

Riikka Koski

VUOKRA-ASUMISEEN LIITTYVÄT ONGELMAT –
VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN, PURKAMINEN JA
HÄÄTÖMENETTELY

Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysjuridiikan suuntautumisvaihtoehto

2011

VUOKRA-ASUMISEEN LIITTYVÄT ONGELMAT – VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN, PURKAMINEN JA HÄÄTÖMENETTELY

Koski, Riikka
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Toukokuu 2011
Ohjaaja: Lehtonen, Suvi
Sivumäärä: 58
Liitteitä: 13

Asiasanat: vuokra-asunnot, irtisanominen, häätö, ulosottomiehet, vuokrasopimukset

Olen työssäni tuonut esille Suomen yleisimmät asumismuodot ja selvittänyt niiden toimintaperiaatteet. Opinnäytetyöni pääpaino on kuitenkin asumisen ongelmatilanteiden ratkaisussa; sopimuksen irtisanomisessa, purkamisessa sekä häätöprosessin kulussa aina hädän syistä ja taustoista lähtien hädän täytäntöönpanoon asti. Työssäni vastaan muun muassa kysymyksiin: Millä perusteella vuokranantajan on mahdollista joko irtisanoa tai purkaa sopimus? Miten haetaan häätöperuste? Miten haen tuomioon täytäntöönpanon? Tämän työn tavoitteena on antaa vuokravälittäjille ja vuokralaisille tieto häätöprosessin etenemisestä aina hädän täytäntöönpanoon asti.

Hädän toimittaa aina ulosottoviranomainen hakijan käräjäoikeudelta saaman häätöperusteen mukaan. Kun asia tulee ulosottoviranomaisella vireille, lähetetään vireilletuloilmoitus hädettävälle. Se sisältää muuttokehotuksen muuttopäivineen ja mahdollisen laiminlyönnin johdosta myös häätöpäivän.

Jos hädettävä ei ole muuttanut huoneistosta muuttopäivänä on ulosottoviranomaisen tehtävänä poistaa hädettävä tiloista, ulosmitata omaisuus jolla on myyntiarvoa, hävittää vähäarvoinen omaisuus ja säilyttää ainutlaatuinen erityisomaisuus. Häädöstä syntyneet kulut kuuluvat hädettävän maksettavaksi.

Hädettävälle häätö on raskas toimitus. Huolimatta siitä, mistä syystä häätö toteutetaan, on joka tapauksessa kyse pakkotoimenpiteestä. Uuden asunnon saanti ei ole helppoa tietoisena siitä että luottotiedoissa saattaa näkyä merkintöjä vanhemmista häiriöistä. Sosiaaliviranomaisilla on velvollisuus auttaa lapsiperheitä ja vanhuksia ja puuttua myös tilanteeseen jos tie näyttää nousevan pystyyn hädetyillä.

Opinnäytetyö on toteutettu tutkimalla aiheesta kirjoitettuja kirjoja, verkkokirjoja ja Internet-lähteitä sekä omaan kokemukseen perustuen. Opinnäytetyö sisältää myös joitakin liitteitä, joita käytetään häätömenettelyssä ja jotka olen pyytänyt paikalliselta ulosottovirastolta. Kirjasta nimeltä ”Yrityksen asiakirjat” olen myös muokannut joitakin vuokraukseen liittyviä asiakirjoja kuvaamaan koko vuokra-asumisen kaarta.

RENTAL HOUSING RELATED PROBLEMS –TERMINATING AND CANCELLING RENTAL AGREEMENTS AND EVICTION PROCESS

Koski, Riikka
Satakunta University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
May 2011
Supervisor: Lehtonen Suvi
Number of pages: 58
Appendices: 13

Keywords: rental apartments, termination, eviction, bailiff, rental agreements

In my thesis, I have brought up the most common Finnish forms of dwelling. However, my thesis puts the most stress on solving problematic situations in living; the termination and cancellation of contracts as well as how the eviction process progresses from determining the reasons and backgrounds of eviction to the execution of the eviction. In my thesis I will, among other things, answer the following questions: On what grounds does the lessor have the possibility to either terminate or cancel a contract? How do you appeal an eviction argument? How can you appeal an execution? The purpose of this thesis is to provide information to relocation agents and to tenants about the eviction process to the execution of the eviction.

Eviction is always carried out by a bailiff according to the eviction argument from the court. When the case is introduced to the bailiff, a notice of it is sent to the evicted and it includes the announced moving date and also the date of eviction if the moving date is neglected.

If the evicted has not moved out of the apartment on the day of removal, the bailiff's duty is to evict the evicted from the space, distraint valuable property that can be sold and destroy invaluable property and store the special property. The evicted has to pay the eviction costs.

The eviction process is a difficult process to the evicted party. Notwithstanding the reasons of the eviction, it is a coercive measure. Getting a new apartment will not be easy, because the (evicted party's) credit rating may be compromised. Social authorities are responsible for providing support to families with children and the elderly, and also to interfere if the situation looks too difficult.

The thesis was made by investigating literature, online material and internet references and using my own experience on the subject. This thesis contains also some appendices that are used in eviction proceedings and that I have acquired from the local execution office. From the book called "Yrityksen asiakirjat" I have also edited some rent-related documents to illustrate the whole idea of rental housing.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	7
2	ASUMINEN KYLMÄSSÄ POHJOLASSA.....	8
2.1	Asuminen ja asutokunnat.....	8
2.2	Vuokra-asunto.....	10
2.3	Omistusasunto.....	11
2.4	Muut asumismuodot	11
3	ASUNNOTTOMUUS JA HÄÄDÖT.....	13
3.1	Asunottomuuden syistä.....	13
3.2	Asunottomuuden tilastot	13
3.3	Asumisen ja häätöjen tilastot	15
4	SOPIMUSOIKEUS	19
4.1	Sopimusoikeudesta yleisesti	19
4.2	Huoneenvuokrasopimus.....	20
5	VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN	22
5.1	Vuokrasuhteen päättäminen.....	22
5.2	Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanominen ja sen perusteet 22	
5.3	Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen ja sen perusteet	23
5.4	Vuokrasopimuksen purkaminen ja sen perusteet.....	24
6	HÄÄTÖÄ EDELTÄVIÄ ONGELMIA ASUMISESSA JA SIIHEN LIITTYVIÄ TOIMENPITEITÄ	26
6.1	Mitä tarkoittaa häätö?	26
6.2	Syitä häätöön vuokra-asunnosta ja varoitusmenettely häiriötilanteissa	27
6.2.1	Häiritsevän elämän viettäminen	29
6.2.2	Huoneiston huono hoito ja järjestyssääntöjen rikkominen	29
6.2.3	Muita perusteita purkuun ja menettelyn vähäinen merkitys	30
6.2.4	Kirjallinen varoitusmenettely	31
6.2.5	Irtisanomisen ja sopimuksen purkamisen tiedoksianto varoitusmenettelyn jälkeen 31	
7	HÄÄTÖPERUSTEEN HANKKIMINEN	32
7.1	Mikä on häätöperuste?	32
7.2	Haastehakemus ja sen vaatimukset.....	32
7.3	Täytäntöönpanoon kelpoinen asiakirja	33
7.4	Häätöä koskevat säännökset	34
7.5	Vuokrasaatavan vanheneminen	35
7.6	Häädön asianosaiset	36

8	HÄÄTÖPERUSTEEN TÄYTÄNTÖÖNPANON HAKEMINEN JA VIREILLEPANO	38
8.1	Täytäntöönpanohakemus	38
8.2	Ulosottolain mukaisen muuttopäivän määrääminen ja sen tiedoksiantaminen ..	39
8.3	Muuttopäivän lykkääminen	40
8.4	Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus ja vuokrasuhteen purkamisesta syntynyt vahingonkorvaus vuokranantajalle	41
9	ASIANMUKAINEN HÄÄTÖTOIMITUS	42
9.1	Häädön täytäntöönpano	42
9.2	Ulosottomiehen voimakeinot	43
9.3	Avustaja ja pöytäkirja	44
9.4	Omaisuuksien käsittely	45
9.4.1	Tavaroiden poiskuljetus	46
9.4.2	Lukkoseppähäätö	46
9.4.3	Varastoiminen ja myynti	47
9.5	Häätö uhkasakon avulla	48
9.6	Ilmoitus sosiaaliviranomaisille	49
10	HÄÄTÖPROSESSIN JULKISUUS	49
11	MUUTOKSENHAKU JA HÄÄDÖN KULUT JA MAKSUT	50
11.1	Ulosottovalitus ja muutoksenhaku	50
11.2	Täytäntöönpanon kulut ja maksut	51
12	LYHYT OHJEISTUS VUOKRAVALITTÄJÄLLE ASUKASVALINNASTA HÄÄTÖPROSESSIIN	52
13	LOPPUPÄÄTELMÄT	54
	LÄHTEET	56

LIITTEET

Malli vuokrasopimuksesta

Malli kirjallisesta varoituksesta

Malli asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksesta

Malli vuokrasopimuksen purkamisilmoituksesta

Malli summaarisesta haastehakemuksesta

Häätöperusteen täytäntöönpanohakemuksesta

Vireilletuloilmoitus / Muuttokehotus

Ilmoitus hädön täytäntöönpanosta

Ilmoitus hädöstä asunto ja sosiaaliviranomaisille

Päätös muuttopäivän lykkäämisestä

Häätöpöytäkirja

Valitusosoitus

Päätös omaisuuden käsittelystä

1 JOHDANTO

Ajatuksen opinnäytetyöni aiheeksi sain edellisessä työpaikassani työskennellessäni vuokravälittäjänä. Olin tehnyt työtäni jo muutaman vuoden ajan, kuitenkin täysin ymmärtämättä häätöprosessin kulkua. Isossa yrityksessä kun on tapana jakaa tehtäviä niin, että vain jokin yksikkö hoitaa yhdenlaiset asiat. Niinpä, minä en koskaan joutunut häätöprosessin kanssa tekemisiin sen enempää, mitä valituskirjeitä otin vastaan. Liikuin kyllä usein taloyhtiöidemme alueille ja keskustelin asukkaiden kanssa heidän asumisviihtyvyydestään ja näin koin kuitenkin häätöprosessin juuret tutuksi kuten myös hädän lopputuloksen, eli tyhjän asunnon. Laskujen käsittely, kun kysymyksessä oli avainten sarjoitus, huoneiston siivous- tai jopa remontoitilauksen tekeminen sekä lavan tilaaminen huoneiston tyhjennystä varten, kuuluivat työni arkeen.

Tässä opinnäytetyössäni keskityn siis satakuntalaisen vuokravälittäjän näkökulmasta käsittelemään asumisen ongelmia vuokra-asunnoissa. Taustatiedoiksi käyn työssäni läpi asumisen ja asunnottomuuden tilastoja, kuten myös tilastoja asuntokunnista ja vuokraajista. Kerron myös taustaa sopimusoikeudesta ja vuokrasopimuksesta, jotta on helpompi mieltää vuokrasopimuksen irtisanominen ja purkaminen. Syitä häätöihin käyn läpi lain näkökulmasta. Vuokravälittäjälle jokainen häätö on murheellinen tapahtuma jo pelkästään oman hukkaan heitetyn työnsä mitätöinnin johdosta, sekä myös hädätyn asukkaan osalta. Niinpä päätin, että tässä opinnäytetyössäni keskityn vuokravälittäjän auttamiseen siinä, mitä on tehtävä, kun kysymyksessä on häiriöllinen hädettävä vuokralainen tai voidaanko sitä vielä varoitusmenettelyllä ehkäistä. Häiriöthän voivat olla monenlaisia aina maksamattomista vuokrista huoneiston huonoon hoitoon. Maksamattomat vuokrat ovat häätämässä se helpoin tie, kun taas häiriöistä häätäminen vaatiikin jo hieman enemmän.

Työssäni käyn lyhyesti läpi myös muita asumismuotoja ja jopa asunnottomuutta. Asumisoikeusasunnot ja osaomistusasunnot, jotka ovat keskittyneet lähinnä pääkaupunkiseudulle, jätän huomiotta. En myöskään pohdi omistusasunnoista häätämistä; siinä riittäisi aineistoa jopa toiseen opinnäytetyöhön.

Suurin osa työstäni on oikeusdogmatiikkaa. Työn teoreettinen osa perustuu lakiin, aiheesta kirjoitettuihin oikeuslähteisiin, kuten lakia soveltavaan kirjallisuuteen ja hallituksen esitykseen ja vahvistukseksi teoriaan olen liitteeksi lisännyt malliasiakirjoja. Olen pyrkinyt selvittämään mitä kulloinkin lainpykälä sanoo käsiteltävästä asiasta ja miten se tulkitaan. (Husa, 2008, 20) Ensin luvussa kaksi ja kolme käyn läpi Suomessa yleisimmin esiintyvät asumismuodot ja perehdyn asiasta annettuihin tilastotietoihin. Luvun neljä kokonaisuus on yleinen sopimusoikeus tarkasteltuna myös vuokra-asumisen kannalta. Luvusta viisi eteenpäin aina lukuun yhdeksän asti käsittelen sopimuksen irtisanomista ja purkamista lopulliseen häätötoimitukseen asti. Luvussa kaksitoista on itse aikanani kaipaama lyhyt kertaus ja ohjeistus siitä, miten toimia, kun vuokralainen aiheuttaa asumisessaan ongelmia vuokranantajalle. Työni havainnollistamiseksi olen poiminut liitteet Yrityksen asiakirja – nimisestä teoksesta sekä pyytänyt kihlakunnan ulosottomieheltä asiakirjat Satakunnan ulosottoviraston harjoitteluohjelmasta.

2 ASUMINEN KYLMÄSSÄ POHJOLASSA

2.1 Asuminen ja asutokunnat

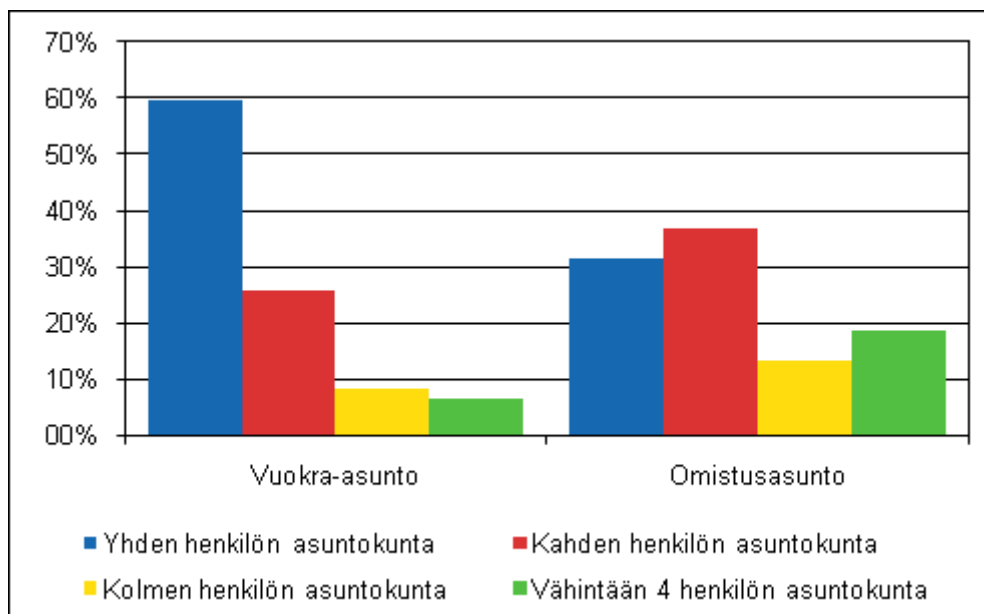
”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaiselle oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä”, säädetään Suomen perustuslain 19 §:ssä. (Suomen perustuslaki 11.6.1999/731). Suomen kaltaisilla leveysasteilla asunto on elintärkeä ihmiselle. Kylmät ja pitkät pakkastalvet lumineen ilman suojaa on lähes mahdoton yhtälö. Onneksi perustuslakimme määrää sosiaaliturvan saamisen Suomen kansalaiselle. Sitä minkälaisessa asunnossa, kenen omistamassa asunnossa tai missä päin Suomea asumme, ei laki säätele. Suomessa on pitkät perinteet niin sanotun sosiaalisen vuokra-asutokannan tuottamisesta. Näiden vuokra-asuntojen tarkoitus on kohdistaa asuntotuotanto suurimmille asunnottomuuspaikkakunnille. Mutta myös yksityiset asuntotarjoajat ovat nykyisin yleisiä. Suomessa on myös aina ollut arvostettua omistusasunnon hankinta. Sitä on aina tukenut myös valtio, muodossa tai toisessa. Nykyinen korkokannan taso vaikuttaa myös paljon omistusasunnon hankintaan.

Suomen Tilastokeskuksen mukaan asuntoja oli Suomessa vuoden 2009 joulukuussa 2 784 469. Asunnot ovat lisääntyneet vuoden 1990 asuntokannasta 558 000 asunnolla eli vuosittain 31 000 asunnolla. Uusien asuntojen rakentaminen on keskittynyt lähinnä kaupunkimaisiin kuntiin ja kasvukeskuksiin. Uudet asunnot ovat yleensä kerrostaloissa, vaikka noin puolet suomalaisista asuukin erillisissä pientaloissa. Rivitaloasuntoja koko asuntokannasta on noin 14 %. Noin kolmasosa väestöstä asuu kerrostaloissa. (Suomen virallinen tilasto)

Asuntojen keskimääräinen huoneistoala oli vuonna 2009 noin 79,0 m². Vaikka asuntojen pinta-ala on kasvanut, oli kaksio yleisin huoneistotyyppi vuonna mainittuna vuonna. Koko asuntokannasta se on noin 30 %. (Suomen virallinen tilasto)

Asuntokuntia Suomessa oli vuonna 2009 yhteensä 2 517 393, joista yhden hengen asuntokuntia oli 1 025 658 eli noin 41 %. Asuntokunnan keskikoko oli 2,08 henkilöä. Vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista oli noin 30 %, mutta vuokralla asuvia henkilöitä oli yhteensä noin 1,3 miljoona henkilöä eli noin neljäsosa väestöstä. Vuokralla asuminen on nuorten asumismuoto; kokonaisuasuntokannasta noin 30 %. On huomattavaa, että 45-vuotiaista enää 21 % asui vuokralla. Mitä vanhemmaksi ihminen käy, sitä useammin hän on omistusasunnon omistaja. Tilastollisesti 45–74 -vuotias omistaa talon, sitä iäkkäämmän henkilön asumismuoto on yleisesti asunto-osake. (Suomen virallinen tilasto)

Alla olevasta kaaviosta on todettavissa, että yhden henkilön asuntokuntia asuu huomattavasti enemmän vuokra-asunnoissa kuin omistusasunnoissa. Omistusasunnoissa asuu kahden hengen asuntokuntia prosentuaalisesti enemmän kuin vuokra-asunnoissa. Myös kolmen tai vähintään neljän hengen talouksissa on sama ilmiö.



