

OIKEUSPOLIITTISEN TUTKIMUSLAITOKSEN JULKAISUJA
213

Christa Salovaara-Karstu & Vesa Mutttilainen

ASUNTOHÄÄDÖT 2000-LUVUN SUOMESSA
Ulosoton rekisteritietoja ja vuokrasuhteen osapuolten kokemuksia

ENGLISH SUMMARY

HOUSING EVICTIONS IN FINLAND IN THE EARLY 21ST CENTURY
Based on data from the debt enforcement register and experiences
of the parties to the lease

Helsinki 2004

ESIPUHE

Oikeus asuntoon kuuluu kansalaisen perusoikeuksiin, mutta osa väestöstä elää parhaillaan ilman asuntoa. Asukkaan häätö asunnostaan on yksi tärkeä asunnottomuuteen johtava tekijä. Syynä häätöön voivat olla esimerkiksi maksuvaikeudet tai muita asukkaita häiritsevä käyttäytyminen. Häätötilanteista ei ole ollut olemassa tuoretta tutkimustietoa.

Tässä tutkimusraportissa tarkastellaan häätöuhkatilanteiden yleisyyttä, häätöuhan kohteeksi joutuneita henkilöitä sekä eri osapuolten kokemuksia häätötilanteiden syntymisestä ja niiden ratkaisemisesta. Tutkimus perustuu ulosottorekisterien tietoihin häätöasioista, vuokranantajille suunnattuun kyselyyn ja asukkaiden haastatteluihin.

Tutkimuksen ovat rahoittaneet ympäristöministeriö, oikeusministeriö ja Helsingin kaupunki. Näiden tahojen edustajat ovat olleet mukana tutkimuksen ohjausryhmässä, joka on tukenut hankkeen etenemistä. Ohjausryhmään ovat kuuluneet ylitarkastaja Raija Hynynen ja ylitarkastaja Peter Fredriksson ympäristöministeriöstä, lainsäädäntöneuvos Tuula Linna oikeusministeriöstä ja tutkimusprofessori Harry Schulman Helsingin kaupungin tietokeskuksen kaupunkitutkimusyksiköstä.

Ohjausryhmän lisäksi useat muut tahot ja henkilöt ovat edesauttaneet tutkimuksen toteuttamista. Erikoissuunnittelija Pekka Isola ja suunnittelija Vesa Niskanen oikeushallinnon tietotekniikkakeskuksesta ovat olleet avuksi hätöasioita koskevan tapausaineiston kokoamisessa ja toimittaneet tutkijoille tilastotietoja ulosoton käsittelemistä hätöasioista. Useat viranomaiset, järjestöt ja muut tahot ovat hankkineet hätöuhan kokeneita asukkaita haastateltaviksi tutkimusta varten tai muutoin edistäneet tutkimusta. Haastatellut asukkaat ja kyselyyn vastanneet vuokranantajat ovat antaneet tärkeää kokemusperäistä tietoa tutkimusta varten.

Oikeuspoliittisessa tutkimuslaitoksessa tutkimusjohtaja Marjukka Litmala on toiminut hankkeen vastuullisena ohjaajana. Erikoistutkija Risto Jaakkola on kommentoinut tutkimuksen käsikirjoitusta. Oikeustieteen ylioppilas Elina Liisanantti on osallistunut tutkimusaineistojen keräämiseen. Osastosihteeri Eira Mykkänen on toimittanut tutkimusraportin painokuntoon. Tutkimusraportin yhteenvedon on kääntänyt englanniksi OTT Vivan Storlund.

Helsingissä 30. päivänä joulukuuta 2004

Christa Salovaara-Karstu
tutkija

Vesa Mutttilainen
erikoistutkija

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen tarkoitus	1
1.2	Tutkimusaineistot	2
	Ulosottotilastot	2
	Tapausaineisto häätöasioista ulosottorekistereissä	3
	Kysely vuokranantajille	3
	Häätöuhkatilanteen kokeneiden henkilöiden haastattelut	4
1.3	Tutkimuksen rakenne	5
2	TUTKIMUKSEN LÄHTÖKOHTIA	7
2.1	Vuokra-asumisen kehityspiirteitä	7
2.2	Asunnottomuudesta	9
2.3	Häätömenettely	14
	Häätö vuokra-asunnosta	14
	Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan	16
	Ulosottolain hätöä koskevat säännökset	17
	Häädön taustatekijöistä	19
2.4	Häädöistä tehtyjä selvityksiä ja tutkimuksia	21
3	TILASTOTIETOJA HÄÄTÖASIOISTA ULOSOTOSSA	25
3.1	Ulosottoon saapuneet hätöasiat	25
	Asioiden määrän kehitys koko maassa	25
	Asioiden määrän kehitys eräissä ulosottopiireissä	27
3.2	Ulosotossa käsitellyt hätöasiat	30
	Asioiden rakenne koko maassa	30
	Asioiden rakenne eräissä ulosottopiireissä	32
3.3	Yhteenvetoa	34
4	HÄÄTÖASIAT ULOSOTTOREKISTEREISSÄ	35
4.1	Aineisto	35
4.2	Asukkaiden ryhmittely sukupuolen ja perhesuhteiden mukaan	35
4.3	Taustatietoja hätöuhan kohteeksi joutuneista henkilöistä	38
	Ikä	38
	Aikaisemmat hätöuhkatilanteet	39
	Vuokravelat ja muut hätöuhkatilanteen taustasyyt	41
4.4	Häädön hakijat ja hakijoiden asiamiehet	45
4.5	Hätöasioiden käsittely ulosotossa	47
	Hätöasioiden lopputulos	47
	Asioiden käsittelyajat	50
4.6	Yhteenvetoa	52

5	HÄÄTÖASIAT ASUKKAIDEN NÄKÖKULMASTA	55
5.1	Haastatteluaineiston sisällöstä	55
5.2	Haastateltujen kokemuksia häätöuhkatilanteista	56
	Häätöperusteena vuokranmaksun laiminlyönti	56
	Häätöperusteena häiriökäyttäytyminen	69
5.3	Yhteenvetoa	73
6	HÄÄTÖKÄYTÄNNÖT MUIDEN TOIMIJOIDEN NÄKÖKULMASTA ...	77
6.1	Vuokranantajille suunnatun kyselyn tuloksia	77
	Kyselyn sisältö	77
	Asukasvalinta	77
	Häätöasioiden määrä ja häätöperusteet	80
	Yhtiön toimintatavat häätöuhkatilanteissa	81
	Häätöjen ehkäiseminen	83
	Häätöperusteen hakeminen	84
	Häätöjen seuraukset	85
6.2	Kokemuksia asumisneuvojen toiminnasta	86
6.3	Yhteenvetoa	90
7	JOHTOPÄÄTÖKSIÄ JA KESKUSTELUA	93
	LIITTEET	99
	LÄHTEET	115
	SUMMARY	119

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tarkoitus

Suomen perustuslain (731/1999) 19 §:n mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Suomen oloissa lämmin asunto on luonnollisesti hyvin tärkeä asia. Silti maassamme oli marraskuussa 2003 noin 8 600 asunnotonta, joista osa on menettänyt asuntonsa tultuaan hädetyksi (Tiitinen & Ikonen 2004, 1).

Ulosottoviranomaisille saapuneiden häätöasioiden määrä on lisääntynyt merkittävästi 1990-luvun alusta 2000-luvun alkuun. Kun ulosottoon saapuneiden häätöhakemusten määrä oli 4 100 vuonna 1990, oli se jo lähes 7 800 vuonna 2003. Häätöhakemusten määrä on siis miltei kaksinkertaistunut runsaassa kymmenessä vuodessa (OM 1985–2003).

Asumiseen ja vuokrasuhteisiin voi liittyä monenlaisia ongelmia. Jotta niitä pystyttäisiin ymmärtämään ja purkamaan, tarvitaan tietoa ongelmien syntymisestä. Häädöistä tai hätöuhkatilanteista ja hädettyjen henkilöiden taustoista ei kuitenkaan ole ollut saatavilla ajankohtaista, systemaattisesti koottua tutkimustietoa.

Oikeuspoliittinen tutkimuslaitos käynnisti vuoden 2004 alussa ympäristöministeriön, oikeusministeriön ja Helsingin kaupungin rahoittaman tutkimushankkeen asuntohäädöistä. Tässä tutkimusraportissa tarkastellaan hätöuhkatilanteiden yleisyyttä, hätöuhan kohteeksi joutuneita henkilöitä sekä vuokrasuhteen osapuolten kokemuksia hätötilanteiden syntymisestä ja ratkaisemisesta. Tutkimus perustuu monipuoliseen määrälliseen ja laadulliseen aineistoon. Aineistoja esitellään erikseen seuraavassa alaluvussa.

Häädöllä tarkoitetaan kaksivaiheista menettelyä, johon kuuluvat hätöperusteen hankkiminen käräjäoikeudesta ja hätöperusteen täytäntöönpano ulosotossa. Hätöprosessista voidaan puhua myös ei-juridisessa merkityksessä tarkoittaen tapahtumien kulkua vuokranmaksun viivästymisestä häädön täytäntöönpanoon (Linna 2004, 1). Hätöuhkatilanteella tarkoitetaan tässä tutkimuksessa lähinnä ulosottoon saakka edenneitä tapauksia. Niistä osa johtaa häädön täytäntöönpanoon. Hätöuhkatilanne voi päättyä myös siten, että asukas muuttaa asunnostaan vapaaehtoisesti tai hätö peruutetaan esimerkiksi asian sopimisen vuoksi.

Ulosottolain (37/1895, muutos 679/2003) häätöä koskevat uudet säännökset tulivat voimaan maaliskuun alussa 2004. Tutkimuksen kuluessa säännökset olivat olleet voimassa siis ainoastaan muutaman kuukauden. Uudistuksen vaikutuksia ei näin ollen ole voitu selvittää tässä tutkimuksessa. Uudistus on kuitenkin otettu huomioon häätömenettelyn tarkastelussa luvussa 2.3.

1.2 Tutkimusaineistot

Tutkimuksessa on käytetty aineistoina ulosoton vuositilastoja, ulosottorekistereistä koottua erillisaineistoa häätöasioista, vuokranantajille osoitettua kyselyä sekä häätöuhkatilanteeseen joutuneiden asukkaiden haastatteluja. Tutkimuksen empiiriset osat koostuvat näiden eri aineistojen avulla tuotetuista osioista. Lisäksi tutkimuksen yhteydessä keskusteltiin eräiden ammattinsa vuoksi asumisen, asunnottomuuden ja häätöjen parissa työskentelevien asiantuntijoiden kanssa. Heiltä saatiin tutkimuksen alkuvaiheessa ja sen kuluessa tärkeää tietoa aiheen taustaksi.¹ Myös tutkimuksen ohjausryhmältä saatiin tutkimusta varten hyödyllistä taustainformaatiota. Tutkimuksen pääaineistot voidaan jakaa neljään osaan seuraavan ryhmittelyn mukaisesti.

Ulosottotilastot

Häätöasioiden määrän tarkastelussa ulosottorekisterien tiedot ovat tärkeä tietolähde. Tutkimuksessa on hyödynnetty oikeusministeriön julkaisemien ulosottotilastojen tietoja ulosottoon saapuneista häätöasioista. Niiden avulla on kuvattu ulosottoon saapuneita häätöasioita valtakunnallisesti ja ulosotto-piireittäin 1980-luvun puolivälistä alkaen. Kattavia piirikohtaisia tietoja ei kuitenkaan ole käytettävissä yhtä pitkältä ajalta kuin valtakunnallisia tietoja, koska monien piirien rajat ovat muuttuneet. Siksi ulosottoon saapuneita häätöasioita on esitelty valikoidusti vain eräissä suurissa ulosottopiireissä 1980-luvulta alkaen ja hieman laajemmin vuosilta 1996 ja 2003.

Oikeushallinnon tietotekniikkakeskuksesta saatiin tutkimusta varten tilastotietoja ulosotossa käsitellyistä häätöasioista. Tältä osin tiedot koskevat niitä asioita, jotka on tallennettu ulosoton Notes-järjestelmään vuosina

¹ Nämä asiantuntijat olivat Helsingin kaupungin kiinteistöviraston asuntoasiainosaston osastopäällikkö Mikko Luukkonen, Helsingin kaupungin erityissosiaalitoimiston toimistopäällikkö Taru Neiman, Kontulan Kiinteistöt Oy:n entinen asuminen- ja projektipäällikkö Anu Haapanen ja Porin YH-Asunnot Oy:n asuminen- ja projektipäällikkö Patrik Nyman.

2002–2003. Häätöasialle on tässä tietojärjestelmässä kolme vaihtoehtoa: häädetty, muuttanut tai peruutettu. Näiden tilastojen avulla on kuvattu eri lopputulokseen päätyneiden tapauksien osuuksia valtakunnallisesti ja ulosottopiireittäin. Piirikohtainen tarkastelu rajoittuu saapuneiden asioiden tarkastelun tavoin suurimpiin ulosottopiireihin. Näihin tilastoihin sisältyy hieman epävarmuutta, koska Notes-järjestelmällä ei käsitellä aivan kaikkia ulosoton häätöasioita.

Tapausaineisto häätöasioista ulosottorekistereissä

Tutkimusta varten koottiin kvantitatiivinen erillisaineisto 800 häätöuhkatilanteesta. Tiedot kerättiin manuaalisesti oikeushallinnon tietotekniikkakeskuksesta eri ulosottopiirien tietorekistereistä kesällä 2004. Aineisto sisältää vain ne tapaukset, joissa häätöasia koskee luonnollista henkilöä ja asia oli päätetty ennen ulosottolain häätöä koskevien säännösten uudistusta 1.3.2004.

Tutkimusaineistoon poimittiin vuosina 2001–2003 käsiteltyjä häätöasioita jokaisesta ulosottopiiristä (Liite 1). Kustakin piiristä poimittujen tapausten määrä on suhteutettu vuonna 2003 piiriin saapuneiden häätöasioiden määrään. Näin ollen lopullinen aineisto edustaa melko tarkasti häätöasioiden alueellista jakaumaa.

Aineiston kokoamista hidasti jonkin verran se, että jokaisen ulosottopiirin tiedot ovat omassa rekisterissään. Niin ikään asiakirjojen rakenne tietojärjestelmässä vaikutti tiedonkeruuseen. Hätöasiakirjassa on asian perustiedot ja osa henkilön taustatiedoista. Jotkut taustatiedot piti kuitenkin hakea henkilötunnuksella erikseen toisesta rekisteristä. Ulosoton hätöasiakirjoista koottu aineisto sisältää perustietoja hätöuhan kohteena olevista henkilöistä sekä hätöasioista ja niiden käsittelystä ulosotossa. Vaikka aineiston tietosisältö on kohtalaisen niukka, sen laatua voidaan luonnehtia erinomaiseksi. Useimmista muuttujista on täydelliset tiedot.

Kysely vuokranantajille

Häätötutkimuksen yhteydessä toteutettiin erälle maamme suurimmille vuokranantajille suunnattu lomakekysely (Liite 2). Kysely lähetettiin niiden ulosottopiirien suurimpiin kaupunkeihin, joissa oli vuonna 2003 ulosottotilastojen mukaan vähintään 150 hätöuhkatilannetta. Kysely lähetettiin näiden kaupunkien vuokrataloyhtiöille ja muille suurimmille vuokranantajille. Muilla vuokranantajilla tarkoitetaan tässä yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä

kuten YH-Yhteisö, VVO, SATO, TA-Yhtymä Oy, Y-säätiö ja eräät nuoriso- ja opiskelija-asuntoja tarjoavat yhteisöt (Liite 3).

Kysely lähetettiin yhteensä 73:lle vuokranantajalle, joista 40 oli kaupunkien vuokrataloyhtiöitä ja loput 33 muita vuokranantajia. Niiden lisäksi kysely lähetettiin Helsingin kaupungin kiinteistöviraston asuntoasiainosastolle, jossa tehdään Helsingin kaupungin vuokrataloyhtiöitä koskevat asukasvalinnat. Kaupunkien vuokrataloyhtiöiltä vastauksia saatiin 30 ja muilta vuokranantajilta 14. Kaupunkien vuokrataloyhtiöistä kyselyyn vastasi 75 prosenttia ja muista vuokranantajista 42 prosenttia. Koko kyselyn vastausprosentti oli 60.

Lisäksi muutama kyselyn saanut yhtiö ilmoitti sähköpostitse tai kirjeellä syyn siihen, miksi he eivät vastanneet kyselyyn. Ennen kyselyn lähettämistä erityisesti yleishyödyllisiltä yhteisöiltä pyrittiin tiedustelemaan, kenelle heidän organisaatiossaan kysely tulisi osoittaa. Useimmissa organisaatioissa vuokravalvonta hoidetaan keskitetysti yhdestä paikasta, josta myös tiedot yhtiön hädöistä ovat parhaiten saatavissa. Toisaalla taas paikallisilla alueyhtiöillä on paras tuntuma häätöasioihin. Yleishyödyllisten yhteisöjen vastausprosenttia pienensi se, että kyselyä lähetettiin myös alueyhtiöihin, mutta käytännössä kyselyyn vastattiin keskitetysti vain yhdellä lomakkeella.

Eniten kyselyä lähetettiin pääkaupunkiseudulla toimiville vuokranantajille, joilta saatiin myös eniten vastauksia. Pelkästään Helsingin kaupungilla on yhteensä 21 vuokrataloyhtiötä, joista 17 vastasi kyselyyn. Pääkaupunkiseudun osuus kyselyn vastauksissa on siis korostunut.

Suuri osa kyselyn vastauksista oli arvioita tai vastaajien omia käsityksiä asiasta. Kyselyn vastaukset on raportoitu kuvailemalla asioita ja lukumääriä yleisesti. Vastausten perusteella haluttiin tietoa muun muassa siitä, onko vuokranantajilla yhteisiä, esimerkiksi alueellisesti vaihtelevia strategioita häätötilanteiden hoitamisessa. Lisäksi selvitettiin esimerkiksi asukasvalinnan kriteereitä ja vuokranantajien näkemyksiä häätöjen torjunnasta.

Häätöuhkatilanteen kokeneiden henkilöiden haastattelut

Määrällisten aineistojen lisäksi tutkimuksessa koottiin myös laadullista tietoa, jonka avulla oli tarkoitus syventää ja tarkentaa kuvaa hätöuhan kokeneista henkilöistä ja hätötilanteiden ratkaisemisesta. Tutkimusta varten haastateltiin 11 henkilöä, jotka olivat kokeneet hätöuhkatilanteen tai tulleet häädetyksi kodistaan yhden tai useamman kerran (Liite 4). Haastattelujen teema-alueiden ryhmittely oli seuraava:

- häätötilanteen tausta ja häätöön johtaneet syyt,
- kokemukset asian sovittelusta vuokranantajan kanssa,
- kokemukset viranomaisten toiminnasta häätöasiassa sekä
- asumisen järjestyminen ja elämäntilanne häädön jälkeen.

Teema-alueiden kysymykset esitettiin kullekin haastateltavalle soveltuvien osin. Taustatietoina haastateltavilta kirjattiin ylös sukupuoli, syntymävuosi, siviilisääty, huollettavien lasten lukumäärä, asuinpaikka, koulutus ja työ. Itse häätötilanteesta kysyttiin häätöjen tai häätötapausten lukumäärä ja ajankohta, häädön hakija sekä häädön tai häätöuhan syy. Myös tilanteen taustasta ja siihen johtaneista olosuhteista keskusteltiin.

Haastateltavilta tiedusteltiin myös heidän kokemuksiaan oman asiansa sovittelusta vuokranantajan kanssa. Tässä yhteydessä selvitettiin esimerkiksi sitä, antoiko vuokranantaja mahdollisuuden vuokratähtien maksamiseen pienemmissä erissä ja kuinka yhteydenpito vuokranantajan suuntaan muutoin haastateltavan mielestä toimi. Lisäksi kysyttiin kokemuksia ulosottoviranomaisten ja muiden tahojen kuten sosiaaliviraston ja asumisneuvojan toiminnasta häätöuhkatilanteessa. Haastateltavilta kysyttiin myös häätöuhkatilanteen lopputulosta sekä sitä, keneltä haastateltava sai apua mahdollisen häädön jälkeen. Lopuksi kysyttiin, kuinka haastateltavat ovat saaneet asumisen ja muut asiansa järjestymään ja miten häätöuhkatilanne muutti elämää.

Häädön tai häätöuhan kokeneita haastateltavia tavoitettiin tai yritettiin tavoittaa seuraavien tahojen avulla: Helsingin kaupungin sosiaaliviraston erityissosiaalitoimisto (ESTO), Herttoniemen asuntola, ylivelkaantuneiden entisten yrittäjien Kaski-ryhmä ry, Helsingin kaupungin velkaneuvonta, Takuu-Säätiö, Espoon sosiaalivirasto, Espoon Diakoniasäätiön ja Espoonkruunu Oy:n asumisneuvoja, Helsingin Diakonissalaitoksen naisten asumisyksikkö, Helsingin ulosottovirasto, Suomen Punaisen Ristin kotimaan apu ja evankelis-luterilaisen kirkon diakoniarahasto (Liite 5).

1.3 Tutkimuksen rakenne

Tutkimusraportti koostuu seitsemästä pääluvusta. Johdannon jälkeen luvussa 2 tarkastellaan eräitä taustatietoja, jotka edesauttavat häätöuhkatilanteiden ymmärtämistä. Tässä yhteydessä esitellään yleisesti vuokra-asuntomarkkinoiden ja asunnottomuuden kehitystä, häätömenettelyä ja sen muutoksia sekä aikaisempia tutkimuksia häätöasioista. Luvussa 3 kuvataan ulosottoon saapuneiden ja siellä käsiteltyjen häätöasioiden kehitystä valtakunnallisesti ja ulosottopiireittäin. Hätöasioiden määrällistä tarkastelua jatketaan luvussa 4

ulosottorekistereistä koottujen 800 tapauksen avulla. Tällä aineistolla tutkitaan erityisesti häättöuhkatilanteeseen joutuneiden asukkaiden ominaispiirteitä ja häättöasioiden käsittelyä ulosotossa. Luvussa 5 kuvataan häättötilanteita häättöuhan kokeneiden henkilöiden näkökulmasta. Luvussa 6 tarkastellaan häättöasioita vuokranantajien näkökulmasta ja esitellään lyhyesti asumisneuvojatoimintaa. Viimeisessä luvussa 7 on tutkimuksen yhteenveto ja johtopäätökset.

2 TUTKIMUKSEN LÄHTÖKOHTIA

2.1 Vuokra-asumisen kehityspiirteitä

Häätöuhkatilanteet liittyvät useimmiten vuokra-asumiseen ja ainoastaan poikkeustapauksissa muihin asumismuotoihin. Vuokralaisilla häätötilanteet johtuvat yleensä vuokranmaksuvaikeuksista ja vain harvoin muista syistä, kuten asukkaan aiheuttamista häiriöistä. Seuraavaksi esitellään lyhyesti eräitä vuokra-asumisen kehityspiirteitä, jotka pohjustavat häätötilanteiden tarkastelua.

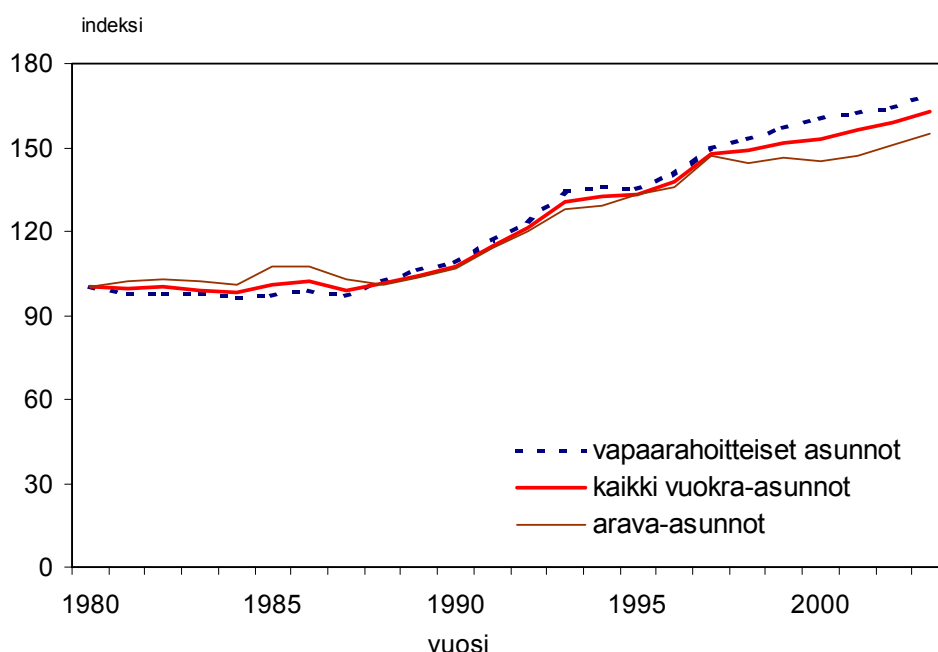
Vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen osuus asuntokannasta on vaihdellut vuosikymmenten saatossa asuntomarkkinoiden ja -politiikan painotusten mukaisesti (ks. esim. Juntto 1990). Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus asuntokannasta väheni 1950-luvulla, pysyi ennallaan 1960-luvulla ja väheni jälleen 1970- ja 1980-luvuilla. 1990-luku oli vuokra-asumisen nopean laajenemisen aikaa (STV 2003, 236). Taulukko 2.1 esittää vuokra-asuntojen määrän kehitystä viime vuosikymmeninä (Rakentaminen ja asuminen 2004, 159).

Taulukko 2.1 Vuokra-asuntojen määrän kehitys 1980–2002

vuosi	vuokra-asuntojen määrä	määrän indeksi 1980=100	osuus asuntokannasta, %
1980	537 300	100	29
1990	512 300	95	23
1995	656 500	122	28
2000	740 300	138	29
2002	783 000	146	30

Vuonna 2002 Suomessa oli yli 780 000 vuokra-asuntoa, mikä on lähes puolet enemmän kuin vuonna 1990. Lama mahdollisesti lisäsi nuorten varovaisuutta asumisen järjestämisessä ja vähensi omistusasumisen suosiota (ks. myös Matala 2000). Omistusasunnossa asuvien asuntokuntien määrä on pysynyt suurin piirtein ennallaan 1990-luvun alusta vuoteen 2002. Myös perherakenteen muutokset ovat vaikuttaneet eri asumismuotojen suosioon. Vuokralla asuvien asuntokuntien yhteismäärän kohoaminen 1990-luvulla selittyy pääosin sillä, että yhden hengen vuokralaistalouksien määrä lisääntyi olennaisesti. (Rakentaminen ja asuminen 2004, 173–174.)

Asuntopolitiikan toimista erityisesti vuokrasääntelyn purkaminen 1990-luvulla on vaikuttanut vuokra-asuntomarkkinoihin ja muutenkin asuntomarkkinoiden toimintaan (ks. esim. Koev 1999). Sääntelyn purkaminen käynnistyi vuonna 1992. Vuokrasääntely vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla loppui kokonaan vuonna 1995. Näin ollen vuokranantaja ja vuokralainen saivat sopia vapaasti vuokran määrän. Sääntelyn purkaminen on vaikuttanut paitsi asuntojen tarjontaan, myös vuokrien määrään. Kuvion 2.1 mukaan vuokrien reaali määrä on kohonnut melko tasaisesti 1990-luvulla ja 2000-luvun alussa (Keskimääräiset...2004).



Kuvio 2.1 Asuntovuokrien reaali määrän kehitys 1980–2003. Indeksi 1980=100.

Vuokrien kohoaminen käynnistyi jo ennen vuokrasääntelyn purkutoimien käynnistymistä. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien ja muiden asuntojen vuokrien kehityksessä ei ole suurta eroa. Vapaarahoitteisissa ja niistä etenkin pienissä asunnoissa vuokrat ovat kuitenkin keskimäärin korkeampia kuin aravavuokra-asunnoissa (Asuntorakentaminen...2004, 12–15; ks. myös Koev 1999). Kuvion tiedot kuvaavat vuokra-asuntomarkkinoiden kehitystä varsin yleisesti. Niistä ei näy vuokrien vaihtelu esimerkiksi alueen ja asunnon koon mukaan.

Vuokra-asuntomarkkinoiden muutokset ovat yhtenä tekijänä saaneet aikaan sen, että vuokralla asuvien tuloista entistä suurempi osa menee asumismenojen kattamiseen. Tämä taas kiristää taloudenpitoa, koska muihin tarkoituksiin jää vähemmän rahaa.

Vuonna 1990 vuokralaisten asumismenorasite – asumisen rahamenojen ja nettorahatulojen suhde – oli 15 prosenttia ja vuonna 2001 jo puolet korkeampi eli 23 prosenttia. Vuokralaisten pienituloisimman viidenneksen tuloista 28 prosenttia meni asumiseen. Omistusasunnossa asuvilla asumismenorasite väheni hieman vuosina 1990–2001 ja oli noin 15 prosenttia. (Rakentaminen ja asuminen 2004, 182.)

Suhteellinen tuloköyhyys on yleisempää vuokralla asuvilla kuin omistusasunnossa asuvilla. Toisin sanoen tulojen perusteella määritellyn köyhyysrajan alapuolelle jää suurempi osa vuokralla asuvista kuin omistusasunnossa asuvista. Tulos pysyy samana, vaikka laskelmassa otetaan huomioon asumismenot tai asuntolainojen lyhennykset velkaantuneilla omistusasujilla. Heikoimmassa taloudellisessa asemassa ovat yksityisen sektorin vuokra-asunnossa asuvat henkilöt. (Keso 2003; Ritakallio 2000.) Vuokralaisten taloudellista asemaa voidaan osittain kohentaa asumisen tukimuotojen ja sosiaaliturvan keinoin (ks. esim. Asuntorakentaminen...2004; ks. myös STM 2004:21).

Edellä luetellut vuokra-asuntomarkkinoiden muutokset vaikuttavat myös vuokrasuhteissa syntyvien häätöasioiden määrään. Näin on etenkin, kun häätötilanteet johtuvat useammin maksuvaikeuksista kuin muista syistä. Kyselytutkimusten mukaan vuokra-asunnossa asuvilla maksuvaikeudet ovat perinteisesti olleet yleisempiä verrattuna omistusasunnossa asuviin (ks. esim. Reijo 2003 ja Muttilainen 2002, 141–144).

Häätöasioiden kehitystä esitellään luvussa 3. Sitä ennen tarkastellaan vielä empiiristen osien taustaksi asunnottomuutta, hätömenettelyä ja aikaisempia tutkimustietoja hätöasioista.

2.2 Asunnottomuudesta

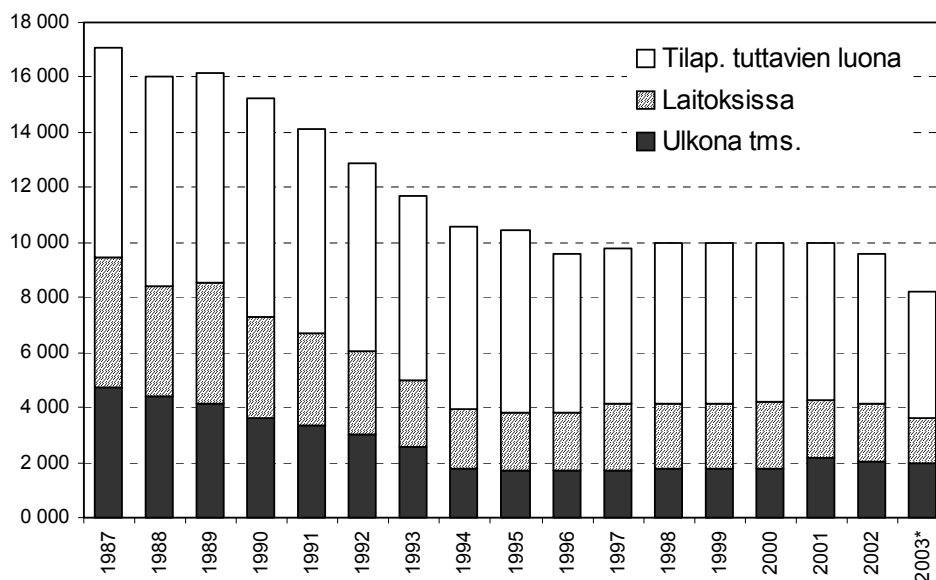
Asunnottomuus on monitahoinen yhteiskunnallinen ongelma, jonka ratkaisemiseksi ei ole yksiselitteisiä keinoja. Asunnottomuus voi olla seurausta henkilön muista ongelmista, kuten päihdeongelma, työttömyys, taloudelliset vaikeudet, vankilaan joutuminen ja näitä seurannut asunnon menetys. Toisaalta se voi olla myös muiden ongelmien syy. Ilman vakinaista asuntoa on vaikea käydä säännöllisesti töissä ja ansaita elantonsa. Asunnottomuutta aiheuttaa myös se, että esimerkiksi pääkaupunkiseudulla ei ole riittävästi tarjolla hakijoiden tarpeita ja vuokranmaksukykyä vastaavia asuntoja.²

² Esimerkiksi Helsingissä ja Espoossa ongelmana on se, että vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa. Tarjolla on suurehkoja, kalliin vuokran asuntoja ja asuntojonossa on yksiötä etsiviä henkilöitä. (Espoon kaupungin...2004.)

Joissakin tapauksissa asunnottomuus alkaa siitä, kun henkilö ongelmien kasaantuessa joutuu hädetyksi asunnostaan. Häätöjen taustasyitä eivät aina rajoitu pelkästään vuokralaisen taloudellisiin vaikeuksiin, vaikkakin vuokramaksun laiminlyönti on yleisin syy häätöihin.

Suomessa käytetyn määritelmän mukaan asunnottomiksi luetaan ulkona, tilapäissuojissa, yömajoissa ja asuntoloissa majoilevat, erilaisissa laitoksissa asunnon puutteen vuoksi asuvat sekä tilapäisesti tuttavien ja sukulaisten luona oleskelevat ja kiertelevät perheet. (Ks. Tiitinen & Ikonen 2004; Kärkkäinen 2002, 389 ja Pitkänen ym. 2004, 8–9.) Asunnottomuuden kärjistyneimpien muotojen kuten porraskäytävissä, kaduilla ja asuntoloissa asuvien ongelmina ovat asunnon puutteen ja köyhyyden lisäksi usein myös päihteiden käyttö ja mielenterveysongelmat. Asunnottomien suuren enemmistön eli tuttavien ja sukulaisten luona tilapäisesti asuvien ongelmana ovat lähinnä pienten halpojen vuokra-asuntojen puute ja tuloihin nähden liian korkeat asumiskustannukset. (Korhonen 2002, 9.)

Asunnottomien määrä väheni 1980-luvun puolivälistä 1990-luvun puoliväliin lähes kahdestakymmenestä tuhannesta noin kymmeneen tuhanteen. Sen jälkeen määrä on pysynyt melko vakaana. Kuvio 2.2 kuvaa yksinäisten asunnottomien rakennetta olinpaikan mukaan. Asunnon puutteen vuoksi erillään asuvat perheet eivät sisälly kuvion lukuihin.



* Osittain määrittelyn muutoksesta johtuvaa

Kuvio 2.2 Asunnottomien määrä Suomessa 1987–2003

Lähde: ARA 2003

Yksinäisten asunnottomien suurin joukko ovat vuosina 1987–2003 olleet tilapäisesti tuttavien ja sukulaisten luona majoilevat. Laitoksissa asunnon puutteen vuoksi asuvia sekä ulkona ja tilapäissuojissa asuvia on jonkin verran vähemmän. Valtion Asuntorahaston (ARA) keräämät tiedot asunnottomien lukumäärästä perustuvat kuntien erilaisiin rekisteri- ja asiakkuustietoihin sekä arvioihin. Luvut ovat suuntaa antavia, sillä eri kuntien arviointiperusteet vaihtelevat. (Ks. tarkemmin Hassi-Nuorluoto 2000, 154–155 ja Juntto 2003, 29–30.) Lisäksi 2000-luvulla asunnottomuuden määrittely on hieman muuttunut ulkona, asuntolassa ja hoidollisissa yksiköissä majoilevien ryhmissä. (Tiitinen & Ikonen 2004, 1.)

Taulukon 2.2 mukaan yksinäisiä asunnottomia oli marraskuussa 2003 noin 8 200, joista pääkaupunkiseudulla elää noin 4 500 ja muissa kasvukeskuksissa noin 2 000 henkilöä. Asunnottomien perheiden määrä on noin 400, joista yli puolet on helsinkiläisiä. Perheiden osuus asunnottomista väheni selvästi vuonna 2003. Yksinäisten asunnottomien joukossa on myös nuoria alle 25-vuotiaita ja naisia. Oman pienen ryhmänsä asunnottomista muodostavat maahanmuuttajat sekä vapautuvat vangit. (Tiitinen & Ikonen 2004; ks. myös Rastas 2002 ja Granfelt 2003.)

Taulukko 2.2 Asunnottomien rakenne marraskuussa 1996–2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Asunnottomuuden rakenne, %								
yksinäiset	96	94	92	92	92	92	92	95
perheet	4	6	8	8	8	8	8	5
yhteensä	100	100	100	100	100	100	100	100
N	9973	10414	10812	10765	10782	10748	10335	8601
Yksinäisten asunnottomien rakenne olinpaikan mukaan, %								
ulkona, ensisuoissa	5	4	5	4	5	6	5	6
asuntoloissa, majoitusliikkeissä	13	13	13	13	13	16	17	18
erilaisissa laitoksissa	17	20	19	19	20	14	14	16
vapautetut vangit ilman asuntoa	5	5	5	5	4	7	7	4
tuttavien ja sukulaisten luona	60	58	59	59	58	57	57	56
yhteensä	100	100	100	100	100	100	100	100
N	9612	9814	9994	9988	9999	9966	9561	8186
Eräiden väestöryhmien osuus yksinäisistä asunnottomista, %								
naisia	19	26	20	18	18	17	17	19
nuoria alle 25-v	16	22	20	18	18	17	17	19
maahanmuuttajia						3	3	3

Asuntomarkkinoiden tilanne on vaikeutunut kasvukeskuksissa etenkin niihin kohdistuneen muuttoliikkeen vuoksi. Vaikein tilanne on pääkaupunkiseudulla. Helsingin ja pääkaupunkiseudun asunnottomuuden taustalla on ensisijaisesti kaupungin nopeasta kasvusta johtuva puute halvoista vuokra-asunnoista.

Valtion Asuntorahaston (ARA) mukaan vuokra-asunnon saaminen on tosin viime aikoina hieman helpottunut erityisesti pääkaupunkiseudulla. Kuntien ja yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen arava- ja korkotuettujen vuokra-asuntojen jonoissa oli vuoden 2003 loppupuolella runsaat 95 000 hakijataloutta, mikä on 14 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2002. Pääkaupunkiseudulla jono on lyhentynyt 38 prosentilla. Vuokra-asuntojen parantunut saatavuus on vähentänyt asunnottomuutta. Myös muuttoliike pääkaupunkiseudulle on hiljentynyt hieman viime vuosina.³

Asunnottomuutta aiheuttavat toimeentulovaikeuksien lisäksi monet seikat. Nykypäivän asunnottomuuteen liittyy moniongelmaisuus, johon kuuluvat huumeet ja päihteet, mielenterveysongelmat, HIV tai muu sairaus sekä pitkäaikaistyöttömyys ja syrjäytyneisyys. Asunnottomaksi henkilöksi mielletään helposti keski-ikäinen alkoholisoitunut ”muovikassimies”, mutta esimerkiksi nuorten asunnottomien naisten määrä on kasvamassa.⁴

Erityisryhmien kuten asunnottomien, vanhusten, dementikkojen, mielenterveysongelmaisten, vammaisten ja opiskelijoiden asunto-olojen parantamiseksi otetaan käyttöön uusi avustusjärjestelmä vuonna 2005. Periaatepäätös uudesta avustusjärjestelmästä on tehty hallituksen asuntopoliittisessa ohjelmassa vuosille 2004–2006. (YM 126/2004.) Asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt voivat saada korkotukikohteisiin avustusta, kun ne rakentavat, hankkivat tai perusparantavat asuntoja erityisryhmille. Avustuksen myöntämisen tarkoituksena on lisätä asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjontaa erityisryhmiin kuulu-

³ Edellä mainitut luvut perustuvat Valtion Asuntorahaston verkkosivujen tietoihin (www.ara.fi).

⁴ Ks. lähemmin Kärkkäinen 2002, 373 ja 378. Helsingissä asunnottomien asioita hoitavan kaupungin sosiaaliviraston erityissosiaalitoimiston (ESTO) asiakaskunnasta miehiä on 82 prosenttia ja naisia 18 prosenttia. Noin viidestä tuhannesta vuosittaisesta asiakkaasta arviolta puolet on päihteiden liikakäyttäjiä. Mielenterveysongelmat ja päihteet kietoutuvat usein yhteen. Pääkaupunkiseudulle saatetaan myös muuttaa muualta Suomesta esimerkiksi huumeiden perässä ilman suunnitelmaa siitä, kuinka asuminen järjestetään. Esimerkiksi vankilasta vapautuvilla on heikot mahdollisuudet saada asunto. (Ks. Korhonen 2002, 9, 56, 76). Asunnottomuutta lisää se, että sosiaali- ja terveystoimessa tapahtuneen palvelurakenteen muutoksen takia erityisesti mielenterveyskuntoutujia ja muita väestöryhmiä on siirtynyt avohoitoon. Laitoshoidon purkaminen näkyy ESTO:n asiakaskunnassa, jossa monet ovat joko niin sanottuja kaksoisdiagnoosi- tai monidiagnoosi -tapauksia useiden eri ongelmien kasaantuessa yhdelle henkilölle. Ongelmat usein myös ”periytyvät” tai siirtyvät vanhemmilta lapsille. Syrjäytyneiden ja moniongelmaisten asunnottomien auttamiseksi tarvitaan asunnon lisäksi sekä asumista että muuta elämänhallintaa tukevia toimia. Edellä mainitun lähteen lisäksi tietoja ESTO:n asiakaskunnasta on saatu ESTO:n toimistopäällikkö Taru Neimanilta.

ville henkilöille ja perheille. Asuntojen tulee myös soveltua kohderyhmälle ja täyttää asukkaiden erityistarpeet.⁵

Tukijärjestelmää valmisteltaessa on käynyt ilmi, että monilla paikkakunnilla erityisryhmille ei ole riittävästi tarjolla tuettua asumista. Väestön ikääntyminen ja laitoshuollon purkaminen voivat pahentaa tilannetta. Voidaan arvioida, että järjestelmä tuo todellista helpotusta tilanteeseen, kun sitä ryhdytään laajasti käyttämään. (Ks. Asuminen 2004 ja Kimari 2004.)

Asunnottomuuden vähentäminen on ollut tärkeä teema viimeisimmissä hallitusohjelmissa (Hallitusohjelma 2003). Hallituksen asuntopoliittisessa ohjelmassa vuosille 2004–2006 konkretisoidaan hallitusohjelmassa esitetyt linjaukset (YM 126/2004). Ohjelman keskeisenä tavoitteena on vähentää asuntomarkkinoiden syventyneen eriytymiskehityksen mukanaan tuomia ongelmia. Sosiaalisesti oikeudenmukainen ja tasapainoinen asuntopoliittikka edellyttää erityisesti asuntomarkkinoiden huono-osaisimpien tilanteen parantamista. Hallituksen asuntopoliittikan painopiste on parantaa kasvavien alueiden asuntomarkkinoiden toimivuutta. Asuntotuotantoa edistämällä parannetaan asumismahdollisuuksia sekä omistus- että vuokra-asuntomarkkinoilla. Ehdotuksissa painotetaan etenkin muita heikommassa asemassa olevien kotitalouksien asunnon saantia ja keskituloisten asumismahdollisuuksia.

