrnävä	1	,5
Ylikiihinki	1	,5
Yhteensä	196	100,0

TAULUKKO 12. Häädettävien maksuhäiriömerkintöjen määrä asuttamisvaiheessa (N=112, puuttuu 84).

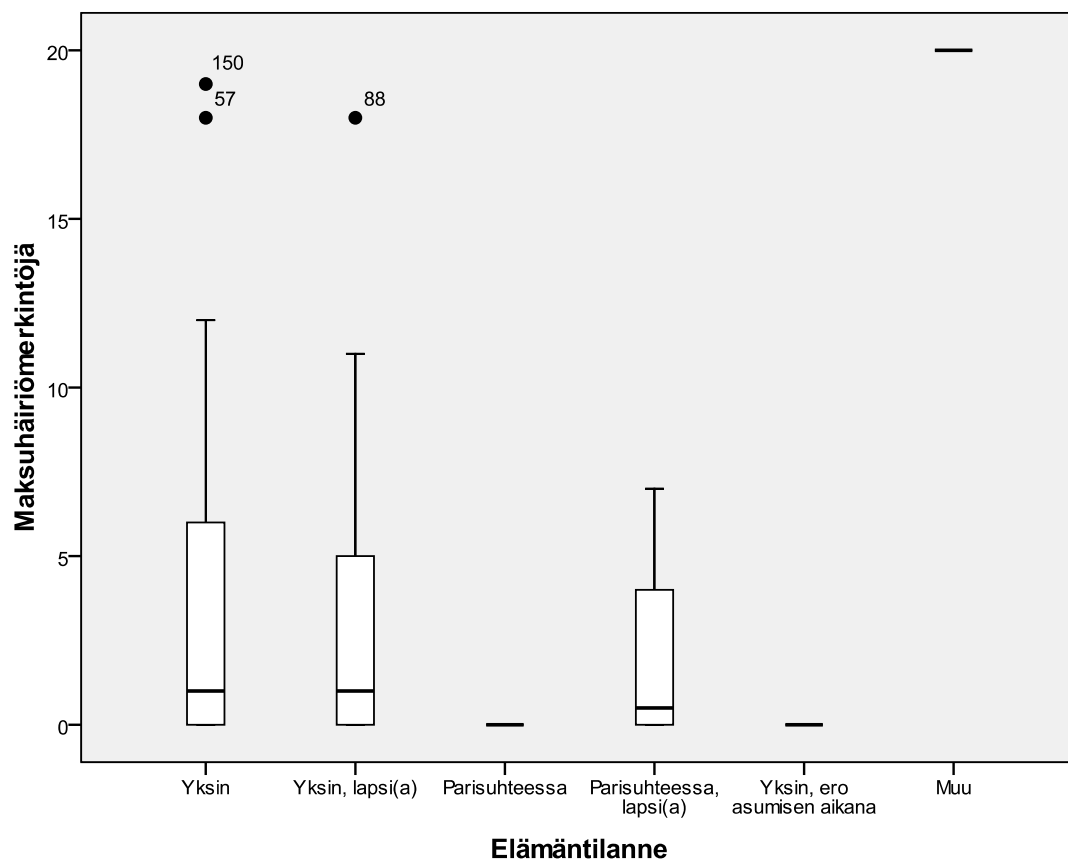
Maksuhäiriömerkintöjä	Kpl	%
Ei maksuhäiriömerkintöjä	53	47,3
1-5 merkintää	31	27,7
6-10 merkintää	19	17,0
11-15 merkintää	4	3,6
Yli 16 merkintää	5	4,5
Yhteensä	112	100,0
Puuttuu	84	
Yhteensä	196	



KUVIO 6. Maksuhäiriömerkintöjen jakautuminen sukupuolittain (N=112, puuttuu 84).



KUVIO 7. Maksuhäiriömerkintöjen jakautuminen ikäluokittain (N=112).



KUVIO 8. Maksuhäiriömerkintöjen jakautuminen elämäntilanteen mukaan (N=112).

TAULUKKO 15. Vuokravelasta aiheutuneiden maksuhäiriömerkintöjen määrä (N=112).

Maksuhäiriömerkintöjä vuokrista				
Vuokrasopimus	1 merkintä	2 merkintää	3 merkintää	Yhteensä
Toistaiseksi voimassaoleva	2	1	0	3
Määräaikainen	5	1	1	7
Yhteensä	7	2	1	10

TAULUKKO 16. Vuokravakuuden tyyppi (N=179).

Vuokravakuus	Kpl	%
Tavallinen	158	88,3
Suurempi	4	2,2
Korotettu	11	6,1
Ei vakuutta	6	3,4
Yhteensä	179	100,0

TAULUKKO 17. Vuokravakuuden maksaja (N=179).

