

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Juridiikka

2015

Kasper Turunen

HÄÄTÖMENETTELYN OHJEISTUS VARSINAIS- SUOMEN ULOSOTTOVIRASTOON



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Kasper Turunen

HÄÄTÖMENETTELYN OHJEISTUS VARSINAIS-SUOMEN ULOSOTTOVIRASTOON

Ulosottolain uudistumisen myötä vuonna 2004 tulivat voimaan uudet tarkemmat säädökset hädän täytäntöönpanosta. Ennen uudistusta häätöä koskevat säännökset puuttuivat ulosottolaista lähes kokonaan. Uudistettu laki jättää kuitenkin tulkinnanvaraa, joten hädän toimittamiseen liittyvät käytännöt voivat erota toisistaan ulosottomiesten välillä.

Opinnäytetyön tavoitteena on laatia häätömenettelyn ohjeistus Varsinais-Suomen ulosottovirastoon. Ohjeistuksen on tarkoitus linjata yhtenäiset toimintatavat häätöprosessin kaikissa vaiheissa, jolloin minimoidaan hädän toimittamiseen liittyvät eriävät käytännöt ulosottomiesten välillä. Varsinais-Suomen ulosottoviraston toimipaikkojen yhdistymisen myötä yhteisten toimintatapojen linjaus on tärkeä ja ajankohtainen aihe. Lisätavoitteena ohjeelle on selvittää ulosottoviraston häätötyöryhmän esille nostamia häätöön liittyviä epäselvyyksiä ja ongelmia.

Työn teoriaosuudessa käsitellään häätöprosessia oikeusdogmaattisesta näkökulmasta eli tarkastellaan voimassaolevaa lainsäädäntöä. Teoriaosan alussa kuvataan häätöprosessi yleisellä tasolla, jonka jälkeen häätöprosessi käydään läpi vaihe kerrallaan. Työn tärkeimpänä lähteenä on ulosottokaari. Opinnäytetyön toiminnallinen osuus pitää sisällään ohjeen laadinnan, sekä siihen liittyen, tutustumisen ulosoton sekä valtakunnanvoudinviraston toimintaan. Tärkeänä osana toiminnallista osuutta on empiirinen tutkimus eli toimintatapojen havainnointi edellä mainituissa virastoissa sekä työntekijöiden kuuleminen asiaan liittyen.

Opinnäytetyön tuloksena saadaan häätömenettelyn ohjeistus kaikkien Varsinais-Suomen ulosottomiesten käyttöön. Ohje linjaa häätömenettelyn yhtenäiset toimintatavat ja käytännöt sekä sisältää vastaukset häätötyöryhmän esille nostamiin ongelmiin. Ohje toimii käsikirjanomaisesti apuna ulosottomiesten työssä. Toimeksiantajan palaute ohjeesta oli positiivista. Ohjeelle etukäteen määritellyt tavoitteet saavutettiin ja ohjeistus otetaan käyttöön vuoden 2016 alussa.

ASIASANAT:

Ulosottovirasto, Ulosottomies, Ulosottokaari, Häätö.

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business Administration | Law

2015 | 56

Instructor Tapio Jaakkola

Kasper Turunen

GUIDELINES FOR THE EVICTION PROCESS AT SOUTHWEST FINLAND'S ENFORCEMENT OFFICE

Along with the reform of Execution Act in 2004, new detailed eviction regulations came into force. Before the reform, the regulations for eviction were missing almost completely. However, the revised law leaves room for interpretation which is why eviction practices may differ between enforcement authorities.

The aim of the thesis is to draw up guidelines for the eviction process at Southwest Finland's Enforcement Office. The guidelines are to define a coherent policy in all stages of the eviction process, thereby minimizing differences within the execution of eviction between enforcement authorities. Because of the reunification of Southwest Finland's enforcement offices, the alignment of common practices is an important and timely topic. An additional aim of the guidelines is to clarify ambiguities and problems associated with eviction raised by the eviction task force.

In the theory part, the eviction process is discussed from a legal dogmatic point of view, examining the legislation in force. The beginning of the theoretical part describes the eviction process at a general level, after which it is analysed step by step. The main source of reference is Enforcement Code. The practical part of the thesis includes the preparation of the guidelines, including a visit at the National Administrative Office for Enforcement. An important part of the functional part is empirical research, ergo observing the practices in the above-mentioned offices as well as consultation of employees in the relevant context.

As a result of the thesis, eviction procedure guidelines for all Southwest Finland's bailiffs were compiled. The work outlines consistent policies and practices for the eviction proceedings, as well as contains the answers to the eviction problems raised by the task force. The guidelines function as a manual in the bailiffs' everyday work. The feedback from the principal was positive. The pre-defined objectives were achieved and the guidelines will be introduced in early 2016.

KEYWORDS:

Enforcement office, Bailiff, Enforcement code, Eviction.

SISÄLTÖ

LYHENTEET	6
1 JOHDANTO	7
2 HÄÄTÖPROSESSI	10
3 HÄÄTÖPERUSTE	13
3.1 Asianosaiset	13
3.2 Vuokra-asunto	14
3.2.1 Alivuokralaisen asema häädössä	15
3.2.2 Jälleenvuokralaisen asema häädössä	16
3.3 Omistusasunto	16
3.4 Yhteiselämän lopettamien	18
4 HAKEMINEN JA MUUTTOKEHOTUS	19
4.1 Muuttopäivän lykkäys	20
4.2 Haastehakemus	21
4.3 Muutoksenhaku	22
5 HÄÄDÖN TOIMITTAMINEN	23
5.1 Häädön täytäntöönpano	23
5.1.1 Kantohäätö	23
5.1.2 Lukkoseppähäätö	23
5.1.3 Uhkasakkohäätö	24
5.2 Huutokaupan jälkeen tapahtuvat häädöt	25
5.3 Virka-apu ja voimakeinot	25
6 OMAISUUS	27
6.1 Omaisuuden etsiminen	28
6.2 Arvoton tai vähäarvoinen omaisuus	28
6.3 Myyntiarvoa sisältävä omaisuus	29
6.4 Erityisomaisuus ja henkilökohtainen omaisuus	30
7 ILMOITUS SOSIAALIVIRANOMAISELLE	31
8 HÄÄDÖN KULUT	33

9 DOKUMENTOINTI	34
10 YHTEENVETO	35
LÄHTEET	37

LIITTEET

Liite 1 Ulosottohakemus	
Liite 2 Vireilletuloilmoitus	
Liite 3 Pöytäkirja	
Liite 4 Häätömenettelyn ohjeistus Galax D salattu	

KAAVIOT

Kaavio 1. Kaavio häätöprosessin etenemisestä.	10
---	----

TAULUKOT

Taulukko 1. Ulosottolaitoksen häädöt yhteensä vuosina 2005–2014 (VVV).	11
Taulukko 2. Häätötoimenpiteet Varsinais-Suomen ulosottovirastossa (VVV).	12

LYHENTEET

AHVL	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/481)
AL	Avoliittolaki (13.6.1929/234)
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599)
HE	Hallituksen esitys (216/2001)
HVL	Huoneenvuokralaki (10.7.1987/653)
LastensuojeluL	Lastensuojelulaki (13.4.2007/417)
LHVL	Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/482)
MJL	Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (30.12.1992/1578)
OK	Oikeudenkäymiskaari (1.1.1734/4)
PeL	Perustuslaki (1.6.1999/731)
PKL	Pakkokeinolaki (22.7.2011/806)
RL	Rikoslaki (19.12.1889/39)
UK	Ulosottokaari (15.6.2007/705)
UmaksuA	Asetus ulosottomaksuista (13.1.1995/35)
UmaksuL	Laki ulosottomaksuista (13.1.1995/34)
VVV	Valtakunnanvoudinvirasto

1 JOHDANTO

Häätöön turvaudutaan, kun kiinteistön tai huoneiston hallintaoikeus on päättynyt eikä hädettävä ole suostunut poistumaan tai luovuttamaan hallintaa vapaaehtoisesti. Tilastojen mukaan häätö tapahtuu Suomessa yleisimmin siitä syystä, että vuokralainen ei ole maksanut vuokraansa. Häätöprosessi kestää useita kuukausia, jonka aikana prosessiin voi liittyä useita eri virkatoimia ja viranomaisia.

Ulosottolainsäädäntö uudistettiin vuonna 2004, jota ennen häätöä koskevat säännökset puuttuivat lähes kokonaan. Säännösten puuttumisesta johtuen häädöt toimitettiin ulosottoiminnassa muotoutuneiden toimintatapojen mukaan. Häädön toimittamista koskevien säännösten puuttumisen lisäksi puuttuivat myös säännökset hädettävän omaisuuteen, ulosottomiehen vastuuseen ja velvollisuuksiin liittyen. Lakiuudistuksen myötä häätöä koskevat suppeat lainkohdat korvattiin selkeillä ja yksityiskohtaisilla säännöksillä. Vuonna 2008 otettiin käyttöön ulosottokaari, joka korvasi vanhan ulosottolain. Tuolloin, vuonna 2004 säädettyihin säännöksiin ei tehty muutoksia.

Tämän toiminnallisen opinnäytetyön aiheena on laatia häätömenettelyn ohjeistus Varsinais-Suomen ulosottovirastoon. Aihe sai alkunsa työharjoittelua edeltäneellä tutustumisviikolla, joka oli osana käytännönkurssien toteutusta. Varsinais-Suomen ulosottovirastoon perustettiin keväällä häätötyöryhmä, jonka määrittelemien ongelmakohtien pohjalta opinnäytetyötä lähdetään tekemään. Tavoitteenani on löytää sekä työelämää että lakia palvelevat ratkaisut, linjata häätömenettelyn yhtenäiset toimintatavat ja käytännöt sekä tehdä ohjeistus Varsinais-Suomen ulosottopiirin käyttöön. Varsinais-Suomen ulosottoviraston toimipisteiden yhdistymisen myötä on tärkeää määritellä yhtenäiset toimintatavat, joiden mukaan kaikkien tulee toimia huolimatta siitä, että häätömenettely on tarkoin säännelty ulosottokaareissa.

Häätötyöryhmän kokouksessa esille tulleet ongelmat, joihin opinnäytetyössä lähdetään hakemaan ratkaisuja, ovat etupäässä käytännön sanelemia toimintatapoja,

jotka eroavat toimipaikkojen välillä. Ongelmia havaittiin yhteensä reilu kaksikymmentä, jotka pääasiassa liittyivät hädettävälle toimitettavaan muuttokehotukseen sekä itse hädön täytäntöönpanoon.