Kuvio 1. Vuokra- ja omistusasunnot asuntokunnan koon mukaan 2009 (Tilastokeskus)

2.2 Vuokra-asunto

Vuokra-asunto tarjonta jaetaan rahoitustavan perusteella kahteen luokkaan; vapaarahoitteisiin asuntoihin ja valtion tukemiin asuntoihin. Vapaarahoitteiset asunnot ovat yksityisten omistamia ja valtion tukemat asunnot ovat valtion arava- tai korkotukilainalla rakennettuja vuokra-asuntoja, eli ARA-asuntoja. (Ympäristöministeriö) Kaiken kaikkiaan Tilastokeskuksen vuoden 2009 tilaston mukaan asuntoja on yli 2,7 miljoonaa joista vakinaisesti asuttuja vuokra-asuntoja Suomessa on 12.11.2010 päivitetyn Tilastokeskuksen tilaston mukaan 814 477. Vuokra-asuntoluku sisältää myös kaikki tyhjillään olevat asunnot. Vuokra-asunnoista väljimmin asuttiin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Niissä asukasta kohden keskimääräinen pinta-ala oli 33 m². (Tilastokeskus)

Vuokrat nousivat keskimääräisesti vuodessa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa 3,76 prosenttia ja ARA:n asunnoissakin 2,76 prosenttia. (Tilastokeskus)

2.3 Omistusasunto

Kun puhutaan omistusasunnosta, puhutaan joko asunto-osakkeesta, kiinteistöstä, osaomistusasunnosta tai asumisoikeusasunnosta. Osaomistusasunnosta ja asumisoikeusasunnosta lisää Muut asumismuodot -otsikon alla.

Asunto-osakehuoneiston kaupassa, jota säätelee asuntokauppalaki, (Asuntokauppalaki 843/1994) ostetaan osakkeet, jotka oikeuttavat kyseisen asunnon hallintaan. Osakkeiden osto vaatii pääomaa, josta osa usein rahoitetaan lainalla. Kaupan yhteydessä pitää huolehtia varainsiirtoveron maksamisesta. Asuntolainan korot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. Asunto-osakeyhtiö on asukkaidensa yhteisesti omistama ja hallinnoima yhtiö, jossa on yhtiöjärjestys. Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) säätelee sekä taloyhtiön että osakkaan vastuita ja velvollisuuksia. (Ympäristöministeriö)

Kiinteistön eli omakotitalon ostoa säätelee maakaari (540/1995). Kiinteistön osto vaatii aina myös pääoman. Talo on voitu rakentaa joko kaupungin tai kunnan vuokratontille, josta on tehty vuokrasopimus. Ostajan on syytä tarkistaa kiinteistön asiakirjat huolella, jotta välttyy ikäviltä yllätyksiltä tai epäselvyyksiltä. Varainsiirto on myös tässä ostossa pakollinen maksu. (Ympäristöministeriö)

Vuoden 2010 aikana omistusasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,3 prosenttia. Vuoden 2010 syys-joulukuun aikana vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 134 euroa. (Ympäristöministeriö)

2.4 Muut asumismuodot

Asumisoikeusasunnot ovat yleistyneet paljon. Ne ovat vuokra- ja omistusasunnon välimuoto. Siinä asukas maksaa 15 % asunnon hankintahinnasta asumisoikeusmaksuna. Sen jälkeen hän huolehtii joka kuukausi käyttövastikkeen maksun. Sopimus asumisoikeudesta hyväksytään lainan vakuudeksi ja myös tämän lainan korot ovat vähennyskelpoisia. Varainsiirtoveroa ei ostosta tarvitse suorittaa. Asumisoikeusasunnosta tehtyä sopimusta ei voi irtisanoa. Mutta, jos kuitenkin haluaa luopua asumisoikeusasunnosta, tulee tehdä luopumisilmoitus. Luopumisaika on kolme kuukautta. Alkuperäisen asumisoikeusmaksun saa tällöin takaisin rakennuskustannusin-

deksillä tarkistettuna. Myyntivoitto on verovapaata tuottoa kahden vuoden asumisen jälkeen. Sopimus asumisoikeudesta hyväksytään lainan vakuudeksi ja myös tämän lainan korot ovat vähennyskelpoisia. Kaiken toiminnan takana on asumisoikeuslaki joka säätelee asumisoikeusasumista. Koska asunnot rahoitetaan valtion tuella, niin myös asuntorahasto valvoo asuntojen hintaa ja laatua sekä myöntää lainaa tai korkotukea 85 % koko hankkeen kustannuksiin. (Ympäristöministeriö)

Osaomistusasunto on asumismuoto, jossa ensin maksetaan osa asunnon hankintahinnasta ja sitten asutaan vuokralla 5-12 vuotta. Sen jälkeen on mahdollisuus lunastaa asunto omaksi. Nämä asunnot voivat olla, joko valtion korkotuella rakennettuja tai sitten vapaarahoitteisia. Jos asunto on valtion korkotuella rakennettu, valitaan asukas siihen tulojen ja varallisuuden perusteella. Se, mikä tässä asumismuodossa on mielenkiintoista, että vuokralaisvaiheessa vastuut ja velvollisuudet määräytyvät vuokrausta koskevien säännösten perusteella. Kun asukas on lunastanut asunnon omakseen, muuttuu asukkaan asema kunnossapitovastuun osalta asunto-osakeyhtiölain mukaiseksi. Asuntokauppalaki (843/1994) säätelee asunnon myymistä. (Ympäristöministeriö)

Palveluasunnot ovat joko omistus- tai vuokra-asuntoja. Ne on tarkoitettu vanhuksille, jotka tarvitsevat asumisessaan ulkopuolista tukea tarpeidensa mukaan. Kunnat, järjestöt tai yksityiset yrittäjät tarjoavat asumista joko palvelutaloissa, palveluasuntoryhmissä tai jopa yksittäisissä palveluasunnoissa. (Ympäristöministeriö)

Senioritalot tarjoavat 55–65 -vuotiaille esteetöntä asumista. Ne voivat olla joko omistus-, asumisoikeus- tai vuokra-asuntoja. Useimmiten talon sijainti on lähellä kaupungin tai kunnan keskustaa, jolloin voidaan taata kaikki keskustan palvelut, terveyspalvelut mukaan lukien, senioreille. Palvelut asukas toki voi ostaa myös yksityisistä kotipalveluyrityksistä tai hankkia niitä alueensa terveyskeskuksesta tai sosiaalitoimistosta. (Ympäristöministeriö)

Palveluasuminen on tehty sellaisille henkilöille jotka tarvitsevat runsaasti apua selviytyäkseen jokapäiväisistä askareistaan, mutta eivät kuitenkaan vielä tarvitse tai halua laitoshoidoa. Kysymyksessä voi olla vuokra-, omistus-, osaomistus- tai asumisoikeusasunto. Oleellista on että henkilöllä on kaikki tarpeelliset palvelut kotiinsa tuo-

tuna. Asukkaalla itsellään on kuitenkin säilytetty kaikki tavallisen asukkaan velvollisuudet; muuttoilmoitus, kotivakuutus, asumistuki muun muassa. (Ympäristöministeriö)

3 ASUNNOTTOMUUS JA HÄÄDÖT

3.1 Asunnottomuuden syistä

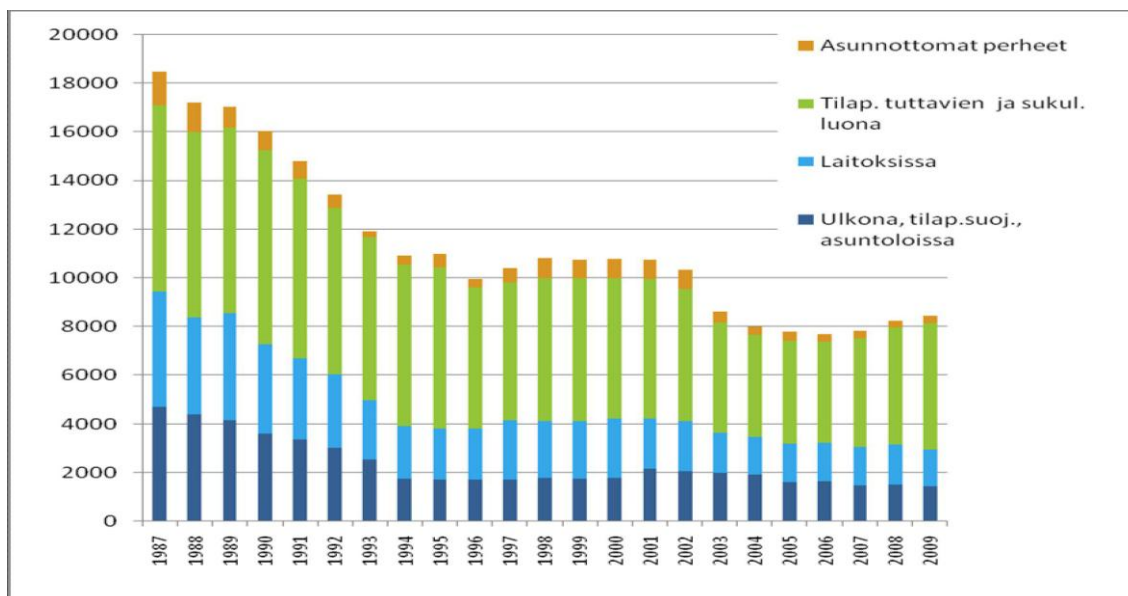
Häätö on ylivoimaisesti suurin syy henkilön tai jopa perheen asunnottomuuteen. Se, miksi häätöön päädytään, johtunee hyvinkin monista eri tekijöistä. Tietenkin esimerkiksi inhimilliset katastrofit kuten tulipalot tai suuret vesivahingot kodeissa tai nykypäivänä joskus jopa trombit voivat aiheuttaa asunnottomuutta. Yleisin on kuitenkin häätö.

Häädöstä muodostuu asuntokunnalle kierre, jota ei ole helppo katkaista. Maksamattomat vuokrat näkyvä häiriömerkintöinä luottotiedoissa ja näin estävät omalta osaltaan uuden asunnon saantia, vaikka kysymyksessä olisikin niin sanotusti tavallista elämää viettävä perhe tai henkilö. Sosiaaliviranomaisten avulla löydetty asunto saattaa löytyä huonomaineiselta alueelta. Kun asukkaat tällaiselta alueelta hakevat uutta vuokrahuoneistoa muuttaakseen paremmalle alueelle, muodostuu kenties heidän asumisosoitteensa esteeksi asunnon saannille. Kierre on näin valmis.

3.2 Asunnottomuuden tilastot

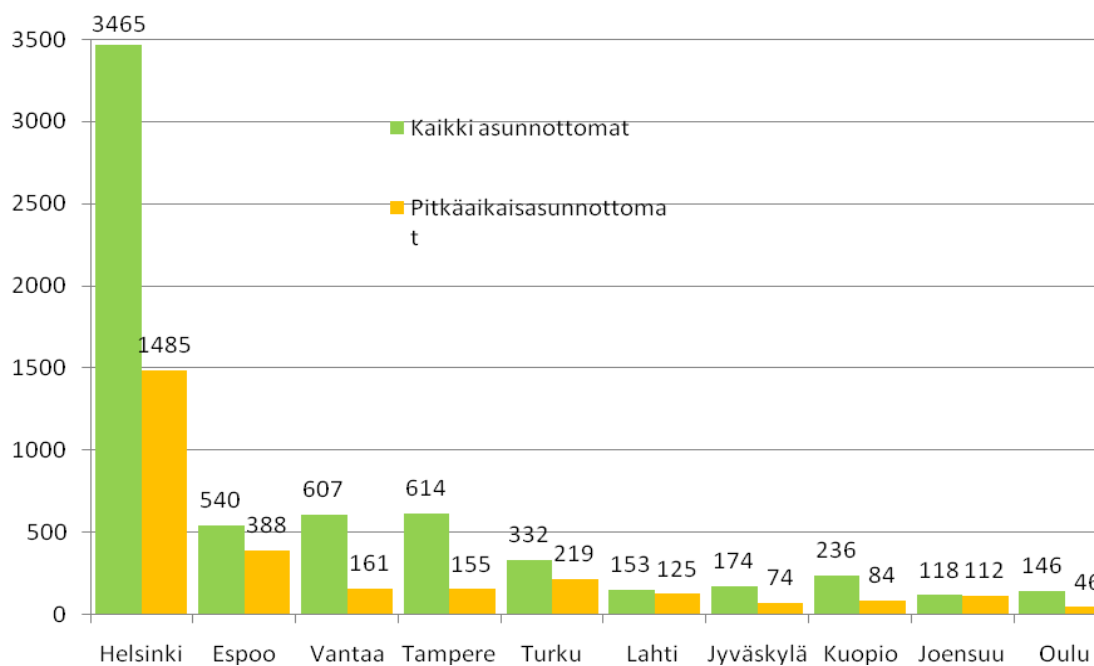
Suomessa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) tilaston mukaan marraskuussa 2009 on ollut asunnottomana noin 8 470 henkilöä. Aran tilastot perustuvat kunnille tekemäänsä asuntomarkkinatilastoon. Asunnottomuutta on seurattu jo 1980 – luvulta asti ja näin on todettavissa, että asunnottomuus on vähentynyt noin 10.000 hengellä. Viime vuosina, johtuen vuokra-asuntojen vähäisestä rakentamisesta, on asunnottomuus jälleen ollut nousussa. Kaikille näille asunnottomille yhteistä on köy-

hyys ja tietenkin asunnon puuttuminen, ja joka toinen heistä oleilee pääkaupunkiseudulla. (Ara.Asunnottomat 2009)



Kuvio 2. Asunnottomat Manner-Suomessa 1987–2009.

Yli 80 % yksinäisistä pitkäaikaisasunnottomista vuonna 2009 marraskuussa oli 12 kunnassa ja eniten niistä Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Tampereella. (Ara.Asunnottomat 2009)



Kuvio 3. Yksinäiset asunnottomat 15.11.2009

Pitkäaikaisasunnottomat muodostavat ryhmän, jossa asunnottomuus on pitkittynyt yli vuoden mittaiseksi tai sitä on esiintynyt toistuvasti viimeisen kolmen vuoden aikana. Heillä on usein myös sosiaalisia ja terveydellisiä syitä asunnottomuuteensa. On tietenkin paljon sellaisiakin henkilöitä, jotka eivät koskaan edes hae asuntoa. Nämä henkilöt eivät näy vuokra-asuntoja markkinoivien yhtiöiden tilastoissa, joten tilastot ovat suuntaa antavia. (Ara. Asunnottomat 2009)

On huomattavaa, että suurin osa asunnottomistamme on miehiä. Naisia on noin viidennes, kuten myös alle viidennes asunnottomista on nuoria. Lohdutonta on myös mieltää, että uutta asunnottomuutta syntyy jatkuvasti lisää. Ihmiset luonnostaan kun kuvittelevat, että he löytävät uudelta paikkakunnalta helpommin esimerkiksi asunnon, työn tai toimeentulon, vaikka todellisuus nykyisenä työttömyyden ja laman aikakautena näyttääkin toista. Ja vaikka olisi onnistunut saamaan asunnon vieraalta paikkakunnalta, ei se aina vielä takaa, että voisi sen säilyttää. Riittämättömät tukipalvelut saattavat myös osaltaan edesauttaa asunnottomaksi jäämistä. (Ara. Asunnottomat 2009)

3.3 Asumisen ja häätöjen tilastot

Asuminen EU:n alueella on melko kallista. Eurostatin tekemän tutkimuksen mukaan vuonna 2009 kaikista EU:n kansalaisista 12,2 % asuivat talouksissa, jotka käyttivät enemmän kuin 40 % käytettävissä olevista tuloista asumiseen. Talouksiin kuuluivat sekä omistusasunnoissa asuvat että vuokralla asuvat. Kyproksen asukkaista vain 2,5 % käyttivät yli 40 % tuloistaan asumiseen, kun taas Tanskan asukkaista 24,4 % ja Saksan asukkaista 23,6 %. On mielenkiintoista, jos tarkkailemme Suomen osuutta tutkimuksesta, että kokonaistuloksesta vain 4,6 % asukkaista käytti yli 40 % tuloistaan asumiseen. Huomattavaa on kuitenkin se, että 11,6 % markkinahintaisessa vuokra-asunnossa asuvista ja 7,5 % halvemmassa tai jopa ilmaisessa asunnossa asuvista käyttivät yli 40 % talouteen tulevista tuloista asumiseen. (Eurostat, Statistics in focus 4/2011)