Vakuuden maksaja	Kpl	%
Itse	122	70,5
Sosiaalitoimi	44	25,4
Itse ja Sosiaalitoimi	7	4,0
Yhteensä	173	100,0
Puuttuu	6	
Yhteensä	179	

TAULUKKO 18. Häätötapausten jakautuminen kaupunginosan mukaan (N=179).

Kaupunginosa	Kpl	%
Haapalehto	6	3,4 %
Heikkilänkangas	2	1,1 %
Heinäpää	3	1,7 %
Hiironen	2	1,1 %
Huonesuo	4	2,2 %
Hönttämäki	2	1,1 %
Kaakkuri	15	8,4 %
Kaijonharju	6	3,4 %
Kaukovainio	16	8,9 %
Kirkkokangas	5	2,8 %
Kiviniemi	2	1,1 %
Koskela	6	3,4 %
Kuivasjärvi	2	1,1 %
Kynsilehto	2	1,1 %
Laanila	3	1,7 %
Maikkula	18	10,1 %
Myllyoja	5	2,8 %
Myllytulli	4	2,2 %
Mäntylä	5	2,8 %
Pateniemi	12	6,7 %
Puolivälinkangas	14	7,8 %
Rajakylä	14	7,8 %
Talvikangas	2	1,1 %
Toppila	14	7,8 %
Tuira	5	2,8 %
Muu	10	5,6 %

*TAULUKKO 21. Häädettävän suoraan
vuokranantajalle ohjaama asumistuki (N=179).*

Asumistuki	Kpl	%
Kyllä	27	15,1
Ei	128	71,5
Osan ajasta	24	13,4
Yhteensä	179	100,0

TAULUKKO 23. Vuokravelan laatu (N=179).

Vuokravelan laatu	Kpl	%
Vuokra	126	70,4
Omavastuu	22	12,3
Molempia	19	10,6
Vuokra/omavastuu ja käyttö- korvaus	12	6,7
Yhteensä	179	100,0

TAULUKKO 25. Rästiytymisen keskiluvut (N=179)

Missä vaiheessa rästytyminen alkoi	
N	179
Puuttuu	0
Keskiarvo	28,92
Mediaani	12,00
Moodi	1
Keskihajonta	49,031

TAULUKKO 26. Aikaisempien häätöuhkien määrä asteittain (N=179).

		Aikaisempia tuomioita tai haettuja häätöjä kpl				
		Ei tuomi- oita	1	2	Yli kolme	Yhteensä
Aikaisempien tuomioi- den aste	Tuomio	0	20	5	0	25
	Häätöä haettu	0	6	0	0	6
	Ei aikaisempia haastei- ta	145	0	0	0	145
	Molempia	0	0	2	1	3
Yhteensä		145	26	7	1	179

TAULUKKO 27. Aikaisempien häätöuhkien laatu prosentuaalisena jakaumana (N=179).

Aikaisempien häätöuhkien aste	Kpl	%
Tuomio	25	14,0
Häätöä haettu	6	3,4
Molempia	3	1,7
Ei aikaisempia haasteita	145	81,0
Yhteensä	179	100,0

TAULUKKO 33. Muu ilmennyt syy maksuvaikeuksille (N=179).

Maksuvaikeuksien syy	Kpl	%
Ei tavoiteta, ei oleile huoneistossa	8	4,5 %
Päihteet, rikokset	6	3,4 %
Maksut laahanneet pitkään	6	3,4 %
Määräaikaista ei jatkettu, vuokrasopimuksen purku	6	3,4 %
Aikaisempi häätöuhka	5	2,8 %
Erotilanne	5	2,8 %
Masennus, mielenterveysongelmat	4	2,2 %
Ongelmat aikaisemmassa asunnossa	3	1,7 %
Sosiaalityö	3	1,7 %
Ei kykene hoitamaan asioitaan	2	1,1 %
Asumistuki lakannut	2	1,1 %
Häätö	2	1,1 %
Muu	11	6,1 %
Useita	3	1,7 %
Ei tietoa	113	63,1 %
Yhteensä	179	100,0 %

TAULUKKO 35. Häädettävän perhetilanteen vaikutus häätötilanteen lopputulokseen häätötilanteen mukaan laskettuna (N=179).