Asunnottomuuden vähentämisohjelmassa vuosille 2001–2003 valtio, kunnat ja muut tahot sopivat toimista asunnottomuuden vähentämiseksi (YM 73/2001). Tavoitteena on muun muassa rakentaa ja hankkia asunnottomille vuosittain tuhat uutta lisäasuntoa vuosina 2002–2005. Ohjelmaa jatkettiin vuoden 2005 loppuun, ja siihen sisältyy myös toimenpideohjelma pääkaupunkiseudun asunnottomuuden vähentämiseksi vuosina 2002–2005 (YM 2002).

⁵ Esimerkiksi Espoossa käynnistyi kesäkuussa 2004 uusi hanke, jolla pyritään helpottamaan kaupungin asunnottomien tilannetta. Hanke on osa hallitusohjelmaan kirjattua suunnitelmaa, jossa pääkaupunkiseudun kaupungit ovat sitoutuneet toimiin asunnottomuuden vähentämiseksi. Tämän Espoon niin kutsutun *VASU-projektin* tarkoituksena on tarjota asunnottomille tehostettua tukea ja edesauttaa heidän mahdollisuuksiaan asua pysyvästi normaaleissa vuokra-asunnoissa. Espoossa on noin 450 asunnottomaa, joista puolet majoittuu tuttavien luona, mutta suurin osa heistä asuu laitoksissa, asuntoloissa ja kadulla. Puolet Espoon asunnottomista ei ole jättänyt asuntohakemusta lainkaan. VASU-hankkeen tavoitteena on myös katkaista ”asunto-häätö-kadulle -kierre”. Kierre ja sen jatkuminen on usein seurausta asumisvaikeuksista ja tuen puuttumisesta. Monien asunnottomien menneisyydessä on vuokratästejä, häätöjä ja usein myös päihde- ja mielenterveysongelmia. VASU-projektin on tarkoitus ehkäistä kaikkia näitä. (VASU-projekti 2004; Asunnottomien... 2004.)

2.3 Häätömenettely

Häätö vuokra-asunnosta

Asunnottomuus on yksi sosiaalisen syrjäytymisen voimakkaimmista muodoista. Asunnottomuuteen johtava kehitys saa joissakin tapauksissa alkunsa hädöstä. Kerran asunnostaan häädetyt on vaikea saada uutta vuokra-asuntoa.

Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, 7 luku; myöhemmin huoneenvuokralaki) on todettu, että vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen ja voi viime kädessä hakea vuokralaiselle häätöä halutessaan asunnon muuhun käyttöön. Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy yleensä irtisanomisajan kuluttua. Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa myös määräaikainen vuokrasopimus, jos hän tarvitsee huoneiston omaan tai perheenjäsenensä käyttöön, tai jos vuokrasopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi muusta syystä vuokranantajalle ilmeisen kohtuutonta. Vuokranantajalla on huoneenvuokralain 61 §:n nojalla oikeus purkaa vuokrasopimus seuraavissa tapauksissa:

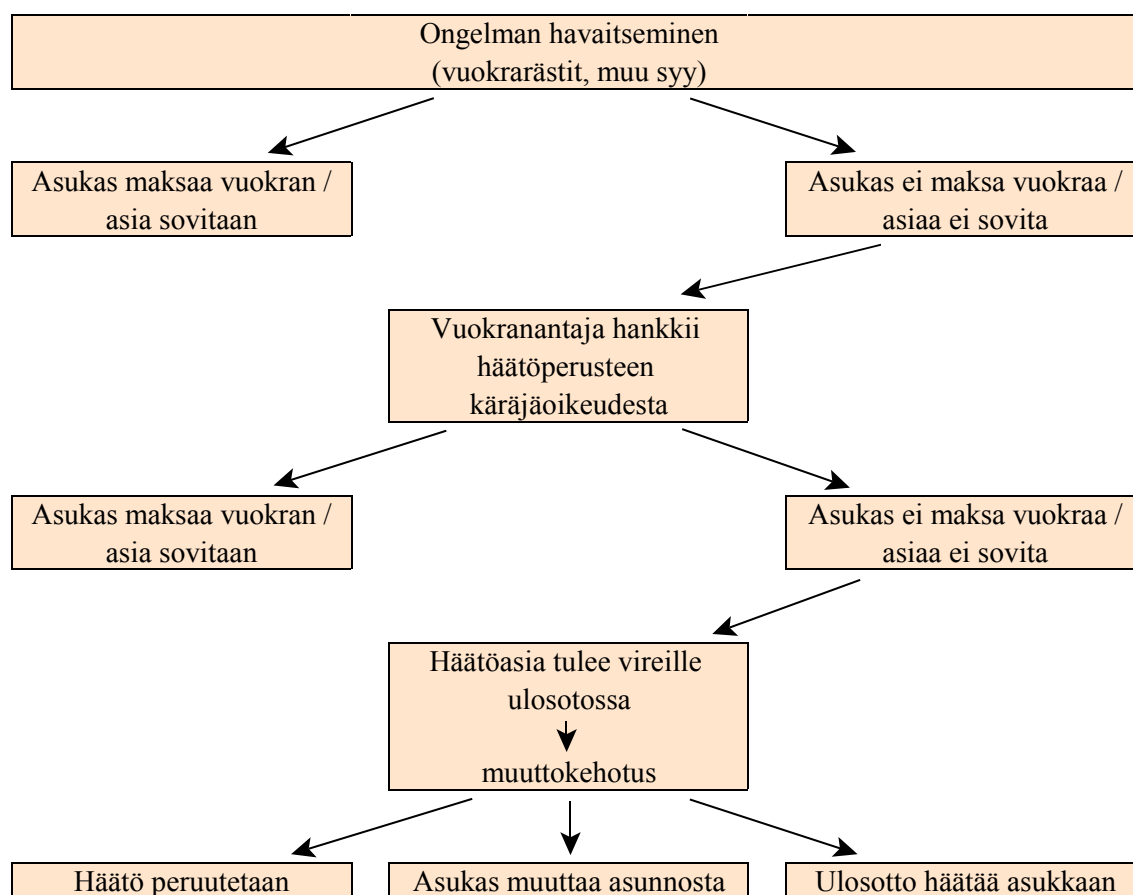
- jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa;
- jos vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin tämän lain säännöksiä;
- jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty;
- jos vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää;
- jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti; tai
- jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokranantajan on vedottava vuokrasopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Vuokranantaja ei kuitenkaan menetä purkamisoikeuttaan niin kauan kuin lain 61 §:n 1 momentin 1 tai 4–6 kohdassa tarkoitettu menettely jatkuu.

Mainitun 61 §:n mukaan, jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole. Vuokranantaja ei myöskään saa purkaa vuokrasopimusta 3–6 kohdissa luetelluilla perusteilla, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta (62 §). Jos vuokralainen varoituksen saatuaan viivyytyk-

settä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen.

Käytännössä tyypillisiä vuokrasopimuksen purkamisen ja viime kädessä myös häädön perusteita ovat kahden tai kolmen kuukauden ajalta maksamatta olevat vuokrat tai niin häiritsevä elämä, että muiden asukkaiden asuminen käy kohtuuttoman hankalaksi. Mikäli vuokralainen ei maksukehotuksista huolimatta maksa vuokriaan tai kirjallisen varoituksen johdosta täytä velvollisuuttaan tai korjaa menettelyään, vuokranantajan on haettava käräjäoikeudelta päätös, joka velvoittaa vuokralaisen muuttamaan asunnosta. Vuokravelat eivät ole myöskään ulosottokelpoisia ilman käräjäoikeuden tuomiota. Jos vuokralainen ei täytä tuomiossa asetettua muuttovelvoitetta, on vuokranantajan pyydettävä paikkakunnan ulosottoviranomaisia panemaan tuomio täytäntöön. Kuvio 2.3 esittää häätöasian etenemistä ongelman havaitsemisesta asian käsittelyyn ulosotossa.



Kuvio 2.3 Häätöasian eteneminen vuokrasuhteessa ja viranomaiskäsittelyssä

Ulosotossa voidaan pakolla toteuttaa tuomioistuimen määräämiä velvoitteita kuten maksuvelvoite, häätö, takavarikko, tietyn esineen luovutustuomio sekä

lapsen huoltoa ja tapaamisoikeutta koskevien päätösten täytäntöönpano. Tuomioistuimen päätös ei automaattisesti käynnistä häätömenettelyä. Vuokranantajan pitää toimittaa ulosottomiehelle ulosottohakemus ja liittää siihen vuokralaisen muuttovelvoitetta koskeva tuomioistuimen päätös.

Tässä vaiheessa paikallinen ulosottoviranomainen kehottaa vielä asukasta muuttamaan. Ennen häädön toimeenpanoa häädettävälle on ulosottolain 6 a luvun säännösten mukaan varattava tilaisuus poistua tiloista vapaaehtoisesti ja huolehtia itse omaisuutensa poiskuljettamisesta. Muuttokehotuksessa on ilmoitettava muuttopäivä, jolloin häädettävien on viimeistään muutettava tiloista, sekä se, miten paikalle jääneen omaisuuden kanssa on lain mukaan meneteltävä⁶. Ulosottomiehellä on ulosottolain 6 a luvun 4 §:n mukaan oikeus tarvittaessa lykätä muuttopäivää esimerkiksi häädettävän pyynnöstä, asunto- tai sosiaaliviranomaisen ilmoituksesta tai omasta aloitteestaan. Usein pelkkä häätöuhka kuitenkin toimii, eikä asukasta tarvitse väkisin poistaa asunnosta.

Varsinainen häätö toimitetaan poistamalla ulosottoperusteessa tarkoitettuja tiloista häädettävät ja siellä oleva omaisuus. Ulosottolain 6 a luvun 3 §:n mukaan, jos ulosottomiehen tiedossa on, että ulosottoperusteessa tarkoitettuja tiloissa asuu lapsia tai välttämättömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä, joiden asumisen järjestyminen on epäselvää, on häätöasian vireille tulosta ja siinä ilmenneistä olosuhteista mahdollisimman pian ilmoitettava paikkakunnan asunto- ja sosiaaliviranomaisille. Ulosottolain uudistuksen myötä asunto- ja sosiaaliviranomaisten tietojensaanti häätöasioista tehostui.

Häätöä koskevan ulosottoperusteen nojalla täytäntöönpanoon voidaan ryhtyä vastaajan lisäksi myös sellaista henkilöä vastaan, jonka oikeus asua ulosottoperusteessa tarkoitetuissa tiloissa tai muutoin käyttää niitä perustuu vastaajan oikeuteen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että myös alivuokralainen on mahdollista häätää.

Huoneiston ottaminen asunto-osakeyhtiön hallintaan

Vuokra-asunnon vuokralaisen lisäksi myös asunto-osakeyhtiön osakas on mahdollista häätää. Taloyhtiön yhtiökokous voi päättää asunnon hallintaan ottamisesta maksamattomien yhtiövastikkeiden vuoksi sekä muissa asunto-

⁶ Häädettävällä on perustuslain 10 §:n mukainen kotirauha aina ulosottomiehen asettamaan muuttopäivään asti. Sitä ennen ulosottomies ei saa mennä asuntoon ilman häädettävän lupaa. Häätö voidaan toimittaa koska tahansa muuttopäivän jälkeen.

osakeyhtiölain (809/1991) 81 §:ssä luetelluissa tapauksissa. Tapahtumaketju on tällöin pääpiirteissään samanlainen kuin vuokralaisen hädössä.

Yhtiökokous voi asunto-osakeyhtiölain 81 §:n mukaan päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos

- osakkeenomistaja ei maksa erääntyntä yhtiövastiketta;
- huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
- huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti;
- huoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai
- osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilyttämiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan voi johtua myös huoneiston vuokralaisen tai tämän vieraan menettelystä. Taloyhtiö ei kuitenkaan voi häätää vuokralaista, vaan ainoa pakkokeino on osakkeenomistajaan kohdistuva huoneiston hallintaan ottaminen. Vuokranantaja voi välttyä vuokralaisen aiheuttamalta huoneiston hallintaan ottamiselta purkamalla vuokrasopimuksen ja poistamalla näin hallintaan ottamisen perusteen. Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään edellä selostetun mukaisesti huoneenvuokralaissa, jonka 61 §:n mukaiset vuokrasopimuksen purkamisperusteet vastaavat pitkälti asunto-osakeyhtiölain perusteita huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan.

Osakkeenomistaja, vuokralainen tai huoneistossa asuva muu käyttöoikeuden saanut henkilö voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sen, onko huoneiston ottamiselle yhtiön hallintaan olemassa asunto-osakeyhtiölain 81 §:ssä säädetty peruste (84 §). Jos päätöstä ei moitita, yhtiöllä on oikeus saada normaaliin tapaan häätöperuste käräjäoikeudesta. Jollei päätöstä hallintaan ottamisesta julisteta pätemättömäksi, se saadaan panna täytäntöön niin kuin vuokralaiseen kohdistunut häätötuomio. Kun huoneisto on otettu yhtiön hallintaan, on hallituksen viipymättä vuokrattava se paikkakunnalla käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi (85 §).

Ulosottolain häätöä koskevat säännökset

Häädöt ovat aiemmin perustuneet pitkäaikaiseen, maan eri puolilla hieman erilaiseksi muotoutuneeseen ulosottokäytäntöön. Tilanne muuttui 1.3.2004 alkaen, jolloin tuli voimaan ulosottolain muutos (laki ulosottolain muuttami-

sesta 679/2003). Häädön täytäntöönpanosta, sen toimittamisesta käytännössä sekä häädetävän omaisuudesta säädetään ulosottolain 6 a luvussa (ks. tarkemmin Linna 2004 ja HE 216/2001 vp.). Uusien säännösten tarkoituksena on antaa keskeiset menettelyohjeet häädön toimittamisesta. Tavoitteena on menettely, josta ei aiheudu ylimääräistä vahinkoa hakijalle, häädetävälle tai sivullisille.

Ulosottolain häätösäännökset voidaan jakaa yhtäältä ulosottooperustetta ja menettelyä koskeviin sekä toisaalta erityisiin ja yleisiin säännöksiin. Yleiset ulosottolain 2 luvun säännökset koskevat myös häätöä. Asiakirjat, jotka luetellaan lain 2 luvun 2 §:ssä kelpaavat myös häädön perusteasiakirjoiksi. Samassa luvussa on lisäksi erityisiä säännöksiä häätöperusteen lainvoimaisuuden edellytyksestä (ulosottolain 2 luvun 6 §).

Erityiset säännökset häätömenettelystä ovat lain 6 a luvussa (1–8 ja 10 §). Uusien häädön täytäntöönpanoa koskevien säännösten mukaan häädön yhteydessä muun muassa sovitaan siitä, haluaako häädön hakija kuljettaa rahanarvoisen omaisuuden pois vai huolehtiiko siitä ulosottoviranomainen. Häädetylle kuuluva myyntiarvoa omaava omaisuus otetaan tarvittaessa talteen. Omaisuuden hävittäminen, varastointi ja myynti tulee järjestää niin, ettei häädöstä aiheudu tarpeetonta vahinkoa häädetävälle tai ulkopuolisille.⁷ Lisäksi merkittäviä uusia säännöksiä ovat säännökset muuttopäivän määrittämisestä ja lykkäämisestä sekä asunto- ja sosiaaliviranomaisille tehtävistä ilmoituksista.

Ulosottolain 3 luvussa on puolestaan ulosoton yleiset menettelysäännökset, jotka koskevat muun muassa ulosoton hakemista, täytäntöönpanotoimitusta, ulosottomiehen päätöstä, kuulemista ja ilmoituksia, tiedoksi antamista, vakuutta, tietojen saamisoikeutta ja luovuttamista sekä uhkasakkoa ja voimakeinoja. Näitä yleisiä säännöksiä sovelletaan lähtökohtaisesti myös häätöihin. Jos kuitenkin tietystä menettelykysymyksestä on säännös 6 a luvussa, sitä sovelletaan 3 luvun vastaavan säännöksen syrjäyttävänä erityissäännöksenä.

Lisäksi häätöjä koskevat ulosottolain 1 luvun säännökset. Sanotussa luvussa on säännökset muun muassa ulosottomiehen toimivallasta ja esteellisyydestä, ulosottorekisteristä sekä ulosoton asianmukaisuuden vaatimuksesta. Viimeksi mainitut säännökset (ulosottolain 1 luvun 19–23 §) ovat tärkeitä häädön tapaisessa voimakkaassa täytäntöönpanossa. Myös ulosottolain 8

⁷ Tavarointa ei siis enää saa kasata pihalle tai tienvarseen. Häätötilanteessa ulosottomiehellä on lähinnä valvojan ja tarkkailijan rooli. Käytännön muuttotyön tekevät häädön hakijan tilaamat kantajat. Jos paikalla oletetaan olevan henkilöitä, jotka on poistettava asunnosta, ulosottomies pyytää poliisilta virka-apua.

luvun säännöksiä täytäntöönpanokuluista sekä 9 ja 10 luvun säännöksiä oikeussuojakeinoista sovelletaan häätöihin.

Häädön taustatekijöistä

Häätö on aina viimekätinen ja kaikille osapuolille ei-toivottava toimi. Siihen johtaneet tekijät voivat olla hyvin erilaisia. Vuokralaisen häätämisen syyt on jaoteltu muun muassa seuraavasti: häätö ”omasta syystä” ja ”omaa syytään”. (Ihalainen 1987, 1.) Häätö hädettävän omasta syystä voi toteutua silloin, kun hän on laiminlyönyt vuokranmaksun, viettänyt häiritsevää elämää tai muutoin menetellyt huoneenvuokralain 61 §:ssä tai asunto-osakeyhtiölain 81 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Hädettävän omasta syystä johtuvan häädön yleisimpien syiden, kuten vuokranmaksun laiminlyöntien ja häiritsevän käytöksen, taustalla puolestaan on usein monitahoisia ongelmakokonaisuuksia. Sosiaalisena ilmiönä häädöt kytkeytyvät sekä asunnottomuuteen että syrjäytymiseen ja ovat näiden vakavien yhteiskunnallisten ongelmien ilmentymä.

Syynä vuokranmaksun laiminlyöntiin on useimmiten asukkaan jonkinasteinen varattomuus, jolloin taloudelliset pakotteet eivät maksukyvyttömyyden vuoksi tehoa. Toisinaan tilanne on kuitenkin niskoittelun luonteinen esimerkiksi, kun häädön taustalla on erimielisyys vuokranantajan kanssa. Tällaisissa tilanteissa ulosottomies saa velvoittaa maksukykyiseksi arvioimansa vastaa-
jan sakon uhalla muuttamaan ja siirtämään omaisuuden pois asunnosta (häätö uhkasakolla, ulosottolain 6 a luvun 8 §).

Häätö ilman hädettävän omaa syytä on kyseessä silloin, kun vuokranantaja irtisanoo vuokrasopimuksen ja viime kädessä häätää vuokralaisen halutesaan asunnon muuhun käyttöön (huoneenvuokralain 7 luku). Avioerotapauksessa tuomioistuimien voi avioliittolain (234/1929) 24 §:n 1 momentin mukaan hakemuksesta päättää, että enemmän asunnon tarpeessa oleva puoliso saa jäädä asumaan yhteiseen kotiin. Tällöin tuomioistuin velvoittaa toisen puolison muuttamaan yhteisestä kodista. Tällainen tuomioistuimen antama päätös voidaan avioliittolain 24 §:n 2 momentin nojalla panna heti täytäntöön ilman lainvoimaa, jollei päätöksessä ole toisin määrätty. Avioerossa yleensä mies lähtee asunnosta.

Kuvion 2.4 mukaan hädetyksi ja sen jälkeen jopa asunnottomaksi voi joutua, vaikka ei itse olisikaan toiminut väärin ja lain vastaisesti. Eteen voi tulla muun muassa avioero tai tilanne, jossa vuokranantaja tarvitsee asunnon omaan käyttöönsä ja irtisanoo vuokrasopimuksen. Uuden asunnon löytymisen ajoissa ei aina ole itsestään selvyyttä.

	Häätö vuokra-asunnosta	Häätö omistusasunnosta
Häätö asukkaan omasta syystä	vuokrasopimuksen purkaminen, huoneenvuokralain 61 §	asunnon hallintaan ottaminen, asunto-osakeyhtiölain 81 §
Häätö ilman asukkaan omaa syytä	vuokrasopimuksen irtisanominen, huoneenvuokralain 51 § avioero, avioliittolain 24 §	avioero, avioliittolain 24 §

Kuvio 2.4 Häätöperusteet asumismuodon ja asukkaan toiminnan mukaan

Käytännössä suurin osa asuntohäädöistä on vuokralaisen omasta syystä johtuvia häätöjä vuokra-asunnoista (vuokrasopimuksen purkaminen). Vuokra-asunto voi olla kunnan tai muun yhteisön omistama tai yksityisiltä markkinoilta vuokrattu. Maamme suurimmat vuokra-asuntojen tarjoajat, kuten kuntien vuokrataloyhtiöt ja yleishyödylliset yhteisöt, joutuvat häätämään asukkaita lähinnä vuokravelkojen vuoksi. Toisinaan häädön syynä on muita asukkaita häiritsevä elämäntapa, huoneiston huono hoito, vuokraoikeuden siirtäminen tai huoneiston luovuttaminen toisen käytettäväksi vastoin huoneenvuokralain säännöksiä.

Vuosina 1994–1995 toteutetun sosiaali- ja terveysministeriön Häätöprojektin (ks. myös luku 2.4) loppuraportin (STM 1995:7) mukaan vuokra-velkatilanteet voidaan jaotella seuraavasti:

- 1) ennalta arvaamattomat talousvaikeudet
- 2) pysyvästi puutteelliset edellytykset pärjäämiseen
- 3) häätökierteessä olevat

Kohdassa 1 mainittu asukas on tottunut ja halukas hoitamaan asiansa, mutta hän on joutunut yllättäviin maksuvaikeuksiin. Hänen ongelmansa olisivat selvitettävissä, jos niitä päästäisiin ajoissa ratkomaan. Tällöin esimerkiksi sosiaalivirasto voisi mahdollisesti auttaa tai vuokranmaksusta voitaisiin tehdä suunnitelma vuokranantajan kanssa. Häätöjä koskevissa tutkimuksissa ja selvityksissä on todettu, että vuokralaisen oma aktiivisuus asiansa selvittämisessä on ratkaiseva tekijä.

Kohdan 2 asukas on aidosti kyvytön hoitamaan asioitaan. Hänellä voi olla mielenterveysongelmia, kehitysvamma tai avuttomuutta siten, että normaali itsenäinen asuminen ei onnistu. Tällainen henkilö tarvitsee auttavaa holhoamista ja tuettuja ratkaisuja asumiseen. Häätöuhkatilanteisiin joutumisen on

kaiken kaikkiaan todettu olevan yhteydessä sosiaalisiin ongelmiin, kuten yleiseen passiivisuuteen ja avuttomuuteen. (Ks. Ihalainen 1987, 163–165.)

Kohdassa 3 mainitut eli häätökierteessä olevat ovat vaikeimmin autettavissa oleva ryhmä. Tällainen asukas on haluton hoitamaan asioitaan. Hän on piittaamaton, mahdollisesti päihdeongelmainen henkilö, jolla periaatteessa olisi riittävät resurssit maksaa vuokransa, ellei hän käyttäisi rahojaan muuhun tarkoitukseen. Häätökierteessä oleva siirtyy ongelmiseen vuokranantajalta toiselle, ja hänen kaltaisiaan pyritään asukasvalinnoissa varomaan.

Näiden erilaisten vuokravelkatilanteiden määrästä ei ole esitetty tarkkoja tietoja, joten käsitykset niiden yleisyydestä ovat selkiintymättömiä. Kohdissa 2 ja 3 mainittuihin tapauksiin liittyy vuokravelkojen lisäksi usein muita asukkaita häiritsevä elämäntapa. Häädön perusteena vuokravelka on kuitenkin selkeämpi. Häiriötilanteissa tarvitaan aina naapureiden todistus häiriöstä, eivätkä kaikki ole halukkaita tällaista todistamaan.⁸

2.4 Häädöistä tehtyjä selvityksiä ja tutkimuksia

Häädöistä ei ole Suomessa tehty kattavaa määrällistä ja laadullista tutkimusta⁹. Aiheesta on kuitenkin laadittu joitakin opinnäytetöitä. Vuonna 1987 valmistuneessa lissensiaatintyössä ”Häätö – sosiaalipoliittinen tutkimus vuokraoikeuden menettämisestä” selvitetään häädön taustaa, toteutusta ja seurauksia vuokralaisen, vuokranantajan ja sosiaali-, asunto- ja oikeusviranomaisen näkökulmasta (Ihalainen 1987). Tutkimusta varten haastateltiin näitä eri tahoja, ja siinä tarkastellaan häätöjä monipuolisesti eri toimijoiden arvioimana.

Tutkimuksen yhtenä tavoitteena oli etsiä keinoja häätöjen ennalta ehkäisemiseksi. Tutkimuksen lopussa todetaan, että häätöprosessiin itsessään sisältyy lukuisia ennaltaehkäiseviä toimia. Tästä kertoo sekin, että suhteellisen pieni osa häätöuhkatilanteista päättyy lopulta asukkaan häätöön. Vuokratien perinnän tehostaminen voi ehkäistä häätöjä, koska pieni rästi on helpompi maksaa kuin suuri. Myös sujuva yhteistyö vuokranantajien ja sosiaaliviranomaisten välillä, talokohtainen asukastoiminta ja tiedottaminen sekä asenne-

⁸ Helsingin kaupungin vuokratilojen asumisviihtyvyyttä kuvaavan tuoreen tutkimuksen ja sen yhteydessä toteutetun kyselyn mukaan joka viides asukas ei uskalla valittaa naapureistaan (Korhonen 2004, 55).

⁹ Esimerkiksi Ruotsissa aiheet on tutkittu enemmän (ks. esim. Flyghed 1995; Sahlin 2002, 13–15).

kasvatus ovat tärkeitä keinoja häätöjen torjunnassa. Vuokralainen ei aina ole tietoinen kaikista oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan häätötilanteissa.

Pro gradu -työssä ”Uhkana häätö” tutkittiin häätöuhan kohteeksi joutuneita asutokuntia Joensuussa vuonna 1995 (Turtiainen 1997). Joensuun kaupungin vuokrataloissa oli vuoden aikana häätöuhkatilanteessa yhteensä 237 asutokuntaa, joista häädettiin 40 prosenttia. Vuokranmaksun laiminlyönnin vuoksi häätöuhan kohteena oli 223 asutokuntaa ja häiritsevän elämän vuoksi kahdeksan asutokuntaa. Kuusi asutokuntaa oli häätöuhan kohteena molempien edellä mainittujen syiden vuoksi.

Tutkimuksessa lähdettiin siitä oletuksesta, että häätöuhka ja häädetyksi tuleminen liittyvät sosiaaliin ongelmiin kuten köyhyyteen ja avuttomuuteen. Tutkimus osoittikin esimerkiksi sen, että häätöuhan kohteena olevista asutokunnista 30 prosenttia oli ollut asunnottomana kaupungilta vuokra-asuntoa hakiessaan. Tutkimus osoitti myös asumiskustannusten olevan häätöuhkatilanteeseen joutuneiden asutokuntien tuloihin nähden korkeita.

Vuokranantajien näkökulmasta tutkimuksessa todetaan, että vuokranantajilla ei ollut vuokrarästitapauksissa ensisijaisena tarkoituksena vuokralaisen häätö. Vuokrasopimusten purkamista pidettiin kuitenkin ainoana keinona saada vuokralainen maksamaan vuokrarästejä. Sen sijaan, kun vuokrasopimus purettiin häiriökäyttäytymisen vuoksi, pyrkimyksenä oli aina vuokralaisen poistaminen asunnosta joko heti tai oikeusteitse.

Pro gradu -työssä ”Hulttioita ja vilpittömiä vanhuksia” selvitettiin Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden henkilöstön ja sosiaalityöntekijöiden näkemyksiä häädöistä ja häädetyistä (Söderholm 1999). Työssä ”etsittiin” kiinteistöyhtiöiden henkilöstön ja sosiaalityöntekijöiden välistä yhteistyötä häätötilanteiden ennaltaehkäisemiseksi. Periaatteellisen yhteisymmärryksen ja yhteistyön edellytysten todettiin olevan olemassa.

Vaikka häätötilanteiden taustalla vaikuttavat moninaiset sosiaaliset ongelmat, häätötilanteissa on usein kysymys vuokranmaksuongelmista. Näissä tapauksissa asukkaat käyttävät vuokrarahat ja asumistuen muiden kuin asumismenojen kattamiseen. Haastatellut asiantuntijat näkivät häätötilanteissa myös eräitä hyviä puolia: häätöuhan kohteeksi joutuminen saattaa saada henkilön miettimään vaikeuksiaan ja keinoja niiden ratkaisemiseksi. Lisäksi toimeenpantu häätö voi lisätä muiden asukkaiden maksuhalua toimimalla muistutuksena siitä, mihin vuokranmaksun laiminlyönti pahimmillaan johtaa.

Osana isännöitsijän koulutusta tehtyä lopputyötä ”Vesalan Kiinteistöt Oy:n huoneenvuokrasuhteista johtuvat oikeustapaukset vuosina 2000–2003” käsitellään häätöjä yhden Helsingin kaupungin aravavuokrataloyhtiön näkökulmasta (Litmanen 2004). Yhtiöstä lähetetään huoneenvuokra-asioita

toimeksiantona käräjäoikeuteen vuosittain keskimäärin 130 kappaletta, joista häätöön saakka johtaa vain noin kahdeksasosa. Suurin osa näistä asioista johtuu vuokravelasta.

Valtaosa vireille laitetuista huoneenvuokra-asioista peruuntuu ennen varsinaista oikeuskäsittelyä. Tutkielman mukaan huoneenvuokrasuhteiden ongelmiin voidaan puuttua ja turhilta oikeusprosesseilta välttyä kiinteistö-yhtiön henkilökunnan, asumisneuvonnan ja asukasdemokratian välisellä yhteistyöllä. Turhat oikeusprosessit vievät aikaa ja aiheuttavat kustannuksia. Tutkielmassa ehdotetaan, että vuokraveloista tulisi tehdä ulosottokelpoisia ilman käräjäoikeuden päätöstä. Kun ulosottoimet käynnistyisivät nopeammin, yksinkertaistuisivat myös vuokranantajan perintätoimet ja näin säästyisi kustannuksia. Nopeampi eteneminen estäisi suurten vuokravelkojen kertymisen. Nykyisin selvissä vuokravelka-asioissa käräjäoikeudella ei ole käytännössä muuta mahdollisuutta kuin tuomita vuokravelallinen maksamaan velat sekä purkaa vuokrasopimus häädön uhalla. (Litmanen 2004; ks. myös KM 1998:2, 350.)

Häätötilanteesta koottiin tietoja myös sosiaali- ja terveysministeriön Häätö-projektissa vuosina 1994–1995. (STM 1995:7.) Sen yhtenä tavoitteena oli koota ehdotuksia vuokranmaksun laiminlyönnin takia tehtävien häätöjen ja niistä aiheutuvien kustannusten vähentämiseksi. Jo tuolloin häätöjen määrän havaittiin lisääntyneen voimakkaasti. Häätö-projektin tarkoituksena oli hallituksen hyväksymän toimenpideohjelman mukaisesti lievittää kotitalouksien velkaongelmista ja pitkäaikaistyöttömyydestä syntyneitä toimeentulo-ongelmia. Koko hanke koostui eri kuntien (Helsinki, Jyväskylä, Seinäjoki, Tornio ja Vantaa) osaprojekteista.

Häätö-projektia käynnistettäessä häätöprosessin keskeisimmäksi ongelmaksi tulkittiin mukana olevien osapuolten yhteistyövaikeudet. Projektin johtajatuksiksi tuli oletamus siitä, että häätöprosessiin osallistuvien toimijoiden yhteistyötä parantamalla voitaisiin ehkäistä häätöjä. Erityisen ratkaisevana nähtiin hyvä yhteistyö vuokranantajien, asuntoviranomaisten ja sosiaali-viranomaisten kesken.

Projektikunnissa päästiin loppuraportin mukaan kohtalaiseen alkuun häätöjä ehkäisevien menettelytapojen ja osapuolten välisen yhteistyön kehittämässä. Projektiryhmien työssä tuli esille paljon tärkeitä yksityiskohtia, joihin tuli saada muutoksia häätöprosessin kulussa. Ryhmät tekivät suuren määrän kehittämis ehdotuksia, joista korostuivat muun muassa vuokralaisten oma aktiivisuus ja vastuunotto, aikaisemmin alkava ja tiiviimpi yhteydenpito vuokralaisiin, paikallisten toimijoiden yhteistyö, yhteydenpidon parantaminen

keskeisten toimijoiden välillä, asukasvastuusta sopiminen ja lisätietojen hankkiminen avoimiksi jääneistä kysymyksistä.

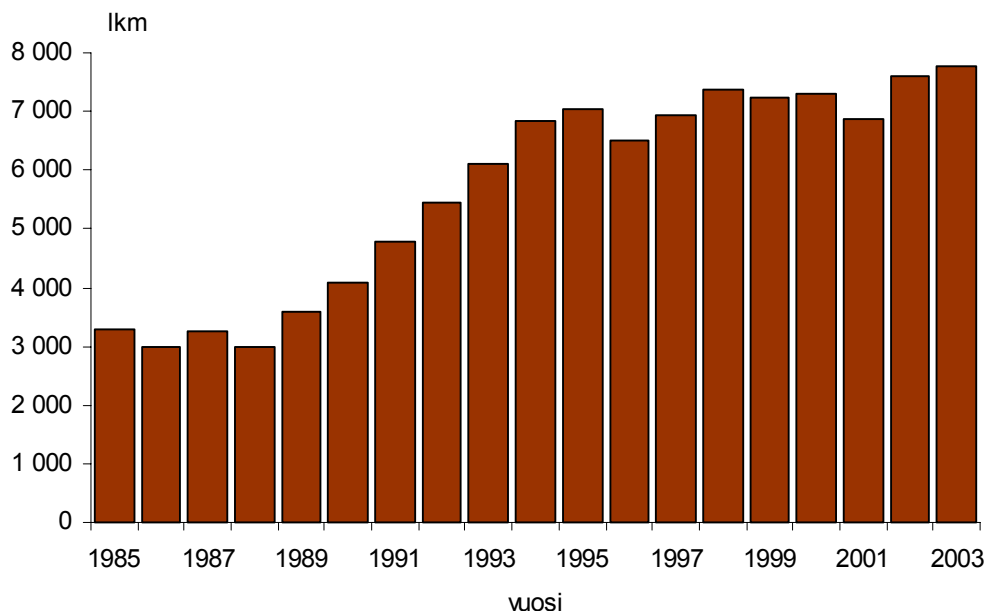
Kaiken kaikkiaan hädöistä tehtyjen selvitysten ja tutkimusten ongelmana on, että niiden tiedot ovat vanhentuneita. Vaikka ne kuvaavatkin melko hyvin monia hädöuhkatilanteiden peruspiirteitä, esimerkiksi tiedot hädöuhkatilanteeseen joutuneiden asukkaiden ominaispiirteistä tai heidän kokemuksistaan ovat puutteellisia. Tietojen puuttuminen on voinut johtaa siihen, että asunnottomuuden kehitystä tai asunnottomia henkilöitä kuvaavien tietojen voidaan ajatella kuvaavan myös hädöuhkatilanteita. Näin ei aina ole, kuten seuraavien jaksojen tarkastelut osoittavat.

3 TILASTOTIETOJA HÄÄTÖASIOISTA ULOSOTOSSA

3.1 Ulosottoon saapuneet häätöasiat

Asioiden määrän kehitys koko maassa

Vuokrasuhteen osapuolet kykenevät yleensä selvittämään keskenään maksamattomista vuokrista tai muista syistä johtuvat erimielisyydet. Tämä ei kuitenkaan aina onnistu, vaan tuloksena voi olla häätöuhkatilanne. Hätö-asiaa ratkotaan viime kädessä tuomioistuimessa ja ulosotossa. Ulosottoon saapuneista hätöasioista on tilastotietoja 1980-luvulta alkaen¹⁰. Kuviosta 3.1 näkyy ulosottopiireihin saapuneiden hätöasioiden määrä koko maassa vuosina 1985–2003.



Kuvio 3.1 Ulosottoon saapuneet hätöasiat koko maassa vuosina 1985–2003

¹⁰ Tässä jaksossa esitettävät tiedot ulosottoon saapuneista hätöasioista perustuvat oikeusministeriön ulosottotilastoihin vuosilta 1985–2003 (OM 1985–2003).

1980-luvulla ulosotossa tuli vireille vuosittain runsaat 3 000 häättöasiata. Lamavuosina 1990-luvun ensimmäisellä puoliskolla häättöasioiden määrä enemmän kuin kaksinkertaistui. Äkillinen kasvu taittui 1990-luvun puolivälissä, jonka jälkeen häättöasiat ovat lisääntyneet vain vähän. Vuonna 2003 ulosottoon saapui yhteensä lähes 7 800 häättöasiata. Määrä on noin 2,4-kertainen verrattuna vuoteen 1985. Vuonna 2003 ulosottoon saapui noin 1,5 häättöasiata tuhatta asukasta kohden, kun vuonna 1985 vastaava määrä oli noin 0,7¹¹.

Häätöuhkatilanne johtuu useimmiten asukkaan maksuvaikeuksista. Sekä häättöasiat että kansalaisten velkaongelmat lisääntyivät laman aikana ja ovat jääneet sen jälkeen korkeammalle tasolle kuin 1980-luvulla. 1990-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa velkaongelmissa olevien henkilöiden ja kotitalouksien määrä on vähentynyt, mutta ulosottoon saapuneiden häättöasioiden määrä taas ei (Mutttilainen & Roponen 2004; Mutttilainen 2002; OM 1985–2003). Tämä voi johtua esimerkiksi siitä, että vuokralaisten maksuvaikeudet eivät mahdollisesti ole kehittyneet samalla tavalla kuin maksuvaikeudet yleensä.

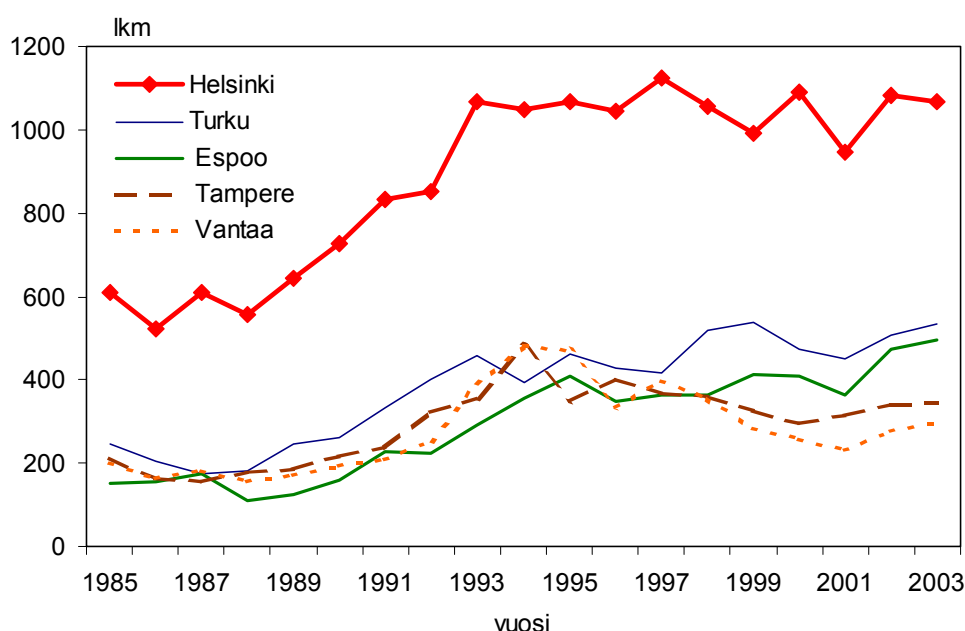
Häättöasioiden määrän kohoamista ovat edesauttaneet myös aikaisemmin luvussa 2 mainitut rakenteelliset muutokset vuokra-asuntomarkkinoilla ja muualla yhteiskunnassa. Etenkin vuokra-asumisen kustannusten ja taloudellisen rasittavuuden lisääntyminen ovat voineet lisätä häättöasioiden määrää. Tosin 1990-luvulla myös vuokralla asuvien asuntokuntien määrä lisääntyi nopeasti, joten siihen suhteutettuna häättöasioiden määrän kasvu ei ole ollut aivan niin voimakasta kuin kuvion 3.1 tietojen perusteella (Rakentaminen ja asuminen 2004, 173).

Niin ikään muut kuin taloudelliset syyt voivat olla syynä hätöuhkatilanteen syntymiseen. Näitä syitä ovat esimerkiksi muita asukkaita häiritsevä käyttäytyminen tai se, että vuokranantaja tarvitsee asunnon omaan käyttöön. Yksittäisten hätöperusteiden yleisyydestä ei ole kuitenkaan käytettävissä tilastotietoja. Yleisesti voidaan arvioida, että hätöuhkatilanne johtuu selvästi harvemmin muista syistä kuin vuokrarästeistä. Asiasta saadaan lisätietoja hätöuhkatapauksista kootun erillisaineiston tarkastelussa luvussa 4.

¹¹ Esimerkiksi Ruotsissa kruunuvoudille vuonna 2003 saapuneiden häättöasioiden väestöosuus oli 1,3 kappaletta tuhatta asukasta kohden, mikä on hieman vähemmän kuin Suomessa. Samana vuonna tuli vireille yhteensä noin 11 600 häättöasiata. Sekä asioiden määrä että niiden väestöosuus ovat vähentyneet 2000-luvulla. (Kronofogdemyndigheten 2004.)

Asioiden määrän kehitys eräissä ulosottopiireissä

Kuvio 3.2 kuvaa vireille tulleiden häätöasioiden määrän kehitystä niissä ulosottopiireissä, joihin sisältyvät väestömäärältään viisi suurinta kaupunkia¹². Eniten häätöasioita on saapunut ulosottoon Helsingin piiristä, joka on myös väkiluvultaan suurin ulosottopiiri. Vuonna 2003 Helsingin piiristä saapui käsiteltäväksi yli tuhat häätöasiaa. Muissa kuvioon sisältyvissä ulosottopiireissä asioiden määrä vaihteli noin 300:sta runsaaseen 500:aan.

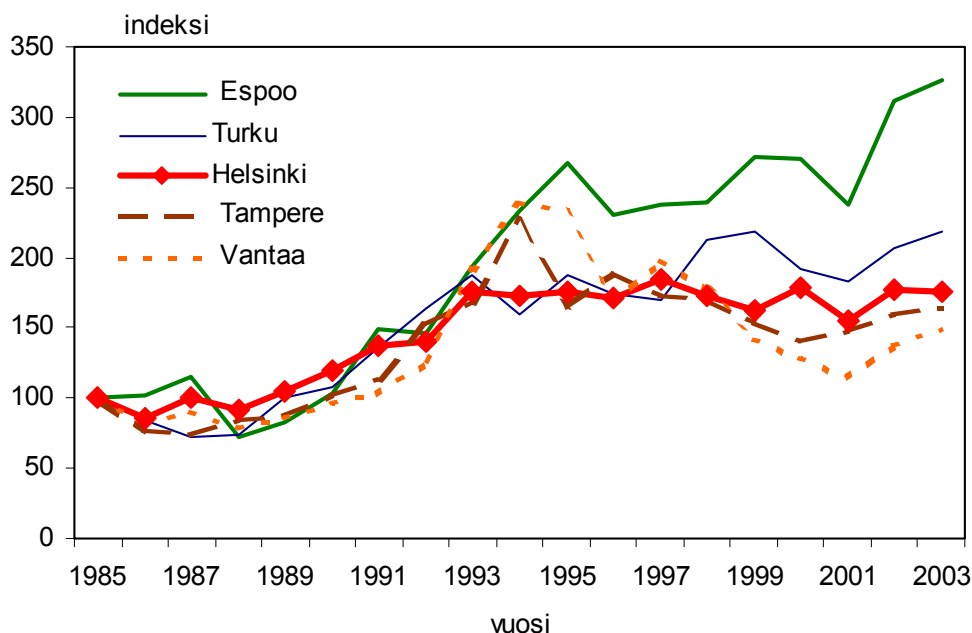


Kuvio 3.2 Ulosottoon saapuneet häätöasiat suurimmissa ulosottopiireissä 1985–2003

Näiden viiden ulosottopiirin osuus kaikista saapuneista häätöasioista supistui 43 prosentista 35 prosenttiin vuosina 1985–2003. Helsingin piirin häätöasioiden osuus koko maan häätöasioista väheni samana aikana noin neljänneksen ja oli vajaat 14 prosenttia vuonna 2003. Nykyisin yhä suurempi osa häätöasioista tulee vireille väestömäärältään pienissä ja keskisuurissa ulosottopiireissä.