	TOTAL	OWNER		TENANT	
		with mortgage or loan	no mortgage or loan	market price	reduced price or free
EU-27	12.2	8.8 (S)	5.8(S)	25.6 (S)	11.7(S)
BE	8.7	2.5	2.9	30.6	12.7
BG	7.2	3.6	6.2	38.1	11.4
CZ	9.0	10.1	6.1	23.2	14.0
DK	24.4	23.1	16.8	29.7	:
DE	23.6	:	:	:	:
EE	4.4	11.4	1.9	20.9	6.3
IE	4.1	2.3	1.3	21.6	1.9
EL	22.2	10.5	13.6	67.1	3.6
ES	10.6	14.7	3.3	40.8	10.3
FR	3.4	1.2	0.5	10.0	5.0
IT	7.6	7.7	2.6	27.4	8.9
CY	2.5	2.4	0.4	17.9	0.4
LV	8.6	14.6	7.2	14.1	11.9
LT	5.5	12.2	3.9	23.4	10.9
LU	3.7	0.8	0.2	13.3	4.6
HU	8.9	16.4	5.2	44.0	14.5
MT	3.6	4.6	2.7	37.7	3.1
NL	13.2	12.2	4.7	17.7	5.9
AT	5.1	1.2	1.4	12.4	6.4
PL	8.2	6.0	7.3	32.8	8.7
PT	6.3	8.2	2.3	19.9	4.7
RO	15.5	8.9	14.9	56.5	26.8
SI	3.9	9.3	2.6	13.1	5.4
SK	9.4	32.3	6.9	13.4	9.6
FI	4.6	3.2	2.5	11.6	7.5
SE	10.2	4.3	10.9	20.6	31.5
UK	16.7	10.3	9.4	40.7	26.6
IS	8.5	9.0	4.9	13.3	5.8
NO	10.4	9.5	5.7	26.0	12.9
CH	12.6	7.8	:	17.0	11.9

Kuvio 4. Housing cost overburden rate by tenure status (% of population), 2009 (Eurostat, Statistics in focus 4/2011)

Lähes puolet talouteen tulevista varoista käytettäväksi asumiseen saattaa tuntua suurelta. On myös otettava huomioon Suomen kaltaisen pienen maan työttömyysluvat, jotka vuonna 2009 olivat prosentteina 8,2 työtöntä ja vuonna 2010 ne olivat 8,4 %

koko väestöstä. Keskimääräiset palkkatulot vuonna 2008 olivat 24 696 euroa. Vuoden 2009 tilastoa ei vielä ollut saatavilla. (Eurostat, Statistics in focus 4/2011)

Omistusasuminen on Suomessa ollut aina arvostettua. Vuokralla asuvista osa taas odottaa sen oikean asunnon löytymistä asuntokaupparakenteilta ja osa pitää asun-
tomuotoaan sopivana muotona kenties liikkuvalla ihmiselle tai vähissä varoissa ole-
valle henkilölle. Yhtä kaikki, tilasto ” Asuinhuoneistot hallintaperusteen mukaan, %
” osoittaa, että vuonna 2009 oli asuinhuoneistoista 59,40 % omistusasuntoja, 29,3 %
vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja oli 1,2 % ja muu hallintaperuste tai tuntema-
ton on 10,20 %. (Tilastokeskus)

Asuinhuoneistot hallintaperusteen mukaan, %						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Omistusasunto	57,50	58,30	59,20	59,20	59,20	59,40
Vuokra-asunto	¹⁾ 32,0	¹⁾ 31,0	¹⁾ 30,4	¹⁾ 30,2	¹⁾ 29,8	¹⁾ 29,3
Virka- tai työsuhdeasunto						
Asumisoikeusasunto	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Muu hallintaperuste tai tuntematon	9,30	9,50	9,20	9,40	9,90	10,20

1) Sisältää myös virka- ja työsuhdeasunnot.

Kuvio 5. Asuinhuoneistot hallintaperusteen mukaan.

Tilastokeskuksen julkaisemassa Suomi lukuina 2010 oli tehty tutkimus vuokra-
asuntojen keskimääräisistä hinnoista. Vuoden 2009 kaikkien vuokra-asuntojen kes-
kimääräinen neliövuokra/kk oli 9,48 euroa. Vastaavana ajankohtana edeltävänä
vuonna tehty tutkimus osoitti vuokra-asumisen maksavan 9,04 euroa/m²/kk. (Tilasto-
keskus)

Omakotitalon keskihinta vuonna 2009 oli 1 358 euroa/asuin-m² ja vanhojen kerrosta-
lohuoneistojen muualla Suomessa 1 469 euroa/m². Uudet kerrostaloasunnot maksoi-
vat muualla Suomessa 2 723 euroa/m². (Tilastokeskus)

Häätötilanteita on vuosittain noin 7 250 koko maassa. Vuonna 2004 vireille laitetuista häädöistä yli 60 % johti asukkaan pois muuttamiseen, joko toimeenpanemalla häätö tai asukkaan omaehtoisella pois muuttamisella. Vuonna 2010 saapuneita häätöhakemuksia koko maassa oli 7 370 kappaletta. Saapuneista hakemuksista päädyttiin toimeenpanemaan häätö 1 411 tapauksessa. Vuosina 2009 toimeenpantiin häätö 1 409 ja vuonna 2008 siihen päädyttiin 1 448 tapauksessa. (Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2010)

Satakunnan alueella saapuneita häätöhakemuksia oli vuonna 2010 yhteensä 243 kappaletta ja niistä toimeenpantiin vuoden aikana yhteensä 20 häätöä. (Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2010)

Alla olevassa häätökuviossa on huomattava lisäys että, järjestelmämuutoksesta johtuen vuoden 2004 tilastot eivät ole suoraan verrannollisia edellisiin vuosiin. Todennäköisesti luvut ovat liian alhaiset. Vuoden 2004 tilastot on laskettu kertomalla maalijoulukuun tiedot 1,2:lla. (Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2010)

HÄÄTÖHAKEMUKSET ULOSOTTOVIRASTOISSA VUOSINA 1996–2010		
Vuosi	Koko maa	Toimeenpannut häädöt
1996	6513	
1997	6939	
1998	7365	
1999	7253	
2000	7297	
2001	6880	
2002	7616	
2003	7767	
2004	5830	
2005	7327	
2006	7813	
2007	7899	
2008	7328	1448
2009	7510	1409
2010	7370	1411
Keskiarvo	7247	1423

Kuvio 6. Häätöhakemukset vuosilta 1996–2010 ja toimeenpannut häädöt vuosilta 2008–2010.

Häädöistä syntyy vuosittain ylimääräisiä kuluja sekä vuokranantajalle että vuokralaiselle, mutta myös yhteiskunnalle. Häädön toimeenpanon jälkeen asukkaan on vaikea saada uutta asuntoa, joten joissakin tapauksissa se johtaa myös asunnottomuuteen. Asumisneuvoja voi varhaisella asioihin puuttumisella estää häädön toimeenpanemisen, jos siihen on realistiset perusteet. Jos häätöä ei voida estää, voidaan se kuitenkin toimeenpanna niin, ettei siitä synny inhimillistä kärsimystä enempää kuin on tarpeellista. (Ara)

4 SOPIMUSOIKEUS

4.1 Sopimusoikeudesta yleisesti

Varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain mukaan sopimus syntyy, kun tarjoukseen on annettu hyväksyvä vastaus. Vastaus sitoo antajaansa, kuten myös tarjouksen tekijääkin ja näin ollen hyväksyvä vastaus on ehdoton. Jos vastausta ei anneta tarjouksen mukaisesti, katsotaan se vastatarjoukseksi, jolloin vaaditaan hyväksyvä vastaus alkuperäisen tarjouksen tehneeltä. Näin syntyy sopimus, joka on myös oikeustoimi. Sopimus on, joko kirjallinen tai suullinen ja se sitoo osapuolet sopimuksessa sovituin tavoin. Sopimuksen rikkojaa kohtaavat yleensä oikeudelliset sanktiot. Sopimuksessa on aina tahto tulla sidotuksi tavalla tai toisella ja sidotuksi tuleminen on kaikkien sopimuksen osapuolien tiedossa. Tahto tulla sidotuksi käsittää, joko nimenomaisen tai konkludenttisen tahdonilmaisun. Konkludenttinen tahdonilmaisuus on menettelyltään ilmaisu, jossa menetellään määrätyllä tavalla ilman, että tahtoa ilmaistaan nimenomaisesti. Esimerkiksi vuokra-asuntoa vuokratessa voidaan maksaa vakuusmaksu ja näin varmistaa sopimuksen syntyminen ennen kuin on edes allekirjoitettu sopimusta. Kaikilla oikeustoimikelpoisilla ihmisillä on sopimusvapaus. Tämä tarkoittaa päätäntä vapautta tehdä tai olla tekemättä sopimusta, valintavapautta kumppanin suhteen, sisällöllisesti vapautta määrittellä sopimus, vapautta määrittellä sopimuksen muoto, vapautta valita sopimuksen tyyppi, vapautta laillisin keinoin purkaa

tai irtisanomalla vapautua sopimuksesta sekä vapautta sopia noudatettavasta laista ja riidanratkaisuelimestä. (Turunen, 2001, 13–17)

Sopimusta neuvoteltaessa esitetyt vaatimukset, tarjoukset tai vastatarjoukset eivät vielä ole sopimuksen laillisia osia. Jos on ryhtynyt sopimusneuvotteluja käymään, on ne tehtävä sopimuksen teon tarkoituksella, koska muussa tapauksessa voi joutua korvaamaan mahdolliset vastapuolen vahingot. (Turunen, 2001, 13–17)

Sopimus syntyy, kun asiassa on päästy yksimielisyyteen. Sekä suullinen että kirjallinen sopimus ovat yhtä päteviä. Kirjallinen sopimus vahvistaa suullisesti sovitun asian ja asiakirjalla on vahva arvo jos sopimuksesta syystä tai toisesta tulee erimielisyyttä. (Turunen, 2001, 13–17)

4.2 Huoneenvuokrasopimus

Vuokrasopimuksessa on kysymys ehtojen määräytymisestä. Vuokrasopimus huoneistosta tai huoneesta syntyy, kun toinen luovuttaa vastiketta vastaan toiselle, joko koko huoneiston tai osan siitä. Tässä käytetään nimenomaisesti tahdonvaltaista oikeutta. Sopimukset, joilla vuokranantaja vuokraa huoneiston asumiseen sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (Rikalainen, 2009, 19). Vuokrasopimus ei kuitenkaan muuta omistussuhteita. Vuokrasopimuksen muoto voi olla joko määräaikaiseksi laadittu sopimus tai toistaiseksi voimassa olevaksi tehty. Määräaikaisissa sopimuksissa vuokralainen voi luottaa siihen, että mikäli hän ei riko sopimusveloitteitaan, pysyy sopimus voimassa sovitun ajan. On kuitenkin huomattava, että jos vuokranantaja vuokraa enintään kolmeksi kuukaudeksi määräaikaisesti samalle vuokralaiselle useammin, kuin kahdesti peräkkäin katsotaan, että sopimus on toistaiseksi voimassa oleva. (Rikalainen, 2009, 27–29). Toistaiseksi voimassa oleva sopimus saadaan päätymään kun noudatetaan irtisanomisaikaa. Kaikki muutokset sopimukseen on tehtävä aina kirjallisesti. Myös kaikki sopimusehdot tulee merkitä vuokrasopimukseen. Näin turvataan kummankin sopimusosapuolen oikeudet ja velvollisuudet. On hyvä käyttää jo valmiiksi laadittuja sopimus pohjia, jolloin sopimuksesta unohdettuja ehtoja on vähemmän. Yrityksen asiakirjat – kirjassa on perusmuotoinen vuokrasopimusmalli (liite 1). Ympäristöministeriö on vahvistanut vuokrasopimusmallin, jota on yleisessä

myynissä esimerkiksi kirjakaupoissa. Mikäli sopimusta ei alun alkaenkaan ole tehty kirjallisesti katsotaan sopimuksen olevan voimassa toistaiseksi ja näin ollen muutos siihen tulee tehdä kirjallisesti. (Turunen, 2001, 17). Poikkeuksena tähän useimmiten vapaa-ajan asunnosta tehtävät määräaikaiset sopimukset ovat suullisia (Rikalainen, 2009, 30).

Kirjallisesti tehdyn sopimuksen tärkein ominaisuus on sen todistearvo sopimusneuvottelun tuloksesta. Jos sopimusta on erimielisyyksien vuoksi jollain tapaa tulkittava, tulee pitää mielessä se mitä sopijat ovat tarkoittaneet ilmaistessaan tahtonsa sopimuksen muodossa. Tulee kuitenkin muistaa, että ennen allekirjoitusta on kummallakin sopimusosapuolella ollut mahdollisuus tarkistaa ja korjata mahdolliset puutteet ja virheelliset ilmaisumuodot. Useimmiten kuitenkin sopimuksia tulkitaan laatijan vahingoksi. Jos sopimus tai sopimuksessa oleva ehto on niin epäselvä tai sen voi mahdollisesti ymmärtää väärin saa laatija kärsiä vahingon. Sopimus tulee laatia niin, ettei erehtymisen mahdollisuutta ole. (Turunen, 2001, 19–20)

Vuokrasopimuksessa tulee aina mainita vuokrasopimuksen osapuolet, vuokrattava kohde ja sen tarkka osoite, vuokran määrä, vuokran maksupäivä, vuokran korotustapa, vuokravakuus/takuu ja muut yleiset ehdot. Vain korkeintaan kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä on laillinen. Vakuuden tarkoitus on kattaa mahdolliset sopimusrikot esimerkiksi huoneiston huonon hoitamisen vuoksi syntyneet vahingot tai vuokrien maksamatta jättämiset. Sopimuksesta tulee myös näkyä mistä alkaen sopimus on voimassa, onko se määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva sopimus. Määräaikainen sopimus päättyy kun määräaika on kulunut, kun taas toistaiseksi voimassa oleva sopimus jatkuu niin kauan kunnes vuokralainen tai vuokranantaja sen irtisanoo. Vuokrasopimuksen allekirjoittaa sopimusosapuoli. Joskus kysymyksessä on alaikäinen huoneistoon muuttaja. Tällöin tulee huoltajan allekirjoittaa sopimus tai ainakin antaa allekirjoitettu sitoumusasiakirja sopimuksen liitteeksi. Näin huoltaja tulee vastuulliseksi alaikäisen vuokralaisen mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta kuten myös vuokranmaksusta. (Turunen, 2001, 37–42)

5 VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN

5.1 Vuokrasuhteen päättäminen

Säännönmukainen sopimuksen päättyminen on kysymyksessä, kun määräaikainen sopimus päättyy ajallisesti tai, kun vuokralainen tai vuokranantaja irtisanoo toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksensa. Vuokrasuhde voi päättyä siis kahdella tavalla; joko ennalta tarkoitetulla jo sopimuksessa tarkoitetulla tavalla tai sopimussuhteessa ilmenevän häiriötilanteen vuoksi. Vuokrasuhteen päättämisestä sovitaan vuokrasopimuksessa, joko suoraan tai viitaten lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta. Vuokralaisen ei tarvitse ilmoittaa vuokranantajalle irtisanomiseen johtaneita syitä. Erikoistilanteessa vuokrasopimus lakkaa, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomainen kieltää sen käytön. (Rikalainen 2009, 135)

5.2 Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanominen ja sen perusteet

Toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa vuokralaisen irtisanoessa huoneistonsa irtisanomisaika on 1 kuukausi (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 51 §). Irtisanomiskuukausi lasketaan sen kalenterikuun viimeisestä päivästä jona irtisanomisilmoitus on kirjallisesti jätetty vuokranantajalle. Sopimus on irtisanottu, kun irtisanomisilmoitus on annettu tiedoksi sopijapuolelle, joten ilmoituksen lähettämisen ajankohta ei ole ratkaiseva. Joskus voidaan yhteisestä sopimuksesta sopia myös muuta. Esimerkiksi, jos vuokralainen tyhjentää asunnon jo aikaisemmin ja vuokranantajalla on kyseessä olevaan asuntoon mahdollinen uusi muuttaja, voidaan yhteisestä sopimuksesta irtisanomisaikaa lyhentää. (Rikalainen 2009, 135–145)

Jos vuokranantaja irtisanoo sopimuksen, irtisanomisaika on alle vuoden kestäneissä sopimuksissa 3 kuukautta ja yli vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa 6 kuukautta. Vuokranmaksu jatkuu koko irtisanomisajan. Käyttäessään irtisanomisoikeuttaan tulee vuokranantajalla olla hyvän tavan mukainen peruste. Sellainen voi olla esimerkiksi, että vuokranantaja tarvitsee huoneistoa omaan käyttöönsä. Vuokrasopimuksen

irtisanominen, on sitten kysymyksessä vuokranantaja tai vuokralainen, tulee aina tehdä kirjallisesti. (Turunen, 2001, 53).

5.3 Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen ja sen perusteet

Määräaikainen sopimus on mahdollista irtisanoa vain asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain sallimissa puitteissa. Normaalistihan tällainen sopimus päättyy vain, kun aika kuluu umpeen. Vuokralaisen kuolema on yksi tällainen syy. Tuomioistuin voi antaa myös mahdollisuuden irtisanomiseen jos vuokralaisen tai hänen huoneistossa asuvan perheenjäsenensä sairaus tai vamma aiheuttaa asunnon tarpeen lakkaamisen tai olennaisen muuttumisen, tai vuokralainen muuttaa toiselle paikkakunnalle opintojensa, työnsä tai puolisonsa työn takia, tai sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi jostain muusta näihin verrattavasta syystä vuokralaiselle ilmeisen kohtuutonta. (Karttunen, 2009, 237)

Vastaavasti vuokranantaja voi saada tuomioistuimelta luvan määräaikaisen vuokrasuhteen irtisanomiseen, jos hän tarvitsee asunnon omaan käyttöönsä syystä jota hän ei ole voinut ottaa sopimusta tehdessään huomioon tai jos sopimuksessa pysyminen määräajan loppuun asti olisi hänelle siinä tilanteessa kohtuutonta. (Karttunen, 2009, 237)

Jos sopimus päättyy enneaikaisesti, on joko vuokranantajalla tai vuokralaisella mahdollisuus saada korvausta siitä vahingosta, mikä on syntynyt vuokrasuhteen päätymisestä. Vuokralaisella se voi tarkoittaa muuttokustannuksia ja uuden vuokra-asunnon vuokrauskustannuksia. Vuokranantajalla taas voi syntyä vahinkoa menetetyistä vuokrista ja mahdollisesta huoneiston uudelleen vuokrauksesta. (Karttunen 2009, 237)

Sopimuksen rikkominen on aina hyvän tavan vastaista ja se oikeuttaa vastapuolen purkamaan tai irtisanomaan sopimuksen. (Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki 481/1995)

5.4 Vuokrasopimuksen purkaminen ja sen perusteet

Vuokrasopimuksen purkaminen ja hädön toimeenpaneminen ovat eri asioita. Häädöstä ja sen toimeenpanemisesta tarkemmin kappaleesta 6 eteenpäin. Jos vuokrasuhde puretaan vuokranantajan toimesta, päättyy se välittömästi ilman irtisanomisaikaa. Sekä toistaiseksi voimassa oleva, että määräaikainen sopimus voidaan purkaa. Purkamisperusteet ovat samat, on kysymyksessä sitten toistaiseksi voimassa oleva sopimus tai määräaikainen sopimus. Kun kysymyksessä on vuokranantaja, voidaan oikeutta purkaa sopimus lain perusteella vain rajoittaa ja kaventaa. Kun kysymyksessä on vuokralainen, voidaan hänen oikeuttaan purkaa sopimus lain perusteella vain laajentaa (Rikalainen 2009, 174).