Muuttokehotuksen osalta esille nousseet ongelmat olivat seuraavanlaisia:

- Muuttokehotus postitse vai henkilökohtaisesti? Milloin henkilökohtaisesti?
- Toimitus- ja muuttopäivän ilmoittaminen. Miten toimitaan ulkomailla asuvien kanssa?
- Milloin hakijalta pyydetään häätoennakko?
- Tyhjennysluvan antaminen.

Hädön täytäntöönpanoa koskien ongelmat olivat seuraavanlaisia:

- Miten määritellään milloin hädettävä on muuttanut ja milloin kyseessä on hääto?
- Milloin kyseessä on lukkoseppähääto?
- Millä perusteella tyhjennyslupa annetaan?
- Milloin on käytävä hädön toimituspaikalla?
- Mikäli hädettävällä on käytössään varastokoppi, miten se löydetään?

Edellä mainittujen ongelmien lisäksi, selvennettäviä asioita löydettiin muun muassa myös omaisuuden hävittämiseen ja erityisomaisuuden käsittelyyn liittyen, poliisin virka-avun käyttämiseen sekä lapsiperheiden häättämiseen liittyen.

Vaikka kyseessä on toiminnallinen opinnäytetyö, työn teoriaosuus on merkittävässä roolissa ohjeen toteutuksen kannalta. Häätoprosessia ohjaavat lait ja asetukset, jotka toimivat pohjana häätoimenettelyohjeen sisällölle. Lähestyn opinnäytetyön aihetta teoriaosuudessa oikeusdogmaattisesta näkökulmasta eli selvitän voimassaolevan lainsäädännön sisällön. Keskeisin lähde on ulosottoakaari, mutta sen ohella lähteinä käytetään myös muita lakeja, alan kirjallisuutta ja ennakkotapauksia. Teoriaosuudessa käsitellään hädön prosessi kokonaisuudessaan ja se käydään läpi vaiheittain.

Opinnäytetyön toiminnallinen osuus pitää sisällään ohjeen kirjoittamisen lisäksi myös empiirisen osuuden. Työharjoittelujakson aikana perehdyn ulosoton sekä

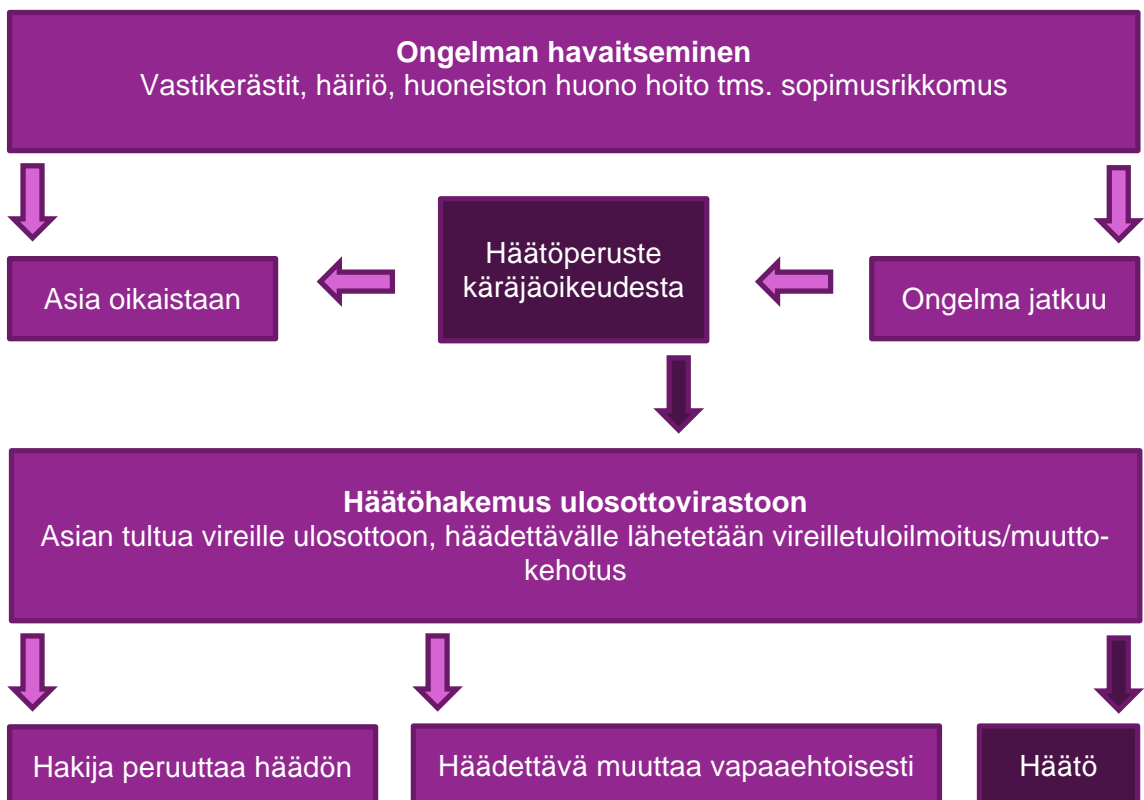
valtakunnanvoudinviraston toimintaan, jolloin saan tietoa havainnoimalla ja haastatteleamalla muun muassa kihlakunnanvoutoja, ulosottomiehiä sekä muita prosessin taustalla vaikuttavia henkilöitä. Työharjoittelun aikana on tarkoitus saada mahdollisimman kattava näkemys häätöprosessista, mikä helpottaa teorian yhdistämistä käytäntöön.

Opinnäytetyön tuloksena saatava häätömenettelyn ohje on tarkoitettu kaikkien kihlakunnanulosottomiesten käyttöön. Ohjeen tulee olla tiivis ja selkeä kokonaisuus, josta löytyy vastaukset edellä mainittuihin ongelmakohtiin. Ohje tulee laatia niin, että se toimii helpottavana työkaluna ulosottomiesten työssä. Häätömenettelyn ohjeistus on opinnäytetyön liite 4.

2 HÄÄTÖPROSESSI

Ulosotto on viranomaisen suorittama laiminlyödyn maksuvelvoitteen tai muun ulosottokaarella tarkoitettujen velvoitteiden pakkotäytäntöönpano, osamaksueseen takaisinotto ja tilitys tai kiinteistön tai huoneiston hallintaoikeuden luovuttaminen toiselle hädän kautta, laissa säädetyn velallisen suojan rajoissa. Täytäntöönpanosta huolehtiminen kuuluu ulosottolaitokselle ja sitä säätelee ulosotto-kaari.

Häätö on ulosoton täytäntöönpanotoimista raskain ja sen tarkoituksena on poistaa häädettävä omaisuuksineen kiinteistöltä tai muista käytössä olevista tiloista. Häätö tarkoittaa velvoitetta luovuttaa kiinteistön tai muun tilan hallinta tai sen osa tai muuttoa sieltä pois, jolloin hallinta palautetaan omistajalle. Häätöön sisältyy kaksi osaa: häätöperusteen hankkiminen ja menettelyn täytäntöönpano. Häädön yhteydessä peritään maksamatta jääneet vuokrat tai muut saatavat, jos niistä on ulosottoperuste (UK 1:1). Alla kaavio häätöprosessin etenemisestä:



Kaavio 1. Kaavio häätöprosessin etenemisestä.

Asiaa ei voida laittaa vireille ilman tuomioistuimen määräämää ulosottokaaressa tarkoitettua ulosottoperustetta. Häädön vireille saamiseksi tarvitaan niin sanottu häätöperuste, jossa on käytävä ilmi velvoite muuttaa tiloista tai luovuttaa niiden hallinta. Häätöperuste on yleisimmin tuomioistuimen antama yksipuolinen tuomio. Häätöperusteen saamisen jälkeen häätöä haetaan suoraan ulosottoviranomaiselta.

Kun täytäntöönpanoa koskeva häätöhakemus ja häätöperuste on toimitettu ulosottoviranomaiselle, häädettävälle lähetetään vireilletuloilmoitus. Vireilletuloilmoituksen muodossa annettava muuttokehotus määrää muuttopäivän eli sen, mihin mennessä häädettävän on viimeistään muutettava asunnosta. Häätö toimitetaan poistamalla ulosottoperusteessa mainituista tiloista häädettävät ja siellä oleva omaisuus tai estämällä häädettävän pääsy tilaan. Häätö voidaan panna täytäntöön kolmella eri tavalla:

- a) Omaisuuden poiskuljetus eli kantohäätö
- b) Häätötiloihin pääsyn estäminen eli lukkoseppähäätö
- c) Uhkasakkohäätö

Taulukko 1. Ulosottolaitoksen häädöt yhteensä vuosina 2005–2014 (VVV).



Taulukosta yksi näkyy koko ulosottolaitokseen saapuneiden häätöasioiden määrä vuosina 2005–2014. Vuonna 2004–2005 tuli käyttöön ulosottoviraston käyttämä Uljas-järjestelmä nykyisessä muodossaan, jonka takia kattavat tiedot sitä edeltäneeltä ajalta puuttuvat. Häätöhakemusten kokonaismäärä on pysynyt lähes samana, mutta toimeenpantujen häätöjen määrässä on ollut pientä laskua vuoteen 2006 verrattuna. Vuonna 2014 hakija peruutti hädön 3500 kertaa ja hädettävän todettiin muuttaneen 1956 tapauksessa.

Taulukko 2. Häätötoimenpiteet Varsinais-Suomen ulosottovirastossa (VVV).

	Vastaaja muuttanut	Hädetty	Hakija peruutti	Lukkoseppä- häätö	Muu	Yhteensä
Varsinais-Suomen uv	296	127	228	15	15	681

Taulukosta kaksi näkyy häätötoimenpiteet Varsinais-Suomen ulosottovirastossa vuoden 2014 aikana. Koko ulosottolaitoksessa vuonna 2014 häätötoimenpiteitä kirjattiin yhteensä 7383 kappaletta, joista Varsinais-Suomeen osuus oli 681 toimenpidettä. 296 tapauksessa vastaaja oli muuttanut omatoimisesti ulosottope-
rusteessa ilmoitetuista tiloista ja hakija perutti hädön 228 tapauksessa. Varsinaisia häätöjä oli 127 kappaletta, joiden lisäksi lukkoseppähäätöjen ja yritysten häätöjen osuus oli kummallakin 15 kappaletta.