¹² Ulosottoviranomaisia ovat kihlakuntien ulosottovirastot, kihlakunnanvirastojen ulosotto-osastot ja Ahvenanmaan maakunnanvoudinvirasto. Yleiskielessä käytetään usein nimikkeitä ulosottovirasto tai ulosotto-osasto (ks. myös Liite 1). Tässä tutkimuksessa puhutaan yleisesti vain ulosottopiireistä. Kuviossa 3.2 esiintyvistä ulosottopiireistä Espoon piiri laajeni 1990-luvun puolivälissä. Vertailukelpoisuuden vuoksi sen tiedot muutosta edeltävältä ajalta on muokattu vastaamaan nykyistä piirijakoa. Muissa kuvion kuvaamissa piireissä ei ole tapahtunut tällaisia muutoksia. Helsingin, Tampereen, Turun ja Vantaan piirit ovat yhden kunnan ulosottopiirejä. Myöhemmin tässä tutkimuksessa mainittavista ulosottopiireistä kaikkiin sisältyy useita kuntia.

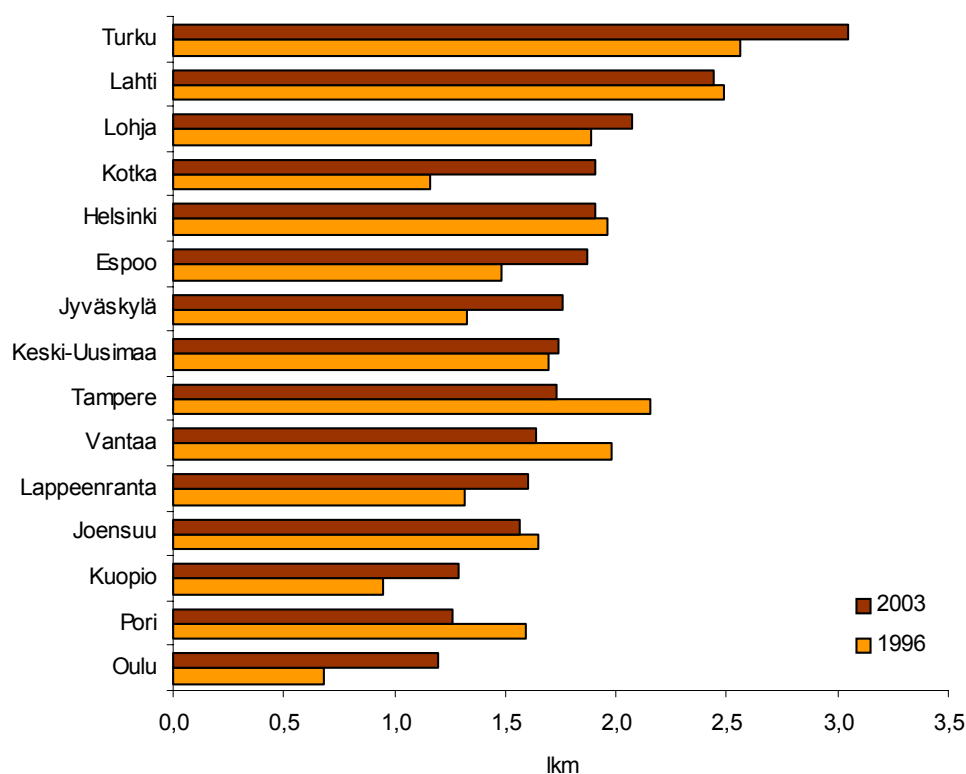
Ulosottoon saapuneiden häätöasioiden määrä pysyi jokseenkin samana 1980-luvulla, mutta lisääntyi 1990-luvun alussa kaikissa kuvion 3.2 ulosotto-piireissä. Asioiden määrän yhdensuuntainen kehitys päättyi 1990-luvun puolivälin kynnyksellä. Tämä näkyy hyvin kuvion 3.3 indeksitarkastelusta, jossa eri ulosottopiirit on asetettu samalle tasolle vuonna 1985 saapuneiden häätöasioiden määrän perusteella.



Kuvio 3.3 Ulosottoon saapuneet häätöasiat suurimmissa ulosottopiireissä 1985–2003. Indeksi 1985=100.

Espoon ulosottopiirissä häätöasioiden määrä yli kolminkertaistui vuosina 1985–2003. Muista suurista piireistä poiketen Espoossa kasvu on ollut nopeampaa kuin koko maassa keskimäärin. Vantaan ulosottopiirissä häätöasiat lisääntyivät vähiten. Myös Tampereen ja Helsingin piireissä näiden asioiden määrä on kehittynyt maltillisesti. Vuoden 2001 jälkeen häätöasiat alkoivat jälleen lisääntyä monissa kuvion kuvaamissa ulosottopiireissä.

Ulosottotilastojen avulla voidaan tarkastella häätöasioiden kehitystä myös suhteuttamalla asioiden määrä ulosottopiirin väestön määrään. Kuvio 3.4 esittää häätöasioiden väestöosuuden kehitystä niissä 15 ulosottopiirissä, joissa oli tullut eniten vireille näitä asioita vuonna 2003. Näihin piireihin on saapunut yli kuusi kymmenestä häätöasiasta koko maassa. Häätöasioiden osuutta ulosottopiirin väestömäärästä on verrattu vuosina 1996 ja 2003. Vuosi 1996 on otettu vertailukohdaksi siksi, että piirirajojen muutosten vuoksi useimmista ulosottopiireistä ei ole vertailukelpoisia tilastotietoja sitä edeltävältä ajalta.



Kuvio 3.4 Ulosottoon saapuneet häätöasiat eräissä ulosottopiireissä 1996 ja 2003. Asioiden määrä tuhatta asukasta kohden.

Turun ulosottopiiriin saapui vuonna 2003 kolme häätöasiaa tuhatta asukasta kohden. Lahden ja Lohjan ulosottopiireissä vastaava osuus oli yli kaksi. Osuus jäi valtakunnallisen keskimäärän alle vain Oulussa, Porissa ja Kuopiossa. Suurissa ulosottopiireissä häätöasioiden väestöön suhteutettu määrä on keskimäärin puolet korkeampi kuin muissa piireissä. Kuvion 3.4 ulosottopiireissä häätöasioita tuli vireille vuonna 2003 noin 1,8 kappaletta tuhatta asukasta kohden, kun muissa piireissä vastaava määrä jäi 1,2:een.

Vuosina 1996–2003 häätöasioiden väestöön suhteutettu osuus lisääntyi suhteellisesti eniten Oulun ja Kotkan ulosottopiirissä ja väheni eniten Porin, Tampereen ja Vantaan piireissä. Koko maassa häätöasioiden osuus väestöstä lisääntyi samana aikana vajaan kuudesosan. Kuvion 3.4 ulosottopiireissä kasvu jäi neljännekseen siitä, mitä se oli muissa piireissä. Näin ollen häätöasioiden väestöosuuden erot suurten ja pienten piirien kesken ovat kaventuneet.

Häätöasioiden väestöosuuden erot eri ulosottopiireissä voivat johtua useammasta syystä. Ensiksikin alueen asutokannan rakenne voi vaikuttaa asiaan. Jos alueella on vähän vuokra-asuntoja, häätöasioiden väestöosuus voi jäädä alhaiseksi, vaikka niiden osuus suhteessa vuokra-asuntojen määrään olisikin korkea. Toiseksi vuokranantajien suhtautuminen asumisriitojen

käsittelyyn vaihtelee alueittain, mikä heijastuu myös ulosottoon etenevien häätöasioiden määrään. Kolmanneksi toimeentulon edellytykset ja sosiaaliset olot vaihtelevat eri alueilla. Esimerkiksi korkea työttömyys tai pienituloisten keskimääräistä suurempi osuus väestöstä voivat lisätä maksuongelmia ja häätötapausten määrää. Näiden taustatekijöiden tarkastelu ulosottopiireittäin ei ole tässä yhteydessä mahdollista.

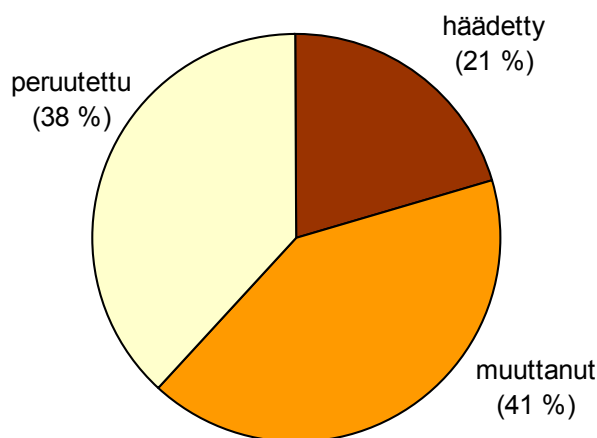
3.2 Ulosotossa käsitellyt häätöasiat

Asioiden rakenne koko maassa

Ulosotossa käsitellyistä häätöasioista ei ole yhtä kattavia tilastotietoja kuin ulosottoon saapuneista häätöasioista. Siksi käsiteltyjen asioiden määrän kehitystä valtakunnallisesti tai eri ulosottopiireissä ei ole mahdollista tarkastella yhtä pitkältä ajalta kuin saapuneita asioita.

Käsitellyistä häätöasioista on tietoa ulosoton Notes-tietojärjestelmässä. Vuonna 2003 järjestelmään tallennetut vajaat 6 200 häätöasiaa kattoivat noin neljä viidesosaa samana vuonna koko maassa vireille tulleista häätöasioista¹³. Tuoreista tilastotiedoista selviää asioiden jakautuminen lopputuloksen mukaan. Asia voi päättyä asukkaan muuttamiseen asunnostaan, asian peruuttamiseen tai asukkaan häätöön. Kuvio 3.5 esittää ulosotossa käsiteltyjen häätöasioiden jakaumaa vuonna 2003.

¹³ Tässä jaksossa esitettävät tiedot ulosotossa käsitellyistä häätöasioista perustuvat oikeushallinnon tietotekniikkakeskuksen tietoihin ulosoton Notes-järjestelmään sisältyvistä häätöasioista. Asioiden määrää kuvaavat luvut ovat jonkin verran pienempiä kuin niiden pitäisi olla, koska osa tapauksista jää kirjaamatta tähän asioiden käsittelyjärjestelmään. Notes-järjestelmässä käsiteltyjen tapausten osuus vaihtelee ulosottopiireittäin. Luvut eivät suoraan kuvaan henkilöiden määrää, koska osa häätötilanteista koskee useita asukkaita. (Häätötilastot 2002–2003.)



Kuvio 3.5 Ulosotossa käsiteltyjen häätöasioiden lopputulos vuonna 2003

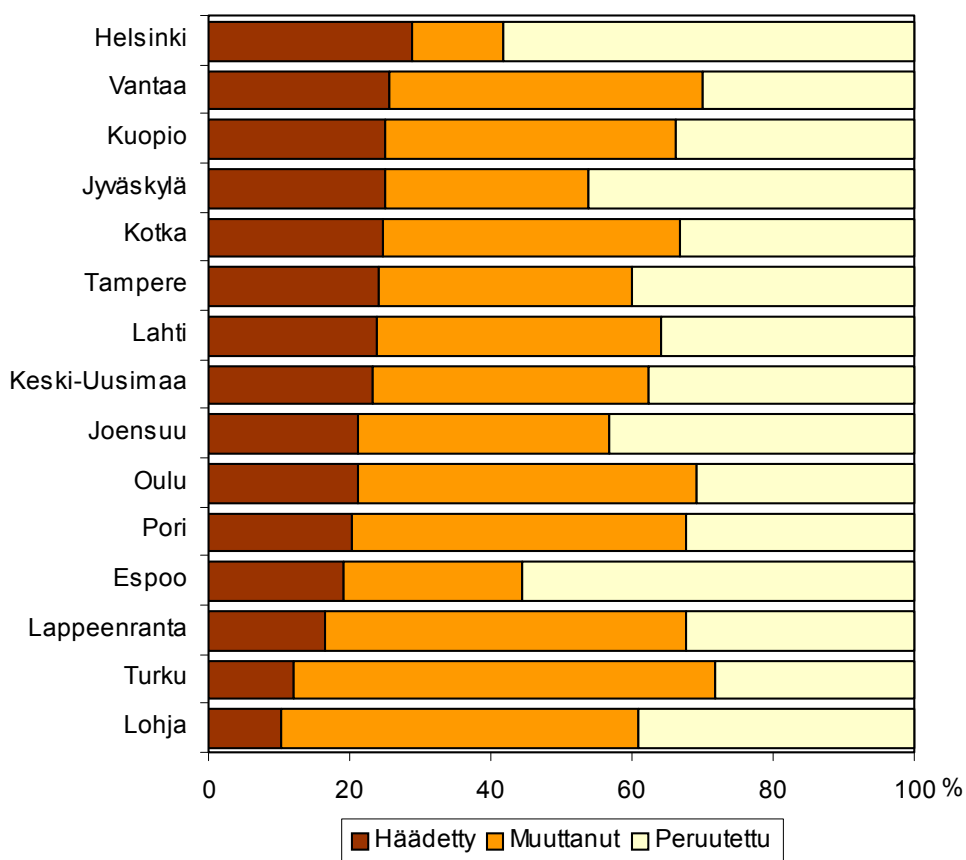
Vain pieni osa ulosottoon edenneistä hätöasioista johtaa asukkaan hätöön asunnostaan ulosottomiehen toimin. Selvästi yleisempää on, että asukas muuttaa asunnostaan tai hätö peruutetaan. Asukkaan muuttaminen asunnostaan johtaa kuitenkin samaan lopputulokseen kuin hätöminen pakolla. Erona on vain se, että muuttaneiden ryhmään kuuluvat ovat lähteneet asunnostaan jo ennen hätötoimitusta. Hädön peruuttaminen johtuu yleensä siitä, että vuokranantaja ja vuokralainen sopivat vuokran maksamisesta. Käytännössä vuokrien maksajana voi olla esimerkiksi sosiaalitoimisto.

Ulosotossa käsiteltyjen hätöasioiden yhteismäärän ja kuvion 3.5 osuuk-sien perusteella voidaan laskea, että vuonna 2003 lähes 1 300 hätöasiassa oli tuloksena asukkaan hätö asunnostaan. Väestöön suhteutettuna tämä tarkoittaa 0,24 hätöä tuhatta asukasta kohden¹⁴. Jos lasketaan yhteen asunnostaan pois muuttaneiden ja häädettyjen osuudet, vähän yli kuusi kymmenestä ulosoton käsittelemästä hätöasiasta päättyi asukkaan lähtemiseen asunnostaan. Vuonna 2003 tällaisia hätöasioita oli yhteensä 3 800.

¹⁴ Ruotsissa asukkaan hätöön päättäneiden asioiden määrä oli vuonna 2003 runsaat 4 200 kappaletta ja niiden väestöosuus oli noin 0,5 kappaletta tuhatta asukasta kohden. Vireille tulleiden hätöasioiden määrään suhteutettuna Ruotsissa useampi hätöasia päättyy asukkaan hätöön kuin Suomessa. Vuonna 2003 näin laskettu hätöprosentti oli noin 36, mikä on noin kaksinkertainen verrattuna Suomen vastaavaan lukuun. (Kronofogdemyndigheten 2004.)

Asioiden rakenne eräissä ulosottopiireissä

Häätöön johtaneiden asioiden osuutta voidaan tarkastella myös ulosottopiireittäin. Kuviossa 3.6 on esitetty häätöön, asukkaan muuttamiseen ja häädön peruuttamiseen johtaneiden tapausten osuudet niissä 15 ulosottopiirissä, joihin saapui eniten häätöasioita vuonna 2003. Luvut on laskettu ulosoton Notes-tietojärjestelmään tallennetuista tapauksista. Niihin sisältyy samoja epävarmuustekijöitä, joita lueteltiin edellä ulosotossa käsiteltyjen häätöasioiden rakenteen tarkastelussa.



Kuvio 3.6 Ulosotossa käsiteltyjen häätöasioiden lopputulos suurimmissa ulosottopiireissä 2003

Asukkaan häätöön johtaneiden asioiden osuus kaikista käsitellyistä häätöasioista vaihtelee tuntuvasti eri ulosottopiireissä. Kuvion 3.6 ulosottopiireistä Helsingissä häätöön päättyvien tapausten osuus on lähes kolmanneksen korkeampi kuin koko maassa keskimäärin. Lohjan ja Turun ulosottopiireissä osuus jää noin puoleen koko maan vastaavasta osuudesta.

Nämä erot eivät osoita suoraan sitä, että korkean prosentin piireissä olisi tiukempi ja matalan prosentin piireissä löysempi ratkaisulinja näissä asioissa.

Asioiden koostumus eri ulosottopiireissä voi vaihdella aikaisemmin tässä pääluvussa mainittujen rakenteellisten tekijöiden vuoksi. Tältä osin tärkeänä voidaan pitää erityisesti sitä, miten häätöuhkatilanteita on tapana sopia paikallisesti vuokranantajien ja vuokralaisten kesken.

Jos häätöasioista sopiminen vuokrasuhteissa on yleistä, tuomioistuimeen ja ulosottoon etenee keskimääräistä vaikeampia tapauksia ja häätöprosentti voi kohota korkeaksi. Jos taas sopiminen ei ole yleistä vuokrasuhteissa, ulosottoon edenneissä asioissa on mahdollista ehkä sopia paremmin ja asukkaan häätöön päättyvien asioiden osuus jää pienemmäksi. Nämä oletukset pitävät paikkansa, jos saapuneiden asioiden korkea osuus väestöstä ja häätöön päättyvien tapausten alhainen osuus käsitellyistä häätöasioista kulkevat käsi kädessä.

Ulosottoon saapuneiden häätöasioiden väestöön suhteutetun määrän ja häätöön päättyvien asioiden kesken ei aina ole yhteyttä suurimmissa ulosottopiireissä. Esimerkiksi Turussa ja Lohjalla ulosottoon saapuneiden häätöasioiden osuus väestöstä on korkea ja häätöjen osuus käsitellyistä asioista on alhainen. Tämä viittaa siihen, että ulosottoon etenee runsaasti sopimiskelpoisia häätöasioita. Kuopiossa taas tilanne on jokseenkin päinvastoin. Monissa suurissa ulosottopiireissä kuitenkin sekä häätöasioiden väestöosuus että ulosotossa häätöön päättyneiden asioiden osuus ovat korkeita. Tähän voi olla kaksi syytä: joko häätöuhkatilanteet ovat ylisummaan vakavamman luonteisia kuin koko maassa keskimäärin tai näitä asioita ei kyetä ratkomaan erityisen hyvin vuokrasuhteissa eikä liioin ulosotossa.

Kuvion 3.6 perusteella voidaan arvioida häätöasioiden käsittelyä eri ulosottopiireissä myös laajemmin kuin yksinomaan häätöprosentteja tarkastelemalla. Kuten jo edellä todettiin, myös asukkaan muuttaminen asunnostaan johtaa käytännössä samaan lopputulokseen kuin ulosotossa tehtävä häätötoimitus. Toisin sanoen asukas joutuu lähtemään asunnostaan ja etsimään uuden asunnon. Jos lasketaan yhteen häädettyjen ja muuttaneiden asukkaiden osuudet, Helsingin ja Espoon ulosottopiirit erottuvat muista piireistä alhaisemman osuutensa vuoksi. Näin ollen näissä piireissä peruutettujen häätöasioiden osuus on korkein. Häätöuhan alaisille asukkaille ei ole tarjolla vapaita vuokra-asuntoja samalla tavoin kuin muualla maassa, minkä vuoksi häätöuhka päättyy useimmiten joko häätöön tai asian sopimiseen.

3.3 Yhteenvetoa

Vuonna 2003 ulosottoon saapui yhteensä vajaat 7 800 häätöasia. Määrä on yli kaksinkertainen verrattuna vuoteen 1985. Häätöasioiden määrä tuhatta asukasta kohden oli vuonna 1985 vajaat 0,7 ja vuonna 2003 noin 1,5.

Häätöasioiden määrä ulosotossa lisääntyi erityisesti talouslaman aikana 1990-luvun alussa. Sen jälkeen vastaava määrä on kasvanut vain vähän. Suurimpien ulosottopiirien osuus kaikista saapuneista hätöasioista on vähitellen kaventunut.

Häätöasioiden väestöön suhteutettu osuus vaihtelee eri ulosottopiireissä. Tähän voivat vaikuttaa esimerkiksi paikalliset taloudelliset olot tai suurimpien vuokranantajien toimintatavat näissä asioissa. Väestöön suhteutettuna hätöasiat ovat keskimääräistä yleisempiä suurissa ulosottopiireissä.

Ulosoton tietojärjestelmiin tallennettiin vuonna 2003 tiedot noin 6 200 käsitellystä hätöasiasta. Niistä vain joka viides, noin 1 300 asiaa, johti asukkaan hätämiseen asunnostaan. Muissa tapauksissa asukas muutti asunnostaan ennen hätötoimitusta tai asia peruttiin. Jos lasketaan yhteen häädetyt ja muuttaneet asukkaat, yli kuusi hätöasiaa kymmenestä päättyy asukkaan lähtemiseen asunnostaan. Vuonna 2003 näitä asioita oli yhteensä 3 800.

Hätöön päättyneiden asioiden osuudessa on eroja ulosottopiireittäin. Vireille tulleiden hätöasioiden määrän perusteella 15 suurimmassa ulosottopiirissä korkein hätöprosentti oli lähes kolminkertainen verrattuna matalimpaan lukuun. Erot eri ulosottopiirien kesken ovat pienempiä, kun tarkastellaan hätöön tai muuttamiseen päättyneiden asioiden yhteenlaskettua osuutta.

4 HÄÄTÖASIAT ULOSOTTOREKISTEREISSÄ

4.1 Aineisto

Tätä tutkimusta varten koottiin kesällä 2004 kaikkien ulosottopiirien rekistereistä yhteensä 800 häätöasiaa sisältävä aineisto, jonka tiedot ovat pääosin vuosilta 2001–2003. Tutkimusaineisto kuvaa asukkaan häätöön päättäneiden asioiden lisäksi myös asukkaan muuttoon tai asian peruuttamiseen johtaneita asioita. Aineisto on poimittu kaikista ulosottopiireistä suhteuttamalla tapaus-ten määrä vuonna 2003 vireille tulleiden häätöasioiden määrään (Liite 1).

Seuraavaksi laaditaan ensin tutkimusaineiston henkilöiden perhesuhteisiin ja sukupuoleen perustuva ryhmittely myöhempien tarkastelujen pohjaksi. Sitten esitellään häätöuhan kohteeksi joutuneiden asukkaiden ominaispiirteitä ja häätöuhkatilanteiden taustaa. Sen jälkeen tarkastellaan hädän hakijoita ja asioiden käsittelyä ulosotossa. Kaikkia asiakokonaisuuksia tutkitaan ensin yleisesti ja sitten asukasryhmittäin ja valikoidusti myös alueellisesta näkökulmasta. Aineiston jakaumatiedot on esitetty erillisessä liitteessä (Liite 6).

4.2 Asukkaiden ryhmittely sukupuolen ja perhesuhteiden mukaan

Häätöuhan kohteena olevista henkilöistä lähes kuusi kymmenestä on miehiä. Vaikka enemmistö onkin miehiä, naisten osuutta voidaan pitää kohtalaisen korkeana. Esimerkiksi asunnottomuuden on havaittu koskevan etenkin yksinäisiä miehiä.

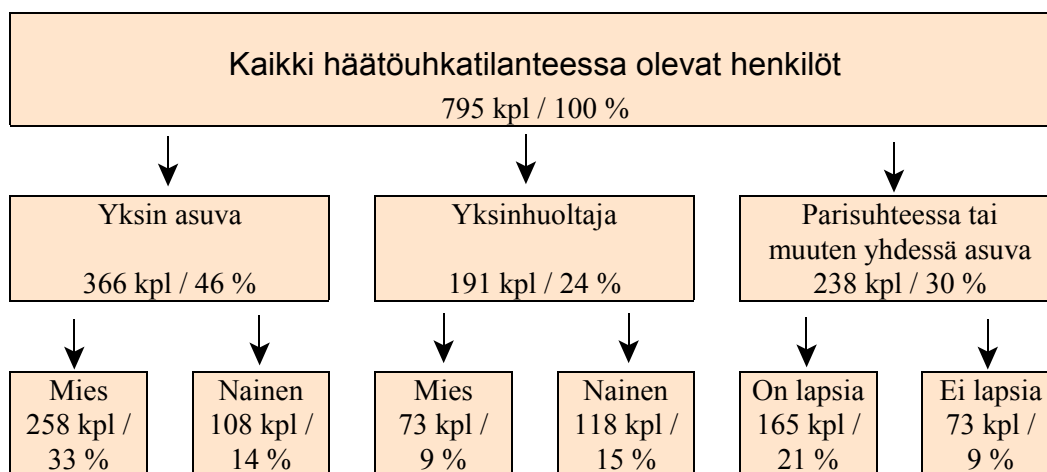
Häätöuhkatilanteeseen joutuneista henkilöistä vajaalla puolella on huollettavia lapsia. Loppuosa heistä on joko yksin asuvia, lapsettomia pareja tai muita yhdessä asuvia. Kolmanneksella kaikista hädettävistä on joko yksi tai kaksi lasta. Enimmillään lapsia on kymmenen.

Siviilisäädyltään puolet hädettävistä henkilöistä on naimattomia ja viidennes on naimisissa. Eronneiden tai leskien osuus jää vajaaseen 30 prosenttiin. Näin ollen muihin kuin naimisissa olevien ryhmään kuuluvat

muodostavat selvän enemmistön. Tästä ei voida kuitenkaan suoraan päätellä parisuhteessa asuvien osuutta, koska aineistosta ei selviä avoliitossa elävien naimattomien henkilöiden osuus.

Edellä esitetyt jakaumatiedot kuvaavat yleisesti hädettävien henkilöiden ominaispiirteitä. Niistä eivät näy esimerkiksi yksinäisten miesten ja naisten osuudet. Ne eivät myöskään osoita, kuinka paljon yksinhuoltajia tai muita perheitä on joutunut hädöuhan kohteeksi. Tutkimusaineiston tietojen avulla on mahdollista tarkastella asiaa tarkemmin.

Kuviossa 4.1 on ryhmitelty hädöuhkatilanteeseen joutuneet asukkaat eräiden taustatietojen mukaan.¹⁵ Osassa tapauksista hädöuhka kohdistuu yhteen henkilöön, osassa taas yhdessä asuviin. Kuvion pääjaottelu kolmeen ryhmään perustuu hädöasiakirjoissa mainittujen aikuisten ja lasten lukumäärään. Yksin asuvat on jaettu edelleen kahteen ryhmään sukupuolen ja yhdessä asuvat lasten määrän mukaan sekä yksinhuoltajat näiden molempien perusteella. Näin on saatu yhteensä kuusi ryhmää myöhempien tarkastelujen pohjaksi.

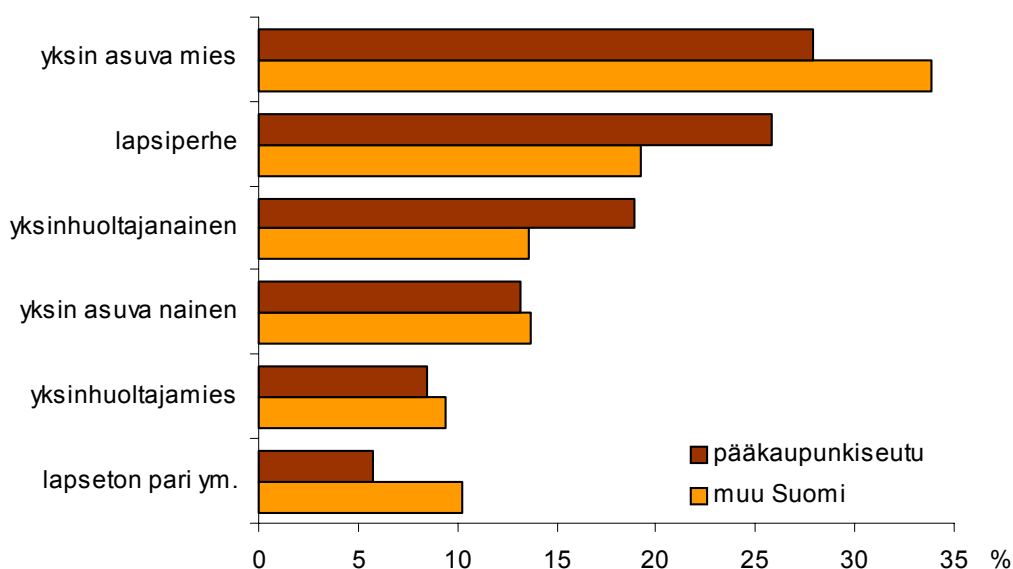


Kuvio 4.1 Hädettävät asukkaat ulosotossa perheaseman ja sukupuolen mukaan

¹⁵ Yksin asuvien ryhmästä on siirretty yhdessä asuviin ne henkilöt, jotka siviilisäätystä koskevan tiedon mukaan ovat naimisissa tai joiden hädöasiakirjassa on merkintä puolison iästä. Yksin asuvien ja yksinhuoltajien joukossa voi silti olla edelleen sellaisia avio- tai avoliitossa olevia henkilöitä, joihin hädöuhka kohdistuu henkilökohtaisesti. Kuvion prosenttiosuudet on laskettu kaikista tapauksista (n=795), joten toisen ja kolmannen rivin prosenttiosuudet kuvaavat osuuksia koko aineistossa. Rivien prosenttiosuudet eivät välttämättä summaudu sataan, mikä johtuu lukujen desimaalien pyöristämisestä.

Häätöuhan kohteena olevista henkilöistä lähes puolet on yksin asuvia ja heistä taas enemmistö on miehiä. Yksinäisten miesten osuus kaikista tutkimusaineiston tapauksista jää kolmannekseen. Useammassa kuin joka toisessa asiassa häätöuhan kohteena on useita henkilöitä, jolloin uhka koskee myös avio- tai avopuolisoa, huollettavaa lasta tai muuta samassa taloudessa asuvaa henkilöä. Lapsettomat parit joutuvat kohtalaisen harvoin häätöuhkatilanteeseen.

Tutkimusaineiston tietojen avulla on mahdollista arvioida häätötapausten yhtäläisyyksiä ja eroja alueen mukaan. Kuvio 4.2 kuvaa eri väestöryhmien osuutta kaikista hädettävistä asukkaista pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa. Tässä yhteydessä ja myöhemmin käytettävä aluejako perustuu ulosottopiirien perusteella tehtyyn ryhmittelyyn¹⁶.



Kuvio 4.2 Hädettävät asukkaat ulosotossa väestöryhmän ja alueen mukaan

Pääkaupunkiseudulla hätöuhan kohteeksi joutuneiden asukkaiden joukossa on suhteellisesti enemmän lapsiperheitä ja yksinhuoltajanaisia, muualla Suomessa taas yksin asuvia miehiä ja lapsettomia pareja¹⁷. Pääkaupunkiseudulla hätöuhkatilanteissa on siis hieman useammin osallisena lapsia kuin muualla Suomessa. Kaiken kaikkiaan hädettävien henkilöiden rakenne on kuitenkin kohtalaisen samankaltainen pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa.

¹⁶ Helsingin ja Vantaan kaupungit muodostavat omat ulosottopiirit. Espoon piiriin kuuluvat myös Kauniainen, Kirkkonummi ja Siuntio.

¹⁷ Erot hädettävien asukkaiden jakaumissa alueittain eivät ole tilastollisesti merkitseviä ($p=.055$).

4.3 Taustatietoja häätöuhan kohteeksi joutuneista henkilöistä

Ikä

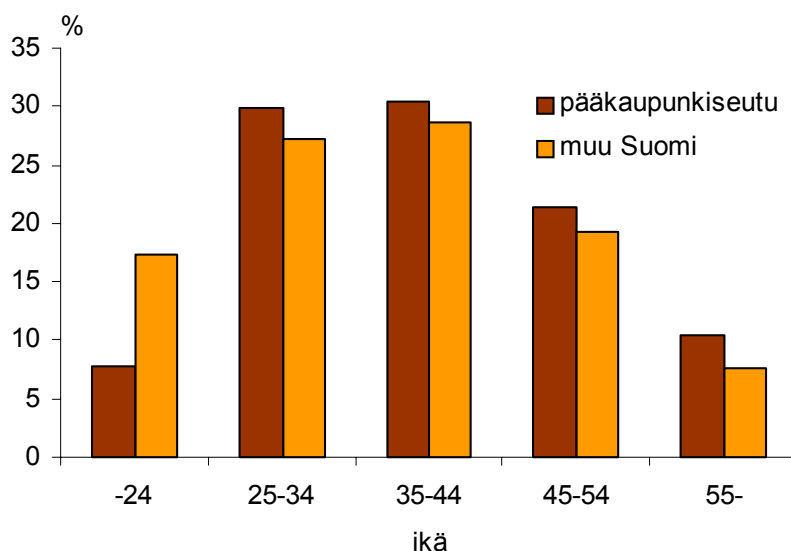
Häätöuhkatilanteeseen joutuneiden henkilöiden keski-ikä on 37 vuotta (mediaani). Ikäjakauma ulottuu 17 vuodesta 82 vuoteen. Ikä on laskettu siltä vuodelta, jolloin asiasta on annettu tuomio käräjäoikeudessa. Jos asia koskee useampaa henkilöä, ikä kuvaa hakemuksessa ensimmäisenä mainittua.

Yli neljä viidestä hädettävästä asukkaasta on iältään 20–50-vuotiaita. Alle 20-vuotiaiden osuus jää häviävän pieneksi, mutta 20–24-vuotiaita on jo runsaasti. Alle 30-vuotiaiden osuus kohoaa lähes 30 prosenttiin kaikista tutkimusaineiston henkilöistä. Nuorten ikäryhmien kohtalaisen suurta osuutta voi selittää se, että vuokra-asuminen on yleistä juuri tässä elämänvaiheessa.

Keski-ikä vaihtelee eri asukasryhmissä. Lapsettomien parien viitehenkilöt ovat iältään keskimäärin 44 vuotta ja yksin asuvat naiset 42 vuotta. Muissa ryhmissä keski-ikä jää 35–37 vuoteen. Keskimäärin nuorimpia ovat yksin asuvat miehet. Yksin asuvilla ja lapsettomien parien viitehenkilöillä ikärakenne on tasaisempi kuin yksinhuoltajilla ja lapsiperheiden viitehenkilöillä. On luonnollista, että kahdessa jälkimmäisessä ryhmässä nimenomaan keski-ikäisten osuus on korkea¹⁸.

Pääkaupunkiseudulla häätöuhkatilanteeseen joutuneet asukkaat ovat keskimäärin hieman vanhempia kuin muualla Suomessa. Ero syntyy siitä, että pääkaupunkiseudulla alle 25-vuotiaiden osuus jää kahdeksaan prosenttiin, kun se muualla maassa on tähän verrattuna yli kaksinkertainen. Kuvio 4.3 kuvaa hädettävien asukkaiden ikärakennetta alueittain.

¹⁸ Ehkä tästä syystä eri väestöryhmien ikäjakaumassa on tilastollisesti erittäin merkitseviä eroja ($p=.000$). Asukkaiden ikäjakauman alueelliset erot taas ovat tilastollisesti melkein merkitseviä ($p=.028$).



Kuvio 4.3 Häädettävien asukkaiden ikäjakauma ulosotossa alueen mukaan

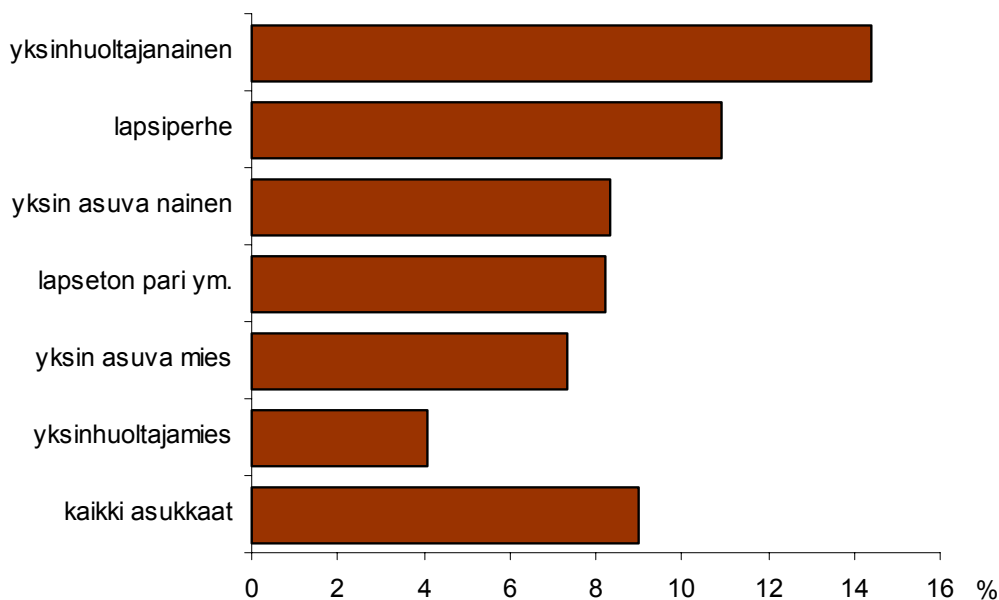
Alueelliset erot häädettävien henkilöiden ikärakenteessa voivat johtua esimerkiksi vuokra-asuntomarkkinoiden erilaisuudesta. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella vuokra-asuntoja on monin paikoin helpommin saatavilla kuin pääkaupunkiseudulla. Tämä voi lisätä nuorten vuokralaisten osuutta ja näkyy myös häätöuhkatilanteeseen joutuneiden asukkaiden ikärakenteessa.

Aikaisemmat häätöuhkatilanteet

Useimmat tutkimusaineistoon kuuluvat henkilöt ovat ensimmäistä kertaa häätöuhan kohteena. Yhdeksällä henkilöllä kymmenestä ei ole ulosottotietojen mukaan aikaisempia hätötilanteita. Peräkkäisten hätöasioiden kierteet ovat harvinaisia. Ainoastaan yhdellä henkilöllä sadasta on takana vähintään kaksi aikaisempaa hätöuhkatilannetta.

Todellisuudessa aikaisempia hätöuhkatilanteita on voinut olla enemmän. Tähän on ainakin kaksi syytä. Ensiksikin ulosottorekisterit sisältävät näitä tietoja noin kymmenen edeltävän vuoden ajalta. Sitä ennen ulosottoon edenneistä hätöasioista ei ole tietoa. Muutenkaan ulosottorekistereiden tiedot eivät ole tältä osin kattavia, joten niihin on suhtauduttava varauksella. Toiseksi lukuihin eivät sisälly ne hätöuhkatilanteet, joihin on löytynyt ratkaisu jo

ennen asian etenemistä ulosottoon. Kuviosta 4.4 selviää aikaisempia häätötilanteita kokeneiden henkilöiden osuus eri väestöryhmissä¹⁹.



Kuvio 4.4 Useita häätöuhkatilanteita kokeneiden asukkaiden osuus ulosotossa väestöryhmittäin

Toistuvat häätöuhkatilanteet ovat yleisimpiä silloin, kun häätöasiassa on yhtenä osapuolena nainen tai lapsia. Yksinhuoltajanaissilla aikaisemmat häätöuhkatilanteet ovat yli kolme kertaa yleisempiä kuin yksinhuoltajamiehillä. Ehkä hieman odottamattomana voidaan pitää sitä, että yksin asuvilla miehillä kokemukset useammasta hätöuhasta ovat ulosoton tietojen mukaan melko harvinaisia.

Pääkaupunkiseudulla useita kertoja hätöuhkatilanteessa olleiden henkilöiden osuus on alhaisempi kuin muualla Suomessa. Runsaat kuusi prosenttia pääkaupunkiseudulla asuvista ja kymmenen prosenttia muualla maassa asuvista on ollut ulosoton tietojen perusteella jo aikaisemmin hätöuhkatilanteessa.

¹⁹ Väestöryhmittäin ei ole tilastollisesti merkitseviä eroja sen perusteella, onko henkilöllä aikaisempia hätöuhkatilanteita vai ei ($p=.157$). Myöskään alueellisesti tarkastellen ei ole tällaisia eroja ($p=.127$).

Vuokravelat ja muut häätöuhkatilanteen taustasyyt

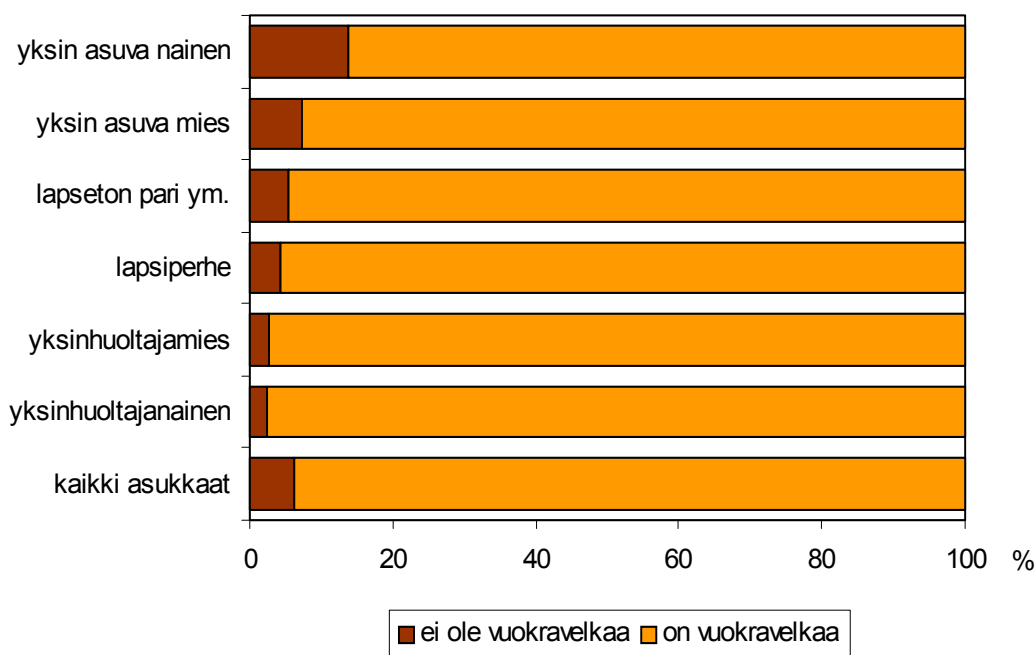
Valtaosalla häätöuhkatilanteeseen joutuneista henkilöistä on maksamattomia vuokravelkoja. Maksuvaikeudet ovatkin yleisin syy joutua häätöuhan kohteeksi. Kuitenkin osassa tapauksista henkilöllä ei ole lainkaan maksamattomia vuokria. Tällaisia tapauksia on noin kuusi prosenttia kaikista asioista (ks. myös Piirainen 1993,78). Niissä toimet asukkaan häätämiseksi ovat käynnistyneet jonkin muun syyn kuin maksamattomien vuokrien vuoksi.