Sopimuksen purku tulee kysymykseen vain, kun vuokralainen

- ei maksa vuokraansa
- viettää tai sallii vietettävän naapureita häiritsevää elämää
- käyttää huoneistoa muuhun tarkoitukseen kun on sovittu
- luovuttaa huoneiston toiselle ilman lupaa
- hoitaa huoneistoa huonosti tai
- rikkoo järjestys- ja terveystoimintamääräyksiä

Vuokranmaksu on keskeisin velvoite vuokralaiselle. Sen merkitystä voi arvioida tapauskohtaisesti. Purkuperusteeksi se kuitenkin riittää, jos vuokran maksamisen laiminlyönnillä on vähäistä suurempi merkitys. Yleensä sopimuksen purkamiseen riittää kolmen kuukauden vuokravelka. Mikäli vuokralainen ei pysty maksamaan sovittuja vuokria, joudutaan niitä perimään oikeusteitse. Häätötuomion saaminen käräjäoikeudelta voi kestää muutamia kuukausia, joten vuokranantajan tappiot voivat joskus päästä kasvamaan suuriksikin. Vuokrarästien vuoksi ei vuokranantajan tarvitse varoittaa vuokralaista, riittää, että vuokranantaja nostaa kanteen ja esittää vaatimukset vuokrarästeistä ja viivästyskoroista, suhteen purkamisesta ja vuokralaisen häätämistä. Vaatimuksia voidaan tarpeellisilta osin peruuttaa, jos vuokralainen maksaa velkansa. Myöskään huoneiston luovuttamisesta sopimuksen vastaisesti toiselle ilman lupaa ei vuokralaista tarvitse varoittaa. Riittää, että käyttöoikeuden luovutuksella on vähäistä suurempi merkitys. Jos taas vuokralainen käyttää huoneistoa muuhun

kuin mistä on sovittu, ei vuokranantajalla ole oikeutta purkaa sopimusta jos rikkomuksen merkitys on vain vähäinen. (Rikalainen 2009, 187–192)

Muissa tilanteissa voidaan yleisesti pitää sääntönä, että vuokranantajan on aina annettava kirjallinen varoitus ja toimitettava se todisteellisesti vuokralaiselle, jotta purkuperusteeseen vetoaminen tulee kysymykseen. Toista varoitusta ei tarvitse vuokralaiselle toimittaa samasta asiasta jos hänen menettelyynsä ei korjausta tule. Jos vuokralainen korjaa asumisessaan moitittavaksi havaitut seikat, ei vuokranantajalla ole oikeutta purkaa sopimusta. Kuitenkin tulee aina muistaa, että jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vain vähäinen merkitys, ei vuokranantajalla ole ollenkaan oikeutta purkaa sopimusta. Purkamisperusteeseen on vedottava kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Oikeus käyttää purkamisperustetta on voimassa niin kauan, kun vuokralainen jatkaa häiriöllistä menettelyään. (Salovaara-Karstu 2004, 14–15)

Jos kysymyksessä on vuokran maksamatta jättäminen tai luvaton hallinnan luovuttaminen voidaan sopimus purkaa ilman varoitusta. Yleensä maksukehotuksessa on maininta hädöstä, jos vuokrat ovat maksamatta yli kahdelta kuukaudelta, joten yllätyksenä se ei voi tulla asukkaalle. (Salovaara-Karstu, 2004, 14–15)

Myös vuokralainen voi purkaa vuokrasopimuksensa. Vuokralaisella on oikeus saada huoneisto hallintaansa sinä päivänä jona vuokrasopimus on määrätty alkavaksi. Jos huoneisto ei ole silloin vapaa tai valmis ja viivästyksestä on vuokralaiselle olennainen haitta, tulee kysymykseen mahdollinen sopimuksen purku. Huoneiston kunto ja sen puutteellisuus, kun otetaan huomioon alueen huoneistokanta, ja paikalliset olosuhteet saattaa olla myös yksi peruste purkuun tai jos vuokralaisen terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa kun sopimuksen mukaista asuntoa käytetään sen edellyttämään tarkoitukseen. (Rikalainen 2009, 175–181)

Yleisesti päätös sopimuksen purkamiselle haetaan tuomioistuimelta varoitusten jälkeä. Häätö on tuomioistuimen määräämän muuttopäivän laiminlyönnin johdosta tehtävä asunnon tyhjennys. Jos purkamisperusteena ovat maksamattomat vuokrat, tulee henkilön luottotietoihin merkintä vuokrarästeistä. Myös tieto häiriöllisestä

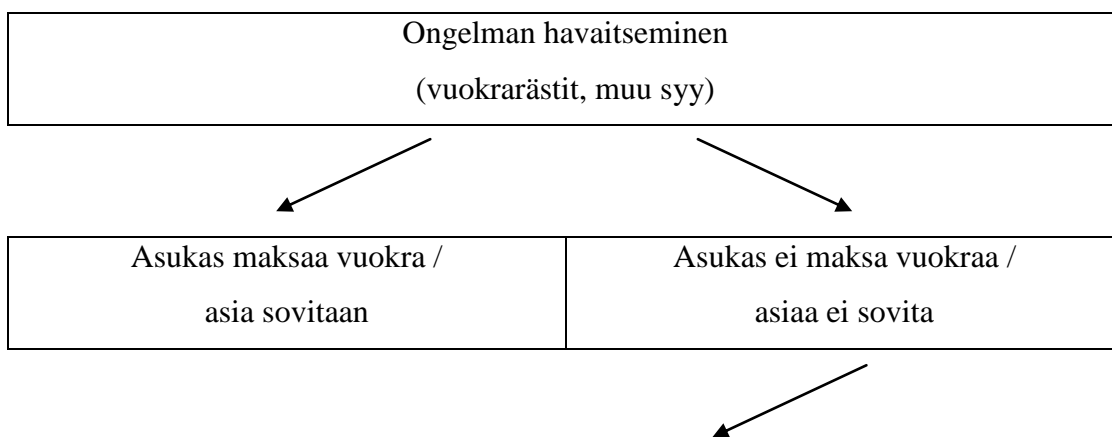
tai poikkeuksellisesta asumisesta kulkee ”puskaradiossa” yllättävän nopeasti. Tämän jälkeen on hankala löytää uutta vuokra-asuntoa itselleen.

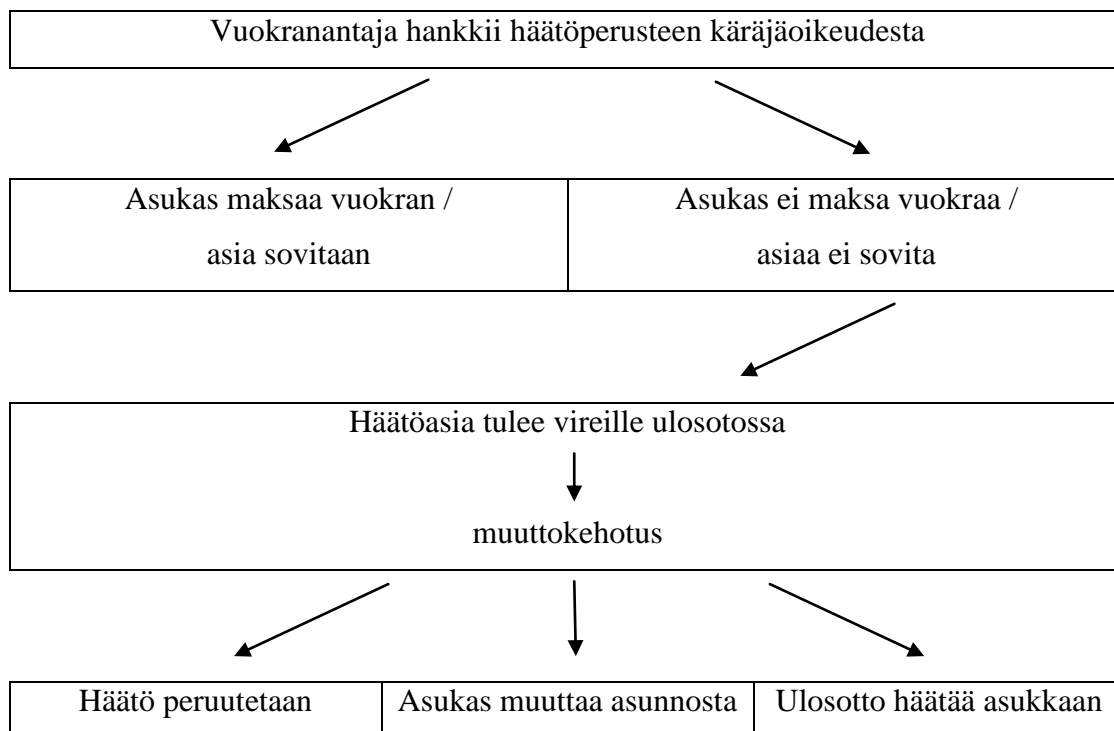
6 HÄÄTÖÄ EDELTÄVIÄ ONGELMIA ASUMISESSA JA SIIHEN LIITTYVIÄ TOIMENPITEITÄ

6.1 Mitä tarkoittaa häätö?

Häätö tarkoittaa vuokrasopimuksen päättymisen johdosta käyttöoikeuden lakkaamista ja näin ollen muuttovelvoitetta muuttaa huoneistosta uhkasakon avulla tai pakkokeinoin asunnon tyhjästä ulosottomiehen toimesta. Tähän päädytään, jos irtisanottu vuokralainen ei ole muuttanut vapaaehtoisesti asunnosta tuomioistuimen määräämään määräpäivään mennessä. Vuokranantaja siis nostaa kanteen, jossa vaatii vuokralaiselle häätöä vuokra-asunnosta ja tällöin ei vuokralaisella ole enää mahdollisuutta riitauttaa irtisanomisen perustetta. Vuokralaisella on mahdollisuus vastustaa irtisanomisperustetta, laittamalla vireille kanne kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisen toimittamisesta, mutta jos kannetta ei nosteta, on hän velvollinen muuttamaan ja luovuttamaan huoneiston. Häädön panee täytäntöön ulosottomies. Vuokralaisen saatua muuttokehotuksen pitää hänen tyhjentää huoneisto tavaroistaan ja muuttaa pois. (Turunen 2001, 59–61).

Häätöasia etenee yleisesti oheisen kaavion mukaisesti:





Kuvio 7. Häätöasian eteneminen vuokrasuhteessa ja viranomaiskäsittelyssä. (Salovaara-Karstu, 2001, 15).

6.2 Syitä häätöön vuokra-asunnosta ja varoitusmenettely häiriötilanteissa

Asuinhuoneistojen vuokrauksesta säädetyssä laissa (481/1995) on kerrottu miten vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen ja miten voi hakea vuokralaiselle häätöä jos vuokralainen ei muuta vapaaehtoisesti.

Irtisanominen (liite 3) tulee aina antaa vuokralaiselle kirjallisesti ja siinä tulee mainita vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen syy, esimerkiksi, kun omistaja tarvitsee asuntoa omaan käyttöön. Jos vuokralainen vastustaa irtisanomista, voi hän nostaa kanteen kolmen kuukauden sisällä irtisanomisen toimittamisesta. Muussa tapauksessa irtisanominen sitoo häntä ja hän on velvollinen luovuttamaan asunnon muuttopäivänä. Jos vuokralainen ei halua vapaaehtoisesti huoneistosta muuttaa, on vuokranantajan haettava häätömääräys käräjäoikeudesta. (Turunen, 2001,60–61)

Vuokranantajalla on oikeus myös purkaa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus tai määräaikaiseksi sovittu vuokrasopimus asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 61 §:n mukaan (liite 4). Syyt ovat seuraavat:

”Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus:

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

Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita. Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Vuokranantajan on vedottava vuokrasopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Vuokranantaja ei kuitenkaan menetä purkamisoikeuttaan niin kauan kuin 1 momentin 1 tai 4–6 kohdassa tarkoitettu menettely jatkuu. Vuokranantajan oikeudesta purkaa vuokrasopimus säädetään lisäksi 8, 38, 40 ja 49 §:ssä”. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995)

Vuokranmaksun laiminlyömisestä (kohta 1) jälkeen yleisin sopimuksen rikkomisen muoto on häiritsevän elämän vietto tai sen salliminen (kohta 4). Vuokralainen hoitaa usein myös huonosti vuokrahuoneistoaan (kohta 5) tai rikkoo terveyden ja järjestyksen säilymiseksi annettuja ohjeita ja määräyksiä vastaan (kohta 6). (Turunen, 2001, 58)

6.2.1 Häiritsevän elämän viettäminen

Häiritsevään elämään kuuluu monenlaista häirintää. Yksi yleisimmistä on metelöiminen yöllä. Häiriöiden ei tarvitse välttämättä olla vuokralaisen itsensä aiheuttamia, vaan kysymyksessä voi olla perheenjäsen, tuttava tai muu, joka oleskelee huoneistossa luvallisesti. Kerrostaloissa järjestyssäännöt määräävät milloin on talossa oltava hiljaista ja useimmiten se sijoittuu kello 22-7 väliseksi ajaksi. Myös vuokralaisen tai hänen perheenjäsenensä tai muun tuttavansa uhkaava käytös muita asukkaita kohtaan voi oikeutta sopimuksen purkamiseen. Jos kuitenkin asukas ”elää öisin” aiheuttamalla meteliä tai käyttäytyy epäsosiaalisesti on kysymyksessä häiritsevä elämä, josta muut asukkaat valittavat ja josta vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus. Rajanveto sen suhteen mikä on häiriötä ja mikä ei, on useimmiten vaikeata ja ongelmallista. (Rikalainen 2009, 194–195)

Pianonsoitto on yleinen ongelman aihe. Korkein oikeus ratkaisi pianonsoitto-ongelman velvoittamalla perheen muuttamaan huoneistosta huoneenvuokralain 31 § 1 momentin 6 kohdan nojalla hädän uhalla ja jättämään sen yhtiön hallintaan. Perheen tytär oli harjoitellut aamu-, päivä- ja ilta-aikaan useita tunteja kerrallaan. Korkein oikeus katsoi, että perhe oli jättänyt noudattamatta mitä terveellisyys, järjestyksen ja hyvien tapojen säilymiseksi talossa oli vaadittu sallimalla huoneistossa jatkuvasti päivittäin myöhään illalla kello 22 saakka aiheuttaa naapureita kohtuuttomasti häiritsevää melua (KKO:1984-II-176).

6.2.2 Huoneiston huono hoito ja järjestyssääntöjen rikkominen

Hyvään järjestykseen asumisessa kuuluu mm. muidenkin yleisen terveydenhoidon vaatimusten ja paloturvallisuusmääräysten noudattaminen. Esimerkiksi lintujen ruokinta kerrostalon parvekkeella tai taloyhtiön pihatontilla on kielletty ja sitä määräystä kuuluu noudattaa. Muussa tapauksessa, ottaen huomioon myös ruokinnasta mahdollisesti likaantuneen julkisivun, kerrostalon säilytystiloissa saattaa vilistä epämiellyttäviä vieraita, hiiriä tai rottia, jotka voivat myös nousta huoneistoihin rakenteita pitkin.

Paloturvallisuuden mieltäminen omaksi ja toisten turvallisuudeksi on enemmän kuin tärkeätä. Siksi ei ole sopivaa säilyttää esimerkiksi lastenvaunuja tai rattaita, lasten ulkoiluvälineitä tai vanhusten rollaattoreita porraskäytävässä. Tulipalon mahdollisesti syttyessä täyttyvät porraskäytävät nopeasti sankalla savulla ja uloskäynti tulee vaikeammaksi ja saattaa jopa koitua hengenvaaralliseksi.