3 HÄÄTÖPERUSTE

Häätöasiaa ei voi saada vireille ilman tuomioistuimen määräämää ulosottokaareissa tarkoitettua ulosottoperustetta. Tuomioistuimen antaman häätöperusteen on sisällettävä UK 1. luvun 1. pykälän mukainen velvoite luovuttaa toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa taikka velvoite muuttaa sieltä pois. Minkään yksityisen toimijan laatima asiakirja ei koskaan kelpaa häätöperusteeksi, vaan siihen tarvitaan aina tuomioistuimen päätös.

Useimmiten häätö perustuu käyttöoikeuden (yleensä vuokrasopimus) lakkaamiseen, mutta se voi liittyä myös omistuksenvaihdokseen tai -vahvistukseen tai perheoikeudelliseen perusteeseen (yhteiselämän lopettaminen) taikka se voi olla luonteeltaan laillisen oikeustilan ennallistava (hallinnan tai rikkoutuneen olosuhteen palautus) (Linna 2004, 2).

Tavallisesti häätötuomiona on yleinen tuomioistuimen eli käräjäoikeuden antama yksipuolinen tuomio, joka perustuu toisen osapuolen passiivisuuteen riita-asiassa eli todennäköisyys tuomion muuttumisesta on pieni. Yksipuolisessa tuomiossa asia on siis ratkaistu pelkästään hakijan esittämän vaatimuksen mukaisesti ilman vastaajan lausuntoa.

Tavallisella tuomiolla tarkoitetaan ulosottokaareissa tuomioistuimen riita- tai rikosasiassa antamaa tuomiota, jonka on voinut antaa käräjäoikeus, hovioikeus tai korkein oikeus. Tavallinen tuomio ja muut UK 2. luvun 2. pykälässä luetellut ulosottoperusteet voivat toisinaan olla häätöperusteena.

3.1 Asianosaiset

Häätöasiassa asianosaisina ovat häädön hakija eli kantaja ja häädettävä eli vastaaja, sekä mahdolliset sivulliset. Vastaaja, johon häätöperusteessa viitataan voi olla luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Luonnollisia henkilöitä ovat kaikki oikeustoimikelpoiset ihmiset ja yksityiset elinkeinonharjoittajat. Oikeushenkilöitä puolestaan ovat yritykset, yhteisöt ja säätiöt.

Asianosaisena voi olla myös kuolinpesä, joka ei ole edellä mainittujen veroinen oikeushenkilö, vaan se hallinnoi vainajan omaisuutta ja varoja sekä huolehtii velvoitteista ja oikeuksista. Kuolinpesää hallitsevat pesän osakkaat eli vainajan perilliset, leski tai yleistestamentin saajat, joille myös kuolinpesää koskevat tiedoksiannot toimitetaan.

Häätö koskee kaikkia niitä, joilla on oikeus asua tai muuten käyttää ulosottoperusteessa mainittuja tiloja hädettävän oikeuteen perustuen (UK 7:1). Näin ollen hädettäviä ovat varsinaisen hädettävän lisäksi hänen perheenjäsenensä, mahdolliset alivuokralaiset ja kutsutut vieraat. Hädettäviä ovat myös tiloissa ilman lupaa oleskelevat henkilöt vaikka heillä ei olekaan vastaajan oikeuteen perustuva lupaa, jolloin tiloissa oleskelu perustuu oikeuden loukkaamiseen. Vastaajalla, toimitukseen kutsutulla ja sivullisella, jonka oikeutta toimitus saattaa koskea, on oikeus olla läsnä toimituksessa. (UK 3:23)

3.2 Vuokra-asunto

Yleisimmin häätötuomio perustuu huoneenvuokrasuhteeseen, jolloin hädön taustalla on sopimuksen irtisanominen tai purkaminen. Huoneenvuokrasopimuksen purkaminen voi johtua huoneiston huonosta hoidosta tai vahingoittamisesta, häiritsevästä elämästä, vastikkeen laiminlyömisestä tai muusta sopimusrikkomuksesta. Yleisin häätöön johtava syy onkin maksamattomien vuokrien takia suoritettava täytäntöönpano. Viimekädessä vuokranantaja voi myös irtisanoa vuokrasopimuksen halutessaan asunnon omaan käyttöön tai jos asunto halutaan myydä.

Vuokrasopimus voidaan päättää irtisanomalla, purkamalla tai yhteisellä päätöksellä. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimus, irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos huoneiston vuokrasuhde on ennen irtisanomista kestänyt yhtäjaksoisesti vähintään yhden vuoden ja muussa tapauksessa kolme kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimus, irtisanomisaika on yksi kuukausi. Vuokranan-

taja ei saa irtisanoa vuokrasopimusta ellei vuokralaiselle ole annettu kirjallista varoitusta. Jos vuokralainen kuitenkin varoituksen jälkeen viipymättä oikaisee virheen, vuokranantajalla ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta. (AHVL 8:62)

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus AHVL 61. pykälän mukaan, jos vuokralainen laiminlyö vuokran maksamisen sovituissa ajassa tai vuokralainen olennaisella tavalla rikkoo, mitä huoneiston osalta on sovittu. Laiminlyönnillä tulee olla vähäistä suurempi merkitys ja useimmiten purkuperusteeksi riittävät jo 2-3 kuukauden maksamattomat vuokrat. Sopimuksen purkamisen tulee voimaan välittömästi toisin kuin irtisanominen, joka päättyy edellä mainittujen irtisanomisaikojen jälkeen. Jos vuokralainen ei ole muuttanut annettuun määräaikaan mennessä, häätöasia pannaan vireille.

Jos huoneiston vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin ja vuokralaisen kuolinpesä on vastuussa vuokraehtojen täyttämisestä. Kuolinpesä voi kuitenkin irtisanoa vuokrasopimuksen edellä mainituin ehdoin. (AHVL 6:46.1; LHVL 6:38.1)

3.2.1 Alivuokralaisen asema häädössä

Alivuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, jossa vuokralainen vuokraa vain osan asuin- tai liikehuoneistosta toisen käyttöön. Vastuu vuokran maksusta ja huoneistosta on alivuokrauksesta huolimatta päävuokralaisella. Alivuokranantaja vastaan haettu häätö koskee myös alivuokralaista. Vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomisaikaa samana ajankohtana kuin alivuokranantajan vuokra- tai käyttöoikeus.

Päävuokralaisen on välittömästi ilmoitettava alivuokralaiselle, jos huoneistoa koskeva vuokrasopimus päättyy. Alivuokralaisella on oikeus saada kohtuullinen korvaus muuttokustannuksista, jos päävuokralainen laiminlyö ilmoituksen, jollei voida näyttää toteen, että hän tiesi asiasta. (AHVL 11:80; AHVL 11:85)

3.2.2 Jälleenvuokralaisen asema häädössä

Jälleenvuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, jossa vuokralainen vuokraa koko huoneiston edelleen yhdelle tai useammalle vuokralaiselle. Liikehuoneiston vuokrauksessa vastaavasta sopimuksesta käytetään termiä edelleenvuokraus. Molemmissa tapauksissa vuokrasopimuksen tekeminen edellyttää päävuokranantajan erikseen antamaa lupaa. Jos huoneisto vuokrataan ilman lupaa, vuokranantajalle syntyy välitön sopimuksen purkioikeus.

Päävuokranantaja ja jälleenvuokralainen eivät ole keskenään sopimussuhteessa, näin ollen asunnon ensivuokralainen on ensisijaisessa vastuussa päävuokranantajalle asunnon vuokrasta ja sen kunnosta. Päävuokranantaja voi myös käyttää sopimuksen purkamisoikeuttaan tilanteissa, jossa ensivuokralaisellakin on siihen oikeus, jos purkaminen ei perustu jälleenvuokralaisen vuokranmaksun laiminlyöntiin. (AHVL 10:74; AHVL 10:78)

3.3 Omistusasunto

Omistusasunnon ulosmittaus on mahdollista, jotta ulosotossa oleva velka saadaan maksetuksi, tällöin häätö perustuu tavalliseen maksuvelvoitetuomioon. Maksuvelvoitteen täytäntöönpanossa kartoitetaan velallisen koko omaisuus, jonka jälkeen löytynyt omaisuus pyritään ulosmittaamaan. Ulosmittauksen tarkoituksena on varmistamaa ulosottoon perittäväksi tulleiden saatavien maksaminen.

Pääsääntönä pidetään sitä, että irtain¹ omaisuus ulosmitataan ennen kiinteää² omaisuutta, mutta viimeisenä kuitenkin asunto, joka on asumiskäytössä. Osakkeiden tai kiinteistön ulosmittaus ei automaattisesti johda häätöön, vaan ulosottomies ottaa haltuun ainoastaan osakekirjat ja ilmoittaa asiasta asiaan kuuluvaan

¹ Irtainta omaisuutta ovat esimerkiksi ajoneuvot, erilaiset arvopaperit kuten asunto-osakkeet, pankkitilillä olevat varat, veronpalautukset ja käteinen raha. Katso lisää: www.oikeus.fi

² Ulosmitattavaa kiinteää omaisuutta ovat tilat ja tontit. Myös määräalat ja kiinteistöosuudet sekä panttauskelpoiset tontinvuokraoikeudet ja muut käyttöoikeudet maahan voidaan ulosmitata. Ulosmittaus kohdistuu kaikkeen, mikä kiinteistöön kuuluu, esimerkiksi alueella oleviin rakennuksiin ja kasvavaan metsään. Katso lisää: www.oikeus.fi

rekisteriin. Usein pelkkä häätöuhka riittää, eikä asukasta tarvitse häätää asunnosta.