Häätötilanne	Elämäntilanne						
	Yksin,			Yksin, ero			Yhteensä
	Yksin	lapsi(a)	Parisuhteessa	lapsi(a)	asumisen aikana	Muu	
Häädettiin	58	8	1	5	6	2	80
	72,5%	10,0%	1,3%	6,3%	7,5%	2,5%	100,0%
Muutti itse	50	12	4	3	2	2	73
	68,5%	16,4%	5,5%	4,1%	2,7%	2,7%	100,0%
Häätö peruttiin	8	11	3	3	1	0	26
	30,8%	42,3%	11,5%	11,5%	3,8%	,0%	100,0%
Yhteensä	116	31	8	11	9	4	179
	64,8%	17,3%	4,5%	6,1%	5,0%	2,2%	100,0%

TAULUKKO 36. Häädettävän perhetilanteen vaikutus häätötilanteen lopputulokseen perhetilanteen mukaan laskettuna (N=179).

Häätötilanne	Elämäntilanne						
	Yksin,			Yksin, ero			Yhteensä
	Yksin	lapsi(a)	Parisuhteessa	lapsi(a)	asumisen aikana	Muu	
Häädettiin	58	8	1	5	6	2	80
	50,0%	25,8%	12,5%	45,5%	66,7%	50,0%	44,7%
Muutti itse	50	12	4	3	2	2	73
	43,1%	38,7%	50,0%	27,3%	22,2%	50,0%	40,8%
Häätö peruttiin	8	11	3	3	1	0	26
	6,9%	35,5%	37,5%	27,3%	11,1%	,0%	14,5%
Yhteensä	116	31	8	11	9	4	179
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

TAULUKKO 37. Sosiaalitoimen yhteydenottojen vaikutus häätötilanteen lopputulokseen (N=179).

Häätötilanne	Sosiaalitoimen yhteydenottoja					
	Kyllä, maksoi vuokria			Ei maksanut vuokria		Yhteensä
Häädettiin	13	16,3%		67	83,75%	80
		31,7%			48,6%	44,7%
Muutti itse	12	16,4%		61	83,6 %	73
		29,3%			44,2%	40,8%
Häätö peruttiin	16	61,5%		10	38,5 %	26
		39,0%			7,2%	14,5%
Yhteensä	41	22,9%		138	77,1%	179
		100,0%			100,0%	100,0%

TAULUKKO 38. Muiden ongelmien vaikutus häätötilanteen lopputulokseen (N=179.)

Häätötilanne	Muut ongelmat asumisessa						
	Häiriöitä ja						Yhteensä
	Huoneiston huoneiston Vuokrasopimuksen						
	huono Häiriöitä hoito	huono hoito	purku, määräai- kaista ei jatkettu	Ei muita ongelmia	Useita		
Häädettiin	25	2	3	2	47	1	80
	65,8%	28,6%	100,0%	40,0%	37,6%	100,0%	44,7%
Muutti itse	11	4	0	2	56	0	73
	28,9%	57,1%	,0%	40,0%	44,8%	,0%	40,8%
Häätö peruttiin	2	1	0	1	22	0	26
	5,3%	14,3%	,0%	20,0%	17,6%	,0%	14,5%
Yhteensä	38	7	3	5	125	1	179
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

TAULUKKO 39. Häädettävän tekemä vastine kanteeseen (N=179).

Vastine	Kpl	%
Kyllä	12	6,7
Ei	167	93,3
Yhteensä	179	100,0

TAULUKKO 40. Häädettävän asiamiehen käyttö (N=179).

Asiamies	Kpl	%
Kyllä	2	1,1
Ei	177	98,9
Yhteensä	179	100,0

TAULUKKO 41. Vuokravelan määrän keskiluvut (N=179).

Velka käräjäoikeuden päätöksellä ilman korkoja	
N	179
Puuttuu	0
Keskiarvo	1999,2077
Mediaani	2038,3400
Moodi	,00 ^a
Keskihajonta	794,71116
Minimi	,00
Maksimi	5053,27
a. Useita moodeja, pienin näytetään	

TAULUKKO 42. Oikeudenkäyntikulujen keskiluvut (N=179).

Oikeudenkäyntikulut ja kantajan perintäkulut	
N	179
Puuttuu	0
Keskiarvo	289,9229
Mediaani	293,0000
Moodi	293,00
Keskihajonta	54,95995
Minimi	222,00
Maksimi	988,20

TAULUKKO 43. Häätöprosessin kesto haasteesta tuomioon (N=178).

Kesto	Kpl	%
Alle 1kk	11	6,2
1-3kk	136	76,4
3-6kk	30	16,9
Yli 6kk	1	,6
Yhteensä	178	100,0
Puuttuu	1	
Yhteensä	179	

TAULUKKO 44. Häätöprosessin kesto
tuomiosta häätöpäivään (N=178).

Kesto	Kpl	%
Alle 1kk	57	32,0
1-3kk	110	61,8
3-6kk	11	6,2
Yhteensä	178	100,0
Puuttuu	1	
Yhteensä	179	