Hyväksyttävää ei ole myös esimerkiksi kerrostalokaksiossa pitää lukuisia eläimiä. Vääjäämättä lukuisista eläimistä aiheutuu huoneistolle vahinkoa ja hajuhaittaa. Terveystarkastajalaki määrittelee hajuhaitan terveysriskiksi ja siksi isännöitsijä voi pyytää terveystarkastajaa tarkastamaan kyseisen asunnon tilanteen. Ongelma on hoidettava huolellisesti ja asukas huomioon ottaen, koska asiaan liittyy varmasti suuria tunnelatauksia. (Turunen, 2001, 59)

Huoneiston huonon hoidon tai terveystarkastusten noudattamatta jättämisen vuoksi on aina ennen varoituksen antamista tehtävä huoneistontarkastus. Asunnossa ei saa säilyttää roskia tai pilaantuvia jätteitä, koska huoneistossa asuvan on noudatettava tavanomaista siisteyttä ja hoidettava huoneistoa niin, ettei huoneistolle eikä rakenteille tai ympäristölle ole haittaa (Rikalainen 2009, 197). Tarkastukseen on hyvä pyytää mukaan terveystarkastaja, joka toteaa terveysriskin ja voi jo oman toimivaltansa perusteella antaa omistajalle siivouskehotuksen. Tarkastuksen jälkeen, jos terveystarkastaja ei ole laatinut siivouskehotusta, laatii vuokranantaja kirjallisen riittävästi yksilöidyn varoituksen asukkaalle. Varoituksen tarkoitus on antaa vuokralaiselle mahdollisuus korjata menettelynsä. Purkamisoikeutta ei kuitenkaan menetetä jos vuokralainen jatkaa lain 61 §:ssä mainittua menettelyään. (Turunen, 2001,60)

6.2.3 Muita perusteita purkuun ja menettelyn vähäinen merkitys

Purkuperusteena voidaan myös mainita, että jos vuokralainen on jättänyt vaaditun vakuuden toimittamatta. Muita syitä ovat huoneiston tuhoutuminen tai viranomaisen kieltä käyttä huoneistoa asuntona. Näissä tilanteissa sopimus lakkaa olemasta. (AHVL 8 § ja 67 §)

Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole, mainitsee laki (laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta 481/1995). Kysymys onkin sitten siitä, mikä toiminta on vähäistä ja mikä ei. (Salovaara-Karstu, 2001, 14)

6.2.4 Kirjallinen varoitusmenettely

Vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta ellei ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta (liite 2). Varoituksen anto tulee myös perustua esimerkiksi kerrostalosta tulleisiin muiden asukkaiden kirjallisiin valituksiin. Mikäli vuokralainen varoituksenannon jälkeenkin vielä jatkaa häiriöllistä toimintaansa, osoittaa se piittaamattomuutta vuokranantajaa kohtaan. Varoituksen jälkeen tapahtuneet rikkomukset ovat merkittävämpiä kuin ennen varoitusta tapahtuneet rikkomukset. Varoituksessa tulee ilmoittaa syy mistä varoitetaan ja uhka vuokrasopimuksen purkamisesta. Todisteellinen tiedoksianto tarkoittaa esimerkiksi haastemiehen välityksellä annettavaa varoitusta. (Saarnilehto, 2004)

6.2.5 Irtisanomisen ja sopimuksen purkamisen tiedoksianto varoitusmenettelyn jälkeen

”Sopimuksen rikkominen on hyvän tavan vastaista ja se oikeuttaa vastapuolen purkamaan tai irtisanomaan sopimuksen” (Turunen, 2001, 58). Vuokranantajan on kohtuullisessa ajassa siis vedottava vuokralaisen sopimuksen vastaiseen käyttöön antamalla kirjallinen varoitus, kuten asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 62 § neuvoo. Irtisanomisilmoitus (liite 3) on annettava tiedoksi siten kuin lain 54 §:n 3–5 momentissa säädetään irtisanomisilmoituksen tiedoksi antamisesta eli vuokralaiselle on annettava sellainen vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste. Irtisanominen voidaan antaa vuokralaiselle myös tiedoksi julkaisemalla se virallisessa lehdessä ja toimittamalla siitä tiedonanto huoneistoon, jos vuokranantajalle on jäänyt epäselväksi kuka on vuokralainen tai ketä vuokrasuhde koskee. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995)

Irtisanomisen tiedoksi antaminen on toimitettava todisteellisesti, samalla tavalla kuten Oikeudenkäymiskaaren (1734/1) luvussa 11 määrätään haasteen tiedoksiannosta. Todisteellisesti tiedoksi antaminen tarkoittaa sitä, että se annetaan esimerkiksi postissa saantitodistusta vastaan tai sen voi toimittaa haastemies tai asianosainen. Jos asianosainen toimittaa sen edellyttää se, että vastaanottaja allekirjoittaa todistuksen tiedoksiannon vastaanottamisesta.

7 HÄÄTÖPERUSTEEN HANKKIMINEN

7.1 Mikä on häätöperuste?

Häätö edellyttää aina tuomiota tai muuta vastaava perustetta. Eli tuomioistuimen antama ratkaisun asiakirja on häätöperuste, mikäli se velvoittaa muuttamaan pois. Häätöasiaa ei saa vireille ilman, että olisi ulosottolain mukaista perustetta hädölle. Eli vuokranantaja, kantajan ominaisuudessa haastaa vuokralaisen vastaamaan kanteeseen tai vastustamaan sitä. ”Ulosottoasian vireilletulo ja täytäntöönpano edellyttävät, että hakijalla on 2 §:ssä tarkoitettu ulosottoperuste, jossa vastaajalle on asetettu 1 luvun 1 §:ssä tarkoitettu velvoite tai määrätty turvaamistoimi, eikä siinä tarkoitettu oikeus ole lakannut maksun, vanhentumisen tai muun syyn vuoksi. Ulosottomiehen on tarkistettava, ettei saatava ole vanhentunut, sekä pyydettävä asianosaisilta selvitystä, jos oikeuden lakkaamisesta on epäselvyyttä” (UK 2:1.1). Ulosottoperuste ilmenee siis aina asiakirjana (UK 2:2).

7.2 Haastehakemus ja sen vaatimukset

Jos asia vuokranantajan mielestä ei ole riitainen, voi tuomioistuin käsitellä asian niin sanotussa summaarisessa menettelyssä eli suppealla haastehakemuksella (liite 5). Se on nopeampi ja yksinkertaisempi menettely kuin tavallinen oikeudenkäyntimenettely. Summaarisessa menettelyssä ei kanteen oikeudellisia perusteita esitetä yhtä laajasti kuin laajassa haastehakemuksessa. Välttämättömiä tietoja ovat kuitenkin seikat

joihin vaatimus perustuu. Sopimus, sitoumus tai muu kirjallinen todiste johon vuokranantaja vetoaa, tulee täsmällisesti yksilöidä. Laajassa haastehakemuksessa tulee selvästi ilmoittaa vaatimukset ja niiden perusteet, kirjalliset todisteet ja mitä todisteella näytetään ja mahdolliset todistajat. Varsinkin häiritsevää elämää viettäneen asukkaan häätäminen voi olla riitaista ja vaatii laajan haastehakemuksen. Sekä laaja että summaarinen haastehakemus jätetään kahtena kappaleena käräjäoikeuden kansliaan. Vastaajaa kehoitetaan vastaamaan kirjallisesti haasteeseen ja toimittamaan vastauksensa käsittelevään käräjäoikeuteen. Jos vastausta ei määräajassa anneta, eikä näin ollen vastaaja esitä syitä esitetyn kanteen vastustamiseksi voidaan asia ratkaista valmistelua jatkamatta. (Lappalainen, Frände, Havansi, Koulu, Niemi, Nylund, Rautio, Sihto & Virolainen, 2007)

7.3 Täytäntöönpanoon kelpoinen asiakirja

Jos tuomio on lainvoimainen, niin on selvää, että se on viivytyksittä täytäntöönpanokelpoinen. Lainvoima ei kuitenkaan aina ole tarpeen. Ulosottokaaren 2 luvun 4 § ja 8 § sallii ulosoton jos ”hakija asettaa vakuuden tuomion kumoamisesta tai muuttamisesta aiheutuvan korvausvelvollisuuden, täytäntöönpanokulujen ja täytäntöönpanon peruuttamistointen varalta”. Yksipuolinen tuomiokin on täytäntöön pantavissa (UK2:9) vailla lainvoimaa. Sen johdosta voidaan ulosmitata omaisuutta ja sitten pakkomyydä sitä ja tilittää myynnin tuottama raha heti velkojalle. Huoneistoa tai sen osaa koskevan käyttöoikeusriidan häätötuomio on heti täytäntöön pantavissa (UK 2:6.1), jos hakija asettaa vakuuden.

Lainvoimaa vailla oleva tuomio voidaan myös panna täytäntöön muutoksenhaun estämättä. Jos tuomioistuin on määrännyt tuomion pantavaksi täytäntöön, sitä ei vastaaja pysty estämään. Häätötuomio ilman lainvoimaa voidaan panna täytäntöön, kun hakija asettaa vakuuden korvausvelvollisuuden, täytäntöönpanokulujen ja täytäntöönpanon peruuttamistointen varalta. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 2 luku § 3-12). Lainvoimaisuustiedon voi kysyä käräjäoikeudelta.

Vuokranantajalla tulee siis olla käräjäoikeudesta annettu asiakirja, jossa vuokralainen velvoitetaan muuttamaan pois. Yksityisten tekemät ja laatimat asiakirjat eivät kelpaa perusteeksi. (Linna 2004, 11). Kyseessä on siis poismuuttovelvoite. Häätöperusteessa ei tarvitse käyttää mitään tiettyä fraasia, vaan tärkeätä on että asiakirjasta käy selvästi ilmi velvoite muuttaa. Esimerkiksi että asukas ”velvoitetaan hädän uhalla heti tai tiettyinä muuttopäivinä (omalla kustannuksellaan) muuttamaan huoneistosta ja jättämään se kantajan vapaaseen hallintaan”. (Linna, 2004, 10)

Lähes aina veloitteeseen sisältyy vaatimus suorittaa maksamattomat vuokrat liittyen vuokrasopimuksen purkamiseen johtaneisiin häätötuomioihin. Häätö ja vuokrien perintä yhdessä muodostavat yhden ulosottoasian ja vastaava ulosottomies on toimivaltainen panemaan kummatkin täytäntöön. Oikeudenkäyntimenettelynä sekä häätöä koskevissa riita-asioissa että asuinhuoneistoja koskevissa huoneenvuokra-asioissa noudatetaan normaalia riita-asioiden oikeudenkäyntimenettelyä. (Linna, 2004, 12)

7.4 Häätöä koskevat säännökset

Ulosottokaari 15.6.2007/705 säätelee vuokralaisen häätömenettelyä. Laissa on yritetty ottaa huomioon sekä hakija, hädettävä ja sivulliset. Omaisuuden talteenottoa ja säilyttämistä koskevat määräyksen sekä muuttopäivän määrittäminen ja lykkääminen, unohtamatta asunto- ja sosiaaliviranomaisille tehtävät ilmoitukset ovat merkittäviä laissa määriteltyjä säännöksiä. (Linna 2004,4)

Häätösäännökset jaetaan yleisesti perustetta ja menettelyä koskeviin, ja erityisiin yleisiin säännöksiin. Yleiset säännökset koskevat lähinnä ulosottolain 2 luvun ulosottoperusteeksi kelpaavia asiakirjoja jotka siis sopivat koskemaan häätöä. Ne kelpaavat siis myös häätöperusteen perusasiakirjoiksi. Lain 3 luvussa ovat yleiset ulosoton menettelysäännökset ulosoton hakemiseen, täytäntöönpanotoimitukseen, ulosottomiehen päätökseen, kuulemiseen ja ilmoittamiseen, tiedoksi antamiseen, vakuuteen, tietojen saamisoikeuteen ja tietojen luovuttamiseen, unohtamatta uhkasakkoa ja voimakeinoja. (Linna 2004,4)

Erityiset säännökset häätömenettelystä löytyvät lain 7 luvusta. Nämä säännökset syrjäyttävät luvussa 3 mainitut säännökset.

Myös ulosottokaaren 1 luvun säännökset, jotka koskevat ulosottomiehen toimivaltaa ja esteellisyyttä, ulosottorekisteriä sekä ulosoton asianmukaisuuden vaatimusta koskevat myös häätöjä, kuten myös täytäntöönpanokulut lain 9 luvusta. (Linna, 2004, 4-5).

7.5 Vuokrasaatavan vanheneminen

Maksamaton vuokrasaatava vanhenee jos vuokranantaja ei lakiin perustuvan ajan kuluessa käytä saamisoikeuttaan tai muuten peri velkaansa. Velan vanhentuminen perustuu ajan kulumiseen ja tapahtuu suoraan lain perusteella ilman asiaosaisen tai viranomaisen päätöstä. Säännökset velan vanhenemiseen löytyvät vanhentumislaista. Vanhentumislain 1 luvun 4 §:n mukaan ”velka vanhentuu kolmen vuoden kuluttua 5-7 §:ssä tarkoitettusta ajankohdasta, jollei vanhentumista ole sitä ennen katkaistu. kolmessa vuodessa vuokrasuhteen päättymisestä”. Vanhentumisen oikeusvaikutuksena on että velallinen eli vuokralainen tässä tapauksessa vapautuu suoritusvelvollisuudestaan. Kysymyksessä on siis velallisen suoja. Vanhentuminen alkaa vuokralaiselle annetusta eräpäivästä. On huomattavaa että asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain nojalla vuokra on maksettava kunkin kuukauden 2 päivä, jollei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu, joten laki määrittelee eräpäivän. (Uitto 2009, 73–77)

Velan vanhentuminen voidaan katkaista joko vapaamuotoisesti tai oikeudellisesti. Katkaisutoimesta alkaa uusi kausi, yhtä pitkä kuin alkuperäinen aika. Lainvoimaisen tuomion jälkeen velan vanhentumisaika on viisi vuotta. Jos maksuvelvollisuus alkaa vasta ulosottoperusteen antamisen jälkeen, lasketaan velan vanhentuminen alkavaksi vasta tästä. Vapaamuotoisen katkaisutoimen yksilöinti tulee suorittaa niin selvästi että siitä käy ilmi, mistä velvoitteesta on kysymys. Velkojan tulee pystyä näyttämään että katkaisukeino on kohdistettu velallista vastaan. Oikeudellisilla katkaisutoimilla velkoja panee vireille kanteen käräjäoikeuteen velallista vastaan. Ratkaisevaa tässä on se että velkoja esittää saamisoikeutensa olemassaolon. Vanhentumisen katkaise-

misen edellytyksenä on että vastaajaa vastaan nostettu kanne annetaan tiedoksi vuokralaiselle. (Uitto 2009, 80–81, 87–89)

1.1.2008 lainmuutoksen myötä velka vanhenee lopullisesti kun täytäntöönpanokelpoisuus päättyy ulosottokaaren mukaan. (UK 2:27 § ja Vanhl. 8.3 §) ”Ulosottoperuste, jossa luonnolliselle henkilölle on asetettu maksuvelvoite, on täytäntöönpanokelpoinen 15 vuoden ajan” Uitto 2009, 99). Määräaika on 20 vuotta, jos ulosottoperusteessa tarkoitettu velkoja on luonnollinen henkilö. Kun saatava on lopullisesti vanhentunut, ei sitä voida enää periä. Vuokranantajan on huomattava että päätöksellinen saatava vanhenee viiden vuoden kuluessa täytäntöönpanoperusteen antamisesta, jollei tätä vanhenemista ennen katkaista (Uitto 2009, 97–99)

7.6 Häädön asianosaiset

Yleensä vastaaja häätöasiassa on se joko luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, joka on velvoitettu muuttamaan ja jota vastaan tämä häätöasia on pantu vireille. Ulosottokaaren 7 luvun 1 §:n mukaan tosiasiallisesti myös ne, jotka asuvat niissä tiloissa joita häätöperuste koskee, ovat asianosaisia asiassa. Sellaisia henkilöitä ovat esimerkiksi perheenjäsenet, alivuokralaiset tai muut, jotka luvalla ovat saaneet asua kyseenomaisessa asunnossa. Myös tiloissa luvatta asuvat ovat häädön piirissä. Asuu tai oleskelee asunnossa, joko vakituisesti tai tilapäisesti, lopputulos on sama; kaikki asunnossa olevat on poistettava tavaroineen häädön kohdetiloista. (Linna, 2004,44–45). Häätötuomio ulottuu laajemmalle kuin vain ulosottoperusteessa nimeltä mainittuihin.

Alivuokralaisen asema on heikko. Hänen vuokrasuhteensa päättyy ilman irtisanomista samana päivänä kuin päävuokralaisenkin. Vaikka laissa säädetään, että alivuokranantajan on viipymättä ilmoitettava vuokraoikeuden päättymisestä alivuokralaiselle, niin mahtaneeko se aina toteutua. (Linna 2004, 45)

Jälleenvuokrasuhde on yhdenlainen alivuokralaissuhde. Se eroaa kuitenkin merkittävästi alivuokrasuhteesta. Yritykset vuokraavat useinkin asuntoja, jotta heidän työntekijänsä voisivat vuokrata ne heiltä esimerkiksi kalustettuna. Yrityksen on pitänyt saada lupa luovuttaa huoneiston käyttöoikeus edelleen. Jos yritykseltä huoneiston

vuokrannut työntekijä syyllistyy esimerkiksi häiritsevän elämän viettoon, voi yritys omin luvuin irtisanoa huoneiston työntekijältään. Jos taas yritys jättää vuokransa maksamatta kohdistetaan häätötoimenpiteet yritykseen ja samalla päättyy työntekijänkin oikeus asua huoneistossa. (Linna 2004, 46)

Jos kysymyksessä on esimerkiksi nuorten yhdessä vuokraama asunto, ulottuu häätöprosessi heihin kaikkiin, vaikka vain yksi heistä viettäisi häiriöllistä elämää tai jättäisi vuokranosuutensa maksamatta. (Linna, 2004, 47)

Häädön täytöntöönpanoa ei estä vuokralaisen kuolemakaan. Kuolinpesä vastaa tällöin huoneiston tyhjentämisestä muuttopäivään mennessä. Jos kuollut vuokralainen oli vuokrannut asunnon yhdessä toisen kanssa vastaavat sekä kuolinpesä että eloon jäänyt vuokralainen yhdessä asunnosta. Syynä tähän on se että laissa asuuhuoneiston vuokrauksesta 46.1 §:n nojalla vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin. Kuolinpesän tulee irtisanoa huoneisto niin kuin toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta säädetään. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 46 §: 1 mom.)

Yhteiselämän lopettamista koskevat erityissäännökset ulosottokaaren 7:4.3:ssa. Sen mukaan häätö tulee toimeen panna niin pian kuin se kohtuudella onnistuu. ”Avoliittolain mukaisen yhteiselämän lopettamiseen rinnastuu mm. AHVL 48 §:ssä tarkoitettu vuokrasuhteesta vapauttaminen yhteiselämän lopettamisenperusteella” (Linna 2004, 84). Sama koskee myös kun avioliitto purkautuu ja toinen puolisoista määrätään muuttamaan pois. Lain 48 § sanoo: ”Jos aviopuolisot ovat vuokranneet tai toinen heistä on vuokrannut yhteisenä kotina käytettävän huoneiston, tuomioistuim voi määrätessään heidän yhteiselämänsä lopetettavaksi tai tuomitessaan heidät avioeroon samalla määrätä sen aviopuolison, joka enemmän on asunnon tarpeessa, jatkamaan vuokrasuhdetta ja vapauttaa toisen aviopuolison vuokrasuhteesta taikka vapauttaa molemmat aviopuolisot vuokrasuhteesta.