Asunto-osakeyhtiöllä on tietyissä tilanteissa mahdollisuus ottaa huoneisto hallintaansa enintään kolmeksi vuodeksi, jolloin käyttöoikeus siirtyy yhtiölle. Hallintaanotto on asunto-osakeyhtiölakiin perustuva yhtiön oikeussuojakeino osakkeenomistajaa vastaan riitatilanteessa. Huoneiston haltuunotto mahdollistaa yhtiön aseman turvaamisen tilanteissa, jossa osakkeenomistaja rikkoo merkittävästi sitä, mitä kyseisen huoneiston kohdalla tai yhtiöjärjestyksessä on sovittu. Omissuunnun hallintaan ottaminen on mahdollista vain asunto-osakeyhtiölaissa nimenomaisesti mainituissa tilanteissa³. Rikkomuksella tulee olla vähäistä suurempi merkitys. (Rikalainen & Uitto 2008, 132–133)

Yhtiökokouksen päätöksellä osakehuoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan. Yhtiökokouksen päätös ei sellaisenaan kelpaa häätöperusteeksi, vaan siihen tarvitaan aina tuomioistuimen päätös. Yhtiökokouksen tekemä päätös on annettava todisteellisesti tiedoksi osakkeenomistajalle 60 päivän kuluessa päätöksen teosta. Päätöstä osakehuoneiston hallintaan ottamisesta ei saa tehdä, jos osakkeenomistajaa ei ole kirjallisesti varoitettu. Päätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kestoaika ja kohteena olevat tilat. (AsOYL 8:2)

Peruste päätökselle voi johtua vastikkeen maksamisen laiminlyönnistä, huoneiston huonosta hoidosta tai sen käyttämisestä yhtiöjärjestyksen vastaisesti, häiritsevän elämän viettämisestä tai muusta merkittävästä sopimusrikkomuksesta. Osakkeenomistaja, vuokralainen tai muu huoneistossa asuva voi moittia päätöksestä tuomioistuimeen 30 päivän sisällä tiedoksisaannista. Jos moitekante hylätään, päätös voidaan panna täytäntöön häätöasiana. Jos taas moitekannetta ei nosteta 30 päivän sisällä, voi asunto-osakeyhtiö hakea häätötuomiota tuomioistuimelta suppealla haastehakemuksella, joka taas kelpaa sellaisenaan häätöperusteeksi. (AsOYL 8:5; AsOYL 8:6)

³ AsOYL 8:2

Hallituksen on vuokrattava haltuunotettu asunto koko hallinnassaolon ajaksi. Jos hallintaanotto ei johdu asunnossa asuvasta vuokralaisesta, hallituksen on ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus tämän kanssa. Vuokralaisen oikeus pitää osakehuoneistoa hallinnassaan päättyy ilman irtisanomista viimeistään silloin, kun osakehuoneiston yhtiön hallintaanottoaika päättyy, riippumatta siitä, mitä vuokrasuhteen kestosta on sovittu. (AsOYL 8:6)

3.4 Yhteiselämän lopettamien

Häätö voidaan joutua toteuttamaan tarvittaessa myös avioliittolaissa määritellyn yhteiselämän lopettamisena. Yhteiselämän lopettamisessa on kysymys puolisoiden omaisuuden käyttöoikeuden jakautumisesta ja muuttohaluttoman puolison poistamisesta yhteisestä asunnosta suhteen päättyessä. Hakemuksen tuomioistuimelle voivat tehdä puoliset yhdessä tai erikseen. Tuomioistuin päättää siitä, kumpi osapuoli on enemmän asunnon tarpeessa ja saa jäädä yhteiseen asuntoon ja siitä kumpi osapuoliosta velvoitetaan muuttamaan pois. (AL 6:24)

Kun toinen puolisoista velvoitetaan yhteiselämän lopettamisen tai muun siihen rinnastettavan häädön yhteydessä muuttamaan pois tuomiossa mainituista tiloista, häätö pannaan täytäntöön niin pian kuin se kohtuudella käy päinsä muuttopäivää määräämättä. Häädön lykkäystä koskevat säännökset eivät päde yhteiselämän lopettamistilanteissa. (UK 7:4; AL 31.3)

Perheväkivaltatapauksissa toimituspaikalle tulee mennä heti hakemuksen saatua ulosottoon. Ulosottomiehelle ei kuitenkaan kuulu lähestymiskiellon eikä perheen sisäisen lähestymiskiellon täytäntöönpano. Koska lähestymiskiellon tarkoituksena on torjua henkeen, terveyteen, vapauteen tai rauhaan kohdistuvan rikoksen uhka tai vakava häirintä, sen noudattamisen valvominen kuuluu poliisille. (L lähestymiskiellosta)

4 HAKEMINEN JA MUUTTOKEHOTUS

Kun käyttöoikeus on päättynyt eikä asukas ole muuttanut pois huoneistosta, vuokranantajan tai asunto-osakeyhtiön on haettava häätötuomiota, jonka perusteella ulosottomies hoitaa asukkaan häätämisen.

Häätöä haetaan kirjallisella tai sähköisellä hakemuksella paikalliselta ulosottoviranomaiselta. Häätöasian tullessa vireille ulosottoon, ulosottomies lähettää hädettävälle muuttokehotuksen, jossa ilmoitetaan muuttopäivä jolloin hädettävän on viimeistään muutettava tiloista. Muuttopäivä ilmoitetaan tarkkana päivämääränä hädettävän oikeusturvan takia. Muuttokehotuksen tarkoitus on edistää omatoimisuutta ja aktivoida hädettävää huolehtimaan itse omaisuutensa poiskuljettamisesta ja poistumaan tiloista vapaaehtoisesti. Hädetävän poissaolo ei estä hädön toimittamista.

Hädettävää kehotetaan poistumaan tiloista vapaaehtoisesti ja huolehtimaan itse omaisuutensa poiskuljettamisesta. Mainittu päivämäärä ei ole hädön toimituspäivä, vaan hädettävä voi muuttaa vielä kyseisenä päivänä. Jollei hädettävä ole muuttanut tiloista viimeistään muuttopäivänä, häätö toimitetaan hädettävän omalla kustannuksella viipymättä muuttopäivän jälkeen, ellei muuttopäivää sitä ennen siirretä. Laki ei edellytä toimituspäivän ilmoittamista etukäteen.

Muuttokehotuksen tiedoksisaantiaika on (7) seitsemän päivää eli postin kuljetukseen katsottu aika. Ulosottomies ei saa ilman painavaa syytä määrätä muuttopäivää aikaisemmaksi kuin (1) viikko eikä myöhemmäksi kuin (2) kaksi viikkoa muuttokehotuksen tiedoksisaantipäivästä. Normaalitapauksessa häätö tapahtuu siis 2-3 viikkoa muuttokehotuksen lähettämispäivästä. Avioliittolain mukaisissa yhteiselämän lopettamistilanteissa muuttopäivää ei voi siirtää ja häätöä panna täytäntöön niin pian kuin se kohtuuden rajoissa on mahdollista, muuttopäivää erikseen määräämättä. (UK 7:2; UK 7:4)

Muuttokehotuksessa täytyy olla tieto siitä miten paikalle jääneen omaisuuden kanssa menetellään. Se on lähetettävä hädettävälle ulosottoperusteessa tarkoi-

tettuihin tiloihin ja mahdollisesti muuhun tiedossa olevaan osoitteeseen esimerkiksi ulkomaille. Muuttopäivän jälkeen muuttokehotus voidaan varmistukseksi jättää joko avonaisena tai suljettuna kohdetiloihin näkyvälle paikalle, mikäli tiedoksisaanti on jäänyt epäselväksi. (UK 7:2)

4.1 Muuttopäivän lykkäys

Ulosottomies voi lykätä määrättyä muuttopäivää, jos siitä ei aiheudu hakijalle merkittävää haittaa. Häätö on kuitenkin toimitettava (2) kahden kuukauden kuluessa vireille tulosta, ellei pidemmälle lykkäykselle ole erityisen painavaa syytä. Tällainen syy voi olla esimerkiksi täytäntöönpanon inhimillinen kohtuuttomuus, kuten tiloissa asuvat välittömän huolenpidon tarpeessa olevat henkilöt tai erityisesti lapsiperheet. Hakijan suostumuksella häätöä voidaan lykätä enintään (6) kuusi kuukautta asian vireilletulosta, minkä jälkeen täytäntöönpano peruuntuu kokonaan. Ulosottomiehen lykkäystä koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta. (UK 7:4)

Muuttopäivän lykkäämisen tarkoitus on antaa häädettävälle aikaa asioiden järjestämiseen, mutta ei tarjota ilmaista asumisaikaa. Hakijan vaatimuksesta häädettävän tulee maksaa vuokra lykkäyksen ajalta entisten ehtojen mukaisesti. Vuokra maksetaan suoraan hakijalle, ei ulosottovirastoon. Häädettävältä saadaan vaatia vuokra etukäteen, jos sitä voidaan pitää kohtuullisena. (UK 7:4.2)

Kiireellinen eli alle viikon muuttokehotuksen tiedoksisaannista määrätty toimitus voi johtua tilojen huonosta hoidosta, häiriöllisestä elämästä tai yhteiselämän lopettamisesta. Mikäli häiriöllinen menettely täyttää vahingonteon ja/tai ilkevyyden tunnusmerkit hakija voi olla poliisiin yhteydessä ja tehdä erikseen asiasta rikosilmoituksen (RL 35:1). Avioliittolain mukaisissa yhteiselämän lopettamistilanteissa, vähemmän asunnon tarpeessa oleva henkilö häädetään asunnosta niin pian kuin kohtuudella käy päinsä. (AL 6:24)

Vähimmäisvaatimuksena häätötoimituksessa voidaan pitää sitä, että häädettävän tulee saada poistua tiloista arvokkaasti. Ulosottomiehen tulee toimia virka-

tehtävissään asianmukaisesti ja puolueettomasti, sekä edistää asianosaisten välistä sovinnollisuutta. Täytäntöönpanotehtävät tulee toteuttaa siten, että siitä ei aiheudu ylimääräistä haittaa asianosallisille eikä sivullisille. (UK 1:19)

4.2 Haastehakemus

Yleensä häättöä haetaan suppealla haastehakemuksella. Suppeassa haastehakemuksessa hakija ilmoittaa ainoastaan vaatimuksensa ja välittömästi siihen liittyvät perusteet, jolloin hakijan ei tarvitse toimittaa käräjäoikeudelle erillisiä todisteita (OK 5:3). Mikäli vastaaja ei reagoi haasteeseen kiistämällä tai hän vetoaa seikkaan, joka ei vaikuta asian ratkaisemiseen, eikä asia ole riitaisa, kanne hyväksytään yksipuolisella tuomiolla (OK 5:10). Yksipuolisesta tuomiosta ei voi valittaa hovioikeuteen, vaan se voidaan ottaa uudelleen käsiteltäväksi 30 päivän sisällä erillisellä takaisinsaantihakemuksella. (OK 12:15)

Laaja haastehakemus tehdään usein tilanteessa, jossa asian voidaan olettaa olevan riitaisa. Tällöin hakijan on esitettävä vaatimukset yksilöidysti, perustellusti ja ilmoitettava kaikki ne tosiseikat joihin vaatimus perustuu. Hakijan tulee ilmoittaa kaikki todisteet, jotka hän esittää haasteen tueksi, sekä eritellä mitä mikäkin todiste mahdollisesti näyttää toteen.