Vuokravelkaisten ja -velattomien osuuksista selviää ainakin osittain maksamattomien vuokrien ja muiden syiden osuus häätöuhkatilanteiden taustalla. Aineiston tietojen avulla ei voida kuitenkaan erotella tarkasti niitä tapauksia, joissa häätöuhka johtuu muusta syystä kuin maksuvaikeuksista. Luvuista ei myöskään selviä se, kuinka moni henkilö on joutunut häätöuhan kohteeksi sekä vuokrasaatavien että muun syyn vuoksi. Muita asukkaita häiritsevään käyttäytymiseen syylistyneitä asukkaita pyritään toisinaan häätämään maksamattomien vuokrien perusteella, koska näin asia hoituu vuokranantajan näkökulmasta helpoimmin.²⁰

Kuvio 4.5 kuvaa vuokravelkaisten ja -velattomien henkilöiden osuutta eri väestöryhmissä²¹. Sen perusteella vuokravelkaisia on kaikissa ryhmissä enemmän kuin velattomia. Tämän mukaan maksuvaikeudet näyttävät olevan pääasiallinen syy häätöuhkaan kaikissa väestöryhmissä.

²⁰ Esimerkiksi Helsingin kaupungin lainopillisen osaston häätöasioista saatujen tietojen mukaan osastolle saapuneissa huoneenvuokra-asoiden toimeksiannoissa vuonna 2003 asukkaiden vuokrasaatavat olivat ongelman syynä runsaat 1 500 kertaa ja häiritsevä elämä vain muutamia kymmeniä kertoja. Häiriöistä johtuvien tapausten suhde jää näin ollen pariin prosenttiin.

²¹ Väestöryhmittäin ei ole tilastollisesti merkitseviä eroja siltä osin, onko asukkaalla vuokravelkaa vai ei ($p=.005$).



Kuvio 4.5 Häädettävät vuokravelkaiset ja -velattomat asukkaat ulosotossa väestöryhmittäin

Veloista riippumattomat syyt näyttäisivät olevan yksin asuvien ja heistä etenkin naisten ongelma. Yksin asuvilla naisilla osuus on kaksinkertainen verrattuna yksin asuviin miehiin ja viisinkertainen verrattuna toisessa ääripäässä sijaitseviin yksinhuoltajiin. Näiden tietojen mukaan häätöuhkatilanteet johtuvat yksinhuoltajilla lähes poikkeuksetta maksuvaikeuksista, mutta yksinäisillä selvästi useammin myös muista syistä.

Alueellisesti tarkastellen vuokravelattomien henkilöiden osuus on pääkaupunkiseudulla kahdeksan prosenttia ja muualla maassa kuusi prosenttia. Näin ollen muiden syiden kuin maksamattomien vuokrien vuoksi häätöuhkatilanteeseen joutuneiden henkilöiden osuus poikkeaa vain vähän eri alueilla²².

Taulukko 4.1 kuvaa häädettävien henkilöiden vuokravelkojen jakaumaa. Mukaan on otettu myös ne, joilla ei ole lainkaan vuokratästejä. Samoin taulukon keskiluvut on laskettu kaikista tutkimusaineiston tapauksista. Häätöuhan kohteena olevilla asukkailla on maksamattomia vuokria keskimäärin 1 660 euroa (ks. myös Valkama 2004). Velkojen määrä kuvaa tilannetta siinä vaiheessa, kun asia on tullut vireille ulosotossa²³. Vuokravelat sisältävät

²² Alueelliset erot vuokravelkaisten ja -velattomien osuuksissa eivät ole tilastollisesti merkitseviä ($p=.305$).

²³ Osassa tapauksista häätöuhan kohteeksi joutunut henkilö on kuitenkin maksanut ainakin osan vuokratuloistaan tai veloille on kertynyt maksusuorituksia ulosmittauksista. Asiaan palataan tuonnempana tässä pääluvussa.

vain saamisten pääoman, mutta eivät korkoja, perintäkuluja tai oikeudenkäyntikuluja.

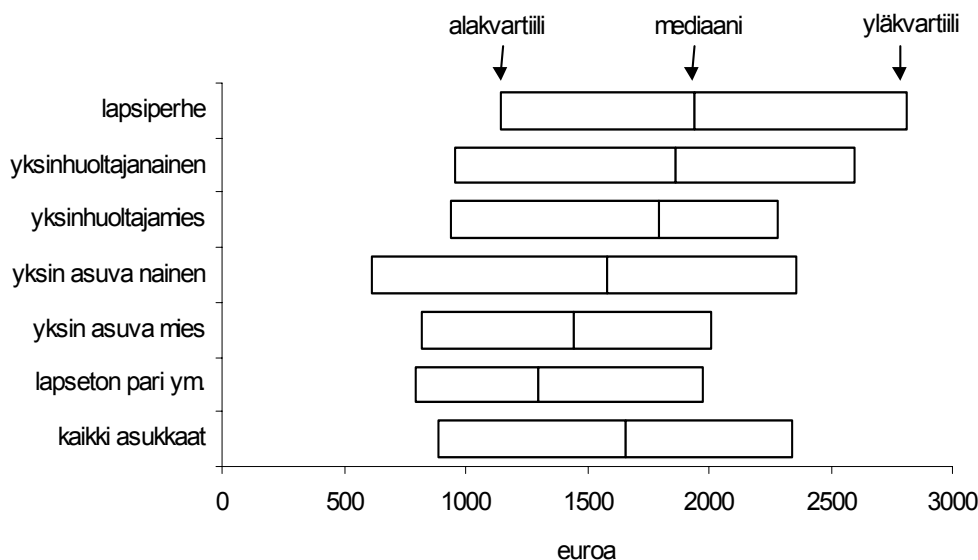
Taulukko 4.1 Häädettävien asukkaiden vuokravelkojen rahamäärä ulosotossa

euroa	N	%
0	50	6
1 – 500	46	6
501 – 1000	127	16
1001 – 2000	292	37
2001 – 3000	178	22
3001 – 4000	64	8
4001 –	43	5
Yhteensä	800	100
keskiarvo: 1 790 €		
mediaani: 1 660 €		

Vuokravelkojen jakauman ja keskilukujen perusteella asukkailla on häätöuhkatilanteissa yleensä korkeintaan muutaman kuukauden vuokrat rästissä. Kolmessa tapauksessa neljästä vuokria on maksamatta 500–3 000 euroa. Enimmillään häädettävällä asukkaalla on vuokravelkaa runsaat 9 700 euroa.

Suuret vuokrarästit johtuvat useammasta syystä. Asiaan voivat vaikuttaa esimerkiksi perhekokoa ja siitä johtuvat asumiskustannukset tai vuokrasuhteen osapuolten haluttomuus neuvotella saatavien maksamisesta. Vuokrarästejä voi kertyä myös silloin, jos asia vaatii tavallista pidempää selvittelyä ja harkintaa vuokranantajalta tai viranomaisilta.

Vuokravelkojen määrää voidaan arvioida tarkemmin väestöryhmittäin. Kuvio 4.6 jakaa eri ryhmiin kuuluvat tapaukset yhtä suuriin neljänneksiin vuokravelkojen määrän perusteella. Alakvartiilin alapuolelle jää neljännes tapauksista, samoin yläkvartiilin yläpuolelle. Laatikko sisältää puolet tapauksista ja mediaani jakaa laatikon edelleen puoliksi tapausten määrän perusteella.



Kuvio 4.6 Häädettävien asukkaiden vuokravelat ulosotossa väestöryhmittäin

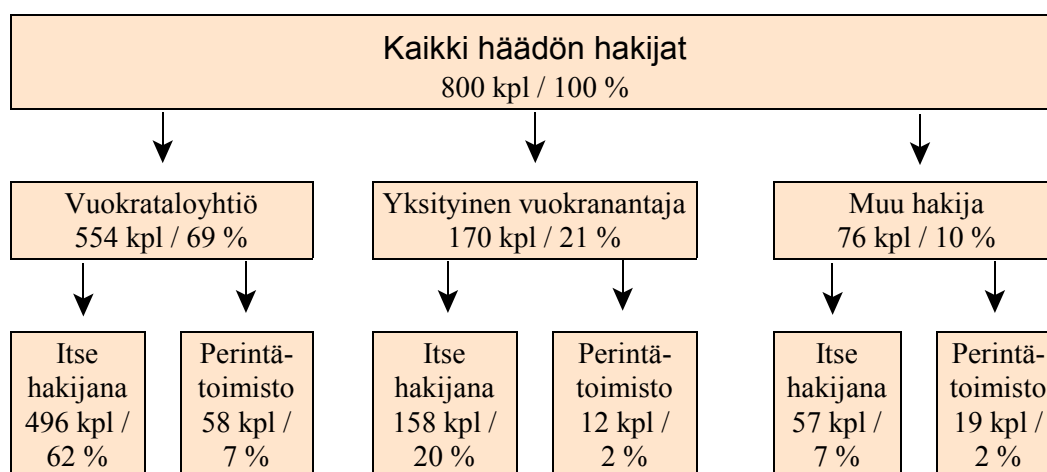
Vuokravelkojen määrä eri väestöryhmissä on odotusten mukainen sikäli, että lapsiperheillä ja yksinhuoltajilla on keskimäärin eniten velkaa. Näissä ryhmissä on jo lasten vuoksi todennäköisesti suuremmat asumiskustannukset kuin muissa ryhmissä. Lisäksi vuokranantajien ja viranomaisten voidaan arvioida suhtautuvan keskimääräistä ymmärtävämmiin lapsiperheiden ja yksinhuoltajien häätöasioiden käsittelyyn. Tämä saattaa pitkittää häätötilanetta ja lisätä vuokrarästejä näissä ryhmissä. Naisilla vuokravelkojen määrä on keskimäärin hieman suurempi kuin miehillä sekä yksin asuvien että yksinhuoltajien ryhmissä.²⁴

Pääkaupunkiseudulla asuvilla on vuokravelkaa keskimäärin runsaat 1 900 euroa, kun muualla maassa vastaava määrä jää noin 1 530 euroon. Velkamäärien erot näkyvät myös vuokravelkojen jakaumasta. Alle tuhannen euron vuokravelat on vain vajaalla viidenneksellä pääkaupunkiseudulla asuvista, mutta lähes joka kolmannella muualla maassa asuvista. Vajaan neljänneksen ero keskimääräisissä vuokraveloissa kuvaa ennen muuta sitä, että pääkaupunkiseudulla on korkeampi vuokrataso kuin muualla maassa.

²⁴ Kuviossa on käytetty keskilukuna vuokravelkojen mediaania. Vuokravelkojen keskiarvo puolestaan poikkeaa yksisuuntaisen varianssianalyysin perusteella tilastollisesti merkitsevästi sekä eri asiakasryhmissä ($p=.000$) että alueellisesti ($p=.000$).

4.4 Häädön hakijat ja hakijoiden asiamiehet

Tutkimusaineiston häätöasioista on mahdollista selvittää, onko hakijana vuokrataloyhtiö, yksityishenkilö tai muu yksityinen taho vai joku muu vuokranantaja. Aineiston tiedoista näkyy myös se, onko hakija toiminut omissa nimissään vai onko se käyttänyt saatavien perintään erikoistunutta perintätointoa asiamiehenään. Kuvio 4.7 kuvaa hakijoita ja asiamiehen käyttöä häätöasioissa.²⁵



Kuvio 4.7 Häätöuhkatilanteet ulosotossa hakijan ja perintätointon käytön mukaan

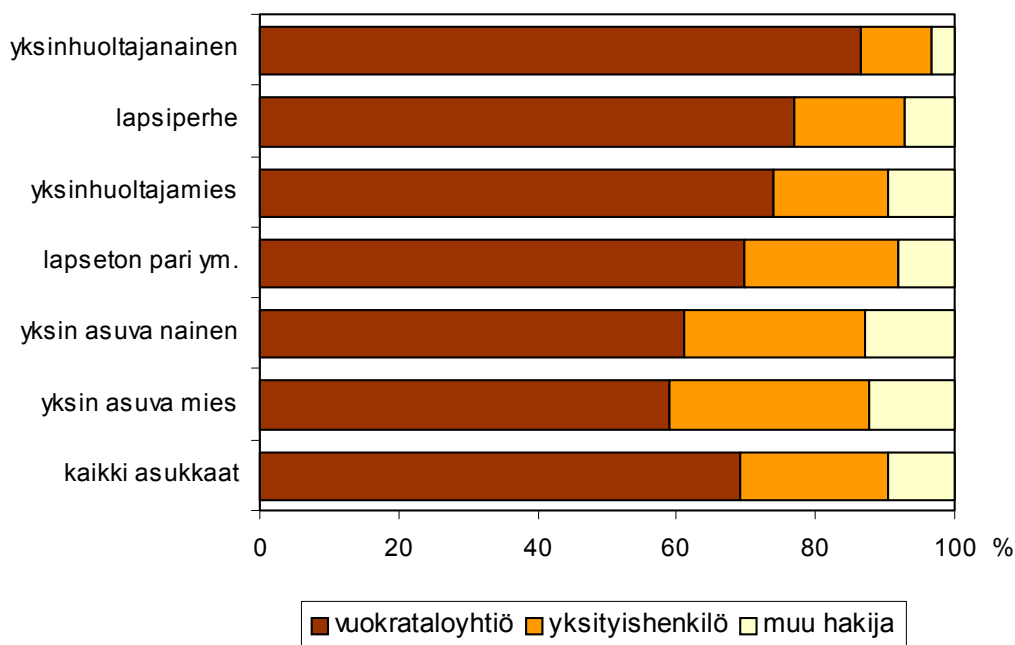
Yli kahdessa tapauksessa kolmesta häädön hakijana on vuokrataloyhtiö. Ulosoton tiedoista ei kuitenkaan käy ilmi, ovatko ne kuntien omistamia kiinteistöosakeyhtiöitä vai yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä. Yksityisten vuokranantajien ja muiden hakijoiden osuus jää selvästi pienemmäksi kuin vuokrataloyhtiöiden osuus. Yksityiset vuokranantajat ovat yleensä asuntoaan vuokraavia yksityishenkilöitä. Muita hakijoita ovat esimerkiksi kuntien sosiaalitoimistot sekä opiskelija-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja omistavat tahot. Vain kolmessa tapauksessa häädön hakijana on ollut asunto-osakeyhtiö.

Häädön hakija on käyttänyt perintätointoa asiamiehenään noin joka kymmenennessä asiassa. Niiden tapausten osuus, joissa perintätointo on ollut mukana hätöasiassa, vaihtelee vain vähän eri väestöryhmissä. Häädön hakijoista vuokrataloyhtiöt ja yksityiset vuokranantajat ovat turvautuneet perintätointojen palveluihin harvemmin kuin muut hakijat.

Vuokrataloyhtiö on yleisin häädön hakija kaikissa väestöryhmissä. Eri hakijoiden osuuksissa on kuitenkin eroja väestöryhmittäin. Yksinhuoltaja-

²⁵ Rivien prosenttiosuudet eivät välttämättä summaudu sataan, mikä johtuu lukujen desimaalien pyöristämisestä.

naisten häätoasioissa on tavallista useammin hakijana vuokrataloyhtiö.²⁶ Yksin asuvien asioissa taas muiden hakijoiden osuus on keskimääräistä suurempi. Kuvio 4.8 kuvaa vuokrataloyhtiöiden ja muiden häädön hakijoiden osuutta väestöryhmittäin.



Kuvio 4.8 Häädön hakijat ulosotossa väestöryhmittäin

Häädön hakijoiden jakauman erot eri väestöryhmissä kuvastavat myös eri asumismuotojen asukaskantaa. Vuokrataloyhtiöissä asuu enemmän sellaisia häädettäviä asukkaita, joilla on huollettavia lapsia. Muiden hakijoiden asunnoissa taas on enemmän yksin asuvia häädettäviä henkilöitä. Esimerkiksi yksinäisiä miehiä on vuokrataloyhtiöiden häädettävistä asukkaista runsas neljännes, mutta muiden hakijoiden asukkaista jo yli neljä kymmenestä.

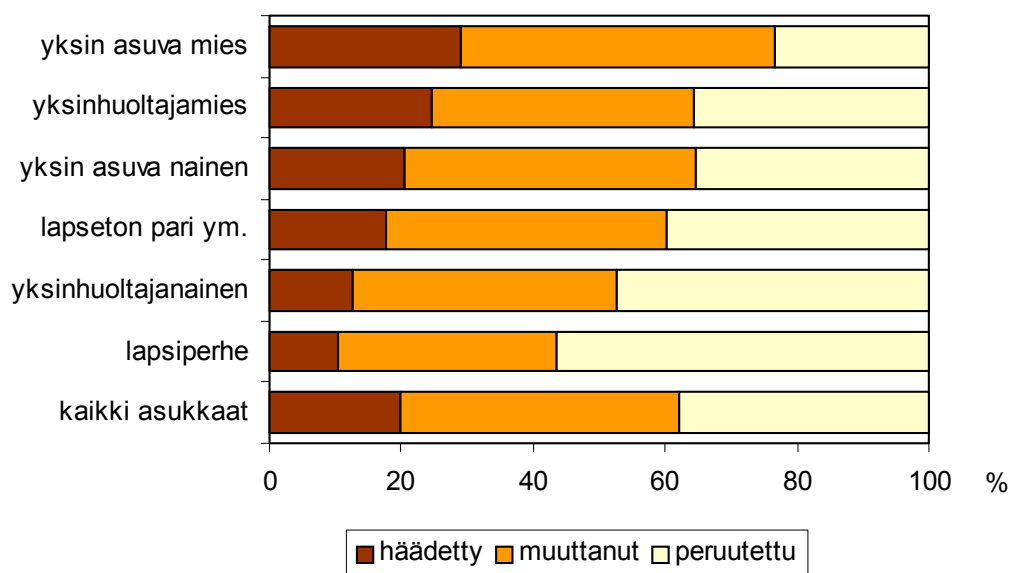
Alueellisesti tarkastellen vuokrataloyhtiö on suhteellisesti hieman useammin häädön hakijana pääkaupunkiseudulla ja yksityinen vuokranantaja muualla maassa. Muiden hakijoiden osuus on suurempi pääkaupunkiseudulla. Häädön hakijat käyttävät perintätoimistoja asiamiehenään vähän harvemmin pääkaupunkiseudulla kuin muualla Suomessa.

²⁶ Väestöryhmittäiset erot häädön hakijoiden osuuksissa ovat tilastollisesti erittäin merkitseviä ($p=.000$). Alueelliset erot puolestaan eivät ole tilastollisesti merkitseviä ($p=.107$).

4.5 Häätöasioiden käsittely ulosotossa

Häätöasioiden lopputulos

Häätöasian lopputuloksen mukaan ulosottorekistereistä poimittujen tapausten jakauma vastaa valtakunnallisten tilastojen jakaumaa (ks. luku 3). Toisin sanoen noin viidennes asioista päättyy häätöön ja loput asiat jakaantuvat suurin piirtein puoliksi asukkaan muuttoon ja asian peruuttamiseen päätyneiden tapausten kesken. Vuokranantajan näkökulmasta asian vieminen ulosotoon toimii kohtalaisen tehokkaana uhkana, koska yleensä asukas lähtee asunnostaan ennen kuin hänet häädetään sieltä pakolla. Häädön peruutus johtuu useimmiten vuokravelkojen maksamisesta. Kuvio 4.9 kuvaa häätöön ja muuhun lopputulokseen päätyneiden asioiden osuutta eri väestöryhmissä.



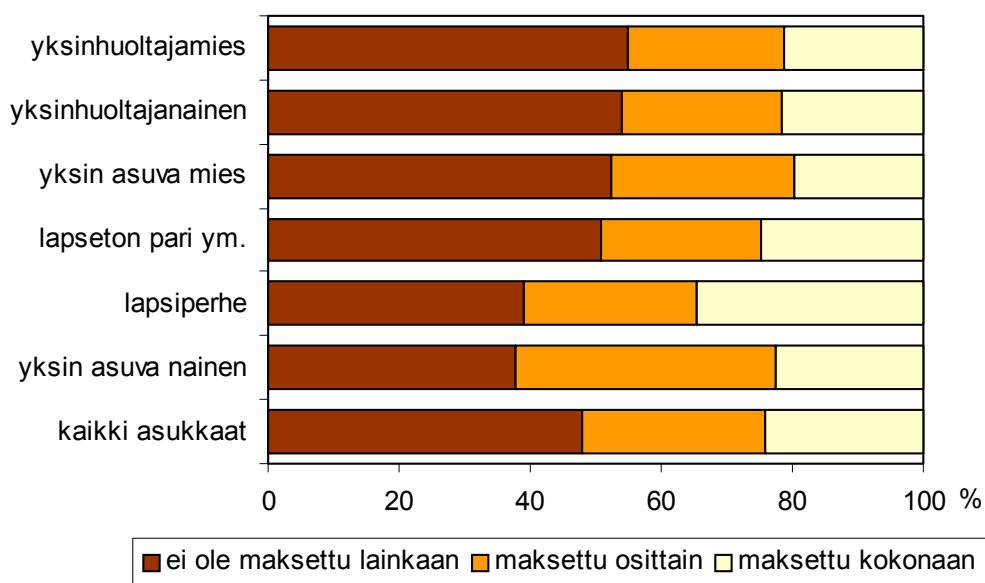
Kuvio 4.9 Häätöasioiden lopputulos ulosotossa väestöryhmittäin

Häätöön johtaneiden tapausten suhteellisten osuuksien erot eri väestöryhmissä ovat kohtalaisen suuria²⁷. Yksin asuvilla miehillä näiden tapausten osuus on lähes kolminkertainen verrattuna vastaavaan osuuteen lapsiperheillä. Häätöön päädytään harvimminkin, jos perheessä on sekä lapsi että nainen. Yksinhuoltajamiesten ryhmässä häätöjen suhteellinen osuus on kaksinkertainen verrattuna yksinhuoltajanaisiin.

²⁷ Väestöryhmittäiset erot ulosotossa käsiteltyjen häätöasioiden jakaumassa ovat tilastollisesti erittäin merkitseviä ($p=.000$).

Myös asukkaan muuttamiseen ja asian peruuttamiseen päätyneiden tapausten kesken voidaan havaita eroja. Nämä erot näkyvät parhaiten, kun verrataan toisiinsa häätöprosentin perusteella ääripäihin sijoittuvia yksinäisiä miehiä ja lapsiperheitä. Yksinäisten miesten ryhmässä asunnostaan muuttaneiden osuus on korkea, kun taas lapsiperheillä häätöjen peruutukset ovat yleisiä. Tämän mukaan häätötilanteiden sopiminen on harvinaista yksinäisten miesten häätöasioissa ja yleistä lapsiperheiden asioissa. Vain viidennes hädän peruutuksista, mutta lähes puolet toteutuneista häädöistä koskee yksin asuvia miehiä.

Yksi syy hädän peruuntumiseen voi olla, että asukas maksaa vuokravelkansa tai sopii niiden maksamisesta vuokranantajan kanssa. Käytännössä vuokravelkojen maksaminen tarkoittaa usein sitä, että veloille on kertynyt rahasuorituksia ulosmittauksissa. Hieman yli puolet maksuvaikeuksien vuoksi häätöuhkatilanteeseen joutuneista henkilöistä on maksanut velkojaan ulosotossa. Velkojaan maksaneista henkilöistä runsas puolet on maksanut velkansa osittain ja muut ovat maksaneet ne kokonaan. Kuvio 4.10 kuvaa vuokravelkojen maksamista eri väestöryhmissä.



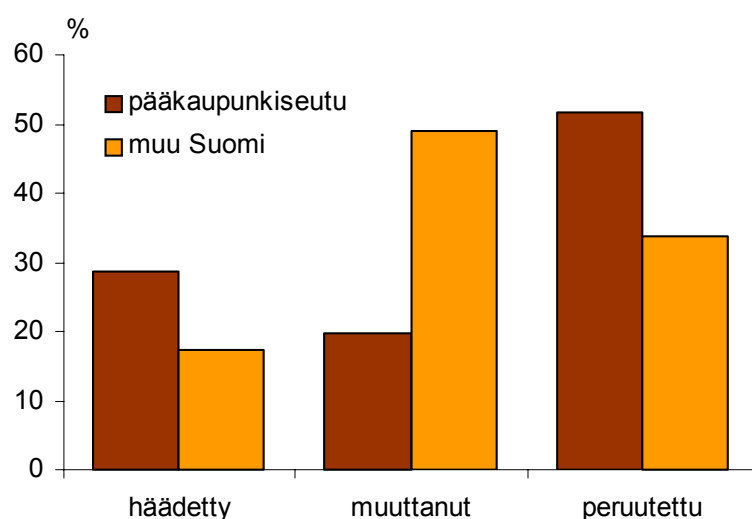
Kuvio 4.10 Vuokravelkojen maksaminen ulosotossa väestöryhmittäin

Eri ryhmien kesken ei ole kovin suuria eroja vuokravelkojen maksamisessa²⁸. Lapsiperheet ja yksin asuvat naiset erottuvat kuitenkin muita ryhmiä parempina maksajina. Näissä ryhmissä maksamatta jättäneiden osuus jää alle 40

²⁸ Väestöryhmittäiset erot velkojen maksamisessa tai maksamatta jättämisessä ovat tilastollisesti melkein merkitseviä ($p=.011$), kuten myös vastaavat alue-erot ($p=.016$).

prosenttiin. Lisäksi lapsiperheiden ryhmässä on eniten kaikki vuokratästänsä maksaneita, mikä on voinut vaikuttaa heidän alhaiseen häätöprosenttiin.

Alueellisesti tarkastellen häätöratkaisujen lopputulos poikkeaa pääkaupunkiseudulla selvästi muusta Suomesta.²⁹ Kuvion 4.11 mukaan pääkaupunkiseudulla asukkaan häätöön johtavien tapausten osuus on noin puolet korkeampi kuin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Myös muuhun ratkaisuun päätyneiden tapausten osuus vaihtelee alueittain. Muualla maassa ulosoton antaman muuttokehotuksen jälkeen asunnostaan muuttaneiden osuus on yli kaksinkertainen verrattuna vastaavaan osuuteen pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudulla taas peruutettujen häätöjen osuus on selvästi suurempi kuin muualla maassa.



Kuvio 4.11 Häätöasioiden lopputulos ulosotossa alueen mukaan

Häädettyjen korkeampi osuus pääkaupunkiseudulla ja vastaavasti asunnostaan muuttaneiden suurempi osuus muualla maassa johtuneen ennen muuta vuokra-asuntomarkkinoiden eroista. Toisin sanoen pääkaupunkiseudulla asuvilla ei ole häätöuhkatilanteissa yhtä helposti tarjolla uutta asuntoa kuin monin paikoin muualla maassa. Jos häätöuhan kohteeksi joutuneelle asukkaalle ei löydy uutta asuntoa, sosiaalivirasto saattaa maksaa erääntyneet vuokrat. Tämä voi selittää peruutettujen häätöjen suurta osuutta pääkaupunkiseudulla. Lisäksi häädettävät asukkaat ovat maksaneet erääntyneitä vuokriaan hieman heikommin pääkaupunkiseudulla kuin muualla maassa.

Häätöasioiden alueellisia eroja voidaan tulkita kuvion 4.11 mukaan myös siten, että pääkaupunkiseudulla yhteensä noin puolet ja muualla maassa kaksi

²⁹ Alueelliset erot ulosotossa käsiteltyjen häätöasioiden jakaumassa ovat tilastollisesti erittäin merkitseviä ($p=.000$).

kolmesta hädettävästä asukkaasta joutuu lopulta muuttamaan asunnostaan. Näihin lukuihin päädytään laskemalla yhteen hädettyjen ja ennen häätötoimitusta muuttaneiden osuudet. Kääntäen tämä tarkoittaa sitä, että pääkaupunkiseudulla suurempi osa ulosottoon edenneistä häätöuhkatilanteista sovitaan kuin muualla maassa. Vuokra-asuntomarkkinoiden erojen vuoksi sopiminen voi tosin olla osittain pakon sanelemaa. Pääkaupunkiseudulla peruuntuu todennäköisesti monia sellaisia häätöuhkatilanteita, jotka monilla muilla alueilla johtaisivat asukkaan muuttoon.

Asioiden käsittelyajat

Tutkimusaineisto sisältää kolme päivämäärätietoa, joista voidaan laskea häätöasioiden käsittelyaikoja. Ensimmäinen päivämäärä kuvaa kärjäoikeuden antamaa häätötuomiota, toinen asian vireille tulon ajankohtaa ulosotossa ja kolmas hädön toimituspäivää. Taulukko 4.2 esittää hätöasioiden käsittelyaikoja kärjäoikeuden tuomiosta hätötoimitukseen ulosotossa.³⁰

Taulukko 4.2 Hätöasioiden käsittelyajat ulosotossa

	Kärjäoikeuden tuomiosta asian vireilletuloon ulosotossa	Asian vireilletulosta ulosotossa hätötoimitukseen	Kärjäoikeuden tuomiosta hätötoimitukseen ulosotossa
Käsittelyaika, vrk	%	%	%
–7	38	5	1
8 – 14	29	23	4
15 – 30	20	51	39
31 – 60	8	16	40
61 – 90	3	2	9
91 – 180	2	2	6
181 –	1	1	2
Yhteensä	100	100	100
n	713	713	713
keskiarvo	19	27	46
mediaani	10	20	33

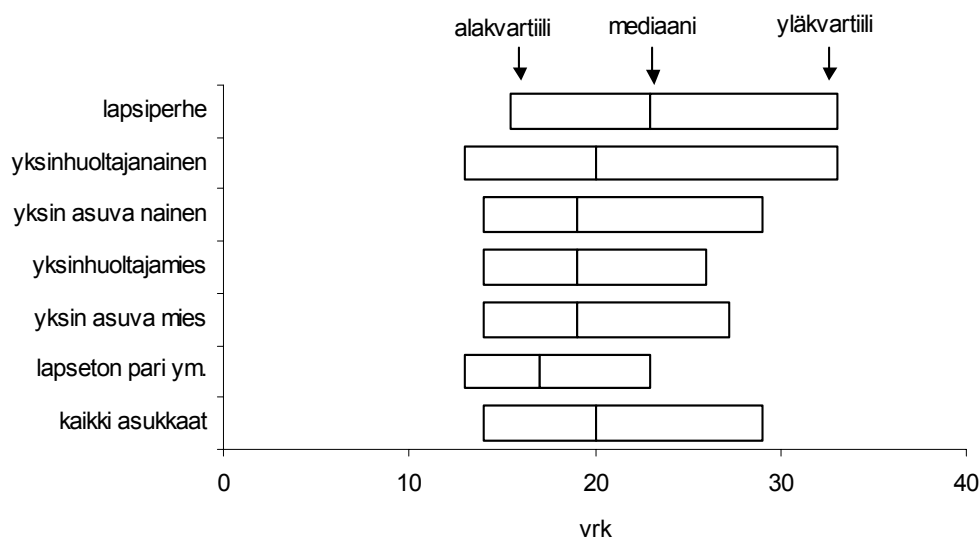
Hätöasioiden käsittely on varsin ripeää. Kärjäoikeuden antamasta hätötuomiosta kuluu tyypillisesti vain runsas viikko siihen, kun asia tulee vireille ulosotossa. Ulosotossa asian käsittely vie keskimäärin kolmisen viikkoa.

³⁰ Tarkastelussa ovat mukana vain ne tapaukset, joista tiedetään kaikki kolme päivämäärää.

Häätötuomio johtaa yleensä siis runsaassa kuukaudessa joko häätöön tai asian päättymiseen muulla tavalla.

Lähes neljässä tapauksessa viidestä häätöasian käsittely kestää kokonaisuudessaan kahdesta viikosta kahteen kuukauteen. Vain pari hätöasiaa sadasta vie aikaa vähintään puoli vuotta. Asumaan hätöön päätyneissä tapauksissa käsittelyaika on keskimäärin muutaman vuorokauden pidempi kuin muissa asioissa.

Seuraavassa kuviossa 4.12 on kuvattu hätöasioiden käsittelyaikaa ulosotossa asian vireille tulosta hätötoimitukseen väestöryhmittäin. Käsittelyajat vaihtelevat jonkin verran eri ryhmissä, mutta erot eivät ole suuria.



Kuvio 4.12 Hätöasioiden käsittelyaika ulosotossa väestöryhmittäin

Hätöasian käsittely ulosotossa kestää kauimmin lapsiperheiden asioissa. Lapsiperheillä hätöasioiden käsittelyaika ulosotossa on keskimäärin lähes puolta pidempi kuin lapsettomilla pareilla. Keskimääräistä pidemmät käsittelyajat ja myös niiden suuri hajonta osoittavat, että lapsiperheiden ja osin myös yksinhuoltajanaisten hätöasioista ainakin osa vaatii tavallista pidempää selvittelyä ja harkintaa ulosotossa³¹.

Pääkaupunkiseudulla hätöasioiden käsittely kestää kauemmin kuin muualla Suomessa riippumatta siitä, mitä käsittelyvaihetta tarkastellaan. Aika käräjäoikeuden tuomiosta asian vireille tuloon ulosotossa on pääkaupunkiseu-

³¹ Kuviossa on käytetty keskilukuna käsittelyajan mediaania. Hätöasioiden ulosottokäsittelyn keston keskiarvoissa ei ole yksisuuntaisen varianssianalyysin perusteella tilastollisesti merkitseviä eroja eri väestöryhmissä ($p=.184$). Saman käsittelyajan alueelliset erot ovat tilastollisesti melkein merkitseviä ($p=.012$).

dulla keskimäärin vain yhden vuorokauden pidempi kuin muualla Suomessa. Vastaavasti asian käsittely ulosotossa vie pääkaupunkiseudulla viikon kauemmin. Tämä vaihe kestää pääkaupunkiseudulla keskimäärin 25 vuorokautta ja muualla maassa keskimäärin 18 vuorokautta. Yhteenlaskettu käsittelyaika käräjäoikeuden tuomiosta häätötoimitukseen ulosotossa kestää pääkaupunkiseudulla siis toista viikkoa kauemmin kuin muilla alueilla. Käsittelyaikojen erot voivat johtua yhtäältä asioiden ominaispiirteistä ja toisaalta ulosottoviranomaisten mahdollisuuksista ottaa käsiteltäväkseen näitä asioita.

4.6 Yhteenvetoa

Ulosotosta kootun 800 tapauksen aineiston perusteella kuva häätöuhkatilanteeseen joutuneista henkilöistä on yllättävän monimuotoinen. Häätöuhan kohteista vähän alle puolet on yksin asuvia, neljännes yksinhuoltajia ja kolme kymmenestä yhdessä asuvia.

Tarkemmin ryhmiteltynä kaikista hädettävistä henkilöistä noin kolmannes on yksin asuvia miehiä. Lapsiperheitä on viidennes sekä yksinhuoltajanaisia ja yksinäisiä naisia molempia noin yksi seitsemästä. Yksinhuoltajamiesten ja lapsettomien parien osuus jää alle kymmenesosaan.

Yleensä häätöasia koskee useampaa kuin yhtä henkilöä. Lapsia on mukana lähes joka toisessa asiassa. Pääkaupunkiseudulla tämä osuus on korkeampi kuin muualla Suomessa. Sukupuolen mukaan kuusi kymmenestä hädettävästä henkilöstä on miehiä ja neljä kymmenestä on naisia. Häätöuhkatilanteeseen joutuneiden henkilöiden keski-ikä on 37 vuotta. Eri väestöryhmistä lapsettomien parien viitehenkilöt ovat iäkkäimpiä ja yksinäiset miehet nuorimpia. Pääkaupunkiseudulla on vähemmän alle 25-vuotiaita hädettäviä kuin muualla Suomessa.

Lähes joka kymmenes häätöuhan kohteeksi joutunut henkilö oli ollut ulosoton tietojen mukaan jo aikaisemmin vastaavassa tilanteessa. Yksinhuoltajanaisilla ja lapsiperheillä sekä pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuvilla on useimmin aikaisempia häätöuhkatilanteita.

Valtaosalla hädettävistä henkilöistä on maksamattomia vuokravelkoja. Vuokrarästejä on keskimäärin 1 660 euroa henkilöä kohden. Eniten vuokravelkaa on pääkaupunkiseudulla asuvilla sekä niillä, joilla on lapsia. Vain kuudella prosentilla tutkimusaineiston henkilöistä ei ole lainkaan vuokravelkaa. Ainakin näissä tapauksissa häätöuhan taustalla on muita kuin taloudellisia syitä. Vuokravelattomia on eniten yksin asuvien naisten ryhmässä.

Häädön hakijana on vuokrataloyhtiö kahdessa tapauksessa kolmesta. Yksityishenkilö on hakijana joka viidennessä asiassa ja muu vuokranantaja yhdessä tapauksessa kymmenestä. Yksin asuvien häätöasioissa on keskimääräistä useammin muu hakija kuin vuokrataloyhtiö. Perintätoimisto on hakijan asiamiehenä noin joka kymmenennessä hätöasiassa.

Noin viidennes ulosottoon edenneistä hätöasioista päättyy asiakkaan hätöön asunnostaan. Lopuista tapauksista puolet johtaa asukkaan muuttamiseen ja toinen puoli asian peruuttamiseen. Hätöön ajaututaan useimmiten yksinäisten miesten ja yksinhuoltajamiesten asioissa. Pääkaupunkiseudulla hätöön päättyviä ja peruutettuja asioita on suhteellisesti enemmän kuin muualla Suomessa.

Hätöasian käsittely kestää keskimäärin viikon käräjäoikeuden tuomiosta asian vireille tuloon ulosotossa ja edelleen kolmisen viikkoa ulosotossa. Näin ollen viranomaiset käsittelevät hätöasiaa keskimäärin hieman yli kuukauden. Asioiden käsittely ulosotossa kestää kauimmin lapsiperheiden asioissa ja pääkaupunkiseudulla.

5 HÄÄTÖASIAT ASUKKAIDEN NÄKÖKULMASTA

5.1 Haastatteluaineiston sisällöstä

Häätöuhkatilanteeseen joutuneiden henkilöiden kokemuksia selvitettiin haastattelujen avulla. Tavoitteena oli löytää 10–20 henkilöä ja/tai perhettä, jotka suostuisivat kertomaan hätötilanteestaan. Haastateltavien löytäminen osoittautui aluksi melko vaikeaksi. Aihe on luonnollisesti ikävä, eikä siitä ole helppo puhua.

Haastateltavia yritettiin ensin löytää Helsingin kaupungin sosiaaliviraston erityissosiaalitoimiston (ESTO) asiakaskunnasta. Tämä ei kuitenkaan onnistunut. Haastateltavat löytyivät lopulta Herttoniemen asuntolan, Diakonissalaitoksen naisten asuntolan, ylivelkaantuneiden yrittäjien Kaski-Ryhmä ry:n, Takuu-Säätiön, SPR:n kotimaan avun, Helsingin kaupungin velkaneuvonnan, Espoon sosiaaliviraston sekä Espoon Diakoniasäätiön ja Espoonkruunu Oy:n asumisneuvojan avulla. Haastateltavia haluttiin löytää useilta eri tahoilta, jotta tavoitettaisiin erityyppisiä ja eri syistä häädetyiksi tulleita henkilöitä (Liite 5).

Haastatteluja tehtiin yhteensä 11 kappaletta. Vaikka määrä ei olekaan suuri, niin haastateltavat edustavat melko laajasti erilaisia hätötapauksia. Heidän joukossaan on yksinäisiä miehiä ja naisia sekä kaksi lapsiperhettä. Aineiston henkilöistä nuorin on 24-vuotias ja vanhin 61-vuotias. Hätötilanteen syyn mukaan haastatellut voidaan jakaa vuokratien vuoksi maksuvaikkeuksiin joutuneisiin ja häiritsevästi käyttäytyviin moniongelmaisiin (Liite 4).

5.2 Haastateltujen kokemuksia häätöuhkatilanteista

Häätöperusteena vuokranmaksun laiminlyönti

61-vuotias ylivelkaantunut eläkkeellä oleva mies

Haastateltava on vuonna 1943 syntynyt mies, jolla on kaksi alaikäistä lasta. Hän on eronnut ja lapset asuvat äidin luona ja ovat äidin huollettavana. Haastateltava on muuttanut Pohjois-Suomesta Espooseen 1990-luvun puolivälissä työn perässä. Koulutustaustana hänellä on kansakoulu, jonka jälkeen hän on työskennellyt autonkuljettajana ja yksityisyrittäjänä.

Haastateltavalla on kertomansa mukaan kroonisia sairauksia ja 40 prosentin invaliditeetti. Muun muassa pitkien sairausjaksojen ja työstä poissaolojen vuoksi eläke on pieni, ja siitä leikataan suurin mahdollinen summa ulosottoon. Lisäksi suuret lääkekulut vaikuttavat toimeentuloon.

”Terveys on todella huono, minulla on diabetes, minulla on astma, minulla on verenpainetauti, jotka kaikki vaativat omat lääkityksensä. Nämä on poissa leipäkulusta, joita ei huomioida missään laskelmissa.”

Yrityksen konkurssin jälkeen haastateltavalle jäi verovelkaa. Hänelle on myös tuomittu ehdoton vankeusrangaistus kirjanpitorikoksesta. Toistaiseksi suorittamatta oleva vankeusrangaistus on estänyt pääsyn velkajärjestelyyn.

”Tuomio on kahdeksan kuukautta, ja niin tota, minä en voi muuta kuin istua sen kahdeksan kuukautta ja kärsiä toisten tekemät velat itse. Tämä on myöskin ollut muun muassa este...kun olen itseäni ja perhettäni yrittänyt saada velkasaneeraukseen. Tämä on nyt viimeinen este, minkä lusittuani – sanotaan nyt näin – on mahdollista vasta anoa velkasaneerausta.”

Haastateltava kertoi hätötilanteiden syntymisen taustoista eli ajoista 2000-luvun alussa, ennen eläkkeelle pääsyä.

”Hain työtä, sain vuoden määräaikaaisuuden. Se oli hiukan eriluontoista kun mitä olen tehnyt aikaisemmin. Sen just ja just nippa nappa sain hoideltua loppuun. Ulosotto leikkas jo silloin voimakkaasti, siis maksimin, tuista pois, että noin tuota...elin minimillä. Työ oli toisella paikakunnalla jonnekka jouduin, että pystyin, kun asuin Espoossa, niin että pystyin kulkemaan, kun se oli linja-auton kuljettamista. Auto oli välttämätön, että pääsen työmaalle. Yleisillä ei voinut mennä, koska minä olin sen yleisen auton kuljettaja.

Niin, mä jouduin tuttavalta vuokraamaan auton. Se oli ylimääräistä kuluja. Tämän myötä syntyi lovea myös elinkustannuksiin, muun muassa vuokranmaksuihin ja näin. Keväällä 2001, maaliskuun lopussa, jolloin työn suhteen piti täytyä se vuosi, tiesin ennakolta mihin ajautun. Mä just nippa nappa pystyin maksamaan kaikki auton vuokrat pois, mutta minulle jäi vuokrarästejä.

Otin helmikuussa (2001) yhteyttä sosiaaliviranomaiseen. Sieltä sanottiin, että miksi minä en ole aikaisemmin ottanut yhteyttä. Mä sanoin, että en ole tyyppiä valittaja, itkijä, kerjääjä, vaan että niin tota...Tiedän nyt mihin minä olen ajautumassa sinä ja sinä päivänä. Hän pyysi ottamaan yhteyttä uudelleen, lähempänä ajankohtaa. Minä otin yhteyksiä, en saanut kertaakaan häneen yhteyttä.”

Haastateltava oli joutunut vuokravelkojen vuoksi hätäuhkatilanteeseen kahdesti (vuosina 2001 ja 2002) tulematta kuitenkaan lopulta hädetyksi. Hän asui edelleen haastatteluhetkellä samassa asunnossa. Hätöä hakenut vuokranantaja oli Y-säätiö. Häädön täytäntöönpano on molemmilla kerroilla estetty viime hetkellä.