Jos muut kuin aviopuolisot ovat vuokranneet huoneiston käytettäväksi heidän yhteisenä asuntonaan, tuomioistuim voi jonkun heistä sitä vaatiessa yhteisen asumisen päätyttyä määrätä huoneistoa eniten tarvitseva tai tarvitsevat jatkamaan vuokrasuhdetta sekä vapauttaa toisen tai muut vuokrasuhteesta taikka vapauttaa heidät kaikki vuok-

rasuhteesta” (AHVL 48 §). Häädön perusteena tällaisessa tapauksessa voi olla joko väliaikainen määräys tai tuomio.

Yhteiselämän lopettamisen taustalla voi olla sellaisia syitä ja ongelmia jotka vaativat nopeaa toimintaa. Kysymyksessä voivat esimerkiksi olla väkivaltaiset tilanteet, lasten huono kohtelu tai päihteet. Koska tilanteet vaihtelevat hyvinkin paljon, on ulosottoaaren säännös mukaileva. Ainoana oikeusohjeena on, että tilanne pitää hoitaa joutuisasti, mutta häädettävän kannalta kohtuullisesti. Häädettävälle tulee antaa tilaisuus muuttaa arvokkaasti. Jos kuitenkin yhteisasumisen jatkuminen häätöperusteen jälkeen olisi todennäköisesti terveydelle vaarallista asumaan jääville, voidaan poishäädettävän muutto toimittaa erittäin nopeasti. (Linna, 2004, 84)

8 HÄÄTÖPERUSTEEN TÄYTÄNTÖÖNPANON HAKEMINEN JA VIREILLEPANO

8.1 Täytäntöönpanohakemus

Kun hakija on saanut häätöperusteen tuomioistuimelta, voi hän hakea tuomion täytäntöönpanoa. Kirjallinen hakemus (liite 6), sähköinen viesti tai oikeusministeriön luvalla erityisen teknisen käyttöyhteyden avulla ovat kaikki muotoja, joilla täytäntöönpanoa voidaan hakea suoraan ulosottoviranomaiselta ulosottoaaren 3 luvun säännösten mukaan. Pelkästään suullisesti hakemusta ei voida toimittaa. Hakemuksessa pitää olla laatijan allekirjoitus. Sähköpostia voi käyttää, mikäli ulosottopiiri on ilmoittanut sähköpostiosoitteen hakemuksia varten. Ne yritykset tai ne hakijat joilla on paljon häätöhakemuksia voivat lähettää eri sopimuksella ne suoraan ulosoton valtakunnalliseen tietojärjestelmään. (Linna 2008, 61)

Hakemuksessa on ilmoitettava hakijan yhteystiedot ja jos hän käyttää asiamiestä, asiamiehen yhteystiedot. Häädettävästä on ilmoitettava yhteystiedot ja suosituksen mukaan myös kaikki mahdolliset tiedossa olevat alivuokralaiset tai muut asunnossa oleilevat. Hakemukseen tulee liittää tuomio oikeaksi todistettuna ja jos hakemus on tehty sähköisenä, tulee alkuperäiset hakemukset liitteineen toimittaa jälkikäteen.

Avustavalla ulosottomiehellä on toimivalta panna häätöperuste täytäntöön. (Linna, 2004, 49–51)

8.2 Ulosottolain mukaisen muuttopäivän määrääminen ja sen tiedoksiantaminen

Kun häätöasia on tullut vireille ulosottovirastossa, määrätään hädettävälle muuttopäivä. Yleensä se määrätään noin 1-2 viikon päähän arvioidusta tiedoksiantamispäivästä. Jos tiedoksiantamiseen lasketaan viikko, on hädettävän muutto päivä noin 2-3 viikon kuluttua. (UK 7:2). Se on viimeinen mahdollisuus hädettävän vapaaehtoiseen muuttoon ja oman muuttokuorman tekemiseen. (Linna 2008, 224)

Hädettävä saa hätöasiasta ilmoituksen vireille tulosta viipymättä, kun se on tullut vastaavalle ulosottomiehelle sekä muuttokehotuksen, jossa on määräpäivä muuttoon ja laiminlyönnin varalta hädön pakkototeutuksen päivämäärä (liite 8). (UK 7:4)

Joskus, jos tilanne on erikoislaatuinen, esimerkiksi huoneiston erittäin huonon hoidon vuoksi voidaan muuttokehotuksen tiedoksiantopäivä määrätä muuttopäiväksi. (Linna, 2004, 54)

Muuttokehotuksen antaminen tiedoksi tapahtuu joko postitse tavallisena virkakirjeenä tai jättämällä se kyseessä oleviin kohdetiloihin, mutta joka tapauksessa aina kirjallisesti. Sen katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä lähettämispäivästä tai siitä kun se on jätetty kohdetiloihin. Lähettämispäivämäärä tulee merkitä muuttokehotukseen. Useimmiten on viisasta käyttää todisteellista tiedoksiantotapaa, varsinkin silloin kun voidaan olettaa että vastaaja kiistää sen saamisen. (Linna, 2004, 56–59)

Vireilletuloilmoituksessa tulee näkyä asianhallintatiedot, vastaava avustava ulosottomies ja hänen yhteystietonsa, muuttokehotus ja yhteydenottokehotus sekä ilmoitus siitä, että hädettävällä on tilaisuus tulla kuulluksi, kuten myös mitä paikalle jääneelle omaisuudelle tapahtuu lain mukaan. Muuttokehotuksessa oleva muuttopäivä on tarkka päivä milloin viimeistään tulee tiloista lähteä. Hädettävänkin on voitava luottaa siihen, että hän saa asua huoneistossa aina siihen päivään asti. Huoneiston huonon hoidon vuoksi ulosottomies voi kuitenkin tehdä itseoikaisun ja toimittaa hädön

heti. Mutta niin sanotuissa normaali tilanteissa asukas voi asua muuttopäivään asti. Tämä tarkoittaa sitä, että muuttopäivää seuraavana päivänä voi ulosottomies toimittaa hädän, mikäli hän huoneistoa tarkastaessaan toteaa siinä vielä joko asuttavan tai tavaroita jätetyn. Mikäli tavaroita on jätetty huoneistoon, voidaan ne ulosmitata saatavien suorittamiseksi tai yksinkertaisesti arvoton tai vähäarvoinen omaisuus hävittää. (Linna, 2004,55–56)

8.3 Muuttopäivän lykkääminen

Toisaalta ulosottomies voi myös lykätä määräämänsä muuttopäivää (liite 10). Laisa ei mainita lykkäysperusteita, mutta uuden asunnon hankkimiseen perustuvat syyt, terveydelliset syyt tai lasten olosuhteisiin perustuvat syyt ovat yleensä hyväksytyjä. Hakijalle ei kuitenkaan saa aiheutua tuntuvaa haittaa lykkäyksestä. (Linna 2008, 228). Saattaa olla, että vuokravälittäjä on jo vuokrannut kyseisen asunnon eteenpäin seuraavalle asukkaalle, eikä voi sitä peruuttaa. Kokemuksen kautta kuitenkin oppii, ettei asuntoa kannata heti markkinoida eteenpäin, ellei jollakin hakijalla ole todellinen ja kiireinen asunnontarve. Eli toisin sanoen muuttopäivää lykkäessä tulee tilanne punnita kokonaisvaltaisesti. Ulosottomiehet kiinnittävät erityistä huomiota lapsiperheiden olosuhteisiin. (Linna, 2004, 71–73)

Vahva pääsääntö kuitenkin on kahden kuukauden enimmäislykkäysaika. Vain jos hätä on inhimillisesti katsottuna kohtuuton ja lykkäyksellä saavutetaan jonkinlainen perusteltu ratkaisu asiaan, voidaan häätöä lykätä yli kahden kuukauden. Ulosottomies perustelee kirjallisesti päätöksensä ja siihen ei saa hakea muutosta (UL 7:4,1). (Linna 2008, 228)

Muuttopäivän lykkäysaika on ulosottokaaren 7 luvun 4 § mukaan hakijan suostumuksella enintään kuusi kuukautta asian vireilletulosta. Yleisin lykkäysaika lienee kahdesta viikosta kuukauteen. Ulosottomiehen kokonaan viran puolesta tekemä lykkäys muuttopäivästä ei heikennä häätöperustetta ja sen täytäntöönpanokelpoisuutta. (Linna, 2004, 76–77)

Tällaisen muuttopäivän lykkäämisen tarkoitus on antaa hädettävälle aikaa järjestellä asioitaan, mutta tarkoitus ei kuitenkaan ole tarjota hänelle ilmaista asumista ajalta. Hädettävä maksaa vuokran myös lykkäyksen ajalta. (Linna 2008, 225)

8.4 Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus ja vuokrasuhteen purkamisesta syntynyt vahingonkorvaus vuokranantajalle

Vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluu maksaa vuokra huoneistosta sovittuna ajankohdana. Kun vuokralainen on irtisanonut huoneiston, on hänellä vielä velvollisuus maksaa myös irtisanomiskuukaudelta vuokransa. Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta 34 § vaaditaan vuokralaista maksamaan vuokra myös hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos hän edelleen käyttää huoneistoa. Huoneiston käytöstä tulee maksaa korvaus muuttopäivään saakka. Hädettävältä ei kuitenkaan voi periä korkeampaa vuokraa, kuin mitä vuokrasopimuksessa on sovittu. Usein kuitenkin vuokra jää vuokralaiselta maksamatta loppu vaiheessa. Jos huoneistosta muuttamista on lykätty ulosottomiehen toimesta, jatkuu vuokranmaksuvelvollisuus edelleen. Vuokranmaksuvelvollisuus päättyy, jos hädettävä ilmoittaa hakijalle tai ulosottomiehelle muuttaneensa tiloista. Vuokralainen joutuu kuitenkin maksamaan irtisanomisajan kaltaisen vuokran muuttopäivän jälkeiseltä kuukaudelta, kuten myös seuraavassa korkeimman oikeuden päätöksessä tuodaan esiin. (Linna, 2004, 79–82)

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksen (KKO:2005:102) mukaan niin sanotun haittavuokran periminen on mahdollista. Vuokranantaja oli solminut kirjallisen toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen 5.9.2001 uuden asukkaan kanssa, mutta joutunut purkamaan sen maksamattomien vuokrien vuoksi hädön uhalla. Häätö toteutettiin 26.4.2002. Vuokralainen veloitettiin maksamaan yhtiölle erääntynyt huhtikuun vuokra. Yhtiö oli ryhtynyt vuokraamaan asuntoa heti, kun huoneisto oli todettu tyhjäksi. Huoneisto saatiin vuokrattu 1.6.2002 alkaen. Toukokuun ajalta vuokra oli menetetty. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 64 §:n 1 momentin mukaan vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus vahingosta, joka vuokranantajalle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta. Käräjäoikeus kuitenkin katsoi yhtiön saaneen suorituksen huhtikuulta 2002 ja, että yhtiölle ei syntynyt mainitun lain 64 §:n 1 momentissa mainittua vahinkoa. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuo-

miota. Yhtiölle myönnettiin valituslupa korkeimpaan oikeuteen. Ongelmana oli siis toukokuun ajalta asunnon tyhjäkäyttö ja saamatta jäänyt vuokra. Korkein oikeus kiinnitti huomion siihen ajankohtaan, jolloin vuokranantaja on tosiasiallisesti saanut huoneiston hallintaansa. Jos vuokralainen olisi häätöpäivänä 26.4.2002 irtisanonut vuokrasopimuksen, olisi hän ollut velvollinen maksamaan vielä irtisanomisajan, eli toukokuun vuokran siinäkin tapauksessa, vaikka olisi heti muuttanut huoneistosta pois. Korkeimman oikeuden mukaan vaatimus toukokuun vuokran osalta ei ollut kohtuuton ja katsoi näin ollen, että vuokralainen velvoitetaan korvaamaan sopimuksen purusta aiheutunut vahinko myös toukokuun osalta.

9 ASIANMUKAINEN HÄÄTÖTOIMITUS

9.1 Häädön täytäntöönpano

Häätö voidaan kaiken kaikkiaan panna täytäntöön kolmella eri tavalla:

- omaisuuden poiskuljetuksella
- häätötiloihin pääsyn estämisellä
- uhkasakkohäädöllä

”Toimituspaikkana pidetään 1 momentissa tarkoitettua tilaa tai paikkaa siihen välittömästi liittyvine alueineen täytäntöönpanon asianmukaisen toimittamisen edellyttämässä laajuudessa”. Näin mainitsee ulosottokaaren 3 luvun 22 §. Tämä tarkoittaa esimerkiksi kerrostalossa rappukäytävää, vinttikomeroa tai kellarikomeroa ja niistä uloskäyntiä. Kiinteistön ollessa kysymyksessä siihen kuuluu koko kiinteistö. Pykälässä mainittu asianmukainen toimittaminen tarkoittaa joutuisuutta, tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Häätö ei saa aiheuttaa suurempaa haittaa vastaajalle, muille asukkaille tai sivullisille kuin mitä täytäntöönpano vaatii. (Linna, 2004, 85–86)

9.2 Ulosottomiehen voimakeinot

Ulosottomiehellä on myös järjestyksenpito-oikeus toimituspaikalla. Ulosottomies voi halutessaan ja nähdessään tarpeelliseksi pyytää poliisilta virka-apua tehtävän suorittamiseen. Ulosottokaaren 7 luvun 5 § mukaan; ”Häätö toimitetaan poistamalla ulosottoperusteessa tarkoitetuista tiloista häädettävät ja siellä oleva omaisuus”. Lisäksi kaikkien huoneistossa häädön alkaessa majoilevien tulee ilmoittaa sekä nimensä että osoitteensa mikäli niitä kysytään. Kaikkien henkilöllisyyden selvittämiseen voidaan ulosottomiehen toimesta pyytää virka-apua, kuten ulosottokaaren 3 luvun 24 § mainitsee. (Linna, 2004, 86–87)

Lainsäädännön keinot ovat hyvinkin rajatut, kun häätö toteutetaan poistamalla tiloista häädettävät sekä siellä oleva omaisuus UK 7:5.1). Kotirauha suojaa häädettävää aina muuttopäivään saakka, mutta muuttopäivän mentyä ei siihen enää voi vedota. Ulosmittauksen toimittamiseksi voi ulosottomies kuitenkin, huolimatta kotirauhan suojasta, toimittaa ulosmittauksen ulosotossa olevien saatavien perimiseksi. Mutta, jos muuttopäivän jälkeisenä päivänä ei kukaan avaa ovea, voidaan apuna käyttää yleisavainta tai lukkoseppää. Myös sisätiloissa saadaan avata lukittuja säilytystiloja jo senkin vuoksi jotta voidaan määritellä omaisuuden arvo. Jos päältä päin näkee, että kyseessä on lukolla suljettu päiväkirja, valokuvakansio tai muu hyvinkin henkilökohtainen esine ei lukkoa saa edes ulosottomies avata. Tällainen esine tulee säilyttää. (Linna, 2004, 88–89)

Mikäli ulosottomies kohtaa vastustusta häädettävien tai ulkopuolisten taholta ja häätöä pyritään estämään, on ulosottomiehellä oikeus saada virka-apua poliisilta. Ulosottomies voi käyttää myös sekä vastarinnan murtamiseksi tarpeellisia ja puolustettavia voimakeinoja. (Linna 2008, 78) Voimakeinoja harkittaessa tulee ottaa huomioon tehtävän laatu, vastarinnan vaarallisuus sekä tilanteen arviointi kokonaisuudessaan. Eri-tyisen tarkkaa harkintaa tulee käyttää kun tiloissa on lapsia tai vanhuksia. Näissä tilanteissa voimatoimet ei liene viisaita. Yhtä kaikki, kunkin tilanteen sen hetkinen arviointi määrää voimakeinojen tarpeellisuuden ja puolustettavuuden. Käytännössä ulosottomiehet eivät itse käytä voimatoimia vaan pyytävät siihen aina virka-apua poliisilta. (Linna, 2004, 89–91).

9.3 Avustaja ja pöytäkirja

”Ulosottomenettelyssä saa käyttää asiamiestä ja avustajaa, jollei muualla toisin säädetä. Jos toimitus pidetään kutsua antamatta, vastaajan pyynnöstä hänelle on varattava tilaisuus pyytää avustajansa paikalle, jos tämä voi saapua viivytyksettä.

Asiamiehenä tai avustajana ei saa toimia 1 luvun 16 §:ssä tarkoitettu ulosottomiehen läheinen.” Näin mainitaan ulosottokaaren 3 luvun 10 §. Eli jos hädettävästä tuntuu että hän ei yksi asiasta selviä, voi toki pyytää avustajan paikalle. Yleensä itse häätötoimituksesta ei anneta mitään erillistä kutsua tai tarkkaa aikaa, mutta jos vastaaja on paikalla, on siis avustajan pyytäminen mahdollista. Itse häätötoimitusta ei kuitenkaan saa viivästyttää kohtuutonta aikaa. (Linna, 2004, 91–92)

Häätötoimituksesta tulee pitää pöytäkirjaa (UK 3:35), jos tilaisuudessa paikalla olevat tulevat esittämään väitteitä tai vaatimuksia tai jos siihen jostain muusta syystä ilmenee tarvetta (liite 11). Pelkkiin muistiinpanoihin voidaan tyytyä, jos voidaan olettaa, että omaisuudesta tai sen hävittämisestä ei tule jälkikäteen vaateita. Pöytäkirjaan tulee merkitä vastaajan tai hädettävien läsnäolo, lausumat ja muut tarpeelliseksi katsotut tiedot. Varsinkin omaisuudesta tulee merkinnät olla tarkat; talteen otettu omaisuus ja hävitetty omaisuus tai jopa ulosmitattu omaisuus tulee käsitellä pöytäkirjassa. Liitteenä siihen voi kirjata esimerkiksi valokuvia tai videoita häätötilasta. (Linna, 2004, 92)

Häätötoimituksessa ei tarvitse olla todistajia paikalla. Suositeltavaa on kuitenkin, että sellainen on kaiken varalta paikalla. Todistajan rooli on tarvittaessa vahvistaa pöytäkirjan oikeellisuuden tai muun toimituksen kulun. Todistajan tulee olla esteetön esteellisyysperusteen mukaan (OK 17:43). Jos häätö on niin sanotusti helppo, eli tiloista on muutettu pois ja huoneisto on tyhjä, riittää jopa että paikalla olevan vuokratilojen huoltomies vahvistaa tämän ja näin toimii todistajana asiassa. (Linna, 2004, 93).