Haastehakemuksessa on ilmoitettava tuomioistuimen nimi, asianosaisten nimet ja kotipaikat sekä heidän laillisen edustajansa tai asiamiehensä yhteystiedot sekä se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää. Asianosaisten sekä todistajan tai muun kuuluvan puhelinnumero ja muut yhteystiedot on myös soveltuvalla tavalla ilmoitettava käräjäoikeudelle. Jos kantaja ei tiedä vastaajan yhteystietoja, hänen on ilmoitettava, mitä hän on tehnyt niiden selvittämiseksi. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, kantajan tulee viipymättä ilmoittaa siitä käräjäoikeudelle.

Haastehakemus on asianosaisten tai, jollei hän itse ole sitä laatinut, sen laatijan allekirjoitettava. Laatijan on samalla ilmoitettava ammattinsa ja asuinpaikkansa (OK 5:2).

4.3 Muutoksenhaku

Ulosoton varsinainen muutoksenhakekeino on valitus. Ulosottovalitus häätöasiassa tehdään muiden ulosottoasioiden tavoin valittamalla päätöksestä kärjäoikeuteen kirjallisella valitusosoituksella. Asiaa käsittelee se kärjäoikeus, jonka tuomiopiirin alueella täytäntöönpano suoritetaan (UK 11:1; UK 11:2). Valitusoikeus on kaikilla niillä, joiden oikeutta täytäntöönpano koskee eli myös niillä joiden käyttöoikeus perustuu vastaajan oikeuteen. Ulosottomies on velvollinen antamaan ohjeet muutoksenhakua varten.

Kirjallinen tai sähköinen valitusosoitus on toimitettava paikallisen ulosottomiehen kansliaan, josta ulosottomies toimittaa sen edelleen kärjäoikeuteen. Muutosta on haettava kolmen viikon sisällä toimituspäivästä, muutoin valitusoikeus menetetään. Määräaika lasketaan siitä päivästä, kun toimitus on tehty tai hädettävä on saanut tiedon päätöksestä. (UK 11:5; UK 11:6)

Tuomioistuin voi käsittelemänsä valituksen tai takaisinsaantihakemuksen johdosta kieltää lainvoimaa vailla olevan tuomion tai yksipuolisen tuomion täytäntöönpanon tai määrätä sen keskeytettäväksi. Tuomioistuin voi samalla tarvittaessa määrätä, että jo suoritettu täytäntöönpanotoimi on peruutettava. Toimitettu häätö voidaan määrätä peruutettavaksi vain painavasta syystä. (UK 2:13)

5 HÄÄDÖN TOIMITTAMINEN

5.1 Häädön täytäntöönpano

PeL 10. pykälän mukaan häädettävällä on yksityiselämän suojan turvaama kotirauha muuttopäivään asti, joten häätö voidaan toimittaa aikaisintaan muuttopäivää seuraavana päivänä. Liikehuoneistot eivät ole kotirauhan suojan piirissä. Vastaajan poissa ollessa ulosottomies ei saa mennä vastaajan asuntoon ilman toimitustodistajaa. Muussa tapauksessa ulosottomies voi kutsua toimitustodistajan, jos katsoo sen tarpeelliseksi. Todistajan tulee olla esteetön eli hakija ei voi toimia täytäntöönpanon todistajana (OK 17:43). Huoltomies, kantomies tai muu ulkopuolinen henkilö voi toimia todistajana tarpeen vaatiessa, mutta normaalitapauksessa toinen ulosottomies määräytyy tehtävään. Häätö voidaan panna täytäntöön kolmella tavalla:

5.1.1 Kantohäätö

Häätö omaisuuden poiskuljetuksella eli niin sanottu kantohäätö toimitetaan poistamalla häädettävät ja omaisuus ulosottooperusteessa ilmoitetuista tiloista ja niihin välittömästi liittyviltä alueilta jos häädettävä ei ole itse poistunut määräaikaan mennessä. Kuten edellä mainittiin, häätö koskee kaikkia huoneistossa olevia henkilöitä. Ennalta ilmoitetun muuttopäivän jälkeen häätö toimitetaan viipymättä häädettävän omalla kustannuksella, eikä häädettävän poissaolo estä toimitusta. Häädettävällä on mahdollisuus sopia muuttopäivän siirrosta tai mahdollisesta häädön peruuttamisesta hakijan kanssa. Omaisuuden kanssa menetellään niin kuin laissa säädetään, jäljempänä kappale omaisuudesta. (UK 7:5-6; UK 3:22)

5.1.2 Lukkoseppähäätö

Pääsyn estäminen tiloihin suoritetaan niin sanotulla lukkoseppähäädöllä, mikä tehdään hakijan erillisestä pyynnöstä. Täytäntöönpano ryhdytään, jos häädettävä

ei ole vapaaehtoisesti muuttanut tai jos asunnossa on paljon ulosmitattavaa vaikeasti siirrettävää omaisuutta, joka on tarkoituksenmukaisinta myydä paikan päällä. Lukkoseppähäätö on käytännöllinen liiketilojen hädöissä, jos kohdetiloissa on runsaasti koneita tai muuta raskasta kalustoa. Lukkoseppähäätö saattaa olla tarpeen myös siitä syystä, että säilytystiloja vapautuu vasta myöhemmin tai omaisuutta ei voida heti kuljettaa pois.

Häätö pannaan täytäntöön estämällä hädettävän pääsy kohdetiloihin, jota varten voidaan antaa määräys lukon uudelleensarjoitukselle tai vaihtamiselle. Häätö katsotaan toimitetuksi tiloihin pääsyn estämisellä, mutta asian vireilläolo jatkuu siihen asti kunnes tilat ovat tyhjät ja omaisuuden kanssa on menetelty tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kun kohdetilat on suljettu, omaisuus ei saa olla paikoillaan (1) yhtä kuukautta kauempaa. Tämän ajan puitteissa omaisuus on hävitettävä, myytävä tai vaihtoehtoisesti palautettava omistajalle. Omaisuutta ei kuitenkaan saa jättää kohdetiloihin, jos siitä aiheutuu hädön hakijalle vähäistä suurempaa haittaa. Jos myynti suoritetaan paikan päällä, hädetyn yksityisyyden suojasta tulee huolehtia esimerkiksi poistamalla hädettyjen nimi postiluukun päältä. (UK 7:6; HE 216/2001)

5.1.3 Uhkasakkohäätö

Uhkasakko voidaan asettaa poismuuttamisen tehosteeksi ja se onkin tarkoitettu erilaisten kapinointitapausten varalta, yleensä menettelyä käytetään yritysten hädöissä. Uhkasakko lähetetään tyypillisesti tapauksissa, joissa kohdetiloja on käytetty muuhun tarkoitukseen kuin mitä sopimuksessa edellytetään. Esimerkiksi asuinhuoneiston käyttäminen liiketoimintaan, huoneiston huono hoito, häiritsevän elämän viettäminen tai salliminen tai muu siihen rinnastettava toiminta tai vastaaja olennaisella tavalla muutoin rikkoo sitä, mitä huoneiston osalta on sovittu. (AHVL 8:61; LHV 8:48; AsOYL 8:2)

Uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Olennaista on että, ulosottomies arvioi hädettävän maksukykyiseksi ja kykeneväksi huolehtimaan

omaisuuden poiskuljetuksesta, ja jos uhkasakkoahäätöä voidaan pitää tarkoituksenmukaisempana kuin edellä mainittuja menetelmiä (UK 7:8). Uhkasakkoahäätöä ei tulisi käyttää vähävaraisen tai syrjäytyneen henkilön häädössä, sillä maksamatta jäävät uhkasakot johtavat vain häädettävän pahempaan velkakierteeseen. (Linna 2008, 228; UhkasakkoL 2:7)

5.2 Huutokaupan jälkeen tapahtuvat häädöt

Kiinteistön tai huoneiston pakkohuutokaupan yhteydessä noudatetaan samoja periaatteita, kuin muissakin häädöissä. Häädettävälle lähetetään muuttokehotus edellä mainittujen määräaikojen mukaisesti ja häätö toimitetaan poistamalla häädettävä ja omaisuus kohdetiloista. Muuttokehotusta ei lähetetä häädettävälle ennen kuin ostaja on maksanut kauppahinnan, jolloin myynti on tullut lainvoimaiseksi ja ostaja on oikeus saanut omaisuuden haltuunsa. Valitus myynnistä ei estä häädön täytäntöönpanoa, mikäli sitä käsittelevä tuomiosituin ei sitä keskeytä. (UK 5:4; UK 5:84)

5.3 Virka-apu ja voimakeinot

Ulosoton tehtävänä on tehokas perintä ja sen toimivalta ulottuu koko valtakunnan alueelle. Mikäli ulosotto toimi tapahtuu muualla kuin vastaavan ulosottomiehen ulosottopiirissä, se voidaan hoitaa keskinäisenä virka-apuna, jolloin muut ulosottomiehet ovat velvollisia toimittamaan tarvittavia tietoja. Virka-apua pyydetäessä tulee arvioida tarkoituksenmukaisuus, suhteellisuus ja tuloksellisuus ottaen huomioon paikkakuntien väliset etäisyydet ja muut vastaavat seikat. Ulkomaille suomalaisen ulosoton toimivalta ei yllä. (UK 3:16)

Ulosottoimitus ei ole julkinen tilaisuus ja ulosottomiehellä on järjestyksenpito-oikeus toimituspaikalla. Täytäntöönpanon toimittamiseksi ulosottomies saa selvittää paikallaolijoilta henkilöllisyystietoja ja jokainen paikalla olijalla on velvollinen todistamaan henkilöllisyytensä. Jollei paikallaolijat suostu yhteistyöhön, ulosottomies voi pyytää virka-apua poliisilta toimenpiteen suorittamiseksi. (UK 3:24)

Jos toimituksen yhteydessä havaitaan vastarintaa tai toimitusta pyritään muuten vaikeuttamaan tai estämään, asianosaisia voidaan kehottaa poistumaan paikalta. Ulosottokaaren 3. luvun 83. pykälän mukaan ulosottomies voi tarpeen vaatiessa käyttää perusteltuja ja hyvin puolusteltavina pidettäviä voimakeinoja häädettävän poistamiseksi. Voimakeinojen tarpeellisuutta arvioitaessa otetaan huomioon tehtävän laatu, vastarinnan vaarallisuus ja vallitseva tilanne kokonaisuudessaan. (UK 3:23)

Viranomaisen toiminta on aina oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden eikä toiminnalla saa puuttua kenenkään oikeuksiin enempää kuin on välttämätöntä (PKL 1:3). Mahdollisia voimakeinoja käytettäessä tulee ottaa huomioon häädettävän henkilökohtainen koskemattomuus, ja toimituksessa mukana olevien työturvallisuus, vähimmänhaitan periaatteen ja suhteellisuusperiaatteen mukaisesti. Ulosottomiehellä on oikeus saada virka-apua poliisilta ja se onkin ensisijainen vaihtoehto, jos häädettävä ei poistu paikalta kehotuksin. Kihlakunnanulosottomies saa pyytää virka-apua myös muilta viranomaisilta, jos asia on kiireellinen. (UK 3:108)

6 OMAISUUS

Omaisuus on kuljetettava pois häätöperusteessa tarkoitetuista tiloista ja niihin välittömästi liittyviltä alueilta, kuten asuinhuoneistoon kuuluvasta kellarista ja/tai varastokopista. Omaisuutta ei saa jättää pihamaalle vaan se tulee joko hävittää tai säilyttää. Ulosottomiehen velvollisuuksiin ei kuulu roskien siivoaminen häädön kohteena olevista tiloista tai muutoin tontin raivaaminen, mutta varsinaisten esineiksi luettavien objektien poiskuljettaminen ja mahdollinen hävittäminen kuuluvat. Lähtökohtaisesti kaikki kohdetiloissa oleva omaisuus on vastaajan, jos kuitenkin selvästi löytyy muun kuin häädettävän omaisuutta, omaisuus otetaan talteen ja se pyritään toimittamaan oikealle omistajalle vain, jos se kohtuudella käy päinsä.