”Koko kevään yritin yhteyttä sosiaalityöntekijään. En saanut. Minulle tuli jo hätö asunnosta pihalle. Se oli kesäkuussa 2001. Ja 4. kesäkuuta pääsin tälle sosiaalityöntekijälle sitten vastaanotolle. Kaksi päivää oli jäljellä enää, muuten olis kannettu tavarat pihalle. No, hän otti puhelimen sitten ja hoiti sen vuokrarästin pois. Tämän välin, että pystyin elämään siihen, olen elänyt puhtaasti kerjäämällä ja seurakunnan sosiaaliavulla, diakonia-avulla. Sieltäkin jo sanottiin, että he ei enää pysty enempää auttamaan, he ovat auttaneet maksimin, minkä he voi auttaa.”

Ensimmäisellä kerralla rästiin jääneet vuokrat maksoi siis sosiaalivirasto, jonne haastateltava otti yhteyttä. Haastateltava kertoi, että sosiaalityöntekijää oli erittäin vaikea tavoittaa. Toisella kerralla kirkon diakoniarahasto maksoi vuokravelan.

Haastateltavan kokemukset sosiaaliviranomaisten toiminnasta hänen asioidensa hoidossa olivat kielteisiä. Sosiaalityöntekijälle on hänen kotikaupungissaan vaikea saada aikoja. Jos sellaisen onnistuu saamaan, he eivät haastateltavan mukaan kuuntele, eivätkä halua auttaa. Sosiaalityöntekijä oli muun muassa pyytänyt haastateltavaa ottamaan yhteyttä kirkon diakonia-apuun avun saamiseksi. Diakonia-avusta on kuitenkin autettu häntä jo ensimmäismäärä.

”Kysyinkin tässäkin vielä, onko sosiaalityöntekijän tehtävä yrittää auttaa neuvomalla menemään toisen luukun luo. Eikö tämä kuulu kaupungille hoitaa tämä asia? Olenko minä niin rikollinen, vai mikä, että minulle ei kuulu tasa-arvoinen kohtelu muiden ihmisten kanssa?”

Haastateltavan taloudellista ahdinkoa kuvaa hyvin myös esimerkiksi se, että sosiaalivirasto oli jossakin vaiheessa ostanut hänelle vaikean astman vuoksi pölynimurin. Tässä yhteydessä virkailija oli todennut, että se oli ensimmäinen kerta kun he joutuvat sellaisenkin asiakkaalleen ostamaan.

Kaiken kaikkiaan haastateltava koki tilanteensa hyvin vaikeaksi. Haastatteluhetkellä asuinkunta maksoi hänen vuokransa. Vaikka asuminen ja vuokranmaksu onkin saatu järjestettyä, taloudellinen ahdinko estää häntä esimerkiksi tapaamasta lapsiaan. Lasten matkat isän luo ja heidän ylläpitonsa maksavat liikaa siihen nähden, mitä työmarkkinatuesta jää käteen sen jälkeen, kun siitä on maksettu ulosottovelat ja välttämättömät elämisen kulut. Täytöntöönpanoa odottava vankeustuomio lisää luonnollisesti haastateltavan ahdistusta. Kuinka esimerkiksi asuminen ja lasten tapaaminen järjestyvät tuomion kärsimisen jälkeen?

58-vuotias ylivelkaantunut työtön mies

Haastateltava on vuonna 1946 syntynyt mies, joka on eronnut ja jolla on kaksi aikuista lasta. Koulutukseltaan hän on merkonomi, joka on tehnyt pitkän työuran kiinteistönvälitystoiminnassa, myös yksityisyrittäjänä. Yrityksen mentyä konkurssiin 1990-luvun lamavuosina haastateltava menetti työnsä ja omaisuutensa. Työttömyys johti pitkäkestoiseen taloudelliseen ahdinkoon, joka jatkuu edelleen.

Haastattelua tehtäessä lokakuun 2004 alussa haastateltavan häätöasia oli vasta vireillä. Häätöpäätös oli olemassa, mutta häädön toimeenpanoa oli lykätty alkuperäisestä kuukaudella. Mikäli häätöä ei peruutettaisi, häätöpäivä olisi haastatteluhetkellä pian edessä. Häädön hakijana on kaupungin vuokratalo-yhtiö pääkaupunkiseudulla.

Häätöuhan syntymisen taustalla olivat yksinomaan taloudelliset seikat. Haastateltava saa työmarkkinatukea, josta jää käteen 370 euroa. Hän maksaa osan vuokrasta omavastuusuutena. Näiden osuuksien määrät ovat haastateltavan mukaan vaihdelleet eri kuukausina. Hänelle itselleen yllätyksenä vuokrasta on kuluvan vuoden aikana vähitellen jäänyt rästiin kolme erisuuruista erää, yhteensä vajaat 300 euroa. Koska vuokratalo-yhtiö hoitaa vuokrien perinnän perintätoimiston avulla, ovat vuokratästit kuluineen jo yli kaksinkertaistuneet. Isännöitsijä oli todennut haastateltavalle, että vaikka hän maksaisi rästissä olevat vuokrat, voidaan häätö silti panna täytöntöön maksamattomien perintäkulujen vuoksi.

Haastateltava on yrittänyt saada aikaa sosiaalityöntekijän puheille, jotta asiaa voitaisiin selvittää. Hän on myös lähettänyt isännöitsijälle kirjallisen

sovittelupyynnön hädön lykkäämiseksi sekä ehdotuksen rästivuokrien maksusuunnitelmasta. Haastateltavan mukaan sosiaalityöntekijän puheille on erittäin vaikea päästä edes puhelimitse. Haastatteluhetkellä eli vähän yli viikko ennen määrättyä häätöpäivää haastateltava oli neuvoton ja ahdistunut:

”Näissä Pohjolan olosuhteissa asuminen nyt on aika tärkeää, eli se on niin vakava asia tämä häätö, että sehän johtaa siis sellaseen masennukseen ja ahdistukseen, ja ihmisen toimintakyvyttömyyteen. Ei pysty enää puolustamaan itseään.”

Kaksi päivää ennen aiottua hädön täytäntöönpanoa haastateltava oli kuitenkin onnistunut saamaan asiat järjestykseen, ja häätö oli peruutettu. Ystävien ja tuttuja avulla hän oli tavannut kaupunginvaltuutetun, joka oli kehottanut häntä ottamaan yhteyttä kaupungin sosiaaliasiamieheen. Sosiaaliasiamies puolestaan soitti sosiaalivirastoon johtavalle sosiaalityöntekijälle. Näin oli saatu sovittua toimista hädön estämiseksi.

Haastateltava maksoi perintätoimistolle koko kuukauden työmarkkinatuen, ja sosiaalivirasto lupasi antaa hänelle ruokarahaa. Sosiaalivirasto maksoi loput vuokratästit sekä ilmoitti maksusuorituksesta ja hädön peruuntumisesta isännöitsijälle ja ulosottovirastoon.

Tässä vaiheessa isännöitsijä halusi tehdä haastateltavan kanssa vain määräaikaisen kolmen kuukauden vuokrasopimuksen. Haastateltava oli kuitenkin hyvin helpottunut siitä, että hän sai pitää kotinsa. Tulevaisuudessa edessä on todennäköisesti halvemman ja pienemmän asunnon etsiminen.

23-vuotias ylivelkaantunut työssä käyvä nainen

Haastateltava on vuonna 1981 syntynyt työssä käyvä, naimaton ja lapseton nainen. Hädön aikaan vuonna 2003 hän asui asumisoikeusasunnossa pääkaupunkiseudulla. Haastateltavalla on keskiasteen kaupallinen koulutus ja ammatiltaan hän on laskenta-assistentti.

Hädön hakija on VVO. Hädön syynä ovat asumisoikeusasunnon maksamattomat vuokrat. Haastateltavan mukaan yksi rästiin jäänyt vuokra aiheutti kierteen, jonka vuoksi rästissä olivat kolmen kuukauden vuokrat. Tilanne jatkui sellaisena puolitoista vuotta, ja haastateltava jätti kertomansa mukaan kaikki maksukehotukset ja häätövaroitukset ottamatta huomioon. Kun hän lopulta yritti neuvotella vuokranantajan kanssa, oli jo liian myöhäistä. Vuokranantaja olisi suostunut tekemään suunnitelman vuokravelkojen maksamisesta pienemmissä erissä puolen vuoden aikana, mutta haastateltava ei kokenut pystyvänsä maksamaan rästejä pois niin nopeasti.

Sosiaalivirasto ei voinut auttaa tässä tilanteessa, koska haastateltava kävi säännöllisesti työssä eikä hän näin ollen kuulunut toimeentulotuen piiriin. Häätötilanteeseen joutunut haastateltava selvitti mahdollisuuksiaan saada avustusta vuokratästeihin useasta paikasta, esimerkiksi kirkon diakoniarahastosta. Haastateltava muutti lopulta itse pois asunnosta. Ulosottoviranomaisten kanssa hän oli yhteydessä sen verran, että hän soitti heille ja kertoi tyhjentävänsä asunnon itse.

Vaikka häätöpäätöksen jälkeen ei jäänytkaan paljoa varoitusaikaa, haastateltava onnistui löytämään itselleen vuokra-asunnon yksityisiltä markkinoilta. Yleishyödyllisten yhteisöjen asuntoja hänen oli kertomansa mukaan hädän jälkeen turha edes kysellä.

Haastatteluhetkellä noin vuosi häätötilanteen jälkeen haastateltava kävi edelleen työssä ja asui hädän jälkeen vuokraamassaan asunnossa. Hän oli saanut velkansa järjestelyä ja koki asioiden olevan muutoinkin kunnossa. Häätötilanne katkaisi velkakierteen ja aiheutti haastateltavan mukaan myönteisen asennemuutoksen:

”On sitä kasvanut ihmisenä aika paljon.”

Häätötilanteeseen joutumista hän ei kuitenkaan halua suositella kenellekään elämänkouluna, koska se oli raskas kokemus:

”Se (häätö) ei ole hyvä tapa oppia elämää.”

48-vuotias ylivelkaantunut yksinhuoltajaäiti

Haastateltava on vuonna 1956 syntynyt naimaton nainen, jolla on kolme lasta. Näistä kaksi oli alaikäisiä ja haastateltavan huollettavana häätöuhkatilanteen aikaan vuonna 2002. Myös kolmas lapsi, jo täysi-ikäinen poika, asui siinä vaiheessa vielä äidin luona. Haastateltava on ammatiltaan sairaanhoitaja ja vakituisessa työssä sairaalassa. Hän oli muuttanut vuosia sitten pääkaupunkiseudulle Pohjois-Suomesta.

Haastateltava ei ollut kokenut varsinaista häätöä, mutta tilanteen kärjistyttyä vuonna 2002 rahavaikeuksien vuoksi häneltä jäivät enimmillään kolmen kuukauden vuokrat rästiin. Häätöuhan taustalla oli ongelmien kasaantuminen: pienituloisuus, ylivelkaantuminen, lasten jatkuva sairastelu sekä yhden alaikäisen lapsen ajautuminen rikoskierteeseen ja siitä syntyneet kustannukset.

Haastateltavalta myös perittiin takaisin liikaa maksettuja sosiaalietuuksia. Nuorimman lapsen päivähoitomaksut olivat jääneet maksamatta ja ne meni-

vät ulosottoon. Päivähoitomaksut olivat haastateltavan mukaan kohtuuttoman suuret hänen tuloihinsa nähden. Hänen täysi-ikäinen, kotona asuva poikansa laskettiin päivähoitomaksuja määrätessä toiseksi kotitaloudessa asuvaksi aikuiseksi, vaikka pojalla ei ollutkaan taloutta hyödyttäviä tuloja. Tämän lisäksi aiemmin yrityksen perustamista varten otettu laina ja yritystoiminnasta syntyneet kulut jäivät haastateltavan hoidettavaksi yrityksen kaaduttua.

Vuokranantaja VVO (asumisoikeus) oli haastateltavan mukaan kärsivällinen ja kuunteli sekä ymmärsi hänen ongelmiaan. Jo yhden kuukauden vuokran jäätyä rästiin haastateltava lähti hyvissä ajoin hakemaan apua, jotta tilanne ei pääsisi pahemmaksi.³²

”Niitä vuokria alko jäämään rästiin ja mulla ei ollut silloin, sillä hetkellä kun sosiaalivirastoon viimein uskaltauduin soittamaan, niin, se oli syyskuuta kun mä soitin, ja silloin oli yks kuukausi vain rästissä. Silloin oltas vielä päästy niinku, jos oisin apua saanu...

Soitin sosiaalivirastoon ja sain ajan lokakuulle ja menin, ja tää oli oikein ystävällinen tää virkailija, ja mulla oli kauhee kassi mukana (papereita) sitten. Ja nostin ne siihen pöydälle ja hän vaan katto, ja, näin että hän oli uupunu ja hirveen väsyny. Hän vaan katso ja sano: Ei kauheeta, kyllä mun täytyy sanoo että sun tilanne on ihan toivoton!

Mä olin itte ihan kauhuissani, että se yks kuukausi oli rästissä vuokraa, että miten tää voi olla näin. Kuvittelin että kun minä sen saan, niin kaikki järjestyy. Hän katto ne paperit, mä olin varmaan kaks tuntia siellä. Sit hän laski ja sano, että ei. Sun palkka on niin hyvä, että ei varmaan voida mitään antaa. Mutta hän katsoo mitä voi tehdä. Mä

³² Vuokrarästien maksamista varten voidaan myöntää ehkäisevää toimeentulotukea. Toimeentulotukilain (laki toimeentulotuesta 1412/1997) soveltamisohjeiden ehkäisevää toimeentulotukea koskevassa osassa on maininta hädöistä (STM 2003:10).

Ehkäisevästä toimeentulotuesta tehdyn selvityksen (STM 1997:18) mukaan niissä kunnissa, joissa ehkäisevää tukea on käytetty, sitä on pidetty tuloksellisena. Useiden tukea saaneiden asiakkuus on päättynyt. Tuen avulla on edistetty sekä inhimillisyyttä että taloudellisuutta, ja se on ollut tarpeellinen ja tärkeä sosiaalityön väline.

Ehkäisevä tuki on koettu erityisen käyttökelpoiseksi akuuteissa kriiseissä. Sillä on tuettu perheitä, joita on kohdannut perheenjäsenen kuolema, vakava sairastuminen tai esimerkiksi rikoksen uhriksi joutuminen. Ehkäisevän tuen myöntämisellä vuokrarästien maksuun on voitu välttää häätö, sen seurauksena mahdollisesti tapahtuva perheen hajoaminen ja perheen tilanteen muuttuminen entistä vaikeammaksi ja samalla myös yhteiskunnalle entistä kalliimmaksi. Tukea on myönnetty henkilöille ja perheille, joiden toimeentulo on vaarantunut sellaisten menojen, esimerkiksi lainan lyhennysten vuoksi, joita ei voida toimeentulotukea myönnettäessä ottaa huomioon. Velkakierteen katkaisemisella henkilön tai perheen talous on voitu saada tasapainoon ja jatkuvan tuen tarve estettyä.

kysyin että eikö voitais lainata, että, mulla oli vielä silloin, että kaikki lainat meni, että olin pystynyt ne hoitamaan jotenki.”³³

Sosiaalivirasto ei kuitenkaan voinut auttaa haastateltavaa, koska hän kävi säännöllisesti työssä. Häntä kehoitettiin ottamaan yhteyttä kirkon diakonia-työntekijään. Kirkon avustusta varten olisi pitänyt olla olemassa sosiaaliviraston myönteinen tai kielteinen päätös toimeentulotuesta, mutta sosiaalivirasto ei pystynyt sellaista ajoissa tekemään. Haastateltavan asiaa hoitanut virkailija jäi sairauslomalle. Asiaa ei näin voitu käsitellä sen kuukauden diakoniamyönteisessä kokouksessa. Yhteistyö näiden tahojen välillä asian selvittämiseksi ei haastateltavan mukaan toiminut.

Kirkon avustuksen ehtona oli myös käynti velkaneuvonnassa. Kunnan velkaneuvontaan oli noin puolen vuoden jono, mutta haastateltava sai ajan kirkon omalle velkaneuvojalle. Tästä ei haastateltavan mukaan ollut juurikaan apua. Hän koki neuvonnan lähinnä nöyryyttävänä puuttumisena epäolennaisiin seikkoihin, kuten yksittäisiin ostoskuitteihin. Haastateltava haki avustusta myös Suomen Punaiselta Ristiltä, joka lopulta maksoi vuokratästä ja näin häätöuhkatilanne saatiin selvitettyä.

Haastateltava kertoi myös pyytäneensä sosiaalivirastolta rahallista apua lapsensa harrastusvälineen hankintaan. Sosiaaliviraston vastaus oli ollut, että tuon kaltaista apua annetaan vain lastensuojelutapauksissa. Tämä on esimerkiksi siitä, että kun henkilö hakee apua ajoissa asioiden ollessa vielä edes jotenkin kunnossa, ei apua välttämättä saa. Toisinaan vasta siinä vaiheessa, kun on menettänyt työnsä ja toimintakykynsä, ja joutuu lastensuojelun asiakkaaksi tai häädetyksi, on mahdollista saada julkisen vallan tarjoamaa tukea.

Haastattelua tehtäessä, noin kaksi vuotta häätöuhkatilanteen jälkeen, haastateltava asui edelleen samassa asunnossa. Taloudellinen tilanne oli vaikea, mutta vuokrat olivat maksettuna ja ajan tasalla. Se toi haastateltavan mukaan elämään turvallisuuden ja selviämisen tunteen. Jotta vuokranmaksu olisi mahdollista, haastateltava oli esimerkiksi tehnyt lomillaan keikkatyötä sairaaloissa. Apua hän on saanut myös sisarusiltaan. Tulevaisuudessa, lasten muuttaessa pois kotoa, olisi edessä pienemmän asunnon hankkiminen.

³³ Ehkäisevän toimeentulotuen lisäksi myös takaisin maksettavaa sosiaalista luototusta voidaan käyttää esimerkiksi vuokranmaksun vuoksi taloudellisissa vaikeuksissa olevien henkilöiden auttamiseen (laki sosiaalisesta luototuksesta 1133/2002). Sitä myönnetään lähinnä vähävaraisille, mutta maksukykyisille henkilöille esimerkiksi pienten velkojen järjestelyyn ja välttämättömien hankintojen rahoittamiseen. Tarkoituksena on ehkäistä taloudellista syrjäytymistä ja ylivelkaantumista sekä edistää ihmisen itsenäistä suoriutumista. Takaisin maksettava sosiaalinen luototus on osa kunnan sosiaalihuoltoa. (Ks. esim. Iivari 2004.)

59-vuotias ylivelkaantunut eläkkeellä oleva nainen

Haastateltava on häädetty kahdesti, syksyllä 1993 ja alkuvuodesta 1994. Hän on vuonna 1945 syntynyt, eläkkeellä oleva nainen, joka oli häätöjen aikaan avioliitossa. Hän oli muuttanut Helsinkiin vuosia sitten Tampereen seudulta.

Häätötilanne lähti etenemään siitä, kun haastateltava lähti toiselle paikkakunnalle opiskelemaan ja vuokrasi sieltä itselleen väliaikaisen asunnon. Hänen aviomiehensä lupasi hoitaa perheen vakituisen kodin eli kaupungin vuokra-asunnon vuokranmaksun. Haastateltava luotti tähän, eikä seurannut maksutilannetta käydessään kotona viikonloppuisin.

”Mies sano sitten vaan, että keskity sä opiskeluun, hän hoitaa nää Helsingissä olevat asiat. Sitten, mä olin sitä hiukan aavistellu, mutta sitten mä tulin yks kerta perjantaina kotiin kello 12 ja isännöitsijä, se oli nainen, ni..., tai siis mä huomasin sen tilanteen. Mä soitin sinne isännöitsijätoimistoon 12 aikaan että mikä täällä mahtaa olla tää tilanne, ja sit se isännöitsijä tuli meille ja sano, että etkö sä tiedä että... tänään kello 16 tullaan tavarat laittaa pihalle.”

Isännöitsijä antoi haastateltavalle viikon aikaa ja kehotti tätä menemään pankkiin ja hoitamaan rästivuokrat pankkilainalla. Se ei kuitenkaan ollut mahdollista. Haastateltava ja hänen miehensä muuttivat väliaikaiseen asuntoon opiskelupaikkakunnalle.

”Mä otin sieltä sitten, oliko se nyt viideks kuukautta semmosen opiskelija-...sen opiskelun ajaks semmosen asunnon ja mä otin sitten niinku opintovapaata ja maksoin...maksoinkin mä nyt kahden vai kolmen kuukauden vuokran. Me mentiin sitten sinne niinku pois tästä toisesta hädetystä asunnosta.”

Jälkimmäinen, opiskelua varten hankittu asunto oli vuokrattu yksityiseltä. Tätä asuntoa koskeva häätöasia meni oikeuteen tammikuussa 1994:

”Mulle ei annettu sitä opintorahaa eikä sitten vuokratukea. Minä en nyt muista niitä syitä, että minkä takia ne evättiin. Kun mä menin sinne...syys-, loka-, marras- ja joulukuun puolella välissä, vai joulun jälkeen...mä lähdin sieltä sitten kokonaan pois, kun se (vuokranantaja) alko pommittaa niistä vuokrista. Mulla ei tietenkään ollu rahaa siten...”

Toisen hädön jälkeen haastateltava lopetti opiskelun ja palasi töihin. Kaikki tavarat jäivät asuntoon, eikä haastateltava tänäkään päivänä tiedä, mitä niille tapahtui. Hän asui majoitusliikkeissä ja tuttavien luona, ja yöpyi silloin tällöin

myös työpaikallaan ja tyttärensä luona. Lopulta ESTO majoitti hänet asuntoon Helsinkiin. Asuntolaa haastateltava kuvaili seuraavasti:

”No se oli niin kauhee paikka, että minä ajattelin jo että säilyykö järki. Siis siellähän oli suoranaista väkivaltaa, sit siellä oli alkoholi ja huumeet, sitten oli korvikeaineet. Oliko siellä nyt sitten yli 50 naista, ja kaksi kävi töissä.”

”Siellä oli nää avohoito...(potilaat) Hesperiaista, ja sitten tuota naiset jotka oli tappanu miehen ja kärsiny linnatuomion, ja inestin uhrit, ja vanhuksia, pienitulosia, kädettömiä, jalattomia, paleltuneita... Se oli ihan niinku semmonen niinku ku sanotaan että kadotukseen joutuu ni se oli ihan semmonen.”

Asuntolajaksoa kesti yhdeksän kuukautta. Haastateltava kävi sieltä käsin myös jonkin aikaa työssä ja yritti opiskella. Se oli hänen kertomansa mukaan hyvin vaikeaa, koska työpaikalla hän ei häpeän takia voinut kertoa, missä asui. Asuntolassa valot sammutettiin iltaisin aina kello 22, jonka jälkeen ei voinut edes lukea. Haastateltavan mukaan olot Helsingin asuntoloissa ovat kuitenkin parantuneet viimeisen kymmenen vuoden aikana. Tämä koskee sekä asuntoloiden siisteyttä että asunnottomien asiakkaiden kohtelua.

Haastateltava sai seuraavana syksynä Helsingin kaupungilta vuokra-asunnon, jossa hän asuu edelleen. Asunnon saantiin vaikutti hänen sairastelunsa. Sairaalassa ihmeteltiin, kuinka hän pärjää sairautensa kanssa asuntolassa. Sairaalaan kirjoitettiin lausunto ESTO:lle, joka laati puoltavan lausunnon asunnon saantia varten Helsingin kaupungille.³⁴

Itsenäisen asumisen uudelleen aloittaminen ei ollut helppoa, koska esimerkiksi sähkösopimuksen tekeminen edellytti rästissä olleiden sähkölaskujen maksamista. Muutoinkin asunto oli tyhjä, eikä haastateltavalla ollut rahaa hankkia sinne huonekaluja ja muita tarvikkeita. Hankalia tilanteita aiheutui myös siitä, kun oli asioitava viranomaisten kanssa. Se ei onnistunut, kun ei ollut rahaa ostaa linja-autolippua tai käyttää puhelinautomaattia. Eläminen onnistuu kuitenkin, kun on kekseliäisyyttä:

³⁴ ESTO:ssa suosituksen kaupungin asuntoon tekee majoitusasiamies. Ennen lausunnon tekemistä selvitetään asiakkaan asumishistoriaa, elämäntilannetta, jne. Mikäli asiakkaalla on häätö kaupungin asunnosta tai vuokravelkaa, lausuntoa ei tehdä. Asiakkaan tulisi majoitusasiamiehen arvion mukaan kyetä itsenäiseen asumiseen kaupungin asunnossa. Usein asiakkaan tilannetta kartoittaa asiakkaan oma sosiaalityöntekijä ja majoitusasiamies voi kirjoittaa lausunnon sosiaalityöntekijän kanssa keskusteltuaan. Tässä esitetyt tiedot on antanut johtava sosiaalityöntekijä Sanna Sunikka ESTO:sta.

”Kun mä sain sen asunnon, niin, kun mä en mistään saanut mitään, niin mä aloin sitten dyykata ja kiertää lavoja. Mä edelleenkin dyykkaan, ja sitten mulla on semmosia tuttavuuksia, joita mä autan, ne antaa ruuan. Sitten mä käyn tuolla Myllypuron leipäjonossa, sitten mä käyn Pelastusarmeijassa. Mä en kaupassa oikeestaan käy ollenkaan. Vaatteet saa kirpputorilta.”

Kysymykseen siitä, kuinka hädät vaikuttivat haastateltavan elämään, hän vastasi, että ne aiheuttivat lisää velkaa. Ja niistä seurasi myös avioeron kaltainen tilanne, koska haastateltava joutui miehensä kanssa eri asuntolaan. Haastateltava on nyt leski. Hän on pitkään yrittänyt saada velkojaan järjestyseen siinä onnistumatta. Hänellä on kuitenkin ollut jo vuosia sama kaupungin vuokra-asunto. Häätötilanteeseen ja pahaan velka-ahdinkoon hän ei käsityksensä mukaan olisi koskaan joutunut itse. Vaikeudet alkoivat siitä, kun mies jätti vuokrat maksamatta:

”Kyllä se mun mies katu sitä sitten, että hän näin teki. Se sano aina, että ois pitänyt aikasemmin maksaa...”

”Siis mähän oon itse hyvin säästöllinen raha-asioissani ja maksan kaikki ajallaan ja mieluummin etukäteen, ja mulle ei oo niinku mitään velkoja ollu silloin, kun me tavattiin joskus -84.”

59-vuotias ylivelkaantunut virkanainen

Haastateltava on vuonna 1945 syntynyt helsinkiläinen nainen. Siviilisäädyltään hän on leski ja koulutuksena hänellä on kaupallinen peruskoulutus. Haastateltava on vakinaisessa työssä toimihenkilötehtävissä.

Haastateltava oli joutunut hädetyksi kerran, vuonna 1999. Häädön hakijana oli yksityinen vuokranantaja ja häätötilanteeseen hän joutui parin kuukauden rästivuokrien vuoksi.

Haastateltavalla oli ennestään velkoja ulosotossa ja hänen taloudellinen tilanteensa oli vaikea. Hänen vuokra-asunnossaan tehtiin monta kuukautta kestänyt kylpyhuoneremontti. Koska esimerkiksi asunnon WC oli pitkään pois käytöstä, oli haastateltava pyytänyt vuokranantajalta vuokranalennusta, sitä kuitenkaan saamatta.

”Siitä vähän kimpaantuneena tietysti, ja rahaakin meni enemmän, kun jouduin olemaan niin paljon poissa, niin sitten mulle jäi 2,5 kuukautta rästiin.”

Vuokranantaja vei asian oikeuteen, ja siitä seurasi häätö. Minkäänlaiseen sovitteluun hän ei suostunut. Valittamalla asiasta hovioikeuteen haastateltava olisi voinut pitkittää hädän täytäntöönpanoa, mutta hän päätti jättää asian sillensä ja siirtyä eteenpäin:

”Mä kuulin tällästä asuntolasta, ihan sosiaalivirkailijani kautta. Hän oli oppinut tuntemaan mua aika hyvin, koska mä silloin tällöin jouduin häneltä apua pyytämään. No, hän sanoi, että hän olettaa että mä kestäisin sen, vaikka se on tällainen naisten asuntola. Että mun pokka pitäis siinä joukossa. Niin mä sitten soitin sille johtajattarelle, ja olin haastattelussa ja hän sanoi että mä ehkä parin viikon sisällä sitten pääsisin sinne. Sieltä tulikin seuraavana päivänä soitto että mulla olis paikka. Mulle tuli tosi pika pakkaaminen. Suurin osa tavaroista vietiin kaupungin varastoon, tämmöseen minivarastoon. Ihan vaan vaatteet ja käyttötavarat...Mä sain semmosen pienen huoneen missä oli sänky, pöytä...Oman telkkarin sinne sai viedä, ja vaatteet. Ne oli tämmösiä solukämppejä. Se oli raskasta aikaa, mutta mä olin siellä ainoastaan vähän yli kuusi kuukautta. Siellä keskimääräinen oleskeluaika on vähän yli vuosi.”

Asuntola-elämää haastateltava kuvaili seuraavasti:

”Siellä on meitä niin hirvittävän erilainen joukko. Osa on hyvin alkoholisoituneita ja muuten vaan vinksahaneita, ja kaikkee piti niinku yrittää... Se yhteisö on kuitenkin aika tiivis.”

”Mä olin ensin semmosessa neljän naisen solussa, missä oli yks semmonen ihan, ihan pimeä nainen. Se sävelsi kaikki yöt. Että me muut olimme sitten kyllä aika allergisia hänen musiikillisille teoksilleen. Ja sitten mä sain siirron semmosen yhden eestiläisnaisen kanssa, että me oltiin sitten vaan kahden hengen solussa, mutta kyllä se tuotti vaikeuksia, hyvin varpaillaan sai sen ajan elää.”

Haastateltavan mukaan hän pärjäsikin asuntolassa suurelta osin sen vuoksi, kun hänellä oli läheisten verkostoa ympärillään. Hän pääsi välillä pois asuntolasta tyttärensä luokse ja piti yhteyttä sukulaistensa kanssa puhelimella. Haastateltava koki, että läheiset eivät hylänneet häntä poikkeuksellisessa ja vaikeassa tilanteessa. Osa asuntolan asukkaista kuitenkin haastateltavan mukaan laitostuu. Kun he lähtevät pois asuntolasta ”normaaliin elämään” he eivät pärjää, vaan palaavat takaisin.

Ulosottoviranomaisen toiminnasta haastateltavalla ei tässä asiassa ollut kokemuksia, koska hän muutti asunnosta pois itse. Muista viranomaisista hänellä oli häätöasian yhteydessä kokemuksia lähinnä ESTO:sta. Se kustansi asumisen asuntolassa ja hankki hänelle lopulta asunnon. ESTO:ssa virkaili-

joiden vaihtuvuus on haastateltavan mukaan melko yleistä, mikä aiheuttaa vaikeuksia. Juuri kun on tullut tutuiksi oman virkailijansa kanssa, sama tarina on kerrottava alusta asti uudelle virkailijalle. Viranomaisten toimintaa yleensä hän kuvaili näin:

”Sä sait olla aika omissa oloissas ja rauhassa, ja hissukseen tulla hulluks, jos et halunnut itse pitää huolta.”

Myöskään asuntolassa ei apua tarjottu, mikäli sitä ei itse aktiivisesti hakenut tai pyytänyt. Uuden asunnon saaminen oli haastateltavan mukaan hyvin paljon omasta aktiivisuudesta kiinni. Hän sai ESTO:sta puoltavan lausunnon, ja sen avulla kaupungin vuokra-asunnon:

”Mä rupesin vaan kylmän viileesti pommittamaan sitten taas sosiaaliviraston kautta kaupungin asuntoa itselleni, ja sain sitten aika nopeasti... Mä asun nyt sitten kaupungin asunnossa.”

Haastattelua tehtäessä, noin viisi vuotta häädön jälkeen, haastateltava koki saaneensa elämänsä hyvin järjestykseen. Hänellä on edelleen sama kaupungin vuokra-asunto, vakituinen virka ja velat on maksettu pois maksuohjelman mukaisesti lähiaikoina. Häätöä haastateltava ei toista kertaa halua kokea. Oma koti – oli se kuinka vaatimaton tahansa – on haastateltavan mukaan erittäin tärkeä asia. Se on myös eräänlainen ”normaaliuden” ja yhteiskuntakelpoisuuden mitta:

”Kyllähän sitä ihminen riisutaan siis joka tasolla melko alasti tommossa tilanteessa. Ett se ihmisarvo on kyllä nolla... ehkä miinuksen puolellakin. Jälkeenpäin ajatellen, niin se omanarvontunnon palautuminen kesti aika kauan. Silloin kun mä sitten asuntolasta tulin silloin huhtikuussa pois, niin mähän sain tietysti taas uuden sosiaalivirkailijan. Hän oli ihana ihminen, hän sano että mun kannattaa ihan se kesä viettää niin että mä en etsi edes töitä ett mä saan niinku visioitua ajatukseni uudelleen. Koska sitä oli aika hajalla. Sen varmaan näki ulkopuolinen paremmin kun ite. Sitä vaan yritti päivä kerrallaan pysyä kasassa, mutta sitten ammatti-ihminen ulkoo päin varmaan näki, että helppoo se ei ollut. Palata niinku siihen yhteiskuntaan sitten tasa-arvoisena muitten kanssa. Sitä tunsu koko aika itsensä niinku huonoksi.”

37-vuotias työssä käyvä neljän lapsen yksinhuoltajaäiti

Haastateltava on vuonna 1967 syntynyt neljän lapsen yksinhuoltajaäiti. Hänellä on hoiva-alan koulutus ja hän työskentelee ammatikseen lasten parissa.

Häätöuhkatilanteeseen hän oli joutunut talvella 2004 vuokravelan takia. Hänellä oli ollut vuokravelkaa myös aikaisemmin, vuosina 2003 ja 2001, mutta sosiaalivirasto oli maksanut ne pois. Vuokranantajana on kaiken aikaa ollut sama kaupungin vuokrataloyhtiö pääkaupunkiseudulla.

Viimeisin, hätöuhkatilanteeseen johtanut vuokravelkatilanne oli haastateltavan mukaan lähtenyt kehittymään lapsen sairastumisen vuoksi. Elämä pyöri sairauden ympärillä ja vuokrien maksaminen jäi hoitamatta. Haastateltava ei tarkasti muistanut, kuinka monen kuukauden vuokrat hänellä lopulta olivat rästissä. Kyseessä olivat kuitenkin ”aika monen kuukauden” vuokrat. Vuokranantaja oli haastateltavan mukaan kärsivällinen vuokrasaatavien perinnässä. Kansaneläkelaitos maksoi kaiken aikaa osan vuokrasta asumistukena.

”Se kesti aika kauan. Siis kyllä sieltä tuli just jotain karhua ja muuta, mutta tota... aika kauan kesti ennen kun sitten tuli se hätöpäätös. Aika pitkään ne odottaa niinku, ennenku...”

Haastateltava oli puhunut vuokranantajan edustajien kanssa, jotka pahoittelivat tilannetta. Haastateltava koki, että vuokranantajan edustajat suhtautuivat asiaan myötätuntoisesti ja ystävällisesti.

”Mä puhuin niitten kanssa ja ne oli kyllä hirveen ystävällisiä. Ne niinku pahotteli sitä tilannetta mutta tota... Siis ne ei kohdellu millään tavalla niinku huonosti, vaan kyllä nekin oli tosi pahoillaan siitä jutusta, mutta... pakko mikä pakko.”

Hätöä ei kuitenkaan toteutettu, vaan sosiaalivirasto maksoi vuokravelat lastensuojelullisin perustein. Haastateltava otti itse yhteyttä sosiaalivirastoon isännöitsijän kehotuksesta. Ulosottoviranomaiset tulivat asuntoon toimittamaan hätöä, mutta haastateltava perheineen sai jäädä sinne:

”Meidän piti kyllä pakata tavarat, ja ne tuli sinne kello 12, siis ulosotto ja (vuokrataloyhtiön) isännöitsijä.”

”Perjantaina mulla olikin sitten jo aika varattuna sinne sosiaalivirastoon, ja siellä sit onneksi selvis... Niin sitten ei tarvinnut todellakaan muuttaa mihinkään. Me saatiin jäädä siihen ja mä maksoin sit itte ne vuokrat ja hain sit uutta asuntoa koko aika siinä, ja sen mä sainkin sit aika nopeesti.”

Vuokravelan hoitamisesta tehtiin sopimus, jonka noudattaminen oli uuden vuokrasopimuksen ehtona. Sopimuksen allekirjoittivat haastateltavan lisäksi sosiaalityöntekijä ja asumisneuvoja. Sopimuksessa haastateltava veloitettiin tapaamaan sosiaalityöntekijä kerran kuukaudessa muun muassa vuokranmaksun seuraamiseksi, tekemään talousseurantaa diakonin kanssa ja hakemaan välittömästi pienempää ja edullisempaa asuntoa.

Sopimuksen mukaan sosiaalityöntekijä ja lastensuojelun sosiaalityöntekijä tekivät myös kotikäynnin haastateltavan luona. Sopimuksessa todetaan, että haastateltavan vuokravelkaa ei voida enää maksaa, mikäli velan syntyminen johtuu hänestä itsestään. Sopimus sisältää myös uhan siitä, että mikäli sopimusta ei noudateta, voidaan häätö laittaa toimeen.

Haastateltava sai samalta vuokrataloyhtiöltä pienemmän ja halvemman vuokra-asunnon, jossa hän edelleen asuu. Vuokranantaja teki tosin vain määräaikaisen, vuoden mittaisen vuokrasopimuksen. Häätöuhkatilanteen selvittelyssä oli sosiaaliviraston ja isännöitsijän lisäksi mukana asumisneuvoja.

Haastateltavan elämä on jatkunut häätöuhan jälkeen hyvin samanlaisena kuin ennenkin. Hän koki kuitenkin myös oppineensa jotakin vaikeasta tilanteesta:

”Kyllä todellakin oppi sen, että niinku ensinnäkin ne vuokrat maksetaan ensin, tuli mitä tuli. Ett ne hoidetaan ensin, ja sitten vasta kaikki muut.”

Häätöperusteena häiriökäyttäytyminen

41-vuotias asunnoton alkoholiongelmainen mies

Haastateltava on vuonna 1963 syntynyt helsinkiläinen mies, joka on eronnut ja jolla on yksi lapsi (ei kuitenkaan huollettavana). Hän oli muuttanut Helsinkiin vuosia sitten Pohjois-Suomesta. Koulutustaustana hänellä oli kansakoulu. Työssä hän oli ollut ravintola-alalla ja ”yleismies Jantusena”. Haastateltava suhtautui toiveikkaasti tulevaisuuteen kriisitilanteestaan ja äskettäisestä hädöstä huolimatta.

Haastateltavalla oli taustalla muistikuviansa mukaan yhteensä kolme asuntohäätöä 1990-luvulta ja alkusyksystä 2004. Häädön hakijana oli ollut kaupunki, opiskelija-asuntoyhtiö sekä sairaala työsuhdeasunnon takia. Haastateltava oli ”retkahtanut dokaamaan” ja oli siksi jäänyt saapumatta töihin. Runsas alkoholin käyttö johti myöhemmin työsuhdeasunnon menettämiseen.

Kokemukset asian sovittelusta vuokranantajan kanssa olivat kielteisiä. Haastateltava koki yrittäneensä neuvotella, mutta joutui ”silmätikuksi”.

Esimerkiksi työsuhteasunnosta häätämisen yhteydessä oli tullut liikaa valituksia häiritsevistä elämästä/käyttäytymisestä ja palkanmaksu oli jäädytetty. Asialle ei voinut haastateltavan mukaan enää tehdä mitään.

Ulosottoviranomaisen toiminnasta häätötilanteessa haastateltavalla ei ollut kokemuksia. Hän oli omien sanojensa mukaan ”lähtenyt lipettiin” ja tavarat oli heitetty roskeen.

Häädön jälkeen haastateltava oli ottanut yhteyttä ESTO:on, jossa hänellä on oma sosiaalityöntekijä. Haastateltava totesi, että ”kun tarpeeksi kauan pommittaa”, niin saa viranomaisilta apua. Muutama viikko viimeisimmän häädön jälkeen hän oli todennäköisesti saamassa apua ja uuden asunnon ESTO:n avulla.

Heti häätöjen jälkeen haastateltava oli saanut apua kavereilta. Toisaalta hän totesi, että ei kavereita voi aina vaivata, koska ”niillä on omakin elämä”. Haastattelun aikaan hän odotti asuntolassa puhelua ”sossulta”, ja toivoi asioidensa järjestyvän. Häädön jälkeistä oloa hän kuvaili siten, että silloin kaikki alkaa nolasta.

”Se on kuin lähtisi kotoa maailmalle.”

44-vuotias asunnoton moniongelmainen mies

Haastateltava on vuonna 1960 syntynyt mieshenkilö. Hän on naimaton ja lapseton helsinkiläinen, joka on alun perin muuttanut Itä-Suomesta Helsinkiin. Koulutustaustana hänellä on ammattikoulutus metallialalta. Haastattelua tehtäessä hän oli selvästi alkoholin vaikutuksen alainen, joten hänen antamansa tiedot eivät olleet kovin tarkkoja.

Haastateltava oli häädetty ”monesta paikasta”. Hän pystyi kertomaan tarkemmin lähinnä yhdestä tapauksesta, jolloin hänet häädettiin yksityisestä vuokra-asunnosta. Seuraavanlaiset tapahtumat johtivat häätöön:

”Olen kuljettanut sinne asuntoon ihmisiä puistosta, jotka räyhäsivät ja remuivat. Ja siitä ollen minulle tuli häätö.”

”Se kyseinen henkilö, joka yritti päästä yöksi meille heitti tiiliskiven taikka sen tapaisen metalliesineen ikkunan oven läpi ja se meni hajalle. Ja siitä tuli häätö. Koska kaikki syy oli minun.”

Tiedon häädöstä hän oli saanut kotiin kirjeitse. Kyseessä oli yksityinen vuokranantaja. Asiasta ei oltu neuvoteltu ja häätö tuli nopeasti. Haastateltava oli lähtenyt itse ulos asunnosta, joten ulosottoviranomaisten toiminnasta hänellä ei ollut tietoa.

”Mä lähdin itse ulos siitä, ettei siinä ollut mitään. Mä en laittanut hanttiin millään lailla enkä halunnu mitään, koska mä en tiedä laista, ett' miten vuokra-asunnoissa on säädetty nää lakivelvotteiset aikajaksot tässä vuokrien myöhästymisissä. Mä en tiennyt siitä yhtään mitään, ja mä olin aivan urvikko.”

Haastateltava ei kokenut saaneensa yhteyttä mihinkään tai kehenkään häätöjen jälkeen:

”Sen jälkeen mä en saanut oikeestaan mitään yhteyttä mihinkään, että mä jouduin olemaan ihan ilman vailla vakinaista asuntoa, että mä asuin siellä sun täällä. Mulla oli vuokrasitoumuksia tonne yhteen asuntolaan ja sitten tota mä olin toisessa asuntolassa muistaakseni ennen sitä.”

Haastateltava kertoi asuneensa ”siellä sun täällä”, hänellä oli muun muassa maksusitoumuksia asuntoloihin. Viranomaisista hän on ollut yhteydessä ESTO:on, jonne hänen eläkkeensä maksetaan. Hän on kertomansa mukaan asunut eri asuntoloissa, hoitokodissa ja motelleissa siten, että ESTO maksoi asumisen hänen omasta eläkkeestään. Haastattelua tehtäessä hän oli kirjoilla miesten asuntolassa, jonne oli maksettuna kuluvan kuukauden vuokra. Haastateltava totesi olevansa ”vailla vakinaista asuntoa ja asuntolakierteessä”.

Apua haastateltava koki saaneensa AA-kerhoista, siskoltaan sekä jonkin verran ESTO:lta. Hän kertoi huonon itsetunnon sekä liiallisen juomisen johtaneen hänet nykyiseen tilanteeseen:

”Myönnän olevani alkoholisti, mutta solidaarinen sellanen... Kyll' mä alkoholisti oon.”