9.4 Omaisuuden käsittely

Ennen vuotta 2003 ei hädettävän omaisuuden käsittelystä ollut säännöksiä. Tavallista oli, että omaisuus kannettiin ulos ja kun tilat olivat tyhjä, katsottiin, että häätö oli suoritettu. Ulkona olevalle omaisuudelle ei järjestetty vartiointia eikä minkään näköistä suojaa, satoi tai paistoi, varastettiin sitä tai ei. Nykyisissä säädöksissä on menettelyohjeet hädetyn omaisuuden suhteen. Omaisuus voidaan jaotella menettelyn suhteen suoraan seuraavasti:

- arvoton tai vähäarvoinen omaisuus
- omaisuus, jolla on myyntiarvoa
- erityisomaisuus

Arvokas omaisuus, eli omaisuus, jolla on myyntiarvoa, otetaan talteen. Yleisesti häätökohteessa oleva omaisuus ulosmitataan kaikkien saatavien suorittamiseksi, ei siis vain esimerkiksi vuokratien suorittamiseksi. Arvoton tai rahallisesti vähäarvoinen omaisuus voidaan hävittää. Erityisomaisuutta on omaisuus, joka mitataan tunnesiteisiin perustuen ja se otetaan talteen. Valokuvat, asiakirjat, kuitit, tositteet, kirjanpito, postimerkkikokoelmat, vihkitodistukset, päiväkirjat ja muut vastaavat esineet ovat erityisomaisuutta, mikäli ne ovat selvästi havaittavissa muusta omaisuudesta. (Linna 2008, 227) ”Ylipäätään kaikki sellainen omaisuus, joka on ainutkertaista, kuuluu lähtökohtaisesti säilytettäviin, jollei esineiden koko tai määrä rajoita säilyttämismahdollisuuksia”(Linna, 2004, 115). ”Kriteerinä voidaan pitää sitä, olisiko esineestä todennäköisesti saatavissa myynti- ja säilytyskustannukset ylittävä myyntihinta erillisenä myyntiobjektina. Suositeltavaa olisi, että ennen hävittämistä tavarat valokuvataan. Likaiset vaatteet ja astiat voi hävittää. Yleensä myöskään kuluneilla tai halvoilla huonekaluilla ei ole myyntiarvoa. Liian tiukkoja vaatimuksia ulosottoviranomaisen harkinnalle säilyttämisen tai hävittämisen suhteen ei hädän luonne huomioon ottaen voida asettaa” (HE 216/2001). Taloyhtiölle tai hädettävälle ei saa aiheutua tarpeetonta vahinkoa tai ylimääräisiä kustannuksia puhumattakaan ympäristön roskaamisesta. (Linna, 2004, 115).

9.4.1 Tavaroiden poiskuljetus

Ulosottomies ymmärtää siis kolme osa-aluetta omaisuuden käsittelyssä; poiskuljetus, hävittäminen sekä talteen ottaminen, varastoiminen ja myynti. (Linna, 2004, 95–96).

Kun huoneistossa oleva omaisuus kuljetetaan pois, toimitaan Ulosottokeuhon 7 luvun 1 § 1 momentin mukaan. Itse ulosottomies ei saa olla muuttomiehenä kantamassa, ei edes erillistä korvausta vastaan, jos tavaroiden poiskuljetus voidaan suorittaa ulkopuolisin avuin (UK 1:22). Ulosottomiehen tulee vastata omaisuudesta koko ajan, ettei sitä päästä varastamaan tai muutoin tuhoamaan. (Linna, 2004, 99)

9.4.2 Lukkoseppähäätö

Jos ulosottomiehellä ei häätöajankohtana ole tarvittavia säilytystiloja tai jos häädettävän säilytettävää omaisuutta on paljon, joko talteen otettavaa tai hävitettävää, on varmastikin perusteltua suorittaa niin sanottu lukkoseppähäätö. Se tapahtuu siten että oven lukko vaihdetaan, joko huoltoyhtiön toimesta tai lukkoseppän toimesta ja näin estetään häädetyin pääsy tiloihin. Häätö katsotaan toimitetuksi kun tiloihin pääsy on häädetyiltä estetty. Asian vireilläolo kuitenkin jatkuu niin kauan kunnes tilat ovat tyhjäät ja omaisuus käsitelty tarkoituksenmukaisella tavalla. Ulosottomiehellä on kuukausi aikaa käsitellä huoneistoon jätetty omaisuus. Tämän kuukauden aikana häädetyillä on oikeus tulla hakemaan talteen otettua omaisuuttaan pois ennen myyntiä tai ennekuin se hävitetään. (UK 7:6.2), (Linna, 2004, 100–102).

Kun asukkaalle asetettu muuttokehotuksen päivämäärä on mennyt, voidaan häätö toteuttaa koska vaan. Ulosottomiehen velvollisuus on päättää mitä tehdään huoneistoon jääneelle/jätetylle omaisuudelle. Jo muuttokehotuksessa on häädettävälle ilmoitettu mitä lain mukaan tapahtuu omaisuudelle jonka hän niin sanotusti jättää taakseen. Edellä mainitun hallituksen esityksessä jatketaan: ”...voidaan paikoilleen jätetty vähäarvoinen omaisuus rinnastaa hylättyyn omaisuuteen. Sen sijaan päinvastaisessa tapauksessa varovaisuus olisi paikallaan. Näin toiminta olisi sopusoinnussa omaisuuden suojaa koskevan perustuslain 15 §:n kanssa. Muu kuin vähäarvoinen omai-

suus tulee kuljettaa pois. Esimerkiksi toimivat kodinkoneet, viihde-elektroniikka, kirjat, korut ja taide-esineet sekä hyväkuntoiset ja myyntiarvoa omaavat huonekalut tulisi ottaa talteen”(HE 216/2001).

9.4.3 Varastoiminen ja myynti

Kun ulosottomies katsoo parhaaksi ottaa talteen omaisuutta, on hänellä velvollisuus huolehtia siitä. Lämpimiä varastotiloja ei aina ole saatavilla, joten riittää kunhan omaisuus on kohtuullisesti suojattu. Häädettävällekin tulee antaa mahdollisuus suojata, vakuuttaa tai muin toimin estää oman omaisuutensa arvon aleneminen. Aina varataan myös tilaisuus häädettävän noutaa omaisuutensa pois. Tarkoituksena ei ole, että omaisuutta säilytetään vain säilyttämisen vuoksi vaan, että siitä mahdollisesti saataisiin varoja, joilla maksaa kulut ja velat. Mahdolliset myynnistä saadut varat joko tilitetään häädetylle, jos tilitysosoite on tiedossa, tai talletetaan virkavarojen tilille odotamaan häädetyt yhteydenottoa yhteensä kymmenen vuoden ajan, jonka jälkeen häädetty menettää varat valtiolle. Yleensä kuitenkin on niin, että häädettävällä on vireillä ulosottoasioita, minkä vuoksi omaisuudesta tilitetyt varat yleensä ulosmitataan saatavien suorittamiseksi. (UK 7:7), (Linna, 2004, 102–105).

Jos häädetty maksaa häädöstä aiheutuneet kulut ja ulosottomaksut on hänellä oikeus saada talteen otettu omaisuus takaisin noutamalla se viimeistään päivää ennen myyntiä. Kulut sisältävät myös säilytys- ja varastointikulut mikäli häädetyt tavat eivät ole enää kohdetiloissa. (UK 7:7) Myyntipäivänä ei hänellä tätä oikeutta enää ole. Myyntipäivänä hänellä on oikeus esittää tarjous ”omasta omaisuudestaan” ja näin saada se takaisin. Ulosmitattuja tavaroita ei tämä säännös koske. (Linna, 2004, 108)

Jos ulosottomies päätyy omaisuuden myyntiin, järjestetään huutokauppa tai annetaan häädetyt omaisuuden myynti luotettavan huutokaupan toimittajalle. Korut, kulta- ja hopeaesineet myydään joko huutokaupalla tai suoraan kultasepäntoimintaan. Häädön hakija antaa yleensä vakuuden, jos häätöperuste muuttuu ja täytäntöönpanosta aiheutuu vahinkoa. Omaisuus kuitenkin pyritään aina myymään käypään hintaan. Vähäarvoista omaisuutta ei ryhdytä myymään vaan se hävitetään. Hävittämisessä ulosottomies voi menetellä kolmella tavalla; hävittää omaisuus itse, antaa tehtävä

ulkopuoliselle tai antaa hakijalle täydet valtuudet omaisuuden suhteen menetellä haluamallaan tavalla. Käytännössä kuitenkin huoneiston tyhjennyksen arvottomista esineistä ja huonekaluista hoitaa hakija. Tällöin hakija pyytää ulosottomieheltä kirjallisen luvan, jossa määritellään missä tiloissa olevaa omaisuutta tämä lupa koskee. Luvan myötä hakija sitoutuu hävittämään hädätyn tavarat asianmukaisesti. Kulut sisällytetään täytäntöönpanokuluihin. (Linna, 2004, 109–113).

Häädön jälkeen lähetetään hädetylle, mikäli osoite on tiedossa, tieto siitä miten hänen omaisuutensa suhteen on menetelty (UK 7:7).(Linna, 2004, 99), (liite 13)

9.5 Häätö uhkasakon avulla

Häätö uhkasakon avulla tarkoittaa ulosottomiehen toimittamaa häätöä, jolloin painostetaan hädettävää itse muuttamaan kohdetiloista sakon uhalla. Uhkasakkohäätö on mahdollinen, jos vastaaja on maksukykyinen, menettely on tarkoituksenmukainen ja vastaaja kykenee huolehtimaan omaisuuden poiskuljetuksesta. Tilanteita, joihin uhkasakkohäätö sopii, ovat esimerkiksi tapaukset, joissa huoneistoa on voitu käyttää muuhun tarkoitukseen kuin mitä on sovittu esimerkiksi kun kyseessä on yritys tai vuokraoikeus on luvottomasti siirretty toiselle. Eli, kun uhkasakkohäätö on kyseessä, vuokralainen ei ole maksukyvytön, vaan jollain tapaa niskoitteleva. (Linna, 2004, 118). Uhkasakkohäätöä ei kuitenkaan koskaan tulisi käyttää vähävaraisen tai syrjäytyneen henkilön häätämiseksi sillä maksamatta jäävä uhkasakko lisää vain hädettävän velkamäärä ja ahdistusta. (Linna 2008, 227, 228)

Häädön asianosaisia tulee kuulla ennen uhkasakon asettamista, jollei se tuntuvasti vaikeuta täytäntöönpanoa. Uhkasakko voidaan asettaa joko kiinteänä euromääräisenä summana tai juoksevana, joka tarkoittaa sitä että määrätään perussumman lisäksi esimerkiksi jokaiselta viikolta 500 euroa jonka hädettävä on tiloissa. Ulosottomies tekee päätöksen uhkasakosta aina kirjallisena ja päätös toimitetaan hädettävälle todisteellisesti. Sakko tuomitaan maksettavaksi kun todisteellinen tiedoksianto on suoritettu (UK 3:75). Mikäli hädettävä muuttaa tiloista pois ennen määrättyä muuttopäivää, raukeaa asetettu uhkasakko ilman seuraamuksia. Jos muutto toteutuu vasta määrätyn muuttopäivän jälkeen, voidaan käräjäoikeudesta hakea tuomio sakon mää-

räämiseen. Joskus voidaan uhkasakosta huolimatta joutua toteuttamaan niin sanottu ”kantohäätö”.

9.6 Ilmoitus sosiaaliviranomaisille

Ulosottoviranomaisen on syytä ilmoittaa sosiaaliviranomaisille, jos odotettavissa on asunnottomuusongelmia, etenkin lapsiperheissä, mutta myös, jos kysymyksessä on sairaita tai dementoituneita vanhuksia, jotka tarvitsevat sosiaaliviranomaisten huolenpitoa (liite 9). Tällaisia avuttomia henkilöitä ei voi jättää oman onnensa nojaan. Jos ulosottomies tapaa häätöpäivänä tällaisia henkilöitä huoneistosta, hän ei saa panna häätöä täytäntöön ennen kuin asunto- sosiaaliviranomaisille on annettu mahdollisuus järjestää ja selvittää palvelujensa tarve. (UK 7:3 ja 5:2),(Linna T. 2008, 223)

10 HÄÄTÖPROSESSIN JULKISUUS

Ulosottolain 3 luvun 23 § mukaan häätötoimitus ei ole julkinen tilaisuus. Asia koskee vain häädettävää, hakijaa, toimitukseen kutsuttua ja sivullista, jonka oikeutta toimitus saattaa koskea. Ulosottomiehellä on suoranainen velvollisuus häätää uteliaat naapurit, asiaankuulumattomat henkilöt ja ulkopuoliset pois toimituspaikalta. Hänen vastuullaan on, ettei häädettävän omaisuutta anasteta tai kohdella kaltoin. (Linna, 2004, 123–124).

Asiaa koskevat pöytäkirjat ja päätökset tallennetaan ulosottorekisteriin. Eri ulosottomiehet voivat hankkia erityistietoja asiansa välttämättömin osin taustatiedoiksi ulosottorekisteristä (UK 1:26). Muita tietoja ulosottomiehet voivat luovuttaa toisilleen ulosottoasian hoitamista varten (UK 3:69). Ulosottomiehellä on oikeus luovuttaa asunto- ja sosiaaliviranomaisille salassa pidettävää tietoa kun kysymyksessä on ilmoitus lapsista tai muun sosiaalihuollon tarpeessa olevasta. (UK 6a:3) Muille viranomaisille on ulosottorekisteristä lupa antaa vain asianhallintatiedot ja muista asiakirjoista vastaajan tunnistetietoja ja yhteystietoja sekä taloudellista asemaa ja toimintaa koskevia tietoja. (UK 1:33) Kaikille julkisia kahdelta edeltäneeltä vuodelta ovat häätöasiassa hakijan ja vastaajan nimi, vastaajan syntymäaika ja kotikunta ja vireilläoloai-

ka. Kaikki ulosottomiehelle laaditut asiakirjat ovat julkisia, mikäli ne eivät ole julkisuuslain mukaan salaisia, kuten vastaajan taloudellinen asema, tiliotteet tai muut taloudelliset tiedot, liike- tai ammattisalaisuudet tai sosiaalihuollon asiakkuus mm. Jos häätötoimituksessa on otettu valokuvia omaisuudesta tai tiloista niin ne ovat aina salaisia. Häädöstä ei tule merkintää luottotietoihin; merkintä tulee rästissä olevista vuokrasaatavista, joita ei aina pystytä esimerkiksi häädettävän omaisuudella kuittamaan. Asianosaisjulkisuus määräytyy aina, kuten laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta määritellään 11 §. Ulosottomies itse ei saa ilmaista sellaisia häädön aikana tietoonsa saamia seikkoja, jotka on määrätty salaisiksi, kuten esimerkiksi terveys-tietoja tai sosiaalihuollon tietoja. Hänen tulee huolehtia omaisuuden hävittämisestä ja säilyttämisestäkin tavalla, joka varmistaa että salassa pidettävät tiedot eivät tule julki tai sivullisten nähtäville. Myös kantomiehet ja muut apuhenkilöt ovat toimeksiannon saajina vaitiolovelvollisia. (Linna, 2004,123–128)

11 MUUTOKSENHAKU JA HÄÄDÖN KULUT JA MAKSUT

11.1 Ulosottovalitus ja muutoksenhaku

Ulosottovalitus on varsinainen muutoksenhakukeino ulosotossa Ulosottokaaren 11 luvun mukaisesti. Jos joku asianosaisista on häätötoimituksessa mukana, kuuluu ulosottomiehen velvollisuuksiin antaa muutoksenhakuohjaus ja valitusosoitus (liite 12). Valitusosoitus on myös pakollinen liite toimituskirjan otteessa tai jäljennöksessä joka asianosaisella aina annetaan tai postissa lähetetään. Tyytymättömyyttä ei kuulu ilmoittaa. Määräaika valitukselle on kolme viikkoa laskettuna toimituspäivästä, jos vastaaja on ollut siinä läsnä. Muussa tapauksessa määräaika lasketaan toimituksen tiedoksiannosta. Valitus on tehtävä kirjallisesti ja se tulee toimittaa ulosottomiehen kanslian kautta kärjäoikeuteen. Ulosottomies tai vouti liittää siihen oman lausuntonsa mukaan. (Koulu, Havansi, Korkea-aho, Lindfors & Niemi, 2009).

Valitusoikeus on vastaajalla, mutta myös alivuokralaisella. Käsittelevä kärjäoikeus määräytyy sen mukaan, missä häätötoimitus on suoritettu. Kärjäoikeudesta asia voi

edetä hovioikeuteen valitusmenettelyn kautta ja hovioikeuden käsittelyssä ratkaistaan pääkäsittelyn tarpeellisuus. (Koulu, Havansi, Korkea-aho, Lindfors & Niemi, 2009).

Joskus valituskirjelmässä esiintuotu asia onkin luonteeltaan kantelu. Tällöin valitus jätetään käräjäoikeudessa tutkimatta ja osoitetaan asianomainen kantelemaan valtakunnanvoudinvirastolle UK11:18). Tämä ei kuitenkaan muuta jo tehtyä päätöstä vaan johtaa lainsäädännön kehittämiskehotukseen tai ulosottomiehelle annettuun huomautukseen. (Koulu, Havansi, Korkea-aho, Lindfors & Niemi, 2009). Häätöperusteeseen häädettävä voi hakea muutosta hovioikeudelta tai takaisinsaantia yksipuoliseen tuomioon asianomaiselta käräjäoikeudelta. Vain poikkeustapauksissa voidaan häätötuomio kumota muutoksenhaussa. (Linna, 2004, 129–130).