Ulosottomies voi antaa hävittämisen ulkopuolisen tehtäväksi tai antaa hakijalle tämän pyynnöstä luvan menetellä arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla. Lupa annetaan kirjallisesti sen jälkeen kun ulosottomies on erottanut talteen otettavan omaisuuden. Mikäli omaisuuden poiskuljettaminen jää ulosottomiehen tehtäväksi, hakijalta pyydetään ennakkomaksua tulevia häätökuluja varten (UK 7:6).

Kuten aiemmin todettiin, häätö voidaan panna täytäntöön myös jättämällä omaisuus paikoilleen ja estää häädettävän pääsy tiloihin. Omaisuuden suhteen on kuukauden (1) kuluessa meneteltävä edellä mainitulla tavalla tai se on myytävä paikanpäällä, jollei häädettävä itse sitä ennen halua kuljettaa omaisuuttaan pois. Omaisuutta ei saa jättää kohdetiloihin, jos siitä aiheutuu hakijalle vähäistä suurempaa haittaa. (UK 7:6)

Myyntikelpoinen omaisuus realisoidaan ja saadut varat tilitetään ulosottokulujen ja velkojen kattamiseksi. Pääsääntöisesti myyminen toteutetaan julkisella huutokaupalla, mutta omaisuus voidaan myydä myös vapaan myynnin avulla. Vapaata myyntiä ovat kaikki muut lain sallimat myyntitavat ja toimeksiannot, kuten esimerkiksi asianosaisen itsensä järjestämä vapaa myynti, yksityinen huutokauppa tai ulosottomiehen hankkimat erilliset tarjoukset.

Pääsääntönä myyntitavan valinnassa on saada paras mahdollinen tuotto myytävälle omaisuudelle. Myyntitavan valinnassa tulee ottaa huomioon saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin vaatima aika eli pyritään joutuisaan täytäntöönpanoon (UK 5:2). Mahdollinen ylijäämä kauppahinnasta tilitetään hädetylle, jos hänen tilitysoitteensa tiedetään, ja muussa tapauksessa talletetaan hänen varalleen. Jos omaisuuden myymisen lykkäämisellä on mahdollista saada aikaan perempi myyntitulos, täytäntöönpanoa voidaan viivyttää, mikäli siitä ei aiheudu hakijalle vähäistä suurempaa haittaa (UK 3:21).

6.1 Omaisuuden etsiminen

Asunto on hädettävän koti muuttopäivään saakka. Määrätyn muuttopäivän jälkeen hädettävät eivät enää nauti kotirauhansuojaa, minkä jälkeen ulosottomies voi tiloihin päästökseen avata tai avauttaa lukkoja ja ovia. Täytäntöönpanon toimittamiseksi voidaan käyttää myös muuta perusteltavana pidettävää voimankäyttöä. Häädön hakija tai muut ulkopuoliset eivät ole oikeutettuja menemään asuntoon ilman hädettävän lupaa. (UK 3:82; AHVL 2:22; LHVL 2:20; AsOYL 8:1)

Toimituksen yhteydessä myös asunnon sisällä voidaan avata säilytystiloja voimakeinoin, mikäli on tarvetta tarkistaa mahdollisten arvoesineiden tai ainutkertaisen omaisuuden olemassaolo. Lukkoja voidaan avata myös tavaroiden poistamiseksi asunnoista tai välittömästi niihin liittyviltä alueilta, kuten esimerkiksi varastokopista tai ullakolta. Erityisomaisuuden kanssa on meneteltävä tavalla, jota olosuhteet huomioon ottaen voidaan pitää kohtuullisena. (UK 3:82; UK 7:6)

6.2 Arvoton tai vähäarvoinen omaisuus

Arvoton tai vähäarvoiseksi katsottu omaisuus tulee hävittää. Ulosottomies antaa arvion siitä minkä arvoista mikäkin omaisuus on, kuitenkin liian tiukkoja vaatimuksia tavaran säilyttämiseen tai hävittämiseen ei voida asettaa. Arvioinnissa tulee käyttää tervettä järkeä ja huolellista harkintaa. Kriteerinä omaisuuden arvolle voidaan pitää sitä, olisiko esineestä todennäköisesti saatavissa myynti- tai

säilytyskustannukset ylittävää myyntihintaa. Hävitettävää omaisuutta ovat esimerkiksi huonokuntoiset kalusteet ja vaatteet ynnä muut käyttöesineet. (HE 216/2001)

Kaikki häätöpäivän jälkeen paikoilleen jätetty vähäarvoinen omaisuus voidaan lukea hylätyksi omaisuudeksi, joka tulee myös hävittää. Kaikki hävitettävä omaisuus tulee kuvata tai muutoin dokumentoida. Häädettävälle on ilmoitettava miten hänen omaisuutensa suhteen on toimittu, mikäli hänen yhteystietonsa tiedetään.

Ulosottokaaren 1. luvun 22. pykälän mukaan ulosottoasioita käsittelevä virkamies ei saa itse osallistua tavaroiden poiskuljettamiseen edes korvausta vastaan, mikäli tehtävä voidaan tarkoituksenmukaisesti ulkoistaa. Häätöä hoitavan virkamiehen on huolehdittava omaisuuden säilymisestä ja kunnosta koko toimituksen ajan.

6.3 Myyntiarvoa sisältävä omaisuus

Kaikki ulosmittausarvoa sisältävä omaisuus otetaan talteen ja ulosmitataan. Ulosmitattu omaisuus muutetaan rahaksi ja saadut varat tilitetään ulosottokulujen ja mahdollisten velkojen kattamiseksi. Myyntiarvoa sisältävää omaisuutta voivat olla esimerkiksi taide-esineet, korut, toimiva elektroniikka ja hyväkuntoiset huonekalut.

Häädön yhteydessä myös erottamisetuun eli normaalisti ulosmittauksen ulkopuolelle kuuluva omaisuus voidaan ulosmitata. Erottamisetuun kuuluvaa omaisuutta ovat välttämättömästi toimeentulon turvaamiseen liittyvä omaisuus tai muu vastaava omaisuus, jolla voidaan hankkia tarpeeksi ulosmittauskelpoista tuloa, kohtuullisuuden rajoissa oleva henkilökohtainen omaisuus ja koti-irtaimisto, sekä erityistä tunnearvoa sisältävät esineet. Erottamisetuun kuuluva omaisuus ulosmitataan viimeisenä. Häädetyllä on oikeus noutaa erottamisetuun kuuluva omaisuus viimeistään myyntiä edeltävänä päivänä, jos hän suorittaa häädöstä aiheutuneet täytäntöönpanokulut ja ulosottomaksun (UK 7:7). Talteen otettu henkilökohtainen omaisuus voidaan noutaa veloitusetta. Erottamisetu koskee vain luonnollisia henkilöitä eli yhtiöillä ja yrityksillä ei ole tähän oikeutta.

6.4 Erityisomaisuus ja henkilökohtainen omaisuus

Erityistä omaisuutta ovat säilytyskelvoton ja vaarallinen omaisuus, eläimet, tietokoneet, asiakirjat, valokuvat, päiväkirjat ja muu vastaava henkilökohtainen tai tunnearvoa sisältävä omaisuus. Kaiken erityisomaisuuden kanssa on meneteltävä tavalla, jota olosuhteet huomioon ottaen voidaan pitää kohtuullisena. Tämän yksityiskohtaisempaa säännöstä ei tilanteiden moninaisuuden vuoksi ole voitu laatia. Talteen otettua omaisuutta säilytetään siihen varatuissa tiloissa 6 kuukautta, jonka jälkeen ne hävitetään. (UK 7:6; HE 216/2001)

Ennen minkään omaisuuden hävittämistä tulee varmistaa, ettei hävitettävän omaisuuden joukossa ole mitään ainutkertaista omaisuutta, kuten testamenttia, lahjakirjaa tai muuta sellaista asiakirjaa. Ainutkertaisesta omaisuudesta ilmoitetaan hädetylle ja se arkistoidaan siten, että se voidaan pitkänkin ajan jälkeen toimittaa takaisin hädetylle.

Ulosottomieheltä ei edellytetä erityisomaisuuden etsimistä vaan omaisuus otetaan talteen vain jos se ovat löydettävissä ja eroteltavissa muun omaisuuden seasta tavanomaisin keinoin. Mitään omaisuutta ei oteta talteen vaarallisen tai saastaisen tavaran seasta. (UK 7:6)

Eläinten, säilytyskelvottoman ja vaarallinen omaisuuden kanssa on käytettävä erityistä harkintaa. Hyötyeläimet ja lemmikit, joilla on ulosmittausarvoa, ulosmitataan ja myydään tai niistä ilmoitetaan paikalliselle eläinsuojeluviranomaiselle. Ulosottomiehellä on oikeus saada virka-apua paikalliselta viranomaiselta sen harkitsemiseksi, millaiset toimet ovat eläinten kuntoon nähden perusteltuja.

Kemikaalit, räjähteet ja lääkkeet hävitetään asianmukaisesti. Vaaralliset kemikaalit toimitetaan ongelmajätelaitokseen ja lääkkeet apteekkiin. Räjähteet ja ampuma-aseet luovutetaan poliisin haltuun tai jos luvat on kunnossa ja niillä on ulosmittausarvoa, ne ulosmitataan ja myydään.