Hän kertoi myös olleensa mielisairaalassa kahdesti. Tulevaisuuden toiveitaan haastateltava luonnehti seuraavasti:

”Mä en saa kämppää. Ei mulla oo enää mitään tavoitetta, muuta kun siirtyä odottaan johonkin jorppakkoon.”

42-vuotias asunnoton moniongelmainen nainen

Haastateltava on vuonna 1962 syntynyt, helsinkiläinen, eronnut nainen, jolla on aikuinen poika. Koulutuksena hänellä on kansakoulu, ja hän on tehnyt töitä muun muassa ravintolapalvelussa keittiöapulaisena.

Häätötilanteeseen hän oli joutunut kerran, vuonna 1995. Hän oli tuolloin asunut samassa Helsingin kaupungin vuokra-asunnossa 10 vuotta. Ongelmat

kasaantuivat kuitenkin kahden viimeisen vuoden aikana ennen häätöä. Haastateltavalla oli ollut mielenterveysongelmia ja hän oli ollut sairauslomalla psyykkisten ongelmien takia.

Haastateltava kertoi häädön syyksi sen, että hän ”metelöi asunnossa kavereitten kanssa”. Koko talo oli haastateltavan mukaan ollut hyvin rauha-
ton, ja meteliä oli muutoinkin jatkuvasti. Hän oli kuitenkin se, joka joutui häädetyksi käsityksensä mukaan osin muiden aiheuttaman häiriön vuoksi.

Asia meni asunto-oikeuteen ja edelleen hovioikeuteen. Haastateltava yritti myös kertomansa mukaan sovittelua asiaa vuokranantajan kanssa, mutta tuloksetta. Haastateltava lähti itse pois asunnosta ja jätti tavarat sinne.

Asunnosta lähdettyään haastateltava oli ulkona käsityksensä mukaan noin viikon. Hän kertoi ottaneensa yhteyttä sosiaaliviranomaisiin, mutta silloin oli ”viikonloppu tulossa, eikä missään ollut tilaa”. Lopulta hän pääsi asuntolaan. Siellä hän asui samassa salissa 12 muun naisen kanssa. Sosiaalivirasto maksoi asuntolapaikan vuokran.

Haastateltava on tämän jälkeen elänyt asuntolakierteessä. Hänellä oli jonkin aikaa tukiasunto (solu), josta hän kuitenkin joutui lähtemään takaisin asuntolaan. Myös asuntolasta hän on kertomansa mukaan joutunut lähtemään, ja hän on elänyt välillä täysin vailla asuntoa. Haastatteluhetkellä hän oli asunut samassa naisten asuntolassa jo muutaman vuoden. Hänellä on oma huone ja hän totesi, että siellä on hyvä asua.

Haastateltava koki viranomaisten antaneen vain kaikkein välttämättömimmän avun. Hän kertoi saaneensa rahaa asumiseen, mutta ei mitään muuta. Lisäksi hän oli saanut apua äidiltään.

45-vuotias asunnoton huume- ja vankilataustainen nainen

Haastateltava on vuonna 1959 syntynyt naimaton nainen, jolla on yksi aikuinen lapsi. Hänellä on väkivaltainen huumetausta. Takana on jo nuoruudessa alkanut laitospöytä ja vankilatuomio miehen tappamisesta puukottamalla. Hän oli itsekin joutunut useita kertoja uhkailun ja raa’an väkivallan uhriksi. Hän oli käyttänyt amfetamiinia ja muita huumeita vuosikausia, mutta alkoholia ei kertomansa mukaan lainkaan.

Haastateltava oli asunut pitkään Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa samassa kaupunginosassa. Häädön hän sai vuonna 1996. Häätö tuli häiriökäyttäytymisen vuoksi. Hänen asuntoonsa oli tunkeutunut ennestään tuttu mies, joka pahoinpiteli haastateltavan ja irrotti asunnon ovesta lukot. Haastateltavan kertoman mukaan hän oli ollut asunnossa useita päiviä tajuttomana, eikä kukaan tullut auttamaan. Isännöitsijä oli toimittanut asuntoon lapun,

jossa oli tieto hädöstä sekä kehotus palauttaa lukot takaisin paikoilleen. Tapahtumia oli edeltänyt pitkään jatkunut huumeiden käyttö ja väkivaltainen elämä asunnossa.

Itse häätötilanteesta haastateltava kertoi, että paikalle tuli ”poliisi ja kolme nahkatakkista miestä”. Hän joutui poistumaan asunnosta. Mukaansa hän sai joitakin tavaroita, mutta suurin osa jäi asuntoon. Hän kertoi menneensä metroasemalle ja viettäneensä yön ulkona.

Tämän jälkeen seurasi asuntola-asumista, itsemurhayritys ja hoitojakso mielisairaalassa. Haastatteluhetkellä haastateltava oli asunut samassa asuntolassa omassa huoneessaan jo vuoden. Hän oli kertomansa mukaan päässyt irti huumeista ja teki muun muassa vapaaehtoistyötä. Hän etsi aktiivisesti vuokra-asuntoa sellaisilta alueilta, missä ei olisi entisestä elämästä tuttuja ja narkomaaneja.

Nykyisen asuntolapaikan hänelle oli järjestänyt sosiaalityöntekijä. Tämän lisäksi hän sai ESTO:sta ruokalippuja ja muutakin apua (eläke menee välitystilille). Myös omat vanhemmat sekä sisar olivat auttaneet. Haastateltava piti tärkeänä sitä, että kun narkomaaneja hädön jälkeen tai muutoin asutetaan, heidät tulisi sijoittaa mahdollisimman kauas edellisestä asunnostaan. Näin he eivät palaisi samojen ihmisten ja ongelmien pariin.

5.3 Yhteenvetoa

Haastateltujen yhdentoista henkilön joukossa oli hyvin erilaisia tapauksia ja ihmisiä. Häädetyt eivät luonnollisesti ole mikään yhtenäinen ryhmä, vaan häätöuhka- tai hätötilanne voi tietynlaisissa oloissa tulla eteen lähes kenelle tahansa.

Haastatelluista suurin osa eli seitsemän henkilöä oli kokenut hädön tai hätöuhan pelkästään vuokravelan ja taloudellisten vaikeuksien vuoksi. Myös niistä neljästä haastatellusta, joilla hätöön liittyi häiriökäyttäytymistä ja muita ongelmia, ainakin kahdella oli ongelmia myös vuokranmaksun kanssa.

Vuokrarästien vuoksi hätöuhan kohteeksi joutuneiden haastateltujen henkilöiden vuokravelkatilanteet johtuivat kahdessa tapauksessa pitkäaikaisista ja erittäin pahoista raha-vaikeuksista. Niistä ei voi nähdä olevan muuta ulospääsyä kuin velkojen anteeksianto tai maksukyvyn yllättävä paraneminen. Näissä kahdessa tapauksessa oli taustalla yrityksen konkurssi 1990-luvulla ja siitä jäänyt suuri velkataakka. Näillä henkilöillä ei ollut tämän jälkeen mahdollisuuksia työllistyä siten, että velat olisi voinut maksaa pois. Molemmat olivat kokeneet työttömyyttä ja avioeron, toisella oli lisäksi huono terveyden-

tila. Pitkäaikainen taloudellinen ahdinko oli lopulta kärjistynyt tilanteeseen, jossa vuokranmaksu jäi hoitamatta.

Näissä tapauksissa kyse on pysyvästi puutteellisista taloudellisista edellytyksistä. Taloudellinen tilanne on ulosottovelkojen, pysyväksi muuttuneen työttömyyden tai pienen eläkkeen takia ollut pitkään hyvin heikko. Sosiaalivirasto on auttanut näitä henkilöitä kauan aikaa. He ovat turvautuneet myös vapaaehtoiseen apuun. Näissä tapauksissa muut edellytykset pärjäämiseen ovat olemassa, eikä kyse ole avuttomuudesta tai kyvyttömyydestä hoitaa omat asiansa.

Näiden yksin asuvien miesten kokemukset sosiaaliviraston asiakkaina olivat kielteisiä. He kokivat, että heidän saamansa tuki oli välttämätöntä ja oikeutettua, mutta sen hakeminen oli vaikeaa ja nöyryyttävää. Sosiaalivirastoon ei saanut aina edes yhteyttä, jotta olisi voinut varata ajan virkailijan vastaanotolle. Myöskään muut tahot eivät voineet auttaa heitä.

Yhdessä vuokraveloista johtuneessa häätötilanteessa oli kyse nuoren, työssäkäyvän henkilön ”kevytmielisestä” ja taitamattomasta rahankäytöstä. Hän käytti vuokrarahat kerran ulkomaan matkaan, ja tästä seurasi velkakierre. Haastateltava sai tilanteen hallintaan nopeasti, ja kertoi ottaneensa siitä opikseen.

Yhden haastateltavan mies oli jättänyt vuokrat maksamatta, vaikka taloudelliset edellytykset maksamiseen olivat olemassa. Haastateltava arvioi, että mies oli jopa saattanut saada vuokrarahat sosiaalivirastosta, mutta oli käyttänyt ne muihin tarkoituksiin.

Yksi vuokratilapaus oli jossakin määrin niskottelun luontoinen. Vaikka haastateltava olikin taloudellisesti vaikeassa tilanteessa, oli yksityisen vuokranantajan joustamaton käytös asumista haittaavan kylpyhuoneremontin yhteydessä osasyynä siihen, että motivaatio vuokran maksamiseen hävisi.

Edellisten kolmen naishenkilön tapauksissa on kyse ennalta arvaamattomista talousvaikeuksista. Kun tilanne saadaan korjattua, jatkuu elämä ”normaalina” ja vuokrat maksetaan säännöllisesti. Häätötilanne voidaan kokea jopa myönteisenä siksi, että siitä on opittu jotakin ja että se muuttaa raha-asoiden hoidon tärkeysjärjestystä.

Kahdella haastateltavalla oli lapsia; he olivat yksinhuoltajia ja pienipalkkaisessa työssä. Työssäkäyvä, pienipalkkainen henkilö on usein väliinputoaja toimeentulotuen saajana. Vaikka useassa eri yhteydessä korostetaankin sitä, että talousvaikeuksiin ajautuneen ja häätöuhan kohteeksi joutuneen henkilön on lähdettävä itse hyvissä ajoin hakemaan apua, ei tämäkään aina auta. Työssä käyvä henkilö on ikään kuin liian hyvässä asemassa saadakseen apua, oli todellinen tilanne mikä hyvänsä.

Yhden kolmilapsisen haastateltavan tilanne oli monesta eri syystä ajautunut hyvin vaikeaksi. Hän lähti hyvissä ajoin hakemaan apua, jotta ongelma-
vyyhti saataisiin purettua. Apua hän sai ainoastaan SPR:ltä. Tämäkään ei olisi
nykyään mahdollista, sillä SPR ei enää auta vuokratähtitapauksissa.

Haastateltavien kokemuksen mukaan vuokranantajat suhtautuvat vuokra-
tähtitapauksissa neuvottelemiseen velallisen kanssa vaihtelevasti. Yksityinen
vuokranantaja ei suostunut neuvottelemaan vuokralaisen kanssa lainkaan
silloin, kun tähtissä olivat kahden ja puolen kuukauden vuokrat, vaikka
kylpyhuoneremontti oli merkittävästi haitannut asumista. Samoin yksinäisten
mieshenkilöiden kokemukset neuvottelusta olivat tylyjä. Yksinhuoltajat
puolestaan kertoivat vuokranantajien olleen ymmärtäviä, ystävällisiä ja
kärsivällisiä.³⁵

Häätötilanteille on tyypillistä se, että häädettävä on muuttanut pois asun-
nosta ennen ulosottomiehen saapumista paikalle. Vuokravelan vuoksi hätö-
uhan kokeneista haastateltavista neljä oli saanut jäädä asuntoon ja vuokravel-
ka oli maksettu pois. Kolme oli joutunut lähtemään asunnosta. He kaikki
olivat muuttaneet pois vapaaehtoisesti ennen ulosottomiehen tuloa.

Vapaaehtoisesti pois muuttaneet olivat kaikki naisia. Heidän oli pitänyt
itse etsiä uusi asunto. Nämä kaikki kolme naista olivat häädön aikaan mukana
työelämässä, joten heillä oli ainakin jonkinlaiset edellytykset pärjäämiseen.
Heidän kaikkien tilanne oli haastattelua tehtäessä ihan hyvä. Kukaan ei
kertonut elämän olevan liian vaikeaa. Jokaisella oli myös jo pitkään ollut
sama, uusi asunto.

Uuden asunnon hankkiminen on häädetyille usein vaikeaa. Kaksi vuokra-
velan vuoksi häädettyä haastateltavaa oli joutunut aluksi asuntolaan. Myö-
hemmin he olivat saaneet ESTO:n avulla kaupungin vuokra-asunnon. Yksin-
huoltajien tilanne taas jatkui lähes samanlaisena kuin ennen hätöuhkaakin.
Elämä on jatkuvaa taistelua vaikean rahatilanteen kanssa, mutta heillä oli
työtä ja valoisia suhtautumisen tulevaisuuteen.

Häiritsevän käyttäytymisen vuoksi hätöuhan kohteeksi joutuneet neljä
haastateltavaa oli kaikki häädetty asunnostaan. Näissä tapauksissa hätö oli
haastateltavien mukaan ollut selvä ja yksiselitteinen asia. Vakavissa häiriöti-
lanteissa vuokranantaja ei yleensä neuvottele, vaan haluaa asukkaan nopeasti
ulos asunnosta. Häiriötä aiheuttavalla asukkaalla on usein myös vuokravel-
kaa.

³⁵ Yhdellä haastatellulla yksinäisellä mieshenkilöllä sekä toisella yksinhuoltajalla oli sama
vuokranantaja (kaupungin vuokratiloyhtiö), mutta kokemukset neuvottelemisesta sen
kanssa olivat päinvastaisia.

Haastateltavista ne, joilla oli toimintakyky tallella, olivat itse poistuneet asunnosta ennen ulosottomiehen tuloa ja jättäneet tavarat asuntoon. Osa ei kuitenkaan tiennyt mitä tehdä, vaan he olivat lähteneet vasta ulosottomiehen tultua paikalle tekemään häätoimitusta. Kertomansa mukaan he eivät myöskään tienneet minne mennä, vaan olivat aluksi jääneet ulos harhailemaan. Yhden haastateltavan mukaan häntä ei voitu auttaa, kun oli viikonloppu tulossa, eikä asuntoloissa ollut tilaa.

Häiriöiden vuoksi häädetty henkilö joutuu parhaimmassakin tapauksessa asuntolaan asumaan. Näissä tilanteissa auttajia on vähän. Kaikki neljä haastateltua asuivat asuntolassa. Kaikilla oli päihde- tai huumeongelma. Lisäksi kolme mainitsi mielenterveysongelmat ja yhdellä oli taustalla vankeustuomio. Kolme häiriökäyttäytymisen vuoksi häädettyä kertoi hädän johtuneen ainakin osaksi muiden kuin heidän itsensä käyttäytymisestä. Kaverit tai väkivaltainen miesystävä olivat hädän syynä. Haastatelluista kolme oli häädetty useamman kuin yhden kerran, ja yksi heistä oli joutunut ulos myös tukiasunnosta ja asuntolasta.

Näistä haastateltavista kaksi vaikutti siltä, että heillä olisi mahdollisuus itsenäiseen asumiseen. He suhtautuivat asumisen järjestymiseen toiveikkaasti ja uskoivat saavansa oman asunnon. Kaksi muuta haastateltavaa sen sijaan vaikuttivat jo toivonsa menettäneiltä ja apaattisilta. He olivat päätyneet laitoskierteeseen, johon liittyivät päihde- ja mielenterveysongelmat.

6 HÄÄTÖKÄYTÄNNÖT MUIDEN TOIMIJOIDEN NÄKÖKULMASTA

6.1 Vuokranantajille suunnatun kyselyn tuloksia

Kyselyn sisältö

Häätötutkimuksen yhteydessä toteutettiin eräille maamme suurimmille valtion tukemille vuokranantajille suunnattu lomakekysely. Kyselyn tarkoituksena oli selvittää vuokranantajien käytäntöjä ja toimintatapoja tapauksissa, joissa vuokrasuhteessa ilmenee asukkaan häätämistä edellyttäviä ongelmia. Kyselyn teema-alueita olivat asukasvalinta, häätöasioiden määrä ja häätöperusteet, vuokranantajan (yhtiön) toimintatavat häätöuhkatilanteissa, häätöjen ennaltaehkäiseminen, tuomioistuinratkaisun hakeminen ja häätöjen seuraukset (Liite 2).

Kyselyyn vastanneista kaupungin vuokrataloyhtiöistä valtaosa oli 1 000–5 000 asunnon yhtiöitä. Joukossa oli myös kaksi alle tuhannen asunnon yhtiötä, kolme yli 5 000 asunnon yhtiötä ja yksi yli 10 000 asunnon yhtiö. Kyselyyn vastanneista muista valtion tukemista vuokranantajista (yleishyödylliset asuntoyhteisöt) puolet oli alle tuhannen vuokra-asunnon yhtiöitä, ja puolet taas yli tuhannen, mutta alle viiden tuhannen asunnon yhtiöitä (Liite 3).

Asukasvalinta

Vuokranantajille suunnatussa kyselyssä tiedusteltiin aluksi vuokranantajien tärkeimpiä asukasvalinnan kriteereitä. Kriteerit määräytyvät suurelta osin vuokra-asumista koskevan lainsäädännön perusteella. Valtioneuvoston asetuksessa (1191/2001, muut. 446/2004) valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaaksi valitsemisessa sovellettavista perusteista määritellään asukasvalinnan tavoitteet seuraavasti:

Asukasvalinnan tavoitteena on, että valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville

ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Asukkaaksi valitsemisen perusteena on pidettävä hakijaruokakunnan asunnontarvetta, varallisuutta ja tuloja. Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa etusijajärjestyksestä, jos se hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon asukasrakenne huomioon ottaen on erityisen perusteltua.

Keskeisenä ohjenuorana asukasvalinnassa on sosiaalisen monimuotoisuuden luominen asukaskuntaan sekä jo alueella ja taloyhtiössä asuvien että sinne mahdollisesti muuttavien henkilöiden tyytyväisyyden varmistamiseksi. Asukasvalinnalla voidaan pyrkiä vaikuttamaan ongelmien ehkäisyyn, kun asuntoa ei välttämättä aina saa sitä eniten tarvitseva, vaan asumiskykyinen asukas. Useilla paikkakunnilla edellytetään hakijoilta vuokratähtämyyttä tai sopimusta rästien poistamiseksi, jotta hakija voi saada asunnon. Vaikka kunnat eivät voi valikoida asukkaitaan yhtä tarkasti kuin yleishyödylliset ja yksityiset vuokranantajat, vaikuttavat asunnon särkeminen, suuret maksuhäiriöt ja vastikään tehty häätö valintaan. (Pitkänen ym. 2004, 28; Valtioneuvoston asetus 1191/2001, muut. 446/2004.)

Vuokranantajille tehdyn kyselyn vastauksissa mainittiin asukasvalinnan kriteerinä hakijan asumishistoria. Hakijalla ei saa olla maksamattomia vuokravelkoja. Myös hakijan vuokranmaksukyky ja -halu, luottokelpoisuus, perheolot, sosiaalinen käyttäytyminen ja työllisyystilanne mainittiin valintaan vaikuttavina tekijöinä. Eräät yhtiöt edellyttävät hakijan olevan Suomen kansalainen. Vastaajien joukossa oli myös nuoriso- ja opiskelija-asuntoyhtiötä, jotka tarjoavat asuntoja vain tietyn ikäisille nuorille tai opiskelijoille.

Kaupungin vuokrataloyhtiöt saattavat kyselyn vastausten mukaan edellyttää, että hakija on jo valmiiksi kunnan asukas. Ympäristöministeriön arava- ja korkotukivuokra-asuntoja koskevan asukasvalintaoppaan mukaan kaikkia hakijoita tulisi kuitenkin käsitellä yhdenmukaisella tavalla siten, että jokaisella kansalaisella ja maassa laillisesti asuvalla on oikeus valita kotikuntansa. (YM 2003a, 25.)

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on tehnyt päätöksen (Dnro 1183/4/03, 29.12.2004) kuntalaisuudesta asukasvalinnassa:

Kuntalaisuuden tai kunnassa asumisen pituuden huomioiminen asukasvalinnassa on ongelmallista. Asuinpaikan valinnanvapauden asemasta perusoikeutena seuraa, että asuinpaikkaan perustuvaa erotte-
lua ihmisten välillä voidaan pitää perustuslain syrjintäkiellon vastaise-
na. Siinäkin tapauksessa, että asukasvalintaperusteiden nojalla samas-
sa asemassa olevia asunnonhakijoita on enemmän kuin jaettavia asunto-

ja, ei hakijan kuntalaisuutta voi pitää hyväksyttävänä kriteerinä asukasvalinnassa. Jos kyse on kunnan itse rahoittamista asunnoista, kunta voi vapaammin päättää myös asukasvalintaperusteista, mutta ei osin valtion rahoituksella rakennetuista vuokra-asunnoista, joiden asukasvalinnan perusteet on säädetty laissa ja sen nojalla annetussa asetuksessa ja joihin ei sisälly hakijan kuntalaisuutta tai kunnassa asumisen pituutta.

Syrjimätön valintaperuste samassa asemassa valintaperusteiden suhteen olevien kesken voisi olla esimerkiksi aikaprioriteetti eli se kuka on ensimmäiseksi jättänyt hakemuksen. Tasaveroisten hakijoiden välillä myös arvontaa voidaan pitää syrjimättömänä perusteena.

Mahdollisen vuokranmaksun laiminlyönnin tai asuntoon kuuluvan omaisuuden tuhoamisen aiheuttamien kulujen kattamiseksi vuokranantaja voi periä asukkaalta enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaavan vuokravakuuden. Huoneenvuokralain 8 §:n mukaan voidaan sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. Ehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on kuitenkin mitätön.

Vuokranantajille suunnatussa kyselyssä tiedusteltiin, periikö yhtiö asukkaaksi valittavalta henkilöltä takuu- tai ennakkovuokran. Kyselyyn vastanneista kaupunkien vuokrataloyhtiöistä alle puolet ilmoitti perivänsä takuu- tai ennakkovuokran. Muista kyselyyn vastanneista vuokranantajista puolestaankäikki ilmoittivat perivänsä joko takuuvuokran tai muun vuokravakuuden.

Takuuvuokran määrä on vastausten mukaan vaihtelevasti 1–3 kuukauden vuokraa vastaava summa. Vuokravakuus puolestaan on joko tietty vakiosumma tai se voi vaihdella asunnon koon ja varustelun mukaan.³⁶ Kaupunkien vuokrataloyhtiöiden asettamat vuokravakuudet vastaavat useimmiten yhden kuukauden vuokran määrää. Muiden vuokranantajien takuuvuokrat saattavat olla myös kahden tai kolmen kuukauden vuokran suuruisia.

Vuokranantajilta kysyttiin heidän suhtautumistaan asunnon hakijoiden maksuhäiriömerkintöihin ja niiden vaikutuksesta asunnon saantiin. Yleensä vuokranantajat tarkistavat asunnonhakijoiden maksuhäiriöt luottotietorekisteristä. Vain hyvin harva vastaaja ei tarkista luottotietoja. Maksuhäiriömerkintä saattaa estää henkilön asunnon saannin. Kysymykseen siitä, estääkö maksuhäiriömerkintä asunnon saamisen, vastattiin useimmin ”kyllä, tapauskohtaisesti”. Jos henkilöllä on luottotiedoissa merkintä vuokravelasta, tulee hänen maksaa velka pois ennen uuden asunnon saamista. Usein tällaisen henkilön

³⁶ Erään pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimivan nuorisotasunoyhtiön vastauksen mukaan vuokravakuus yksiöstä on esimerkiksi 168 euroa, kaksiosasta 336 euroa ja kolmiosta 504 euroa.

kanssa tehdään aluksi vuokrasopimus esimerkiksi yhden vuoden määräajaksi, jotta nähdään suoriutuuko hän vuokranmaksusta.

Edellä mainitun asukasvalintaoppaan mukaan, jos asukasvalinnan perusteet kuten asunnontarve, tulot ja varallisuus täyttyvät, ei luottotiedoissa olevien maksuhäiriöiden tule olla esteenä asunnon osoittamiselle ainakaan silloin, jos ne ovat vähäisiä. Maksuhäiriöt eivät saisi olla esteenä myöskään silloin, jos hakijan maksuhäiriöhistorian perusteella voidaan arvioida, etteivät maksuhäiriöt ole toistuvia. Toisaalta, mikäli hakijalla on vuokrarästejä sille vuokranantajalle, jolta hän hakee asuntoa, ei voida pitää kohtuullisena edellyttää, että hänen kanssaan tehdään uusi vuokrasopimus. Tällöin suositellaan neuvottelua sosiaaliviranomaisen kanssa, ja molemmille osapuolille kohtuullisen ratkaisun etsimistä tilanteeseen. (YM 2003a, 25.)

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on tehnyt päätökset (Dnro 499/4/02 ja Dnro 1507/4/02, 31.8.2004) maksuhäiriöistä asukasvalinnassa:

Asunnonhakijan luottotietojen vaikutuksesta asukasvalintaan ei ole säädely lain tai asetuksen tasolla. Maksuhäiriöitä ei mainita laissa eikä asetuksessa asukasvalinnan perusteena tai perusteena, jonka nojalla voidaan poiketa normaaleista valintaperusteista.

Päätöksessä viitataan ympäristöministeriön asukasvalintaoppaaseen. Päätöksen mukaan huomiota on kiinnitettävä maksuhäiriöiden ajankohtaan ja toistuvuuteen sekä niihin liittyvien velkasuhteiden perusteisiin. Vain siinä tapauksessa, että vuokranmaksun laiminlyönnin vaaraa voidaan pitää vuokranmaksun turvaamiseen tähtäävät toimenpiteetkin (esim. vuokravakuus, sosiaalitoimen maksusitoumus, asumistuen tai toimeentulotuen avulla vuokranmaksu suoraan vuokranantajan tilille, määräaikainen vuokrasopimus) huomioon ottaen todellisena ja perusteltuna, asunnon epääminen voi olla hyväksyttävää.

Häätöasioiden määrä ja hätöperusteet

Häätökyselyä lähetettiin erilaisiin ja eri kokoisiin vuokrataloyhtiöihin eri puolille Suomea. Niinpä yhtiöissä oli kohdattu hätöuhkatilanteita melko vaihtelevasti. Kyselyyn vastanneissa kaupunkien vuokrataloyhtiöissä hätöuhkatilanteita oli ollut vuonna 2003 vähimmillään kaksi ja enimmillään 160. Muut kyselyyn vastanneet vuokranantajat olivat käsitelleet vuonna 2003 nollasta 200:an hätöuhkatapausta. Asia päättyi häädön toimeenpanoon kuitenkin huomattavasti harvemmin, korkeintaan noin joka viidennessä tapauksessa.

Vastaukset kysymykseen siitä, kuinka usein hätö edellytti ulosottoviranomaisen apua, vaihtelivat paljon. Joidenkin vastausten mukaan ulosottovi-

ranomaisen apuun turvauduttiin kaikissa tapauksissa, kun taas joidenkin vastausten mukaan näin tehtiin vain hyvin harvoin.

Mikäli hädän kohteena on lapsiperhe, on huolehdittava siitä, että lapset eivät jää vaille huolenpitoa ja joudu asunnottomiksi. Lapsiperheiden häädöt ovat kyselyn vastausten mukaan harvinaisia. Kaikista toteutuneista häädöistä niitä on vain murto-osa. Vaikka häätöuhan kohteeksi joutuu myös lapsiperheitä, löydetään tilanteeseen useimmiten ratkaisu jo ennen hädän täytäntöönpanoa. Perhe saattaa muuttaa itse vapaaehtoisesti muualle ennen häätöä. Toisinaan joko sosiaalivirasto tai muu taho avustaa perhettä rästiin jääneiden vuokrien maksamisessa.

Häätöperusteet on lueteltu huoneenvuokralaissa (ks. edellä luku 2). Käytännössä yleisimpiä häätöperusteita ovat maksamattomat vuokrat ja muita asukkaita häiritsevä elämä. Vuokranantajille tehdyn kyselyn vastausten perusteella maksamattomat vuokrat ovat asukkaan häätämiseen tähtäävien toimien taustalla 70–100 prosentissa tapauksista. Kuitenkin yhdessä Itä-Suomessa sijaitsevassa vuokrataloyhtiössä miltei puolet häädöistä perustui vuokrasopimuksen purkamiseen asukkaan häiriökäyttäytymisen vuoksi.

Yhtiön toimintatavat häätöuhkatilanteissa

Vuokranantajille suunnatulla kyselyllä selvitettiin myös eri yhtiöiden toimintatapoja häätöuhkatilanteissa. Oletuksena oli, että toimintatavat perustuvat lakien ja säännösten lisäksi osin myös kunkin yhtiön omiin toimintaohjeisiin ja yhtiöissä muotoutuneisiin käytäntöihin. Ne saattavat poiketa toisistaan esimerkiksi sen mukaan, kuinka tiukasti tai ymmärtävästi yhtiö suhtautuu asukkaiden aiheuttamiin ongelmatilanteisiin.

Vuokrataloyhtiöiltä kysyttiin, perustuvatko niiden toimintakäytännöt (kuten varoitukset, aikataulut ja menettelytavat) häätöasioissa kirjallisiin toimintaohjeisiin, muulla tavoin vakiintuneeseen käytäntöön, tapauskohtaiseen arvioon vai joihinkin muihin käytäntöihin. Suurin osa sekä kaupunkien vuokrataloyhtiöistä että muista vuokranantajista soveltaa häätöasioissa kirjallisia toimintaohjeita. Miltei yhtä moni perustaa toimintansa myös muulla tavoin vakiintuneeseen käytäntöön. Usein turvaudutaan tapauskohtaiseen arvioon, sillä eteen voi tulla hyvin erilaisia tilanteita. Noudatettavina käytäntöinä mainittiin myös asumisneuvojan kotikäynti ja muu asumisohjaus, niin sanottu sosiaalinen isännöinti ja yhteistyö eri toimijoiden kesken sekä yleensäkin varhainen puuttuminen ongelmiin.

Kyselyyn vastanneiden vuokrataloyhtiöiden vuokralaisista yllättävän usealla asutokunnalla oli kyselyyn vastaamisen aikaan keväällä 2004 vuok-

rarästejä yhtiölle. Joissakin yhtiöissä jopa 20–50 prosentilla kaikista asutuskunnista oli vuokrarästejä. Kyselyn vastausten mukaan häätämiseen tähtääviin toimiin ryhdytään yleensä siinä vaiheessa, kun asukkaalla on rästissä kahden kuukauden vuokra. Vastaukset vaihtelivat puolentoista ja kolmen kuukauden välillä. Käytännöt näyttäisivät kyselyn vastausten mukaan olevan samantyyppiset sekä kaupunkien vuokraloyhtiöillä että muilla vuokranantajilla.

Asukas voi yleensä sopia vuokranantajan kanssa vuokrarästien maksamisesta pienempinä erinä. Tärkeintä on, että vuokranantajan ja vuokralaisen välillä saadaan aikaan sopimus velvoitteiden suorittamisesta kohtuullisessa ajassa. Enimmillään vuokranantajat antavat maksuaikaa jopa puolesta vuodesta vuoteen silloin, kun vuokralaisen kanssa sovitaan maksusuunnitelmasta. Joillakin vuokranantajilla enimmäisaika on kuitenkin vain yhdestä kolmeen kuukauteen. Tässä suhteessa ei ollut eroja kaupunkien vuokraloyhtiöiden ja muiden vuokranantajien välillä. Käytännöt eivät olleet vastausten mukaan yhteneväisiä myöskään samalla alueella, esimerkiksi Helsingissä kaupungin vuokraloyhtiöiden kesken.

Häätötoimiin joudutaan silloin tällöin ryhtymään myös asukkaan muita häiritsevän käyttäytymisen vuoksi. Tämä on huomattavasti harvinaisempaa kuin häätö vuokravelkojen vuoksi. Aloite häiritsevään käyttäytymiseen puuttumisesta tulee useimmiten talon muilta asukkailta, mutta myös esimerkiksi huoltoyhtiöltä, asunnon omistajayhtiöltä tai rikosasiassa poliisilta. Kunnan vuokraloyhtiöissä häiriökäyttäytyminen näyttäisi kyselyn vastausten mukaan olevan jonkin verran yleisempää kuin muilla vuokranantajilla. Vastausten mukaan vuokranantajat antavat häiriön aiheuttajalle yleensä huomautuksen ennen kirjallista varoitusta. Noin puolet vuokranantajista antaa huomautuksen säännönmukaisesti aina, toinen puoli taas tapauskohtaisesti. Yhtiön puolesta saatetaan myös tehdä kotikäynti tai ottaa muutoin henkilökohtaisesti yhteyttä häiriötä aiheuttavaan asukkaaseen. Mikäli muita häiritsevä käytös ei muutu, on vuokranantajan ryhdyttävä toimiin asukkaan häätämiseksi.

Vuokranantajille suunnattua kyselyä laadittaessa olettamuksena oli, että vuokrarästit olisivat helpommin sovittavissa kuin asukkaan häiritsevää elämästä johtuvat ongelmat. Vuokrarästitapauksissa häätöuhan ensisijainen tarkoitus on saada asukas maksamaan vuokransa, ei niinkään itse häätö. Sen sijaan häiritsevää elämää viettävästä asukkaasta halutaan yleensä päästä eroon. Kysymyslomakkeessa tiedusteltiin, kuinka suuri osa maksukehotuksen saaneista asukkaista arvion mukaan maksaa vuokrarästinsä ja saa jatkaa asumista asunnossa. Vastausten mukaan sekä kuntien ja kaupunkien että muissa vuokraloyhtiöissä useimmiten jopa yli 90 prosenttia maksaa vuokran

ja saa jatkaa asumista. Kysymykseen siitä, kuinka suuri osa häiritsevän elämän takia varoituksen saaneista asukkaista korjaa käyttäytymistään ja saa jatkaa asumista asunnossaan, annettiin melko yllättäviä vastauksia. Vastausten mukaan usein myös näissä tapauksissa suurin osa asukkaista varoituksen saatuaan korjaa käyttäytymistään ja saa jäädä asuntoonsa asumaan.

Häätöjen ehkäiseminen

Asumisen ja vuokrasuhteiden ongelmien ennalta ehkäisemisellä sekä nopealla puuttumisella ongelmiin voitaisiin estää häätöjä tai häätöuhkatilanteita. Toisaalta itse häätöuhkatilanteisiin on todettu sisältyvän ennaltaehkäiseviä toimia. Tilanteen kärjistyessä asukas usein havahtuu huolehtimaan vuokravelloistaan asunnon menettämisen uhalla (Ihalainen 1987, 170). Häätöjä voidaan ehkäistä myös vuokranantajien ja viranomaisten välisellä yhteistyöllä sekä asumisneuvonnalla.³⁷

Vuokranantajille lähetetyn kyselyn vastausten mukaan vuokrasuhteessaan vaikeuksiin ajautunut asukas pyritään ohjaamaan jonkin auttavan viranomaisen luo. Se on yleensä sosiaalivirasto, mutta se voi olla myös Kansaneläkelaitos (asumistuki), velkaneuvoja, mielenterveystoimisto tai jokin muu toimija, kuten seurakunta tai SPR. Yli puolella kyselyyn vastanneista vuokranantajista on käytössään asumisneuvoja tai muu sitä vastaava henkilö (asukassihteerit, asukasisännöitsijä/sosiaalinen isännöitsijä, asukasohjaaja), jonka luo asukas voidaan tarvittaessa ohjata.

Vuokranantajien kokemukset ja mielipiteet asumisneuvonnan hyödyllisyydestä vaihtelivat paljon, eivätkä riippuneet siitä, oliko yhtiöllä kokemusta tällaisesta toiminnasta vai ei. Kun vuokranantajilta kysyttiin arviota siitä, kuinka suuri osa häädöistä voitaisiin estää heti häätöperusteen ilmenemisen jälkeen annettavalla asumisneuvonnalla, vaihtelivat arviot nolasta 90:een prosenttiin. Erään arvion mukaan vuokratilanteissa valtaosa häädöistä olisi estettävissä tarpeeksi varhaisen asumisneuvonnan avulla, kun taas häiriökäyttäytyjiin asumisneuvonnan ei uskottu vaikuttavan. Ne yhtiöt, joilla on asumisneuvoja, aikovat vastausten mukaan yleensä jatkaa tällaisen palvelun järjestämistä asukkaille. Niistä yhtiöistä, joilla ei ole asumisneuvoja tai

³⁷ Ruotsissa pyritään eri toimijoiden välisellä yhteistyöllä tavoittamaan ne kotitaloudet, jotka eivät syystä tai toisesta maksa vuokraansa. Heidät yritetään tavoittaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ongelman selvittämiseksi. Tätä käytäntöä pyritään myös edelleen levittämään. Häätöjen määrään Ruotsissa vaikuttaa muun muassa vuokranantajien yhtenäisten ja selkeiden käytäntöjen puuttuminen vuokratilanteissa. Ongelman korjaamisella on todettu olevan kiire. (SOU 2001:95.)

sitä vastaavaa henkilöä, vain kaksi arvelee järjestävänsä asukkailleen tällaista palvelua lähiaikoina.

Häätötilanteiden syntymistä voitaisiin vuokranantajien mielestä tehokkaimmin estää tarpeeksi varhaisella puuttumisella vuokravelkoihin. Asukkaan luottotietojen tarkastaminen etukäteen, raha-asioiden hoidon neuvonta, tulo- ja elintulojen nosto asukasvalinnoissa ja yleinen asennekasvatus ehkäisisivät ongelmatilanteiden syntyä. Tuettu asuminen ja sosiaalitoimen tekemä kokonaisvaltainen asukkaan tilannekartoitus olisivat tarpeen ongelmien ratkomisessa. Ongelmia voidaan vuokranantajien mielestä ratkoa myös asumisneuvonnalla ja eri viranomaisten yhteistyöllä.³⁸

Häätöperusteen hakeminen

Häiritsevistä elämästä johtuvat hätöuhkatilanteet ovat yleensä huomattavasti vaikeampia käsitellä kuin vuokravelasta johtuvat ongelmat. Häiriöistä tarvitaan todistajien kirjallinen todistus tai muu dokumentti. Näiden tilanteiden hoitaminen oikeusteitse on vaikeaa, koska häiriöstä kärsivät naapurit eivät useinkaan suostu asiassa todistamaan. He saattavat joutua kohtaamaan uhkailua ja pelkäävät sekä oman että perheensä turvallisuuden puolesta.

Ratkaisukeinona näissä tilanteissa on kyselyn vastausten mukaan käytetty muun muassa neuvottelemista häiriön aiheuttajan kanssa; hänelle ehdotetaan asunnon vaihtoa ja hänet yritetään saada muuttamaan asunnosta vapaaehtoisesti. Joissakin tapauksissa asumisneuvoja on selvittänyt asian. Kirjallinen todistus häiriköinnistä on pyritty hankkimaan mahdollisimman monelta naapurilta, jotta kukaan ei joutuisi yksin häiriköitsijän silmätikuksi.

Vuokrasopimus voidaan myös irtisanoa, jotta oikeuskäsittely voitaisiin välttää. Häiriön aiheuttaja voidaan myös yrittää saada ”koukkuun” vuokravelasta, jolloin häädön perusteena käytetään maksamattomia vuokria. Käräjäoikeudet ovat hyväksyneet välillisen todistelun siten, että esimerkiksi asian hyvin tunteva asukasisännöitsijä on todistanut häiriköinnistä naapurien puolesta. Ongelmien välttämiseksi todistajaa on myös kuultu ilman että häiriön aiheuttaja on paikalla.

³⁸ Ruotsin Kuntaliitto totesi lausunnossaan (Att motverka...2002) asunnottomuutta käsitelleestä komiteamietinnöstä (SOU 2001:95), että suurimmalla osalla asunnottomuutta on joskus ollut asunto. Tästä syystä asunnottomuutta on ehkäistävä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Vuokranantajien on käytettävä ”häätö-instrumenttia” (vräkningsinstrument) vastuuntuntoisella tavalla siten, että asukkaan hätöön turvaudutaan vain ääritapauksissa.

Asukkaan häätöön tähtäävä prosessi häätöperusteen havaitsemisesta häätöön saakka kestää kyselyn vastausten mukaan lyhimmillään kaksi viikkoa ja pisimmillään jopa yli vuoden. Yleensä menettelyn kesto on alle puoli vuotta.

Häätöjen seuraukset

Asukkaan hädöstä aiheutuu vuokranmenetyksiä keskimäärin jopa 3 000 euroa tapausta kohden. Häiritsevän elämän vuoksi hädetyt tuhoavat useasti asuntoa. Näissä tapauksissa asukkaan korvausvelvollisuus on kyselyn vastausten mukaan ollut suurimmillaan jopa 5 000 euroa tapausta kohden.

Häiritsevästä elämästä johtuviin häätöihin liittyy vuokranantajien arvion mukaan huumeiden käyttöä keskimäärin noin puolessa tapauksista. Jos mukaan lasketaan alkoholi, esiintyy päihteiden väärinkäyttöä lähes aina.

Tilanteita, joissa sama vuokralainen on toistuvasti häätöuhan kohteena, on vastausten mukaan paljon. Useimmiten vuokranmaksu kuitenkin jotenkin järjestyy ja häätöuhka väistyy. Osa asukkaista on häätökierteessä. Aiemmin hädetyt on vaikea saada uutta asuntoa. Mikäli henkilö on hädetty häiriköinnin takia, uutta asuntoa ei yleensä anneta. Mikäli hänet on hädetty vuokravelan takia, on velka maksettava pois ennen kuin saa uuden asunnon.

Mahdollisuudet häätökierteen syntymiseen riippuvat osin vuokra-asuntojen tarjonnasta paikkakunnalla. Jos henkilö saa hädön kaupungin vuokra-asunnosta tai yleishyödyllisen yhteisön vuokra-asunnosta esimerkiksi Helsingissä, hän ei yleensä saa niiltä enää uutta vuokra-asuntoa. Asunnot ovat kysyttyjä ja niihin on tulossa myös moitteettoman asumishistorian omaavia henkilöitä ja perheitä. Yksityisetkin vuokranantajat yleensä tarkistavat asunnon hakijoiden luottotiedot. Jos asukas on saanut hädön vuokravelkojen vuoksi, hän ei todennäköisesti saa uutta vuokra-asuntoa. Ainoaksi vaihtoehdoksi Helsingissä jää ESTO:n tukiasunto. Mikäli myös ESTO:n tukiasunnosta joutuu lähtemään hädön vuoksi, on asunnon saaminen ainakin pääkaupunkiseudulta vaikeaa.

Vuokranantajan häätöherkkyys muualla saattaa olla suurempi kuin pääkaupunkiseudulla. Asuntoja on enemmän tarjolla, ja näin voi syntyä myös hätökierteitä, jolloin hädetty asukas asutetaan ja joudutaan jälleen hätämään.³⁹

³⁹ Esimerkiksi Porin asumisneuvojan Patrik Nymanin mukaan asunnosta toiseen ja vuokranantajalta toiselle kiertävät niin sanotut ”elämäntapahädetyt” ovat Porissa oma joukkonsa.

Toisaalta suurista kaupungeista esimerkiksi Espoossa kaupungin vuokra-asunnon on voinut saada, vaikka asunnon hakijalla olisikin melko tuore häätö esimerkiksi yleishyödyllisen yhteisön asunnosta (VVO, Sato jne.). Häätö ei ole ollut esteenä myöskään Y-säätiön asunnon saamiselle, vaan näitä asuntoja on ainakin aiempina vuosina käytetty nimenomaan häädettyjen asuttamiseen.⁴⁰ Tällä hetkellä Y-säätiön asuntoihin ei kuitenkaan asuteta hiljattain häädettyjä hakijoita. Heiltä edellytetään vuokratähtien takaisinmaksua joko kokonaan tai osittain sekä usein myös muutosta häiritsevään käyttäytymiseen. ”Asunto-häätö-kadulle -kierre” on kuitenkin mahdollinen. Ainakin menneinä vuosina Espoossa on ollut mahdollista tehdä kaksi tällaista ”kierrosta”. Toisaalta häätökierteessä on asiakkaita, jotka kiertävät päihdehuollon laitosten, tuttavien ja omien asuntojen välillä.⁴¹

6.2 Kokemuksia asumisneuvojen toiminnasta

Asumisneuvojatoiminnan avulla on saatu viime vuosina varsin myönteisiä käytännön kokemuksia häätöjen ehkäisemisessä. Asumisneuvonnalla kehitetään tukitoimintaa asukkaiden, kiinteistöyhtiön ja julkisten palveluiden välille. Puuttuminen ajoissa vuokratähtiin ja muihin asumisen ongelmiin on vähentänyt häätöjen määrää. (Tiitinen & Ikonen 2004.) Asumisneuvonnan vahvistaminen on yhtenä tavoitteena hallituksen vuosille 2002–2005 laatimassa asunnottomuuden vähentämishjelmassa.

Monissa kunnissa asumisneuvoja tai muu vastaava henkilö on palkattu joko asunto- tai sosiaalitoimeen tai paikalliseen kiinteistöasakeyhtiöön. Asumisneuvoja keskittyy palvelemaan asukkaita erityisesti niissä tilanteissa, joissa asumisessa ilmenee ongelmia. Vuonna 2003 asumisneuvoja toimi maassamme noin 20. Pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa muun muassa Helsingissä, Vantaalla, Keravalla ja Järvenpäässä on harjoitettu asumisneu-

⁴⁰ Y-säätiö on perustettu hoitamaan asunnottomuutta Suomessa. Sen toiminta-ajatuksena on ostaa vanhasta asuntokannasta pieniä asuntoja, joiden vuokra on asiakkaan maksukyvyyn mukainen. Nämä asunnot säätiö välivuokraa kunnille ja muille yhteisöille. Asukasvalinnoissa säätiö antaa kunnille vapaat kädet, joten asukkaiden valitsemisessa on eroja paikkakunnittain. Y-säätiön asukasvalinnan kriteerinä on kuitenkin erityisesti asunnottomuus. Y-säätiö saa rahoituksensa Raha-automaattiyhdistykseltä, ARA:n lainoina ja kuntien osuuksista. (Pitkänen ym. 2004.)

⁴¹ Espoossa on ryhdytty torjumaan häätökierteiden syntymistä ja muutoinakin helpottamaan asunnottomien tilannetta kesäkuussa 2004 alkaneen *VASU-projektin* avulla (ks. myös edellä luku 2.2, alaviite 5). Tekstissä esitetyt tiedot Espoon tilanteesta on antanut laitoshuoltotarkastaja Outi Ristimäki Espoon kaupungilta.

vontaa jo useita vuosia. Myös Jyväskylä, Turku, Tampere, Joensuu, Kuopio, Pori, Kuusankoski/Kouvola, Lempäälä, Lahti ja Oulu ovat aloittaneet asumisneuvonnan. Se toimii usein osana erilaisia kehittämishankkeita, mutta myös vakinaisena työmuotona. (YM 2003b; ks. myös Pitkänen ym. 2004, 50–52.)

Asumisneuvontaa järjestetään monilla eri nimikkeillä sen mukaan, kuka palvelun tarjoaa. Puhutaan asukasasiamiehestä, asukas- ja asumisneuvojista, sosiaalitalkkareista, kokonaisvastuullisesta tai palvelevasta isännöinnistä ja niin edelleen. Kyse on kuitenkin kaikissa samantyyppisestä tavasta toimia asukkaiden kanssa, auttaa ja tukea heitä. Tärkeä tehtävä tällaisella asukasasiamiehellä on yhteistyöverkoston luomisessa ja asukkaiden omien voimavarojen vahvistamisessa.

Parhaimmillaan asumisneuvonta voi vähentää segregoitumista, eli kaupunkien eri osien erilaistumista asumisen tai asukkaiden perusteella (ks. myös Piirainen 1993). Asumisneuvonnasta saadut kokemukset osoittavat, että häättöjä pystytään ehkäisemään tämän toiminnan avulla. Varhainen puuttuminen vuokratästeihin ja häiritsevään elämään, samoin kuin esimerkiksi ulkomaalaista syntyperää olevien henkilöiden opettaminen suomalaiseen asumiskulttuuriin ovat kaikki parantaneet yhteisön asumisviihtyisyyttä ja estäneet esimerkiksi asumiskyvyttömyydestä johtuvia turhia häättöjä. Samalla viranomaisverkot ovat tiivistyneet. Asumisneuvontahankkeissa on luotu uusia käytäntöjä asumisen ongelmien ratkaisemiseksi, mutta myös asuinalueiden viihtyisyyden parantamiseksi.

Helsingissä asumisneuvojatoiminta alkoi Kontulan Kiinteistöt Oy:n aloitteesta vuonna 1999. Tätä ennen oli ollut sosiaalisen isännöinnin kokeiluja ja toimintaa ainakin Jyväskylässä ja Vantaalla⁴². Sittenkin erilaisia asumisneuvojakokeiluja on toteutettu myös muissa Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöissä ja useissa muissa kaupungeissa.

Kontulan kiinteistöt Oy toteutti vuosina 1999–2002 asumisneuvojaprojektin osana EU:n Urban -yhteisöaloiteohjelmaa. Kontulan hanketta rahoittivat EU:n lisäksi Helsingin kaupunki, Kontulan kiinteistöt Oy, ympäristöministeriö, Uudenmaan liitto ja Kivikon sosiaalipalvelutoimisto. Vuokra-asuntoja tällä kiinteistöyhtiöllä on noin 3 000. Asumisneuvojalla oli toiminta-aikanaan 630 asiakastaloutta, mikä on runsas viidennes yhtiön vuokralaisista. Ensisijainen yhteydenoton syy Kontulassa oli 350 tapauksessa vuokranmaksuhäiriö ja

⁴² Jyväskylän Kuokkalassa toteutettiin sosiaalisen isännöinnin kokeilu jo vuosina 1988–1990 (ks. tarkemmin Nupponen 1991). Vantaan kaupungin VAV-Asunnot Oy:llä on yli 8 000 vuokra-asuntoa. Yhtiö on palkannut kaksi sosiaali-isännöitsijää ja yhden asumisopastajan. Kustannuksista yhtiö maksaa puolet ja kaupungin sosiaali- ja terveystoimi toisen puolen. Sosiaalinen isännöinti alkoi Vantaalla aluekehitysprojektina 1998.

yli 100 tapauksessa asunnon huono hoito tai häiritsevä elämä. (Hietikko 2003, 5; YM 2003b, 12; ks. myös Haapanen 2003.)

Asumisneuvojaprojektin tuloksena hädät ja asumishäiriöt vähenivät, ja vuorovaikutus hallinnon sektoreiden välillä parani. Hädät vähenivät Kontulassa jopa yli puolella. Häätöprosessi oli projektin aikana alkanut tai alkamassa noin 200 asiakastaloudella. Näistä häätöön eteni vain 14 tapausta. Asumisneuvoja oli mukana järjestämässä noin 130 asunnonvaihtoa, joissa asukas vaihtoi pienempään ja halvempaan asuntoon. Asumisneuvojan suurimmat asiakasryhmät olivat häätöuhan kohteeksi joutuneet lapsiperheet, maahanmuuttajat, päihdeongelmaiset, ikääntyneet ja mielenterveysongelmaiset. Monilla asukkailla oli myös toisiinsa kytkeytyviä erilaisia ongelmia. (YM 2003b, 12.) Kontulan asumisneuvojaprojekti päättyi vuoden 2002 lopussa, jonka jälkeen häätöjen määrä kiinteistöyhtiössä on jälleen kasvanut (Asumisneuvojatoiminnan... 2004, liitetaulukko 2).

Myös Porissa on saatu myönteisiä kokemuksia asumisneuvojen toiminnasta (ks. Mäkinen 2003). Vuosina 2002–2004 toiminut projekti muuttuu pysyväksi joulukuusta 2004 alkaen. Porissa asumisneuvoja toimii kunnan omistaman Porin YH-Asuntojen yhteydessä. Projektin aikana häätöjen määrä väheni. Myös yhtiön luottotappiot vähenivät sen verran, että tällä summalla pystytään nyt maksamaan asumisneuvojan palkka.

Porissa sekä vuokra-asumisen ongelmat että asumisneuvojan tyypilliset asiakkaat ovat hyvin samanlaisia kuin pääkaupunkiseudulla. Yli puoleen häätötapauksista liittyy huumeiden tai alkoholin käyttöä. Asiakkaat ovat etenkin lapsiperheitä, työttömiä ja eläkeläisiä. Erityisen vaikeasti autettavia ovat muun muassa henkilöt tai perheet, jotka ovat työssä, mutta hyvin pienituloisia. Näiden henkilöiden vuokratien maksamisessa sosiaalitoimisto ei useinkaan voi auttaa.

Asumisneuvojan työ on arvokasta, mutta usein hyvin raskasta. Asumisneuvojatoiminnan vakinaistamisen tarpeita ja edellytyksiä Helsingissä arvioineen työryhmän raportin mukaan työryhmä oli yksimielinen siitä, että asumisneuvojen tehtäväkenttä on tärkeä hoitaa (Asumisneuvojatoiminnan... 2004). Työryhmässä oli kuitenkin erilaisia näkemyksiä siitä, mihin organisaatioon asumisneuvoja tulee palkata ja miten toiminta rahoitetaan, tai voidaanko asiat hoitaa ilman asumisneuvoja.

Työryhmällä oli yksimielinen kanta siihen, että on tärkeätä kehittää kiinteistöyhtiöiden omaa toimintaa sekä tiivistää yhteistoimintaa eri viranomaisien ja kiinteistöyhtiöiden kesken. Kiinteistöyhtiöiden toimintaa voitaisiin kehittää siten, että asioiden hoidossa painotetaan myös sosiaalista näkökulmaa. Samoin voitaisiin kehittää kiinteistöyhtiöiden välistä yhteistyötä ja etsiä

uusia toimintamalleja, joiden avulla kyetään aikaisempaa paremmin vastaamaan asukkaiden tarpeisiin. Verkostojen luomisessa työryhmä pitää erityisen tärkeänä kiinteistöyhtiöiden, kiinteistöviraston ja sosiaaliviraston välisen yhteistoiminnan parantamista. Tavoitteena on, että kiinteistöyhtiöt ovat yhteistyössä asukkaidensa ja viranomaisten kanssa. Näin yhtiöt pystyvät yhtäältä ohjaamaan asukkaitaan yhteiskunnan tarjoaman tuen ja avun piiriin sekä toisaalta ohjaamaan viranomaisia tukea ja apua tarvitsevien luo.

Eräiden työryhmään osallistuneiden tahojen näkemyksen mukaan kiinteistöyhtiöiden oman toiminnan kehittämällä ja viranomaisten välisen yhteistoiminnan parantamisella voitaisiin ainakin osaksi korvata se toiminta, jota asumisneuvoja tulisi tekemään. Työryhmässä oli erilaisia näkemyksiä myös siitä, kenen pitäisi maksaa asumisneuvotoiminta. Asumisneuvojen rahoituksesta on olemassa useita malleja eri kokeiluissa. Yleisintä on, että kustannukset jaetaan kiinteistöyhtiön ja vuokranantajan tai sosiaali- ja terveystoimen välillä.

Yhden käsityksen mukaan asumisneuvojen tulee olla sosiaaliviraston palkkaamia henkilöitä, jotka ovat työsuhteessa sosiaalivirastoon. Asumisneuvojan työn katsotaan olevan sosiaalityötä, eikä kiinteistöyhtiöiden ja asukkaiden pitäisi kustantaa tätä työtä. Itse asumisneuvojan työ nähdään tärkeänä, ja kiinteistöyhtiöiden tehtävänä on toimia tiiviissä yhteistyössä asumisneuvojen kanssa.

Toisessa mallissa asumisneuvojen parhaaksi sijaintipaikaksi katsotaan kiinteistöyhtiö. Tällöin kustannukset jaetaan sosiaalitoimen ja kiinteistöyhtiön kesken. Kolmannen vaihtoehdon mukaan kiinteistöyhtiö maksaa kustannukset kokonaan itse.

Raportin mukaan tähän mennessä saatujen kokemusten perusteella asumisneuvojan sijoittaminen kiinteistöyhtiöön on vaikuttavin ja tehokkain malli. Tältä pohjalta raportissa ehdotetaan, että Helsingissä varaudutaan viiden kiinteistöyhtiöihin sijoitettavan asumisneuvojan palkkaamiseen. Vaikka toiminnan toteutuksen tavasta onkin erilaisia käsityksiä, pidetään itse asumisneuvontatyötä tärkeänä.

6.3 Yhteenvetoa

Vuokranantajille tarkoitettu häätökysely lähetettiin erilaisiin ja eri kokoisiin vuokrataloyhtiöihin eri puolilla Suomea. Niinpä yhtiöissä oli kohdattu häätöuhkatilanteita hyvin vaihtelevasti. Häätöjä esimerkiksi pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa on vaikeaa verrata toisiinsa, koska vuokra-asuntomarkkinat ovat erilaiset. Suurimmissa kasvukeskuksissa vuokra-asuntoihin jonotetaan, kun taas muualla asuntoja saattaa seisoa tyhjillään. Tämä voi vaikuttaa vuokranantajien häätöherkkyyteen.

Kyselyn vastauksissa mainittiin asukasvalinnan kriteerinä hakijan asumishistoria. Hakijalla ei saa olla maksamattomia vuokravelkoja. Vuokranantajat tarkistavat yleensä asunnonhakijoiden maksuhäiriöt luottotietorekisteristä. Jos henkilöllä on luottotiedoissa vuokravelasta johtuva maksuhäiriömerkintä, tulee hänen maksaa velka pois ennen uuden asunnon saamista. Usein tällaisen henkilön kanssa tehdään aluksi vuokrasopimus esimerkiksi yhden vuoden määräajaksi, jotta nähdään, suoriutuuko hän vuokranmaksusta. Tämä on ymmärrettävää, koska maksamattomat vuokrat ovat asukkaan häätötoimien taustalla 70–100 prosentissa kaikista häätöuhkatilanteista. Joissakin yhtiöissä jopa 20–50 prosentilla kaikista asutokunnista oli jonkin suuruisia vuokrarästejä.

Vuokranantajat ryhtyvät asukkaan häätämiseen tähtääviin toimiin yleensä siinä vaiheessa, kun asukkaalla on rästissä kahden tai kolmen kuukauden vuokra. Käytännöt näyttäisivät kyselyn vastausten mukaan olevan samanlaiset sekä kaupunkien vuokrataloyhtiöillä että muilla vuokranantajilla.

Asukas voi yleensä sopia vuokranantajan kanssa vuokrarästien maksamisesta pienempinä erinä. Tärkeintä on, että vuokranantajan ja vuokralaisen välillä saadaan aikaan sopimus velvoitteiden suorittamisesta kohtuullisessa määräajassa. Vuokranantajat antavat maksuaikaa enimmillään puolesta vuodesta vuoteen silloin, kun vuokralaisen kanssa sovitaan maksamattomia vuokria koskevasta maksusuunnitelmasta. Useimmissa yhtiöissä valtaosa asukkaista maksaa rästit ja saa jatkaa asumista.

Häätöön joudutaan päätyämään noin joka viidennessä ulosoton käsittelemässä häätöuhkatapauksessa. Lapsiperheiden häädöt ovat harvinaisia. Vaikka häätöuhan kohteeksi joutuu myös lapsiperheitä, löydetään tilanteeseen useimmiten kuitenkin ratkaisu jo ennen häädön täytäntöönpanoa.

Häätötoimiin joudutaan toisinaan ryhtymään myös asukkaan muita häiritsevän käyttäytymisen vuoksi. Tämä on huomattavasti harvinaisempaa kuin häätö vuokravelkojen vuoksi. Kaupungin vuokrataloyhtiöissä häiriökäyttäyty-

minen näyttäisi kyselyn vastausten mukaan olevan jonkin verran yleisempää kuin muiden vuokranantajien asunnoissa.

Tuettu asuminen ja sosiaalitoimen tekemä kokonaisvaltainen ongelma-asukkaan tilannekartoitus olisivat tärkeitä asumisen pulmatilanteiden ratkaisemisessa. Ongelmia voidaan ratkoa myös asumisneuvonnalla ja viranomaisten välisellä yhteistyöllä. Yli puolella kyselyyn vastanneista vuokranantajista on käytössään asumisneuvoja tai muu sitä vastaava henkilö, jonka luo asukas voidaan tarpeen vaatiessa ohjata. Vuokranantajien arvion mukaan vuokra-eräsitapauksissa varhainen asumisneuvonta tehoaa paremmin kuin häiriökäyttäytymisen tapauksissa. Ne yhtiöt, joilla on asumisneuvoja, aikovat vastausten mukaan yleensä jatkaa tällaisen palvelun järjestämistä asukkailleen. Asumisneuvotoiminnasta saadut käytännön kokemukset vahvistavat, että asumisneuvonnalla pystytään merkittävästi vähentämään häätöjen määrää.

Häätötilanteiden syntymistä voitaisiin vuokranantajien mielestä tehokkaimmin estää tarpeeksi varhaisella puuttumisella vuokravelkoihin. Useissa kyselyn vastauksissa edellytettiin napakampaa otetta vuokrien perinnässä, koska häätöprosessin aikana asukkaan velka yhtiölle kasvaa usein kohtuuttoman suureksi.

7 JOHTOPÄÄTÖKSIÄ JA KESKUSTELUA

Tässä raportissa on tutkittu häätöuhkatilanteita ja niiden ratkaisemista vuokrasuhteissa. Häätöuhkatilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun asukas jättää vuokrat maksamatta tai häiritsee käyttäytymisellään muita asukkaita. Yleensä vuokrasuhteen osapuolet yrittävät ensin ratkaista häätöuhkatilanteen keskenään. Tarvittaessa vuokranantaja voi hakea tuomioistuimelta häätöpäätöksen, joka pannaan täytäntöön ulosotossa.

Tutkimus koskee lähinnä niitä vakavia häätöuhkatilanteita, joissa asia ei ratkea neuvotteluissa vuokrasuhteen osapuolten kesken. Viranomaiskäsitte-lyyn etenevä häätöasia ei kuitenkaan aina johda asukkaan häätämiseen asunnostaan. Asukas voi muuttaa ennen häätötoimitusta tai häätö voidaan perua esimerkiksi rästiin jääneiden vuokrien maksamisen vuoksi.

Tutkimus perustuu monipuoliseen määrälliseen ja laadulliseen aineistoon. Siinä on hyödynnetty ulosottotilastoja, ulosottorekistereistä koottua erillisai-
neistoa 800 häätöasiasta, vuokranantajille suunnattua kyselyä sekä häätöuhan tai hädän kokeneiden asukkaiden haastatteluja.

Näiden tietojen avulla on tutkittu häätöuhkatilanteiden yleisyyttä, häätö-
uhan kohteeksi joutuneiden henkilöiden ominaispiirteitä, hätöasioiden käsittelyä vuokrasuhteissa ja ulosotossa sekä asukkaiden kokemuksia hätö-
tilanteista. Seuraavaksi esitellään tutkimuksen tärkeimpiä tuloksia ja tehdään niiden perusteella johtopäätöksiä.

1. Ulosottoon saapuneiden hätöasioiden määrä lähes kaksinkertaistui lamavuosina 1990-luvun ensimmäisellä puoliskolla. Sen jälkeen vuoteen 2003 mennessä näiden asioiden määrä on lisääntynyt vain kymmenesosan. Vuonna 2003 ulosottoon saapui vajaat 7 700 hätöasiasia tai 1,5 asiaa tuhatta asukasta kohden. 1980-luvulla ulosotossa vireille tulleiden hätöasioiden vuosittainen määrä jäi runsaaseen 3 000:een.

Hätöasioiden väestöön suhteutettu määrä vaihtelee tuntuvasti eri ulosotto-
piireissä. Väestöön suhteutettuna hätöasiat ovat keskimääräistä yleisempiä suurissa ulosottopiireissä. Toisaalta nämä asiat ovat lisääntyneet nopeimmin muissa piireissä. Näin ollen suurimpien piirien osuus koko maassa vireille

tulleista häätöasioista on vähitellen kaventunut. Suurimmista ulosottopiireistä häätöasioiden väestöön suhteutettu määrä on korkein Turun ja Lahden piireissä.

Yksi tärkeä syy häätöasioiden määrän kaksinkertaistumiseen 1990-luvulla on talouslama ja sen aikana kärjistyneet maksuvaikeudet. Häätöuhkatilanteista valtaosa perustuu asukkaan talousvaikeuksiin, eikä niinkään häiriön aiheuttamiseen muille asukkaille. Myös vuokrasääntelyn purkaminen 1990-luvun ensimmäisellä puoliskolla ja reaali vuokrien kohoaminen sen jälkeen ovat vaikuttaneet vuokralaisten asumiskustannuksiin ja edelleen myös häätöasioiden määrään. Häätöasioiden väestöön suhteutettu määrä eri ulosottopiireissä taas voi poiketa paikallisten taloudellisten olojen tai vuokranantajien erilaisten toimintatapojen vuoksi.

2. Häätöuhkatilanteeseen joutuneista henkilöistä vain kolmannes on yksin asuvia miehiä. Ulosottopiirien rekistereistä kootun 800 tapauksen aineiston mukaan kuva hädettävistä on yllättävän monivivahteinen. Kaikista häätöuhan kohteena olevista asukkaista noin neljä kymmenestä on naisia. Yksinhuoltajia on noin neljännes ja muissa lapsiperheissä asuvia noin viidennes, joten lapsia on mukana lähes joka toisessa hätöasiassa.

Näiden tietojen perusteella ainakaan hätötilanteissa ei kovin hyvin päde myytti yksinäisistä syrjäytyneistä miehistä. Myös eräät muut ulosoton hätöasioiden tiedot tukevat havaintoa siitä, että miehet eivät erotu epäedullisesti muista ryhmistä. Esimerkiksi aikaisemmat hätötilanteet ovat yleisimpiä yksinhuoltajanaisilla ja lapsiperheillä. Noin joka kymmenes henkilö oli ollut aiemmin hätöuhan kohteena, joten hätökierteet ovat ylipäänsä harvinaisia. Myöskään vuokravelkojen määrä ei juuri poikkea miehillä ja naisilla. Lisäksi muut hätöuhan syyt kuin maksuvaikeudet ovat yleisempiä yksin asuvilla naisilla kuin miehillä.

Hätöuhkatilanteiden jakaantuminen hajanaisesti eri väestöryhmiin ja niiden kohdistuminen usein myös perheellisiin on haasteellista hätöjen ehkäisemistä ja ratkaisemista ajatellen. Hätötilanteiden selvittelyä voi toisinaan vaikeuttaa se, että asiassa on yleensä mukana lukuisia toimijoita. Vuokrasuhteen osapuolten lisäksi niitä ovat esimerkiksi asunto-, sosiaali- ja oikeusviranomaiset ja toisinaan myös perintätoimisto ja velkaneuvoja.

Ulosottolain hätöä koskevissa säännöksissä on maininta ulosottoviranomaisten ja muiden viranomaisten yhteydenpidosta eräissä hätöasioissa. Yhteistyössä on silti edelleen kehittämisen varaa. Sekä asukkaiden haastatte-
luissa että muiden toimijoiden arvioissa tuli esiin, että esimerkiksi tiedonku-
lussa ja muussa yhteistoiminnassa eri viranomaisten kesken on ollut ongel-

mia. Yhteistyön tiivistämisestä voisi olla hyötyä paitsi häätöjen torjunnassa, myös niiden seurauksien lievittämisessä. Yksi keino yhteistyön tehostamiseksi voisi olla se, että hädön jälkihoidosta huolehtivat viranomaiset olisivat nykyistä useammin paikalla häätöä toimitettaessa.

3. Ulosottoon edenneistä häätöasioista vain joka viides johtaa asukkaan häätöön. Ulosoton tilastojen mukaan ulosottoviranomaisen käsittelemistä häätöasioista noin 1 300 johti hädön täytäntöönpanoon vuonna 2003. Muut kuin häätöön päättäneet hätöuhkatilanteet jakaantuivat melko tasapuolisesti asukkaan muuttamisen ja asian peruuttamisen kesken.

Eri väestöryhmistä täytäntöönpanoon asti edenneet häädöt ovat yleisimpiä yksinäisillä miehillä ja harvinaisimpia lapsiperheillä. Kun verrataan toisiinsa hätöasioiden määrän perusteella 15 suurinta ulosottopiiriä, korkein hätöprosentti oli lähes kolminkertainen verrattuna matalimpaan lukuun.

Ulosotossa hätöön päättäneiden asioiden osuus ei yksin kuvaa parhaalla mahdollisella tavalla hätöuhkatilanteiden lopputulosta. Jos lasketaan yhteen häädetyt ja ne asukkaat, jotka ovat hätötuomion vuoksi muuttaneet pois asunnosta, yli kuusi hätöasiaa kymmenestä päättyy asukkaan lähtemiseen asunnostaan. Näin arvioiden kuva eri väestöryhmien tilanteesta ei juuri muutu. Alueellisesti tarkastellen häädettyjen osuus on pääkaupunkiseudulla selvästi suurempi ja asunnostaan muuttaneiden osuus taas on olennaisesti pienempi kuin muualla maassa.

Tiedot ulosotossa käsitellyistä hätöasioista osoittavat, että häädöllä uhkaaminen on vuokranantajalle kohtalaisen tehokas keino. Yleensä asia joko sovitaan tai asukas poistuu asunnostaan ennen kuin hänet poistetaan sieltä. Lapsiperheiden hätöasioissa peruutettuja tapauksia on enemmän kuin muissa väestöryhmissä, mikä kuvaa vuokranantajien ja viranomaisten keskimääräistä suopeampaa suhtautumista tämän ryhmän hätöasioihin. Alueelliset erot taas kuvastavat eroja vuokra-asuntomarkkinoilla.

4. Hätöuhkatilanteet johtuvat pääosin asukkaiden maksuvaikeuksista ja vain harvoin muista syistä, kuten häiritsevästä käyttäytymisestä. Näin voidaan arvioida sekä ulosottoon edenneitä hätöasioita koskevien tietojen että vuokranantajille suunnatun kyselyn mukaan. Häädettävillä henkilöillä on vuokravelkaa keskimäärin 1 660 euroa. Ulosoton tietojen mukaan vain kuudella prosentilla häädettävistä ei ole lainkaan vuokravelkaa, jolloin hätöuhan taustalla on muita syitä kuin maksuvaikeudet. Vuokranantajien mukaan hätö asukkaan aiheuttamien häiriöiden vuoksi on harvinaista, mutta

se on yleisempää kaupungin vuokrataloyhtiöissä kuin muiden vuokranantajien omistamissa asunnoissa.

Vuokranantajat ryhtyvät häättämään asukasta yleensä silloin, kun asukkaalla on maksamatta kahden tai kolmen kuukauden vuokrat. Jos vuokralainen ei kykene maksamaan vuokrarästejään kerralla, vuokranantajat suostuvat yleensä puolesta vuodesta yhteen vuoteen kestäviin maksuohjelmiin. Toimintatavat vaihtelevat kuitenkin vuokranantajittain. Asian sopimiseen on heikommalla edellytyksellä häiritsevää käyttäytymistä johtuvissa tapauksissa.

Vuokranantajien käsityksen mukaan juuri varhainen puuttuminen vuokralaisten ongelmiin ehkäisee tehokkaimmin häätötilanteiden syntymistä. Toisaalta asiaan voidaan vuokranantajien mielestä vaikuttaa jo asukasvalinnalla ja sen kriteerien määrittelyllä (esim. luottotietojen tarkistaminen, oikeat tulorajat). Muina keinoina häätötapausten estämiseksi vuokranantajat mainitsivat yleisen asennekasvatuksen, neuvonnan raha-asoiden hoitamisesta, asumisneuvonnan, tuetun asumisen ja viranomaisten välisen yhteistyön lisäämisen. Vuokranantajien omat häätötilanteiden torjuntakeinot tehoavat parhaiten maksuvaikeuksiin. Moniongelmaisten asukkaiden vaikeuksien selvittely edellyttää yleensä viranomaisten puuttumista asiaan.

5. Asukkaiden haastattelujen perusteella häätöuhkatilanteet vaihtelevat lyhytaikaisista talousvaikeuksista pitkäkestoisiin sosiaalisiin ongelmiin. Tutkimusta varten haastatelluista henkilöistä seitsemän oli joutunut häätöuhkatilanteeseen yksinomaan maksuvaikeuksien ja muut neljä puolestaan häiritsevän käyttäytymisen vuoksi. Vuokranmaksun laiminlyönnin vuoksi vaikeuksiin joutuneet henkilöt olivat kaikki saaneet asunto-asiansa kuntoon, ja mahdollinen asuntolajaksokin oli jäänyt lyhyeksi. Häiritsevän elämän vuoksi häädetyt haastateltavat olivat selvästi heikommassa asemassa. Heillä oli myös muita ongelmia, kuten päihteet ja mielenterveysongelmat. He kaikki asuivat asuntolassa, eikä muun asunnon saaminen ollut helppoa. Pikemminkin asuntolakierre näytti todennäköisemmältä vaihtoehdolta. Haastattelujen tiedot täsmensivät kuvaa häätöjen taustasyistä siten, että osassa tapauksista häätöuhka johtuu asukkaan lisäksi muidenkin henkilöiden laiminlyönnestä.

Haastattelujen perusteella äkilliset taloudelliset muutokset voivat ajaa myös työssäkäyviä henkilöitä häätöuhkatilanteeseen. Ryhmään kuuluu myös joukko pienituloisia väliinputoajia, jotka eivät kykene sopimaan velkojensa maksamisesta vuokranantajan kanssa. Asukas voi hakea sosiaaliviranomaiselta toimeentulotukea vuokrarästien maksamiseen, mutta on ehkä liian hyvässä asemassa ollakseen oikeutettu tukeen. Tällaiset tapaukset ovat osittain ristiriidassa sen periaatteen kanssa, että varhainen reagointi häätöuhkatilanteisiin

edistää niiden selvittelyä. Joissakin tapauksissa kolmannen sektorin tarjoamat apumuodot voivat auttaa asian ratkaisemisessa.

Yksi vaihtoehto häätötilanteiden ja muiden asumisen ongelmien selvitte-
lyyn on asumisneuvojatoiminta. Asumisneuvoja toimii monissa kunnissa joko
asunto- tai sosiaalitoimen tai paikallisen kiinteistöosakeyhtiön palkkaamana.
Tutkimuksen vuokranantajakyselyyn vastanneista yhtiöistä yli puolella oli
käytössään asumisneuvoja tai sitä vastaava henkilö. Asumisneuvojatoiminta
on käytännössä osoittautunut hyödylliseksi häätöjen ehkäisemisessä ja se on
säästänyt vuokra-asuntoyhtiöiden kustannuksia.

*6. Hätötilanteiden ja asunnottomuuden välinen kytkentä on ehkä heikompi
kuin on totuttu ajattelemaan.* Tilastotietojen mukaan asunnottomuus ja
häätöasiat kehittyivät eri suuntiin 1990-luvun alun talouslaman aikana.
Tuolloin asunnottomuus väheni jyrkästi, mutta hätöasioiden määrä lisääntyi.
Asunnottomuus ja häädöt eivät ole sama ilmiö, mutta ne liittyvät toisiinsa.

Noin 8 500 asunnottomasta henkilöstä yli puolet asuu tilapäisesti tuttavien
tai sukulaisten luona. Asunnottomien vaikeimman ryhmän muodostavat
asuntoloissa, laitoksissa ja majoitusliikkeissä asuvat, ulkona tai ensisuojoissa
oleskelevat ja vapautuneet vangit. Näiden ryhmien yhteenlaskettu osuus on
pysynyt melko vakaana lamavuosien jälkeen. Osalla asunnottomista nykyiset
vaikeudet ovat alkaneet aikaisemmasta häädöstä. Monilla asunnottomilla on
sekä taloudellisia että muita vaikeuksia, mutta ulosottoon päätyneissä hätö-
asioissa maksuvaikeuksiin joutuneet kotitaloudet näyttäisivät olevan enem-
mistönä.

Viranomaiset ovat pyrkineet vähentämään asunnottomuutta vaikuttamalla
asuntotuotantoon ja etenkin erityisryhmien asumiseen. Ympäristöministeriön
hallinnonalalla lähiaikojen tavoitteena on lisätä kasvukeskusten, erityisesti
Helsingin seudun asuntotuotantoa ja parantaa asuntomarkkinoiden vakautta.
Asunnottomuus on saatu vähenemään muun muassa pyrkimällä parantamaan
erityisryhmien asuntotilannetta. Toisaalta erityisryhmien asuttaminen vuokra-
asuntoihin voi lisätä hätöasioiden määrää.

Hätöuhkatilanteita ja asunnottomuutta erottaa etenkin se, että häädön
perusteena ovat yleensä maksuvaikeudet ja asunnottomuudessa taas on lähes
aina kyse monista muistakin ongelmista. Näin voidaan päätellä ulosotosta
hätöasioista kootun rekisteriaineiston ja asunnottomuutta koskevien tutki-
mustietojen perusteella. Hätöasioiden määrään ovat vaikuttaneet muun
muassa maksuvaikeuksien lisääntyminen pitkällä aikavälillä, velkojen perin-
nän tehostuminen ja hätöuhan entistä herkempi käyttö vuokrasaatavien
varmistamisessa. Vuokranantajille suunnatun kyselyn ja asukkaiden haastat-

telujen perusteella asumisen ongelmiin reagoidaan nykyisin entistä tiukemmin. Kun vuokrat jäävät maksamatta, vuokranantaja hakee yleensä nopeasti käräjäoikeudelta häätöpäätöksen ja näin häätötapauksia päättyy ulosottoon. Nopea toiminta voi olla varoittava esimerkki muille talon tai yhtiön asukkaille.

Asuntopolitiikan näkökulmasta asunnottomuuden ja häätöasioiden pohtiminen rinnakkain voi olla hyödyllistä. Tähän mennessä asuntopolitiikan suunnittelijoilla on ollut kohtalaisen hyvät tiedot asunnottomuudesta ja asunnottomista, mutta olennaisesti heikommat tiedot hätötilanteista. Mahdollisesti tästä syystä hätöjen torjuntatoimet ovat kohdistuneet liiaksi vain suppeaan moniongelmaisten joukkoon.

Siksi tulisi harkita, voidaanko hätöjä ehkäistä entistä tehokkaammin tukemalla myös yksinomaan talousvaikeuksien vuoksi hätöuhkatilanteeseen joutuneita asukkaita. Asuntopolitiikassa vuokra-asumisen kustannuksiin vaikuttaminen olisi tässä mielessä tärkeää. Sosiaaliturvan keinoista esimerkiksi ehkäisevää toimeentulotukea tai sosiaalista luototusta voisi olla mahdollista käyttää nykyistä laajemmin hätöjen torjuntaan.

Liite 1

Häätöasioiden tietojen poiminta ulosottorekistereistä oikeushallinnon tietotekniikkakeskuksesta kesä–elokuussa 2004

Ulosottopiiri	Saapu- neet häätö- asiat (2003)	Otoksen koko	Ulosottopiiri	Saapu- neet häätö- asiat (2003)	Otoksen koko
Koko maa yhteensä	7 767	800	6310 Kokemäen uo	50	5
6780 Turun uv	534	55	6650 Rauman uo	71	7
6010 Espoon uo	497	51	6440 Limingan uo	39	4
6400 Lahden uv	372	38	6420 Lapuan uo	47	5
6750 Tampereen uv	346	36	6540 Orimattilan uo	31	3
6070 Helsingin uv	1 066	110	6460 Loimaan uo	32	3
6160 Jyväskylän uv	276	28	6610 Raahen uo	30	3
6550 Oulun uv	226	23	6430 Lieksan uo	27	3
6360 Kuopion uv	199	20	6020 Forssan uo	29	3
6340 Kouvolan uo	88	9	6060 Heinolan uo	39	4
6840 Vantaan uo	299	31	6270 Kiteen uo	34	4
6140 Joensuun uv	166	17	6370 Kuusamon uo	20	2
6580 Porin uv	169	17	6320 Kokkolan uo	108	11
6180 Keski-Uudenmaan uo	175	18	6100 Ikaalisten uo	29	3
6330 Kotkan uo	168	17	6570 Pietarsaaren uo	20	2
6410 Lappeenrannan uo	143	15	6280 Kittilän uo	15	2
6590 Porvoon uo	138	14	6290 Koillis-Lapin uo	22	2
6080 Hyvinkään uo	127	13	6790 Turunmaan uo	18	2
6090 Hämeenlinnan uv	132	14	6900 Åland	10	1
6670 Rovaniemen uo	123	13	6230 Kauhajoen uo	14	1
6480 Mikkelin uo	129	13	6730 Sodankylän uo	8	1
6450 Lohjan uo	161	17	6130 Inarin-Utsjoen uo	7	1
6510 Nokian uo	115	12	6770 Tornionlaakson uo	9	1
6660 Riihimäen uo	95	10	6760 Tornion uo	8	1
6800 Vaasan uv	114	12	6490 Mustasaaren uo	9	1
6200 Kajaanin uo	78	8	6350 Kuhmon uo	5	1
6210 Kangasalan uo	77	8	6390 Käsivarren uo	0	0
6690 Salon uo	71	7	6640 Ranuan-Posion uo	7	1
6700 Savonlinnan uo	73	8			
6820 Valkeakosken uo	88	9			
6710 Seinäjoen uo	68	7			
6630 Raisio uo	93	10			
6250 Kemin uo	68	7			
6890 Äänekosken uo	63	6			
6170 Jämsän uo	63	6			
6880 Ylä-Savon uo	63	6			
6850 Varkauden uo	54	6			
6620 Raaseporin uo	60	6			
6030 Haapajärven uo	47	5			
6560 Pieksämäen uo	41	4			
6120 Imatran uo	47	5			

KYSELY VUOKRALAISTEN HÄÄTÄMISESTÄ**Perustietoja**

1. Yhtiön nimi _____
2. Yhtiössä on vuokra-asuntoja _____ kpl
3. Mitkä ovat yhtiönne asukasvalinnan tärkeimmät kriteerit?

4. Periikö yhtiönne asukkaaksi valittavalta takuu- tai ennakkovuokran?
 - 1 ei
 - 2 kyllä
5. Jos yhtiönne perii ennakkovuokraa, sen määrä on
 - 1 kuukausivuokran määrä _____ kuukaudelta
 - 2 muu summa _____ euroa
6. Tarkistatteko asunnonhakijalta maksuhäiriöt luottotietorekisteristä?
 - 1 kyllä, säännönmukaisesti
 - 2 kyllä, tapauskohtaisesti
 - 3 ei lainkaan
7. Estääkö maksuhäiriömerkintä asunnon saamisen?
 - 1 kyllä, säännönmukaisesti
 - 2 kyllä, tapauskohtaisesti
 - 3 ei lainkaan

Häätöasioiden määrä ja häätöperusteet

8. Yhtiössä oli häätöuhkatilanteita vuonna 2003 noin _____ kpl
9. Yhtiö haki vuonna 2003 tuomioistuimen päätöksiä vuokralaisten häätämiseksi noin _____ kpl
10. Yhtiöstä häädettiin vuonna 2003 noin _____ asuntokuntaa
11. Häätö edellytti ulosottoviranomaisen virka-apua noin _____ tapauksessa

12. Kuinka monta lapsiperhettä yhtiöstänne arvionne mukaan häädettiin vuonna 2003?
_____ kpl
13. Kuinka usein asukkaan häättämiseen tähtäävien toimenpiteiden käynnistäminen johtuu arvionne mukaan maksamattomista vuokrista?
_____ %:ssa tapauksista

Yhtiön toimintatavat häättöuhkatilanteissa

14. Perustuvatko yhtiön toimintakäytännöt (varoitukset, aikataulu, menettelytavat jne.) häättöasioissa
- 1 kirjallisiin toimintaohjeisiin
 - 2 muulla tavoin vakiintuneeseen käytäntöön
 - 3 tapauskohtaiseen arvioon
 - 4 muihin käytäntöihin, mihin? _____
15. Monenko kuukauden vuokra asukkaalla on yleensä oltava rästissä ennen kuin häättämiseen tähtääviin toimenpiteisiin ryhdytään?
_____ kk:n vuokra
16. Kuinka monella asuntokunnalla on tällä hetkellä vuokrarästejä yhtiölle?

17. Mitä vaihtoehtoja asukkaalla on vuokrarästien maksamiseen?
- 1 asukkaan on maksettava kaikki rästissä olevat maksut kerralla
 - 2 asukas voi sopia yhtiön kanssa vuokrarästien maksamisesta pienempinä erinä
18. Kauanko asukkaalle annetaan karhukirjeessä yleensä aikaa maksaa vuokrarästit
_____ vrk
19. Kuinka pitkä maksuaika enintään myönnetään, kun vuokralaisen kanssa sovitaan maksamattomia vuokria koskevasta maksusuunnitelmasta
_____ kk
20. Kuinka monelle vuokralaiselle annettiin vuonna 2003 kirjallinen varoitus muita asukkaita häiritsevän käyttäytymisen vuoksi?

21. Kuka yleensä tekee aloitteen siitä, että muita asukkaita häiritsevään käyttäytymiseen on puututtava?
- 1 talon muu asukas
 - 2 asunnon omistajayhtiö
 - 3 jokin muu taho, mikä? _____
22. Annetaanko häiriötä aiheuttavalle asukkaalle huomautus ennen kirjallista varoitusta?
- 1 kyllä, säännönmukaisesti
 - 2 kyllä, tapauskohtaisesti
 - 3 ei lainkaan

23. Kuinka suuri osa maksukehotuksen saaneista asukkaista arvionne mukaan maksaa tai sopii vuokratähtinsä ja saa jatkaa asumista asunnossaan?

_____ %

24. Kuinka suuri osa muita asukkaita häiritsevän elämän vuoksi kirjallisen varoituksen saaneista asukkaista arvionne mukaan korjaa käyttäytymistään ja saa jatkaa asumista asunnossaan?

_____ %

Häätöjen ennalta ehkäiseminen

25. Pyritäänkö hätöuhan alainen asukas yleensä ohjaamaan jonkin auttavan viranomaistalon luo?

1 ei

2 kyllä

26. Minkä viranomaisten apua asukkaat näissä hätöuhkatilanteissa yleisimmin tarvitsevat?

27. Onko yhtiöllänne käytössä niin sanottu asumisneuvoja, jonka tehtävänä on auttaa asukkaita asumiseen liittyvien ongelmien ratkaisemisessa ja niiden ennalta ehkäisemisessä?

1 kyllä

2 ei

28. Onko yhtiöllänne aikomus järjestää asukkaille tällaista palvelua lähiaikoina?

1 kyllä

2 ei

29. Kuinka suuri osa häädöistä voitaisiin arvionne mukaan estää heti hätöperusteen havaitsemisen jälkeen annettavalla asumisneuvonnalla?

_____ %

30. Onko tiedossanne tapauksia, joissa ulkopuolisella avustuksella olisi maksettu vuokratähtit ja näin torjuttu häädön täytäntöönpano?

1 ei

2 kyllä

31. Mitkä tahot ovat myöntäneet tällaisia avustuksia?

32. Kuinka häätötilanteiden syntymistä voitaisiin käsityksenne mukaan tehokkaimmin estää?

Tuomioistuinratkaisun hakeminen ja ulosottoviranomaisen virka-apu

33. Mitä vaikeuksia yhtiön näkökulmasta liittyy todistajien hankkimiseen häiriötilanteiden hoitamisessa oikeusteitse?

34. Miten häiriötilanteet pyritään näissä tapauksissa ratkaisemaan?

35. Kun otetaan lukuun ne tapaukset, joissa häätöasiassa haetaan tuomioistuimen päätös, kuinka suuri osa vuokralaisista arvionne mukaan vielä maksaa tai sopii vuokratähtinsä ja saa jatkaa asumista asunnossaan?