7 ILMOITUS SOSIAALIVIRANOMAISELLE

Häätötilanteessa kunnalla ei ole lakisääteistä velvollisuutta järjestää uutta asuntoa hädetylle, ellei hädettävä kuulu sosiaalihuollon piiriin. Jos kyseessä on avuton vanhus, vammaisen, vakavasti mielenterveys- tai päihdeongelmainen, alle 18-vuotias lapsi tai muuten välittömän huolenpidon tarpeessa oleva henkilö, kunta on velvollinen turvaamaan hädettävän asumisen. PeL 19.4 §:ssä todetaan, että julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Se ei kuitenkaan merkitse yksilökohtaista subjektiivista oikeutta asuntoon; asuntoa ei turvata perustuslaissa yksilöllisenä oikeutena. (Linna 2009, 61)

Lastensuojelulain mukaan kunnalla on velvollisuus järjestää lapsen asuminen viipymättä, kun lastensuojelun tarve johtuu riittämättömästä toimeentulosta, puutteellisista asumisololoista tai kokonaan asunnon puuttumisesta. Ulosottoviranomaisen tulee havaitessaan ilmoittaa sosiaaliviranomaiselle kehitystä vaarantavista olosuhteista, hoidon ja huolenpidon tarpeesta tai jos lapsen oma käyttäytyminen mahdollisesti edellyttää lastensuojelun tarpeen kartoittamista. Jos on syytä epäillä, että lapseen kohdistuu seksuaalirikokseen viittaavaa tekoa tai väkivaltaa, asiasta ilmoitetaan poliisille. (Lastensuojelul 5:25)

Ulosottomies ei tee ilmoitusta kaikista vireille tulleista häätöasioista. Edellä mainituista henkilöistä tai havaituista poikkeuksellisista olosuhteista on, salassapitosäännöksistä riippumatta, viipymättä ilmoitettava asunto- ja sosiaaliviranomaisille. Heille on varattava tilaisuus selvittää henkilöiden sosiaalihuollon palvelujen tarve ja annettava aikaa asumisen järjestämiseen.

Ulosottomiehellä ei ole velvollisuutta selvittää etukäteen onko tiloissa kyseessä olevia ihmisiä tai muuta ilmoitusvelvollisuuteen perustuvaa seikkaa. Näin ollen ulosottomiehen ei tarvitse erikseen mennä paikan päälle selvittämään häätökohteessa vallitsevia olosuhteita. Jos hädettävän rekisteristä tai muista tiedoista ilmenee, että kohdetiloissa saattaa olla ala-ikäisiä, heidän asumisen järjestäminen

tulee selvittää etukäteen. Jollei lapsille ole riittäviä asumisololoja, asiasta ilmoitetaan lastensuojeluviranomaiselle. Häädön lykkäystä harkitaan tapauskohtaisesti ja sitä punnitaan hakijan ja häädettävän etujen välillä, lapsiperheet ovat kuitenkin aina erityisasemassa ja häätöä joudutaan lykkäämään siihen asti kunnes kaikki sosiaalihuollon palvelut on järjestetty. Lykkäystä voidaan kuitenkin myöntää enintään kuusi kuukautta hakijan suostumuksella hakemuksen peruuntumatta.

8 HÄÄDÖN KULUT

Häätöasiassa kustannuksia syntyy valtiolle perittävästä ulosottomaksusta ja ulkopuoliselle palveluntarjoajalle suoritettavista kustannuseristä. Ulkopuoliselle maksettavia täytäntöönpanokuluja voi syntyä esimerkiksi varastoinnista, kuljetuksesta, kantomiesten palkkioista tai lukkoseppähäädön aiheuttamasta lukkosepän laskusta. Häädöstä valtiolle perittävä kiinteä ulosottomaksu on nimeltään täytäntöönpanomaksu, josta säädetään erikseen ulosottomaksuista annetussa laissa⁴. Kiinteät täytäntöönpanomaksut:

- Häätö asuinhuoneistosta 110 €
- Yrityksen häätö 225 €

Täytäntöönpano toimitetaan ensisijaisesti häädettävän omalla kustannuksella. Häädön hakijalta voidaan kuitenkin vaatia vakuutta eli häätöennakkoa tuomion kumoamisesta tai muuttamisesta aiheutuvan korvausvelvollisuuden, täytäntöönpanokulujen ja täytäntöönpanon peruuttamistoimien varalta. Ulosottomies arvioi tarvittavan ennakon suuruuden tapauskohtaisesti.

Kaikki täytäntöönpanokulut ovat ulosottokelpoisia suoraan ulosottomiehen päätöksellä ja häädön kulut katetaan myydyn omaisuuden kertymästä ensimmäisenä. Jollei maksuja saada perityksi häädettävältä, ne peritään hakijalta. Häädön vireilläolon päättymisen jälkeen vastaajan maksukyvyttömyyden vuoksi perimättä jääneet kulut voidaan myöhemmin periä ulosoton kautta, jolloin ne ovat yhdenvertaisessa asemassa maksunsaantijärjestyksessä muiden velkojen kanssa. (UMaksuL 4 §; MJL 2 §)

Täytäntöönpanomaksuista peritään vain puolet, jos hakija on erikseen sopinut ulosottomiehen kanssa häädettävän omaisuuden kanssa menettelystä. Hakijan järjestämien palveluiden kustannukset eivät saa nousta korkeammaksi kuin jos ulosottomies olisi tilannut vastaavat, täytäntöönpanon toimittamiseksi välttämättömät palvelut. (UMaksuA 5 §)

⁴ Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34

9 DOKUMENTOINTI

Toimituksesta on pidettävä pöytäkirjaa, jos sen tekemiseen on erityinen tarve. UL 3. luvun 25. pykälän mukaan pöytäkirjaa on pidettävä hädettävän ollessa paikalla, jos toimituksessa esitetään väitteitä tai vaatimuksia. Hädettävä saattaa esittää vaatimuksia siitä, miten tietyn omaisuuden kanssa tulee menetellä. Jos esimerkiksi myytävä omaisuus on arvokasta, ulosottomiehen tulee kuulla asianosaisia myyntijärjestyksestä (UK 5:38).

Muussa tapauksessa toimituksesta tulee tehdä tarpeellisia muistiinpanoja ja kirjata mahdolliset erityistapahtumat. Pöytäkirjaan tulee tieto siitä, miten omaisuuden kanssa on menetelty. Vähäarvoinen omaisuus todetaan hävitetyksi ja ulosmittausarvoa sisältävä talteenotettu omaisuus eritellään pöytäkirjaan. Erottamisetuun kuuluva omaisuus kirjataan myös pöytäkirjaan ja hädettävälle ilmoitetaan ehdot millä omaisuuden saa takaisin. Talteen otettu henkilökohtainen omaisuus voidaan noutaa veloituksetta ja erottamisetuun kuuluva omaisuus hädöstä aiheutuneita kuluja ja ulosottomaksua vastaan.

Hädettävän todetaan muuttaneen, jos hän on poistunut tiloista omaisuuksineen määrättyyn muuttopäivään mennessä. Mikäli huoneistoon on jätetty muuta kuin roskaa, minkä hävittämiseen hakijalle annetaan lupa tai joiden siirtäminen vaatii toimenpiteitä ulosottomieheltä, pöytäkirjaan merkitään hädetty. Jos hakija ilmoittaa hädetyn muuttaneen ennen muuttopäivää, kyseessä on hädön peruutus.

Toimituksessa mukana oleva toimitustodistaja todistaa lopullisen pöytäkirjan oikeellisuuden ja toimituksen kulun, jos toimitus johtaa kanteluun ulosottomiehen menettelystä hädössä. Todistajan tulee olla esteetön. Hänen nimensä on merkittävä pöytäkirjaan tai muuhun asiakirjaan. Lopullinen pöytäkirja postitetaan vastaajalle ja myös niille kenen omaisuutta häätö koskee. Pöytäkirjaan merkittävät tiedot eivät ole julkisia (UK 3:26).

10 YHTEENVETO

Opinnäytetyöni tuloksena saatiin häätömenettelyn ohjeistus Varsinais-Suomen ulosottovirastolle. Häätöprosessi on tiukasti laissa säännelty, mutta se jättää kuitenkin tulkinnanvaraa tilanteiden monimuotoisuuden vuoksi. Tulkinnanvaraisuudesta johtuen, häädön toimittamiseen liittyvät käytännöt voivat erota toisistaan ulosottomiesten ja toimipaikkojen välillä. Varsinais-Suomen ulosottovirasto pyrki yhteisen häätömenettelyn ohjeistuksen avulla pääsemään eroon erilaisista toimintatavoista. Luotu ohje antaa perustan yhteisille toimintatavoille ja se toimii työkaluna ulosottomiehelle. Ohjeistus varmistaa myös häädettävien samanlaisen kohtelun ulosottomiehestä riippumatta.

Teoriaosuudessa käsittelin häätöprosessin vaiheittain. Teorian alussa on kuvaus häätöprosessista, jonka jälkeen käydään läpi häätöprosessi vaihe kerrallaan. Teoriaosuuden näkökulma oli oikeusdogmaattinen eli tarkastelin voimassaolevaa lainsäädäntöä. Haastavinta teoriaosuudessa oli aiheeseen liittyvän kirjallisuuden niukkuus sekä lakien avaaminen ja muotoilu lukijaystävälliseen muotoon.

Aloitin ohjeen kirjoittamisen kesällä työharjoittelupaikan ja opinnäytetyön aiheen varmistumisen jälkeen. Ulosottovirastoon perustettu häätötyöryhmä määritteli ongelmakohdat, jotka antoivat lähtökohdat ohjeen kirjoittamiselle. Ohjetta ei tarvinnut lähteä luomaan tyhjästä, vaan käytin mallina Oulun, Päijät-Hämeen ja Pirkanmaan ulosottovirastojen ulosottokaaren tiivistelmiä. Kesän aikana tein ohjeelle alustavan rakenteen sekä ulkoasun, mutta sisällön tuottaminen vaati perehtymisen voimassaolevaan lakiin ja käytännön toimintaan. Työharjoittelun aikana sain kattavan näkemyksen häätöprosessista ja siihen liittyvistä toimintatavoista Varsinais-Suomen ulosottovirastossa, mikä helpotti teorian yhdistämistä käytäntöön ja ohjeen kirjoittamista. Ohjeen kirjoittamisessa tärkeintä oli pitää mielessä ohjeen tarkoitus. Ohjeen tuli olla selkeä ja tiedot oikeita ja ajantasaisia. Ohjeen piti auttaa ulosottomiestä hänen työssään ja toimia muistin tukena.