_____ %

36. Kun otetaan lukuun ne tapaukset, joissa häätöasiassa haetaan tuomioistuimen päätös, kuinka suuri osa muita asukkaita häirinneistä asukkaista arvionne mukaan vielä korjaa käyttäytymistään ja saa jatkaa asumista asunnossaan?

_____ %

37. Onko asiasta sopiminen ja asumisen jatkaminen yhtiössä mahdollista vielä sen jälkeen, kun ulosottoviranomainen on antanut asukkaalle kehotuksen muuttaa pois asunnostaan?

1 kyllä

2 ei

38. Jos asiassa tarvitaan ulosottoviranomaisen apua, kuinka kauan asukkaan häätäminen yleensä kestää häätöperusteen havaitsemisesta asukkaan pois muuttamiseen?

_____ kk

Häätöjen seuraukset

39. Paljonko asukkaan häätämisestä keskimäärin aiheutuu vuokranmenetyksiä?
_____ euroa
40. Kuinka usein muita asukkaita häiritsevän elämän vuoksi häädetty asukas on arvionne mukaan tuhonnut asuntoa tai asuntoyhtiön omaisuutta?
_____ %:ssa tapauksista
41. Miten suuriksi arvioisitte tyypilliset vahingot niissä tapauksissa, joissa asukkaan korvausvelvollisuus on todettu?
_____ euroa
42. Onko yhtiössä tullut edeltävän vuoden aikana esiin tilanteita, joissa asunnossa on jouduttu tekemään perusteellinen remontti häädetty asukkaan tekemien tuhojen vuoksi?
1 kyllä
2 ei
43. Kuinka usein muita asukkaita häiritsevistä elämästä johtuviin häätöihin liittyy arvionne mukaan huumeiden käyttöä?
_____ %:ssa tapauksista
44. Oliko vuonna 2003 yhtiössänne tapauksia, joissa sama vuokralainen oli toistuvasti häätöuhan alaisena?
1 kyllä
2 ei
45. Miten yhtiössänne suhtaudutaan asunnonhakijaan, joka tietojenne mukaan on häädetty asunnostaan aikaisemminkin?

Muita häätöihin liittyviä kommentteja
--

KIITOS VASTAUKSISTANNE!

Vuokranantajakyselyn saaneet tahot

Kaupungin vuokrataloyhtiöt:

1. Helsingin Kansanasunnot
2. Jakomäen Kiinteistöt Oy
3. Kannelmäen Kiinteistöt Oy
4. Kantakaupungin Kiinteistöt
5. Kontulan Kiinteistöt Oy
6. Kumpulan Kiinteistöt Oy
7. Laajasalon Kiinteistöt Oy
8. Malmin Kiinteistöt Oy
9. Malminkartanon Kiinteistöt Oy
10. Kiinteistö Oy Maunulan asunnot
11. Myllypuron Kiinteistöt Oy
12. Pihlajiston Kiinteistöt Oy
13. Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy
14. Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy
15. Puotilan Kiinteistöt Oy
16. Roihuvuoren Kiinteistöt Oy
17. Siilitien Kiinteistöt Oy
18. Suutarilan Kiinteistöt Oy
19. Vallilan Kiinteistöt O
20. Vesalan Kiinteistöt oy
21. Vuosaaren Kiinteistöt Oy
22. TVT Asunnot Oy Turku
23. Kiinteistö Oy Lehtolaakso Turku
24. Espoonkruunu Oy
25. Lahden Talot Oy
26. Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy
27. Oulun Asuntohankinta Oy
28. Oulun Tervatalot Oy
29. Oulun Sivakka Oy
30. VAV Asunnot Oy Vantaa
31. Tampereen Vuokra-asunnot Oy
32. VTS Asuntopalvelu Oy Tampere
33. Niiralakulma Oy Kuopio
34. Kiinteistö-KYS Oy Kuopio
35. Kiinteistö Oy Joensuun Vuokratalot
36. Kiinteistö Oy Pielisensuu Joensuu
37. Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu Kerava
38. Järvenpään Mestariasunnot Oy
39. Kotkan Vuokratalot Oy
40. Roution Vuokra-asunnot Oy / Länsi-Uudenmaan Isännöintipalvelu Oy Lohja
41. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston asuntoasiain osasto

Muut vuokrataloyhtiöt:

1. YH-Suomi Helsinki
2. YH-Suomi Hyvinkää
3. YH-Suomi Lahti
4. YH-Suomi Oulu
5. YH-Suomi Rovaniemi
6. Keski-Suomen YH-rakennuttaja Oy
7. Pirkanmaan YH-Rakennuttajaosuuskunta
8. Pohjois-Karjalan YH-Rakennuttaja Oy Joensuu
9. Pohjois-Savon YH-rakennuttaja Oy Kuopio
10. Porin YH-asunnot Oy
11. Satakunnan YH-rakennuttaja Oy Pori
12. YH Länsi-Suomi Oy Turku
13. Nuorisotasuntojen Isännöinti Oy Helsinki
14. Nuorisotasuntoliitto / Alkuasunnot Oy Helsinki
15. TA-Yhtymä Oy Espoo
16. VVO- Kotikeskus Helsinki
17. VVO- Kotikeskus Hämeenlinna
18. VVO- Kotikeskus Jyväskylä
19. VVO- Kotikeskus Järvenpää
20. VVO- Kotikeskus Kotka
21. VVO- Kotikeskus Kuopio
22. VVO- Kotikeskus Lahti
23. VVO- Kotikeskus Oulu
24. VVO- Kotikeskus Pori
25. VVO- Kotikeskus Rovaniemi
26. VVO- Kotikeskus Tampere
27. VVO- Kotikeskus Turku
28. Sato-Asuntopalvelu Helsinki
29. Y-Säätiö Helsinki
30. Jyväskylän Seudun Nuorisotasunnot ry
31. Lahden Seudun Nuorisotasunnot ry
32. Oulun Seudun Nuorisotasuntoyhdistys
33. Tampereen Seudun Nuorisotasunnot ry / Kiinteistö Oy Kullervo

Liite 4

Tietoja haastatelluista henkilöistä ja heidän häätöasioistaan

Syntymävuosi	Sukupuoli ja lasten määrä	Koulutus	Työtilanne	Häätöjen määrä	Häätöjen ajan- kohdat	Häädön syy	Häädön tausta
1963	mies	kansakoulu	työtön	n. 3	1990-luku, 2004	moniongelma	moniongelma, alkoholi
1960	mies	ammattikoulu	työtön	”monta”	1990-luku	moniongelma	moniongelma, alkoholi
1943	mies	kansakoulu	eläkkeellä	2 (häätöuhka)	2001 ja 2002	vuokrarästit	maksuvaikeudet
1946	mies	merkonomi	työtön	1 (häätöuhka)	2004	vuokrarästit	maksuvaikeudet
1981	nainen	kaupallinen	laskenta-assistentti	1	2003	vuokrarästit	maksuvaikeudet
1956	nainen + 3 lasta	sairaanhoitaja	työssä sairaalassa	1 (häätöuhka)	2002	vuokrarästit	maksuvaikeudet
1945	nainen	ei tietoa	hädettäessä kävi työssä / opiskeli	2	1993 ja 1994	vuokrarästit	maksuvaikeudet
1962	nainen	kansakoulu	ei työssä	1	1995	häiriön aiheuttaminen	alkoholi, mielen- terveysongelma
1959	nainen	ei tietoa	eläkkeellä	1	1996	häiriön aiheuttaminen	huumeongelma, vankeustuomio
1945	nainen	kaupallinen	toimihenkilö / vakinaisen virka	1	1999	vuokrarästit	maksuvaikeudet
1967	nainen + 4 lasta	lastenhoitaja	lastenhoitaja	1 (häätöuhka)	2004	vuokrarästit	maksuvaikeudet

Haastatteluaineiston tiedonkeruussa avustaneet tahot

Helsinkiläiset asuntolat

Herttoniemen asuntola on Helsingin kaupungin sosiaaliviraston asuntola, joka palvelee asunnottomia helsinkiläisiä miehiä tarjoamalla tilapäistä ja pysyvämpää majoitusta tarpeen mukaan. Asuntola on avoinna ympäri vuorokauden ja asuntolaan voi tulla kuka tahansa asunnoton helsinkiläinen mieshenkilö. Asuntola on jaettu kahteen eri puoleen. Ensisuoja on tarkoitettu tilapäiseen yöpymiseen. Asuntola tarjoaa raittiutta tai kuivaa jaksoa tavoittelevalle varsin itsenäiset olosuhteet omassa peruskalustetussa huoneessa, jossa on oma jääkaappi.

Eeva-Maria -koti on kodittomien naisten asuntola, jota ylläpitää Kodittomien tuki ry. Kodittomien Tuki ry:n perustivat vuonna 1950 Helsingin evankelisluterilaisen seurakunnan Katulähetystyöntekijät, jotka huomasivat, ettei huono-osaisille ja laitoksista vapautuville naisille ollut tarjota asuntoja. Näin syntyi ensimmäinen kristillisellä pohjalla toimiva Eeva-Maria koti.

Helsingin Diakonissalaitoksen naisten asumisyksikkö Munkkisaareissa on koti noin parille kymmenelle pitkään asunnottomana olleelle helsinkiläisnaiselle. Asumisyksikkö tarjoaa naisille edellytykset toteuttaa omassa kodissaan yksilöllistä elämäntapaansa ja halutessaan mahdollisuuden myös muuttaa sitä. Naisten asumisyksikön asukkaat valitsee Helsingin kaupungin sosiaaliviraston erityissosiaalitoimisto ESTO (<http://www.hdl.fi/asumispalvelut>).

Velkaisten miesten kuntoutumisohjelma / Kaski-ryhmä ry.

Miessakit ry, Espoon kaupungin velkaneuvonta, Espoon seurakuntaneuvosto, Kirkkohallitus ja Helsingin diakonissalaitos perustivat vuonna 2001 pilottiprojektin tukemaan entisten yrittäjien henkistä ja fyysistä kuntouttamista ja velkojen järjestelyä. Projektia tukemassa olivat mukana muun muassa Orion-yhtymä ja Nokia Oyj. Projektista on tehty Helsingin yliopistossa tieteellinen seurantatutkimus, jonka loppuraportti valmistui syksyllä 2002 (Lampela-Kivistö 2002).

Pilottiprojektiin osallistunut miesryhmä perusti keväällä 2002 Kaski-ryhmä ry:n jatkamaan ja jalostamaan pilottiprojektin toiminta-ajatusta (<http://www.kaski-ryhma.fi>). Kaski-ryhmään voivat liittyä myös naiset. Jäseneksi liittymisessä tärkeintä on jonkinlainen yrittäjätausta. Haastatteluja tehtäessä lokakuussa 2004 jäsenistä 15 oli naisia ja 70 miehiä. Ryhmän tavoitteita ovat Kaski-ryhmän tiedotteen mukaan esimerkiksi velkaisten ja entisten yrittäjien toimintakyvyn palauttaminen sekä muu auttaminen ja tukeminen, työllistymisen ja yrittäjyyden edistäminen, vaikuttaminen lainsäädäntöön ja myönteisiin mielipiteisiin velallisia kohtaan, yhteistyö eri tahojen kanssa sekä tiedotus ja julkaiseminen liittyen velallisten aseman ja olosuhteiden parantamiseen.

Takuu-Säätiö

Takuu-Säätiö on valtakunnallinen sosiaalialan järjestö, joka auttaa taloudellisessa kriisissä olevia kotitalouksia velka- ja maksuvaikeuksien ratkaisemisessa. Säätiön päätehtäviä ovat takausten myöntäminen järjestelyluottoihin ja puhelinneuvonta. Tämän lisäksi Takuu-Säätiö edistää ja kehittää kotitalouden taloudenhallintaan ja sosiaaliturvaan liittyviä auttamiskeinoja sekä vapaaehtoisia velkojen järjestelyitä. Toiminnassa huomioidaan velallisten, velkojen ja yhteiskunnan edut. Säätiön toimintaa rahoittaa Raha-automaattiyhdistys. (<http://www.takuu-saatio.fi>)

Suomen Punainen Risti

Yksi häätöuhkatilanteissa taloudellista apua tarjonnut taho on aiemmin ollut Suomen Punaisen Ristin kotimaan apu. SPR:n kotimaan avulla tarkoitetaan järjestön humanitaarista avustustoimintaa onnettomuuksissa sekä toimintamuotoja, jotka ehkäisevät huono-osaisuutta. Vuoden 2004 alusta SPR (SPR:n hallituksen päätös joulukuulta 2003) on muuttanut avustustoimintansa painopistettä ja keskittyy jatkossa ydinosaamiseensa eli katastrofi- ja äkilliseen kriisiapuun, kuten tulipaloihin, liikenneonnettomuuksiin, suuronnettomuuksiin ja vastaaviin tilanteisiin. Tästä johtuen SPR ei tällä hetkellä maksa maksuvaikeuksiin joutuneiden asukkaiden vuokratrasteja.

Aiemmin, kun SPR avusti pitkäaikaisissa ongelmatilanteissa, ottivat asiakkaat sinne tavallisesti itse yhteyttä ja pyysivät apua. SPR, seurakunnat ja kunnan sosiaalitoimi sopivat asiasta ja maksoivat vuokratrasteja joissakin tapauksissa. SPR:n kriteerit avustukselle olivat selkeät: kyseessä tuli olla itsestä riippumaton syy, kuten työttömyys, sairaus tai paha velkakierre. Tämän lisäksi edellytettiin, että perheessä oli sattunut jokin odottamaton kriisitilanne, kuten esimerkiksi avioero, läheisen kuolema, tulipalo tai lapsen sairastuminen. Avustuksen antamisen kriteerinä oli myös se, että avustuksen tuli auttaa perhettä tosiasiallisesti eteenpäin.

Esimerkiksi vuonna 2003 SPR:n Helsingin ja Uudenmaan piiriin saapui 54 avustushakemusta, joista kahdeksassa tapauksessa tehtiin myönteinen päätös. Tyypillinen SPR:ltä apua hakenut on tavallaan ”yhteiskunnan turvaverkon läpi tai ohitse pudonnut” henkilö tai perhe, joka on elämässään joutunut tilanteeseen, jossa normaali sosiaaliturva ei enää riitä. Taustalla on usein pitkään jatkunutta työttömyyttä, ylivelkaantumista, sairaus, päihde- tai mielenterveysongelmia tai muita edellä mainittuja syitä. Häätöuhkatilanteissa kunnan sosiaalitoimi on yleensä jo auttanut henkilöä tai perhettä niin paljon kuin se katsoo voivansa auttaa, joten on pakko kääntyä muiden tahojen puoleen hädän estämiseksi.

Asumisohjaaja, Espoon Diakoniasäätiö/Espoonkruunu Oy

Ursula Kuula aloitti asumisohjaajana Espoossa 11.8.2003. Hän tekee tätä työtä ainakin toistaiseksi yksin. Hän kuuluu Espoon diakoniasäätiön tukiasuntotiimiin, mutta tekee töitä vain kaupungin vuokratuoyhtiön eli Espoonkruunu Oy:n asukkaiden kanssa. Palkan maksaa kokonaisuudessaan Espoonkruunu Oy eli vuokralaiset.

Toiminta on nyt vakiintunut ja jatkossa on mahdollista, että Espoossa toimii myös useampi kuin yksi asumisohjaaja. Espoonkruunulla on asuntoja n. 13 000 kpl eli potentiaalisia asiakkaita on paljon. Asumisohjaajan asiakaskunta on kirjavaa, aina ”työttömästä toimitusjohtajaan”. Suurin osa asiakkaista tulee sosiaalityöntekijän ja diakonien kautta alueesta riippuen. (Tiedot: asumisohjaaja Ursula Kuula 22.12.2004.)

Helsingin kaupungin velkaneuvonta

Kuntien velkaneuvonta auttaa enimmäkseen niitä henkilöitä, joilla on jo velkaongelmia, vaikka myös muu taloudellinen neuvonta kuuluu neuvonnan tehtäviin. Tavoitteena on velkatilanteen hallintaan saaminen ja itsenäinen selviytyminen. Velkaneuvonnassa yleensä selvitetään asiakkaan tulot, menot ja velat, laaditaan maksuvaralaskelma sekä tehdään ehdotus velkojen hoitamisesta. Velkaneuvoja avustaa sovintoehdotuksen laatimisessa velkojille ja Takuu-Säätiön saneerauslainan hakemisessa sekä yksityishenkilön velkajärjestelyn hakemisessa käräjäoikeudesta (<http://www.hel.fi/sosv/palvelut/velkaneuvonta/velkaneuvonta.htm>).

TIETOJA HÄÄTÖASIOISTA ULOSOTOSSA

Liite 6

1(3)

Häädettävien asukkaiden ryhmittelyyn käytettyjen muuttujien jakaumat

Sukupuoli ^a	n
nainen	258
mies	363
Yhteensä	621

^a Sisältää yhtä henkilöä koskevat asiat.
Muissa asioissa häädetään yhdessä asuvia.

Lasten määrä	n
0	441
1	156
2	108
3	57
4	17
5	12
6 tai yli	7
Yhteensä	798

Siviilisäät	n
naimisissa	160
naimaton	407
eronnut	214
leski	15
Yhteensä	796

Häädettävät asukkaat väestöryhmän ja alueen mukaan

	Alue		
	pk-seutu	muu Suomi	yhteensä
Väestöryhmä ^b	n	n	n
yksin asuva mies	53	205	258
yksin asuva nainen	25	83	108
yksinhuoltajamies	16	57	73
yksinhuoltajanainen	36	82	118
lapsiperhe	49	116	165
lapseton pari ym.	11	62	73
Yhteensä	190	605	795

^b Ryhmissä on puuttuvia tietoja, minkä vuoksi tässä tarkastelussa n=795.

TIETOJA HÄÄTÖASIOISTA ULOSOTOSSA

Liite 6 2(3)

	Kaikki asukkaat yhteensä n=800	Väestöryhmä ^a						Alue	
		yksin asuva mies n=258	yksin asuva nainen n=108	yksinhuolt. mies n=73	yksinhuolt. nainen n=118	lapsi- perhe n=165	lapseton pari ym. n=73	pk-seutu n=192	muu Suomi n=608
Ikäryhmä ^b									
-24	120	53	22	7	9	14	14	15	105
25-34	223	75	18	27	42	49	12	57	166
35-44	232	51	23	25	53	67	11	58	174
45-54	158	47	25	14	13	32	26	41	117
55-	66	32	20	0	1	3	10	20	46
Ikä ^b									
keskiarvo	38	37	41	36	36	37	40	39	37
mediaani	37	35	42	36	36	37	44	38	36
Vuokravelat, €									
0	50	19	15	2	3	7	4	15	35
1-500	46	14	7	5	9	6	5	4	42
501-1000	127	45	14	13	19	21	13	17	110
1001-2000	292	115	31	24	35	52	33	66	226
2001-3000	178	45	28	18	34	44	8	44	134
3001-4000	64	10	11	3	12	20	8	25	39
4001-	43	10	2	8	6	15	2	21	22
Vuokravelat, € ^c									
keskiarvo	1790	1590	1600	1980	1940	2140	1590	2200	1660
mediaani	1660	1440	1580	1800	1860	1940	1290	1910	1530
Vuokravelan maksaminen									
maksettu kokonaan	181	47	21	15	25	54	17	46	135
maksettu osittain	208	67	37	17	28	41	17	39	169
ei ole maksettu lainkaan	360	125	35	39	62	61	35	91	269

^a Muuttujissa on puuttuvia tietoja, minkä vuoksi n vaihtelee

^b Jos häätöasia koskee usempaa henkilöä, ikä kuvaa hakemuksessa ensin mainittua.

^c Keskiluvut on laskettu kaikista tapauksista 0-ryhmä mukaan lukien.

TIETOJA HÄÄTÖASIOISTA ULOSOTOSSA

Liite 6

3(3)

	Kaikki asukkaat yhteensä ^a n=800	Väestöryhmä yksin asuva mies n=258	yksin asuva nainen n=108	yksinhuolt. mies n=73	yksinhuolt. nainen n=118	lapsi- perhe n=165	lapseton pari ym. n=73	Alue pk-seutu n=192	muu Suomi n=608
Häätöasioiden määrä									
yksi	728	239	99	70	101	147	67	180	548
kaksi tai useampia	72	19	9	3	17	18	6	12	60
Hakija ^b									
vuokrataloyhtiö	554	152	66	54	102	127	51	139	415
yksityishenkilö	170	74	28	12	12	26	16	31	139
muu	76	32	14	7	4	12	6	22	54
Perintätoimisto									
on hakijan asiamiehenä	89	34	11	8	12	17	7	19	70
ei ole asiamiehenä	711	224	97	65	106	148	66	173	538
Ratkaisun sisältö									
häädetty	160	75	22	18	15	17	13	55	105
muuttanut	336	123	48	29	47	55	31	38	298
peruutettu	304	60	38	26	56	93	29	99	205
Aika, vrk: KO --> UO vir. ^c									
keskiarvo	19	18	29	18	16	19	16	18	19
mediaani	10	9	12	9	9	9	11	10	9
Aika, vrk: UO vir.--> UO ratk.									
keskiarvo	27	22	25	39	27	32	25	36	24
mediaani	20	19	19	19	20	23	17	25	18
Aika, vrk: KO --> UO ratk.									
keskiarvo	46	40	53	58	43	50	41	54	44
mediaani	33	30	34	32	36	37	31	41	31
Aika, vrk: UO vir.--> UO ratk.									
-7	37	11	3	3	10	8	2	6	31
8-14	165	60	27	15	21	22	18	22	143
15-30	363	121	48	37	43	74	38	81	282
31-60	113	32	13	9	22	34	2	50	63
61-90	17	5	3	1	4	3	1	6	11
91-180	14	1	2	0	4	6	1	7	7
181-	4	0	0	1	0	2	1	3	1

^a Muuttujissa on puuttuvia tietoja, minkä vuoksi n vaihtelee

^b Muita hakijoita ovat olleet esimerkiksi kaupungin sosiaalitoimisto ja muut yksiköt sekä opiskelija-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja omistavat tahot.

^c Ajat kuvaavat kestoa käräjäoikeuden tuomiosta asian vireilletuloon ulosotossa, vireilletulosta ulosotossa häätötoimitukseen ja kokonaisuukaa käräjäoikeuden tuomiosta lukien. Mukaan on otettu tapaukset, joissa on tieto kaikista käsittelyaikojen laskennasta käytetyistä päivämääristä (n=713).

LÄHTEET

- ARA (2003). Tietoja asunnottomien henkilöiden määrästä vuosilta 1987–2003. Valtion asuntorahasto (www.ara.fi).
- Asuminen (2004). Ympäristöministeriön verkkosivujen tietoja asumisesta, asumisen tukijärjestelmistä ja asuntopolitiikasta (www.ymparisto.fi).
- Asumisneuvojatoiminnan vakinaistaminen – tarpeet, edellytykset ja toimenpideehdotukset (2004). Työryhmän raportti. Helsingin kaupunki, sosiaalivirasto 25.5.2004.
- Asunnottomien uudella tukiprojektilla halutaan katkaista häätökierre (2004). Länsiväylä 7.7.2004.
- Asuntorakentaminen ja asuntomarkkinat (2004). Valtion tukitoimenpiteiden ja suhdannetilanteen seurantaraportti 3/2004. Helsinki: Ympäristöministeriö ja Valtion asuntorahasto 22.11.2004.
- Att motverka hemlöshet (2002). Yttrande, SOU 2001:95. Svenska Kommunförbundet 19.4.2002.
- Espoon kaupungin vuokratuloyhtiöllä yli sata arava-asuntoa tyhjillään (2004). Helsingin Sanomat 11.11.2004.
- Flyghed, Janne (1995). Vräkt till hemlöshet? Vräkningar i Sverige 1982–1994. Socialvetenskaplig tidskrift 2 (2), 99–116.
- Granfelt, Riitta (2003). Vankilasta kotiin vai kadulle? Vangit kertovat asunnottomuudesta. Helsinki: Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 613.
- Haapanen, Anu (2003). Vähemmän häätöjä. Kontulan Kiinteistöt Oy:n asumisneuvojaprojektin 1999–2002 loppuraportti. 4.6.2003.
- Hallitusohjelma (2003). Pääministeri Matti Vanhasen hallituksen ohjelma 24.6.2003.
- Hassi-Nuorluoto, Laura (2000). Asunnottomuus viranomaistulkinnoissa. Teoksessa Matti Heikkilä & Jouko Karjalainen (toim.). Köyhyys ja hyvinvointivaltion murros. Helsinki: Gaudeamus.
- HE 216/2001 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- Hietikko, Merja (2003). Kontulan asumisneuvojatyön ulkoinen arviointi. Helsinki: Sosiaalikehitys Oy.
- Häätötilastot (2002–2003). Ulosoton Notes -tietojärjestelmään perustuvia tilastotietoja vuosina 2002–2003 käsitellyistä häätöasioista. Oikeusministeriö, oikeushallinnon tietotekniikkakeskus.
- Iivari, Juhani (2004). Sosiaalisten luottojen takaisinmaksu. Sosiaalisten luottojen vaikuttavuus- ja kokonaisarvioinnin seurantalutkimus. Helsinki: Sosiaali- ja terveysministeriö, julkaisuja 14/2004.
- Ihalainen, Paula (1987). Häätö. Sosiaalipoliittinen tutkimus vuokraoikeuden menettämisestä. Jyväskylä: Jyväskylän yliopisto, lisensiaatin tutkielma.
- Juntto, Anneli (1990). Asuntokysymys Suomessa. Topeliuksesta tulopolitiikkaan. Helsinki: Asuntohallitus, Sosiaalipoliittisen yhdistyksen julkaisu no 50.
- Juntto, Anneli (2003). Köyhyystutkimukset eivät tavoita asunnottomia. Hyvinvointikatsaus 1/2003.
- Keskimääräiset neliövuokrat 1962–2003 (2004). Tilastokeskus, Statfin-tilastojärjestelmä 12.3.2004.

- Keso, Ilari (2003). Köyhyys ja asumismenot. Hyvinvointikatsaus 1/2003.
- Kimari, Riitta (2004). Erityisryhmien asunto-oloihin tulossa parannus. Asu ja rakenna -lehti 4/2004.
- KM 1998:2. Ulosotto 2000-toimikunnan mietintö. Helsinki: Oikeusministeriö.
- Koev, Eugen (1999). Mitä tapahtui sääntelystä vapailla vuokramarkkinoilla? Hyvinvointikatsaus 1/1999.
- Korhonen, Erkki (2002). Asunnottomuus Helsingissä. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia 2002:4.
- Korhonen, Erkki (2004). Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokrataloissa. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia 2004:1.
- Kronofogdemyndigheten (2004). Aktuell statistik, antal registrerade vräkningar (avhysningar) och verkställda vräkningar (<http://skatteverket.se/kronofogden>).
- Kärkkäinen, Sirkka-Liisa (2002). Asunnottomuus hyvinvointivaltiossa. Teoksessa Matti Heikkilä & Mikko Kautto (toim.). Suomalaisten hyvinvointi 2002. Helsinki: Stakes.
- Linna, Tuula (2004). Häädön täytäntöönpano. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus / Talentum.
- Litmanen, Ulla (2004). Vesalan Kiinteistöt Oy:n huoneenvuokrasuhteista johtuvat oikeustapaukset vuosina 2000–2003. Kiinteistöalan koulutussäätiö. 8. isännöitsijän koulutus ja tutkinto ITS, lopputyö.
- Matala, Timo (2000). Nuoret luopumassa asunnon omistusprojektista? Hyvinvointikatsaus 4/2000.
- Muttilainen, Vesa (2002). Luottoyhteiskunta. Kotitalouksien velkaongelmat ja niiden hallinnan muodonmuutos luottojen säännöstelystä velkojen järjestylyyn 1980- ja 1990-luvun Suomessa. Helsinki: Oikeuspoliittinen tutkimuslaitos, julkaisuja 189.
- Muttilainen, Vesa & Roponen, Petri (2004). Velkaongelmien dynamiikka. Hyvinvointikatsaus 1/2004.
- Mäkinen, Anna-Kaisa (2003). Asumisneuvoja – asumisen tuki ja turva. Satakunnassa toimivan tavoite 2 -ohjelman Asumisneuvoja-projektin arviointi. Net Effect Oy.
- Nupponen, Terttu (1991). Raportti sosiaalisesta isännöinnistä Jyväskylän Kuokkalla. Jyväskylä: Jyväskylän yliopisto, sosiologian laitoksen julkaisuja n:o 48.
- OM (1985–2003). Tilastot kertyvät...tilastot kertovat. Oikeushallintotilastoja eri vuosilta, ulosottotoimi. Helsinki: Oikeusministeriö, oikeushallinto-osasto.
- Piirainen, Timo (1993). Vuokra-asuminen ja sosiaaliset ongelmat. Helsinki: Stakes.
- Pitkänen, Sari, Rissanen, Pekka & Mattila, Kati (2004). Ihmisen arvoista asumista. Y-Säätiön ja Asumispalvelu Aspan tuki- ja palveluasumismallien arviointi. RAY:n avustustoiminnan raportteja 13. Helsinki: Sosiaalikehitys Oy.
- Rakentaminen ja asuminen (2004). Vuosikirja 2004. Helsinki: Tilastokeskus, Rakentaminen 2004:27.
- Rastas, Tarja (2002). Maahanmuuttajien asunnottomuus Helsingissä. Helsinki: Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 582.
- Reijo, Marie (2003). Asumisen huono-osaisuus. Hyvinvointikatsaus 1/2003.
- Ritakallio, Veli-Matti (2000). Miten asumiskulujen huomiointi muuttaa kuvaa köyhyydestä ja tuloeroista, niin kansallisessa kuin kansainvälisessäkin kontekstissa? Teoksessa Veli-Matti Ritakallio, Heikki Ervasti, Katja Forssén &

- Kaarina Nurmi (toim.). Eriarvoisuutta paikantamassa. Turku: Sosiaalipoliittisen yhdistyksen tutkimus 55.
- Sahlin, Ingrid (2002). Homelessness research in Sweden. Review for the European Observatory on Homelessness 2002. Göteborg: Göteborg University, department of sociology.
- SOU 2001:95. Att motverka hemlöshet. En sammanhållen strategi för samhället. Socialdepartementet, Slutbetänkande från Kommittén för hemlösa, Statens offentliga utredningar. December 2001.
- STM 1995:7. Häätö-projekti: Yhteistyön ja menettelytapojen kehittäminen häätöjen välttämiseksi. Helsinki: Sosiaali- ja terveysministeriö.
- STM 1997:18. Toimeentulotuen kehittäminen. Selvitysmiesraportti. Helsinki: Sosiaali- ja terveysministeriö, työryhmämuistioita.
- STM 2003:10. Toimeentulotuki. Opas toimeentulotuen soveltajille. Helsinki: Sosiaali- ja terveysministeriö.
- STM 2004:21. Sosiaaliturvan suunta. Helsinki: Edita/Sosiaali- ja terveysministeriö.
- STV (2003). Suomen tilastollinen vuosikirja 2003. Helsinki: Tilastokeskus.
- Söderholm, Satu (1999). Hulttioita ja vilpittömiä vanhuksia. Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden henkilöstön ja sosiaalityöntekijöiden näkemyksiä hädöistä ja hädetyistä. Helsinki: Sosiaalikehitys Oy.
- Tiitinen, Virpi & Ikonen, Marja-Leena (2004). Asunnottomat 2003. Kuntien asuntomarkkinaselvitykset vuosilta 1996–2003. Helsinki: Valtion asuntorahasto, selvityksiä 6.
- Turtiainen, Ulla (1997). Uhkana häätö. Häätöuhan alle joutuneet asuntokunnat Joensuussa vuonna 1995. Joensuu: Joensuun yliopisto, Pro gradu -tutkielma.
- Valkama, Elisa (2004). Velkaneuvonta 2000-luvun alussa. Talous- ja velkaneuvontalain vaikutukset asiakaskyselyn ja tilastotietojen valossa. Helsinki: Oikeuspoliittinen tutkimuslaitos, julkaisuja 208.
- VASU-projekti (2004). Espoon kaupungin hanke asunnottomuuden vähentämiseksi (www.espoo.fi).
- YM 73/2001. Asunnottomuuden vähentämishjelma vuosille 2001–2003. Helsinki: Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto, moniste.
- YM (2002). Toimenpideohjelma pääkaupunkiseudun asunnottomuuden vähentämiseksi 2002–2005. Helsinki: Ympäristöministeriö 12.2.2002.
- YM (2003a). Arava- ja korkotukivuokra-asuntoja koskeva asukasvalintaopas. Helsinki: Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto, ympäristöopas 102.
- YM (2003b). Asumisneuvonta – asukkaan ja asuinyhteisön tukena. Helsinki: Ympäristöministeriö.
- YM 126/2004. Hallituksen asuntopoliittinen ohjelma vuosille 2004–2006. Helsinki: Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto, moniste.

Christa Salovaara-Karstu
Vesa Muttilanen

SUMMARY

National Research Institute
of Legal Policy

Publication no. 213
Helsinki 2004

HOUSING EVICTIONS IN FINLAND IN THE EARLY 21ST CENTURY

**Based on data from the debt enforcement register and
experiences of the parties to the lease**

This study examines situations where tenants face a threat of eviction, as well as their outcome. A tenant may be threatened with an eviction, for example, when he or she fails to pay the rent, or by pursuing a disturbing lifestyle that affects other residents. Generally, the parties to a lease first attempt to solve the problem between them, to avoid an eviction. If necessary, the landlord may obtain an enforcement order from a court, which is then executed by the enforcement authorities.

This study is mainly concerned with instances where there is a severe threat of eviction that has not been solved through negotiations between the parties to the lease. Nevertheless, an eviction case that has proceeded to the stage of legal enforcement does not necessarily result in the tenant's eviction from his or her housing. The tenant may move before the eviction is executed, or the eviction may be withdrawn if the tenant has paid the outstanding rents.

The study is based on a wide range of quantitative and qualitative data. It involves enforcement statistics and data concerning 800 eviction cases collected from the enforcement register. In addition to these sources the study is based on a questionnaire addressed to landlords and also interviews with tenants that have faced the threat of eviction, including persons who have been evicted.

Based on this data, the study focuses on how general evictions are, and what particular features pertain to persons, who have faced the threat of eviction. It also focuses on how matters involved in an eviction case have been dealt with in a lease relationship and in enforcement procedures, as well as tenants' own experiences of being evicted. The most important findings of the study are here presented along with an assessment of the features involved.

1. Eviction cases received by the enforcement services almost doubled during the economic depression in the first half of the 1990s. Subsequently, up till the year 2003, this number has merely increased by one tenth. During 2003, enforcement services received just short of 7,700 eviction cases, equalling 1.5 cases per one thousand inhabitants. During the 1980s, there were merely somewhat more than 3,000 eviction cases per year brought to the enforcement authorities.

The ratio of initiated evictions to the entire population varies greatly in different enforcement districts. This ratio is on average higher in big enforcement districts. There has, however, been a faster increase in eviction cases in other districts. For this reason, the share of eviction cases in bigger enforcement districts has gradually decreased. Among the biggest enforcement districts, the ratio of eviction cases in relation to the population is highest in the Turku and Lahti enforcement districts.

The economic depression was one important reason for the doubling of eviction cases during the 1990s, and the severe payment defaults that ensued. A threat of eviction is mostly due to the tenant's economic problems, rather than disturbances caused to other residents. Also the deregulation of rents during the early part of the 1990s, with a subsequent raise in real rents, has affected housing costs and consequently the number of initiated evictions. The ratio of eviction cases to the population in different enforcement districts may also be conditioned by regional economic conditions as well as differing practices among landlords.

2. Among persons having faced a threat of eviction, merely one third is made up of men living on their own. The data provided by the 800 cases collected from the registers of enforcement districts, reveals a surprisingly varied picture of the tenants facing a threat of eviction. Among these persons, about four out of ten were women. Roughly one fourth was made up of single parents, whereas families with children accounted for about one fifth. Children were thus involved in close to every second eviction case.

According to this material, the myth that those who face a threat of eviction are single, marginalized men, does not reflect factual conditions. Also other data concerning evictions, available at the enforcement authorities, support the observation that men do not profile themselves negatively in relation to other groups. Single mothers and families with children had, for example, more often had previous experiences of a threat of eviction.

On the other hand, an eviction spiral is generally speaking fairly rare. Merely about one tenth had previously faced a threat of eviction. Neither is

there any major difference in the amount of rent in arrears between men and women. Furthermore, other reasons for a threat of eviction than payment defaults are more common among women living on their own than among men.

The varied nature of eviction threats and the fact that they often involve families with children, pose special challenges for efforts to prevent evictions and for solving housing problems. Efforts to sort out the situation may also be hampered by the fact that several agents may be involved. In addition to the parties to the lease, also authorities, such as housing, social and judicial authorities may be involved. Furthermore, private debt collection firms and debt counsellors may be involved. New rules in the Enforcement Act pertaining to eviction, specifies that the enforcement authorities in some eviction cases should act in cooperation with other authorities. There appears to be room for improvement in this cooperation.

3. Out of eviction cases that have reached the stage of execution, only every fifth case leads to the eviction of the tenant. According to enforcement statistics, some 1,300 eviction cases handled by the enforcement services lead to an execution of the eviction in 2003. Cases involving a threat of eviction, other than those that lead to an eviction, were fairly evenly divided between instances, where the tenant had moved and instances where the eviction was withdrawn.

As to different population groups, executed evictions were more common in the case of single men and less common in the case of families with children. There were great variations in the share of executed evictions in different enforcement districts.

The share of executed evictions does not, on its own, give a fair picture of how the threat of an eviction will turn out. If the number of evictions is considered together with the number of those who have moved from their housing because of an eviction order, more than 60 per cent of the tenants leave their home. This factual situation does not alter the constellation among different population groups. Looked at from a regional perspective, the share of persons evicted from their home is clearly higher in the capital region, whereas the share of those that have moved is considerably lower than in other parts of the country. This is due to a shortage of rental housing in the capital region.

Available information about solutions to an eviction indicates that the threat of an eviction constitutes a fairly powerful tool for the landlord. Generally, the matter is either agreed upon, or the tenant moves before she or he is evicted. Among families with children, the number of withdrawn eviction orders is greater than for other groups. This indicates that both

landlords and authorities on average have a more favourable approach in such eviction cases.

4. A threat of eviction is mainly due to tenants' difficulties to pay their rent, and rarely due to other reasons, such as a disturbing lifestyle. This is a conclusion that can be drawn from eviction cases that have proceeded to execution, as well as from answers to the questionnaire addressed to landlords. Persons facing a threat of eviction have, on average, outstanding rents of somewhat € 1,660. According to information obtained from the enforcement authorities, as few as 6 per cent of the clients do not have outstanding rents, whereby the eviction case involves other reasons than payment defaults. According to landlords, eviction due to a disturbing lifestyle is rare. It is, however, more common in municipal rental flats than in housing corporations owned by other landlords.

Landlords generally initiate the eviction process when a tenant has two or three months' rents in arrears. If a tenant is unable to pay the outstanding rents at once, landlords are generally willing to agree on a payment plan extending over half a year to one year. The practice does, however, vary among landlords. In cases where a disturbing lifestyle is the cause for the eviction process, landlords are least willing to make an agreement.

Landlords consider that an early intervention in the tenant's problems is the most effective means of avoiding an eviction. On the other hand, landlords consider that the risk of an eviction can be reduced already through the choice of tenants. This can be done by checking their solvency and ensuring that they have a sufficient level of income. Other means of preventing evictions, mentioned by landlords, were to promote behavioural patterns, economic counselling, housing counselling, supported housing and an increased cooperation among different authorities. The means available to landlords to prevent evictions are most effective in the case of payment problems, whereas the involvement of authorities is required to sort out the situation for tenants facing multiple problems.

5. Interviews with tenants reveal that the reason for a threatening eviction may vary from short- term economic difficulties to long-standing social problems. Among the persons faced with the threat of an eviction, interviewed for this study, seven of them had faced such a threat because of difficulties to pay their rent, whereas the other four interviewed had faced this threat because of a disturbing lifestyle. Those persons who had faced troubles because of rent arrears had all been able to sort out their housing situation. If they had had to rely on a hostel for homeless, this was the case for only a short period. Those interviewed, who had been evicted because

of a disturbing lifestyle, were in a clearly much weaker position. They also had other problems, such as drug addiction and mental disturbances. They all lived in hostels for homeless, and they had difficulties in obtaining housing. A spiral of hostels appeared to be a more realistic alternative for them. Background information about the interviewed persons complement the picture of the reasons for their eviction. Some of the cases involved neglect for other persons, in addition to the personal reasons for the eviction. For example tenants' previous spouse or a drunken gang added to the problems.

The interviews further revealed that even when a person has a job, sudden changes in this person's economic position may lead to a situation whereby she or he faces the risk of being evicted. Persons with a low income formed a distinct group. Their income was not sufficient to manage a payment plan with their landlord. Notwithstanding this, they were, by the social authorities, considered to be too well off to qualify for a living allowance that would have allowed them to pay their outstanding rents. This is problematic in view of the principle of early prevention, aimed at avoiding risks of eviction. In some cases services offered by the third sector could assist in solving the situation.

One alternative for a person facing a threat of eviction or other housing problems is to rely on counselling services concerning housing. Such services are provided in many municipalities either by the housing or social authorities or by regional bodies servicing the municipal rental corporations. Among these bodies that had answered the questionnaire addressed to landlords, more than half of them had an adviser on housing issues, or some equivalent service. In practice, this housing service has proved to be a beneficial means of preventing evictions, with clear economic advantages for the landlords.

6. The link between eviction cases and homelessness appears to be weaker than what is usually expected. According to statistical data concerning homelessness and evictions, these have developed in different directions during the economic depression of the early 1990s. There was then a sharp decrease in homelessness, whereas at the same time, the number of eviction cases soared. Homelessness and evictions do not converge, but they are related.

Out of some 8,500 homeless persons, more than half of them live temporarily with friends or relatives. The most difficult group of homeless persons is made up of persons living in hostels, institutions and other temporary accommodation, those without a shelter, those relying on temporary shelters and released prisoners. The share of these groups has

remained fairly constant after the depression. For part of the homeless, the present problems started with a previous eviction. Many homeless persons face economic as well as other problems. However, among the executed evictions, the share of households facing economic problems appears to constitute a majority.

Authorities have strived to reduce homelessness by promoting the construction of housing, particularly housing for special groups. The Ministry of Environment presently aims at increasing the construction of housing in the Helsinki region, and it equally promotes a more stable housing market. There has been a decrease in the rate of homeless persons, through measures such as attempts at improving the housing situation for special groups. However, placing these special groups in rental flats, may lead to an increase in the number of eviction cases.

The setting differs between those who face a threat of eviction and the homeless. A threat of eviction often involves a lacking ability to pay the rent, whereas also many other problems are involved in the case of homeless persons. The increase in the number of eviction cases is due, among others, to payment problems as a long-term phenomenon, more efficient debt collection and also to a tendency among landlords to use a threat of eviction to secure outstanding rents. The questionnaire addressed to landlords and the interviews with tenants both indicate that there is presently a much firmer grip on problems relating to housing than before. When rents are in arrears the landlord is usually quick to seek an eviction order from the local court, and in this way eviction cases end up with the enforcement services. Rapid action may also be a warning example to other tenants in the same rental housing complex.

From a housing policy point of view, it might be fruitful to consider homelessness and eviction cases in conjunction. Up till now people involved in housing policy planning have been fairly well informed about homelessness, whereas they are much less informed about matters pertaining to eviction. This may explain why means aimed at preventing evictions to such a high a degree has been directed toward a narrow group of persons with multiple problems.

In view of this, it would be appropriate to consider more efficient ways of preventing evictions by also supporting those, who face a threat of eviction solely because of economic problems. From a housing policy point of view, it would in this respect be important to also influence rental costs. As to means available in the field of social security, a living allowance could for example be used to prevent an eviction, and equally so social credits.