Ulosottoviraston palaute valmiista ohjeesta oli positiivista ja ohjeen koettiin täytävän sille asetetut vaatimukset. Myös omasta mielestäni onnistuin luomaan ohjeesta kattavan ja tiiviin paketin. Erityisen tyytyväinen olen ohjeen ulkoasuun, sillä ohje toimii käsikirjanomaisesti ja on helposti tulkittava. Ohjeen asiasisältö on työn teoriaosuuteen perustuvaa, mutta lisäksi ohjeeseen on lisätty viraston linjauksia toimintatavoille. Ohjeesta käy esille mihin ulosottokaaren kohtaan mikäkin ohjeen kohta perustuu, näin ohjeen lukija löytää tarvittaessa helposti tarkemmat sanamuodot ja lisäselvitykset kyseessä olevasta asiasta. Lain kohtien merkitseminen ohjeeseen helpottaa myös ohjeen päivittämistä tulevaisuudessa.

Opinnäytetyöprosessi oli mielenkiintoinen ja opettavainen. Pidin hyvänä yhdistelmänä teorian ja käytännön yhdistämistä. Teoriaosuuden ja ohjeen kirjoittamista helpotti selkeä rajaus ohjeen sisällöstä ja sen käyttötarkoituksesta. Häätöryhmän alustus ja ongelmakohtien määrittäminen helpotti oikeanlaisen näkökulman luomista ohjeeseen. Haastavinta ohjeen kirjoittamisessa oli pitää se lyhyenä ja selkeänä sekä yhdistää laki ja käytäntö.

Tulevaisuudessa ulosottovirasto voi käyttää häätömenettelyn ohjeistusta henkilöstön kouluttamiseen ja uuden henkilön perehdyttämiseen. Ohjeen käyttöönoton jälkeen voisi kerätä palautetta ohjeesta ja näin varmistaa sen käyttäjäystävällisyyden. Mielenkiintoista voisi olla myös tarkastella toimintatapojen muuttumista ohjeen käyttöönoton jälkeen. Häätömenettelyn ohjeistusta on mahdollista käyttää virallisena pohjana. Myös valtakunnanvoudinviraston on ollut myös tarkoitus tehdä häätöön liittyvä ohjeistus, tämän opinnäytetyön ohje voi toimia jatkossa pohjana tuleville ohjeille.

LÄHTEET

KIRJALLISUUS

Linna, T. 2004. Häädön täytäntöönpano. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

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

Rikalainen, E. & Uitto, T. 2008. Pakkokeinot ja saatavien perintä. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

VIRALLISLÄHTEET

He 216/2001 vp: Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

LAIT

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481.

Avoliittolaki 13.6.1929/234.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Huoneenvuokralaki 10.7.1987/653.

Lastensuojelulaki 13.4.2007/417.

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482.

Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1992/1578.

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4.

Perustuslaki 1.6.1999/731.

Pakkokeinolaki 22.7.2011/806.

Rikoslaki 19.12.1889/39.

Ulosottokaari 15.6.2007/705.

Asetus ulosottomaksuista 13.1.1995/35.

Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34.

INTERNET-LÄHTEET

Oikeusministeriö 2015. Ulosotto. Viitattu: 29.10.2015
www.oikeus.fi > ulosotto > velallisena ulosotossa > ulosmittaus > kiinteä omaisuus.

Oikeusministeriö 2015. Ulosotto. Viitattu: 29.10.2015
www.oikeus.fi > ulosotto > velallisena ulosotossa > ulosmittaus > irtain omaisuus.

ULOSOTTOHAKEMUS
Tuomiota tai päätöstä edellyttävät asiat

Liite 1

Hakija	Hakijan nimi	Henkilötunnus/Y-tunnus
	Jakeluosoite, postinumero ja -toimipaikka (= tiedoksianto-osoite)	
	Puhelinnumerot	<input type="checkbox"/> Yhteystietojen luovutuskielto
Asiamies	Asiamiehen nimi	Henkilötunnus/Y-tunnus
	Asiamiehen osoite (jakeluosoite, postinumero ja -toimipaikka)	
	Asiamiehen puhelinnumero(t)	
Asiakirjojen palautus ja tilitysosoite	Asiakirjat pyydetään palauttamaan	Perityt varat tilitetään
	<input type="checkbox"/> hakijalle <input type="checkbox"/> asiamiehelle	<input type="checkbox"/> hakijalle <input type="checkbox"/> asiamiehelle
	Pankkiyhteys (pankki ja tilinumero)	
Vastaaja(t)	Vastaajan nimi	Henkilötunnus/Y-tunnus
	Jakeluosoite, postinumero ja -toimipaikka	
	Puhelinnumerot	
	Tiedot vastaajan työpaikasta ja tiedossa olevasta omaisuudesta	
	<input type="checkbox"/> Muiden vastaajien tiedot lisälehdellä	
Saatava	Hakijan saatavan määrä (pääoma, korkoprosentti ja koron laskemisen alkamispäivä, kulut ja aikaisemmat ulosottokulut)	
	Ulosottoperusteen antamisen tai edellisen ulosottokerran jälkeiset lyhennykset (määrät ja ajankohdat)	
	<input type="checkbox"/> Usea velallinen vastaa hakijan saatavasta tai sen osasta ja saatavaa koskeva toinen ulosottoasia on jo vireillä.	
	Missä toista ulosottoasiata käsitellään: Kuka toisessa ulosottoasiassa on velallisena:	
Ulosotto-peruste	Antanut viranomainen, ratkaisupvm, diaarinro ja ratkaisunro (merkitään, jos perustetta ei UL 3:5 § 2 nojalla liitetä hakemukseen tai se toimitetaan jälkikäteen)	
	Asianumero, joka asialla oli edellisellä kerralla ulosotossa	
	Säännös, johon täytäntöönpano perustuu (merkitään, jos täytäntöön pantavaksi pyydetään hallintopäätöstä)	
Liitteet	<input type="checkbox"/> Ulosotto-peruste (ulosotto-perustetta ei tarvitse liittää hakemukseen, jos ulosottoasia on sen perusteella ollut 1.3.2004 jälkeen vireillä)	
	Valtakirja: <input type="checkbox"/> Asiamiehen valtakirja <input type="checkbox"/> Tilitysvaltakirja <input type="checkbox"/> Siirtokirja Saamistodiste: <input type="checkbox"/> Velkakirja <input type="checkbox"/> Vekseli <input type="checkbox"/> Muu, mikä:	
Täytäntöönpanoon liittyvät muut tiedot	Täytäntöönpanotapa, jota pyydetään: <input type="checkbox"/> Normaali ulosotto <input type="checkbox"/> Suppea ulosotto <input type="checkbox"/> Vain veronpalautus	
	<input type="checkbox"/> Pyydetään saatavan passiivirekisteröintiä (ei mahdollista, jos on pyydetty suppeaa ulosottoa)	
	<input type="checkbox"/> Häätö toimitettava <input type="checkbox"/> Pyydetään lupaa menetellä arvottoman ja vähäarvoisen omaisuuden suhteen hakijan haluamalla tavalla	
Päiväys ja allekirjoitus	Paikka ja aika	Hakijan tai asiamiehen allekirjoitus



Etunimi Sukunimi
Osoite

MUUTTOKEHOTUS

Häädettävä

Muuttokehotus

Häädettävän on muutettava viipymättä, viimeistään **01.01.2016** häätöpäätöksessä tarkoitetuista tiloista.

Häädettävää kehoitetaan poistumaan tiloista vapaaehtoisesti sekä huolehtimaan itse omaisuutensa poiskuljettamisesta. Häädettävälle varataan tilaisuus tulla kuulluksi asiassa ja esittää perusteluja sille, miksi muuttopäivää tulisi mahdollisesti siirtää.

Jollei häädettävä ole muuttanut tiloista viimeistään muuttopäivänä, häätö toimitetaan häädettävän omalla kustannuksella viipymättä muuttopäivän jälkeen, ellei muuttopäivää sitä ennen siirretä. Häädettävän poissaolo ei estä häädön toimittamista.

Ottakaa yhteyttä allekirjoittaneeseen.

Muuttopäivä

01.01.2016

Asian tiedot

Omaisuus

Tiloissa oleva arvoton ja vähäarvoinen omaisuus hävitetään. Muu omaisuus otetaan talteen tai ulosmitataan, vaikka häädettävällä olisi oikeus erottaa se ulosmittauksesta.

Ulosmitattu ja muu talteenotettu omaisuus voidaan myydä ulosottokaaren 5 luvussa säädetyllä tavalla. Häädetyllä on oikeus noutaa erottamisoikeuteensa kuuluva sekä ulosmittaamatta jäänyt omaisuus viimeistään myyntiä edeltävänä päivänä, jos hän suorittaa häädöstä aiheutuneet täytäntöönpanokulut ja ulosottomaksun.

Lainkohdat

Ulosottokaan 7 luku 1, 2, 4-7 §:t

Etunimi Sukunimi
Kihlakunnanulosottomies

Liitteet

Valitusosoitus

Lähetämisspäivä

Annettu postin kuljetettavaksi 11.12.2015



**Etunimi Sukunimi
Osoite**

HÄÄTÖ

Häädettävä Etunimi Sukunimi

Hakija

Asian tiedot

Hakijan vaatimukset Häätöpäätöksen täytäntöönpano

**Toimitusta edeltäneet
toimenpiteet**

Muuttokehotus	11.12.2015
Ilmoitus hakijalle	11.12.2015
Päätös omaisuuden käsittelystä	01.01.2016

Toimitus

Toimitusaika	01.01.2016 kello 12.00
Toimitustodistaja	Sukunimi Etunimi
Toimituksessa läsnä	Sukunimi Etunimi

Selostus Häätö toimitettiin valokuvaamalla huoneistossa ja varastossa ollut
toimituksesta vähäarvoinen ja arvoton omaisuus. Hakijalle annettiin lupa menetellä
omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla.

Häädetyin omaisuus

Talteenotettu omaisuus Etunimi Sukunimi osoitettuja kirjeitä 4 kpl, valokuva-albumi, tietokone.

Lainkohdat

Ulosottokaari 7 luku 5-7 §

**Täytäntöönpano-
maksu**

Toimituksesta peritään täytäntöönpanomaksuna 55 euroa.

Etunimi Sukunimi
Kihlakunnanulosottomies
Turun toimipaikka, osasto
Puhelin
Telekopio

Liitteet

Valitusosoitus

Lähetämisspäivä

Annettu postin kuljetettavaksi 13.11.2015