11.2 Täytäntöönpanon kulut ja maksut

Jotta oikeusturva olisi oikeudenmukainen, kuuluu sen vaatimuksiin oikeusturvan saatavuuden hinnoittelun kohtuullisuus. Vaikka ulosottomenettely ei olekaan ilmainen, niin kuitenkin se on suhteellisen edullinen, ja vähävaraiselle luonnolliselle henkilölle jopa maksuton eräissä tapauksissa. Ulosoton kustannuksista ja kuluista säädetään ulosottomaksulaissa 34/1995, ulosottomaksuasetuksessa 35/1995 ja ulosottokaareissa 9 luvussa sekä vielä oikeusapulaissa 257/2002. (Koulu, Havansi, Korkea-aho, Lindfors & Niemi, 2009)

Ulosottomaksut (taulukko-, käsittely-, tilitys-, myynti-, täytäntöönpano-, tai valvonnan myöhästymismaksut) ovat, joko kiinteämääräisesti määriteltyjä rahasummia tai tarkkojen taulukoiden mukaan laskettuja summia. Täytäntöönpanokulut vaihtelevat tapauskohtaisesti. Ne peritään vastaajalta, mutta myös hakija on toissijaisesti niistä vastuussa (UK 9:1). (Koulu, Havansi, Korkea-aho, Lindfors & Niemi, 2009)

Esimerkkinä mainittakoon, että täytäntöönpanomaksu häädöstä asuinhuoneistosta on 84 euroa ja muu häätö 168 euroa. (Oikeuslaitos 23.4.2009)

Maksuton ulosottokin vastaajalle on Suomessa mahdollista. Ulosottomies voi tapauskohtaisesti luopua maksuista ”jos siihen on perusteltu syy tai maksun periminen

olisi kohtuutonta” (UIMaksuL 5.4 §). Oikeusapuakin voidaan myöntää, mutta yleensä sellainen ei ole tarpeen hakijalle eikä velallisellekaan. (Koulu, Havansi, Korkea-aho, Lindfors & Niemi, 2009)

Ulosottomaksut ja täytäntöönpanokulut ulosmitataan velvolliselta osapuolelta ilman eri perustetta. Sekä ulosottomaksut että täytäntöönpanokulut ovat viranomaissuoritteita. Lisäksi voi asianosaiselle kertyä myös asianosaiskuluja. Ne eivät kuitenkaan kuulu ulosmittauksin katettaviksi kuluiksi. Asianajajan käyttäminen avustajana ulosottoasiassa jää kuluiltaan kokonaan asianosaisen kannettavaksi ellei hänelle ole myönnetty maksutonta oikeusapua. (Koulu, Havansi, Korkea-aho, Lindfors & Niemi, 2009).

12 LYHYT OHJEISTUS VUOKRAVALITTÄJÄLLE ASUKASVALINNASTA HÄÄTÖPROSESSIIN

1. Ole tarkka kun valitset uutta asukasta. Tarkista luottotiedot, ulosottotiedot ja kuuntele ”puskaradion” tiedotukset sekä edellisen vuokranantajan kertomus.
2. Kun liikut talossa myöhemmin muissa asioissa, keskustele asukkaiden kanssa. Asukkaat nopeastikin kertovat uuden asukkaan asumistyylistä.
3. Mikäli saat tiedot asumishäiriöistä, pyydä aina kirjallinen tuotos. Jos asukkaat ovat arkoja ottamaan yhteyttä naapuriin, niin ole oma-aloitteinen, jotta saisit häiriöilmoituksen muutamasta asunnosta. Soita itse häiriöasukkaan naapureille ja kysele ja pyydä kirjallista ilmoitusta.

Jos huoltomies syystä tai toisesta on saanut tietää asunnon huonosta hoidosta, tee ilmoitus asukkaalle huoneiston tarkastamisesta. Ota yhteys myös terveystarkastajaan, jotta hän mahdollisesti voisi osallistua tarkastukseen.

Jos vuokralaisellasi on maksuongelmia, lähetä maksukehotuksen mukana häätöuhkaus. Tässä tapauksessa ei tarvita varoitusmenettelyä.

4. Lähetä varoitus todisteellisesti häiriöasukkaalle tiedoksi, kun sinulla on vähintään kahdelta naapurilta kirjallinen valitus.

Jos kysymys on huoneistontarkastuksesta tee esim. siivousmääräys ja määrää uusi päivä tarkastaaksesi siivouksen toteutumisen.

5. Anna häiriöasukkaalle mahdollisuus korjata asumisensa. Jos sitä ei tapahdu, ole valmis pyytämään kirjalliset valitukset naapureilta uudestaan.
Tarkastaessasi siivousmääräyksen saanutta asuntoa, ole valmis jämäkästi ilmoittamaan onko siivouksen taso riittävä. Jatkotoimenpiteet tilanteen mukaisesti.
Anna vuokralaiselle mahdollisuus maksaa erääntyneet vuokrat vaikka maksu sopimuksella pienemmissä erissä.
6. Irtisano tai pura häiriöasukkaan sopimus tilanteesta riippuen.
7. Jos asukas ei ole muuttanut muuttopäivänä, hae käräjäoikeudelta asukkaalle muuttovelvoite. Muista liittää kaikki asiakirjat mukaan; maksukehotus, häätöuhka, valitukset, varoitukset, siivouskehote, huoneiston tarkastuspöytäkirja siivouskehotteen jälkeen, irtisanomisilmoitus, purkamisilmoitus.
8. Lähetä käräjäoikeudelta saamasi tuomio muuttovelvoitteesta ulosottoviranomaiselle häädön täytäntöönpanoa varten.
9. Ole yhteydessä ulosottomieheen häätöpäivänä kuullaksesi onko huoneisto tyhjä. Jos huoneistossa on vähäarvoista omaisuutta, pyydä lupa sen hävittämiseen. Tyhjennys/siivouslasku sekä avainten uudelleen sarjoitus (jos niitä kaikkia ei ole palautettu), kuuluu häädetyn maksettavaksi. Jos huoneistossa on myyntiarvoltaan arvokasta omaisuutta, odota kunnes ulosottomies on käsitellyt asian.
Vuokranantajan kannattaa häädön yhteydessä sarjoittaa lukot uudelleen, mikäli kaikkia avaimia ole saatu takaisin Jos avainsarja on niin sanotusti perusmuotoinen, voidaan sitä teettää missä tahansa malliavaimen kanssa. Lukokoseppätason ja tehdastason avaimet ovat turvallisimpia koska niitä voidaan teettää vain isännöitsijän kautta avaimen liittyvän avainkortin kanssa tai suoraan tehtaalta. (Tapiola)
10. Vuokraa asunto mahdollisimman pian uudella onnella ja paremmalla menestyksellä. Muista, että rapatessa roiskuu ja vahingoilta ei aina voi välttyä!

13 LOPPUPÄÄTELMÄT

Pohdiskellessani asumista suomalaisessa kulttuurissa tulin siihen loppupäätelmään, että asunto kaikkine eri asumismuotoineen on ihmisen perustarve. Se voi omistukseltaan olla, joko oma tai vuokrattu tai siltä väliltä, mutta asunto pitää olla. Ilman sitä on ihminen kiertävä kulkuri vailla pysyvää olinpaikkaa. Se vaikeuttaa elämistä ja olemista kaikin puolin.

Asumisen tilastoista huomaa, että asuntokunnat asuvat melko ahtaasti vielä tänäkin päivänä. Työskennellessäni vuokravälittäjänä vuokrasin useinkin kolme- tai nelihenkiselle perheelle kaksion. Kun lapset kasvoivat ja tarvitsivat tilaa, muuttivat vanhemmat olohuoneen puolelle sänkyineen. Tulotaso ei sallinut vuokrata isompaa huoneistoa. Uskon, että näin on vieläkin. Toisaalta, ne perheet, jotka ovat luottaneet huomiseen ja uskaltaneet hankkia isomman asunnon, ovat saattaneet joutua työttömyyden tai sairauden vuoksi muuttamaan pienempään tai mahdollisesti jopa joutua hädetyksi maksamattomien vuokrien vuoksi. Oma lukunsa on sitten ne asukkaat, jotka kiertelevät asunnosta toiseen niin kauan, kun heille vaan asuntoja vuokrataan. He saattavat olla kaikkialla häiriöksi. Viimeisinä vetoinaan he etsiytyvät jonkun parisuhteen avulla asuinkumppaniksi jollekin johonkin huoneistoon sillä tuloksella, että myös tuo asuinkumppani tullaan häiriöiden vuoksi häätämään. Nämä asukkaat päätyvät ennemmin tai myöhemmin sellaisille asuinalueille tai taloihin, joista ei ole ”ylöspääsyä” tai pahimmassa tapauksessa asunnottomiksi. Se, miten häätöjä pystytäisiin estämään, on vaikea kysymys, johon ei varmasti yhtä ja selkeää vastausta löydy ja yhtenäisiä syitä on vaikea etsiä.

Ulosottoviranomaisen toimittama häätö on asianosaiselle raskas ja nöyryyttävä kokemus. Suurin osa hädetyistä ymmärtää, että mikäli se heistä riippuu, se jää ainoaksi kokemukseksi siltä alueelta. Toiset asukkaat saattavat sitten siihen toimitukseen jopa tottua ja tuntevat ulosottomiehet jo kenties puhuttelunimiltään. Taitavat ulosottomiehetkin jo tietää heidät useampaa häätöä kun ovat saattaneet joutua toimittamaan.

Ulosottokaari on mielestäni nykyisissä säädöksissään ottanut hyvin huomioon omaisuuden käsittelyn. Enää ei tarvitse häpeillen siirrellä tavaroitaan ulkoa sateesta, vaan hädetyllä on jopa mahdollisuus pyytää ulosottomieheltä muutamaa lisäpäivää tava-

roidensa hakemiseen. Näin säästytään myös meille kaikille omissa oloissamme niin rakkailta tuntuilta valokuvien tai muun samankaltaisen esineiden ja muun omaisuuden hukkaamiselta.

Olen pyrkinyt siihen, että opinnäytetyössäni näkyisi koko vuokra-asumisen elinkaari. Kun mietin aihevalintaani päädyin tähän ratkaisuun, jossa käsittelisin aihetta oman kokemukseni osalta, lain osalta sekä myös lakia soveltavien kirjojen avulla koko asumisen kaarta. Asumisen kaari alkaa sopivalla asukasvalinnalla jatkuen sopimuksen tekoon. Matkan varrella voi tulla asumisessa ongelmia ja joskus niistäkin voi selvitä. Maksamattomista vuokrista voidaan tehdä maksusuunnitelma, häiriöllinen asukas voi ymmärtää häirinneensä toisia ottaa opiksi ja jatkaa asumista, siivoton ja huoneistoa huonosti hoitava saattaa saada apua sosiaaliviranomaisilta siivouksessa ja niin edelleen. Joskus kuitenkin joudutaan mahdollisten ongelmien tähden tyhjentämään vuokrahuoneisto häätämällä. Liitteeksi olen valinnut asumisen todentavia malliasiakirjoja sekä kirjasta Yrityksen asiakirjat että hädöstä Satakunnan ulosottovirastosta.

Se, miten häätötoimitus tehdään, ei ole itsestään selvyys eikä pelkkä kylmä toimitus. Usein siihen saattaa liittyä lapsia tai vanhuksia, jotka tulee ottaa erityisesti huomioon. Muuttopäivää saatetaan lykätä, jotta lapset saadaan sijoitettua tai heille saadaan paremmat olot. Vanhukset saattavat olla jonossa vanhustenkotiin tai yksinkertaisesti vain tarvita hieman enemmän huolenpitoa viranomaisilta. Näin toimimalla he saattaisivat pystyä asumaan vielä muutaman hetken kotonaan. Kaikki ei ongelmisakaan ole aina sitä miltä näyttää. Maalaisjärki on hyvä olla aina matkassa mukana.

On hyvä, että häätö ei ole kaikille julkinen tapahtuma. Ne, joilla on mahdollisuus, voivat nousta ongelmistaan ylös, tuntematta niin suurta häpeää, kuin mitä julkinen toimitus voisi tuoda. Myöskään hädön toimituskulut eivät ole ylitsepääsemättömän korkeita, vaikkakin siihen lisätään avainten sarjoitukset, huoneiston siivouskulut mm ja näin ollen lisäävät hädöstä tullutta kokonaiskulua.

Yhtä kaikki, häätö oikeudellisena toimenpiteenä on pakkotoimenpide, johon on joskus pakko vuokranantajan turvautua, jotta voisi taata hyvän asumisen muille talossa asuville asukkaille tai saada omat saamisensa.

LÄHTEET

Hienonen, V., Kinnunen, H., Viita, A. 2010. Hyvä vuokrasuhde. Kiinteistöalan kustannus Oy

Husa J., Mutanen A. & Pohjalainen T., Kirjoitetaan juridiikkaa.2008. Talentum

Karttunen T., Koivunen K., Laasanen H., Sippel L., Uitto T., Valtonen M., 2008. Juridiikan perusteet. WSOY oppimateriaalit.

Koulu R., Havansi E., Korkea-aho E., Lindfors H., Niemi J.2009. Insolvenssioikeus. WSOYpro.fi Juridiikkaonline.

<http://www.wsoypro.fi.lillukka.samk.fi/wsoypro.aspx?prevpos=in111.18308&page=selain&ts=jo&pos=in111.0&offset=#gethere>. [viitattu 23.4.2011]

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228

Laki velan vanhenemisesta 15.8.2003/728

Lappalainen J., Frände D., Havansi E., Koulu R., Niemi J., Nylund A., Rautio J., Sih-to J., Virolainen J., 2007. Prosessioikeus. WSOYpro.fi Juridikaonline.

<http://www.wsoypro.fi.lillukka.samk.fi/wsoypro.aspx?prevpos=pr111.40252&page=selain&ts=jo&pos=pr111.0&offset=#gethere>. [viitattu 23.4.2011]

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

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

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4

Rikalainen, E.2009. Asunnon vuokraus, Laki ja käytännöt. Kiinteistöalan kustannus Oy

Saarnilehto A., Hemmo M., Kartio L., 2004. Varallisuus oikeus. WSOYpro.fi Juridikaonline.

<http://www.wsoypro.fi.lillukka.samk.fi/wsoypro.aspx?prevpos=va111.0&page=selain&ts=jo&pos=va111.12768&offset=0.3>. [viitattu 23.4.2011]

Salovaara-Karstu, C., Muttilainen, V.2004. Asuntohäädöt 2000-luvun Suomessa. Oikeuspoliittinen tutkimuslaitos. Helsinki: Hakapaino Oy

Suomen perustuslaki 11.6.1999/731

Tilastokeskus. Suomi lukuina 2010. Myyntipalvelu, yleisjulkaisu.

Turunen J. 2001. Tehokas perintä – käsikirja kiinteistöalalle. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

Ulosottokaari 15.6.2007/705

Uitto, T. 2009. Maksuvelvollisuuden lakkaamisesta. Kiinteistöalan kustannus Oy

Ara. Asunnottomat 2009. Selvitys 5/2010. Viitattu 25.2.2011.

<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=23753&lan=fi>

Ara. Häätöprosessi. Viitattu 25.2.2011.

<http://www.ara.fi/default.asp?contentid=13864&lan=fi>

Ara. Yleistä asumistukea saavien kotitalouksien vuokrat 1/2011. Viitattu 25.2.2011.

<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=24501&lan=fi>

Hallituksen esitys. Viitattu 16.4.2011. <http://www.edilex.fi/virallistieto/he/20010216>

Hynninen H., Raatikainen P., 2002. Yrityksen asiakirjat. WSOYpro.fi Juridikaonline. Viitattu 23.4.2011.

<http://www.wsoypro.fi.lillukka.samk.fi/wsoypro.aspx?prevpos=ya111.22769&page=selain&ts=jo&pos=ya111.3&offset=#gethere>

Kuluttajavirasto. Asumisoikeusasunto. Viitattu 25.2.2011.

<http://www.kuluttajavirasto.fi/asuminen/ostaminen/asumisoikeusasunto>

Kuluttajavirasto. Osaomistusasunto. Viitattu 25.2.2011.

<http://www.kuluttajavirasto.fi/asuminen/ostaminen/osaomistusasunto>

Kuluttajavirasto. Palveluasuminen. Viitattu 25.2.2011.

<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/palveluasuminen/>

Nuorisosauntoliitto ry. Viitattu 2.3.2011.

http://www.asumisenabc.fi/tunne_oikeutesi/vuokrasopimus/index.html

Population and social conditions. Rybowska A., Schneider M., Eurostat. Statistics in focus. 4/2011. Viitattu 25.2.2011.

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-SF-11-004/EN/KS-SF-11-004-EN.PDF

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkójulkaisu].ISSN=1798-6745. 2008, Asuinolot Suomessa vuonna 2008 . Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 3.4.2011

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen hinnat [verkkójulkaisu].ISSN=1797-3880. 4. vuosineljännes 2010. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu: 3.4.2011.

Tapiola. Avaimet. Viitattu 20.4.2011.

<http://www.tapiola.fi/NR/rdonlyres/A37F3213-1DA4-4B11-BDD8-91FB139F1EAF/0/G45Avainturvallisuus.pdf>

Tilastollinen vuosikirja. Viitattu 1.5.2011.

http://pxweb2.stat.fi.lillukka.samk.fi/sahkoiset_julkaisut/vuosikirja2010/html/suom000.asp

Ulosottoimen tilastoja vuodelta 2010. Viitattu 1.5.2011.

http://www.oikeus.fi/vvv/uploads/27gne401z_2.pdf

Ympäristöministeriö. Viitattu 25.2.2011

<http://www.asuminen.fi/?action=browse&path=7,10>

Ympäristöministeriö. Palveluasuminen. Viitattu 25.2.2011.

<http://www.asuminen.fi/default.asp?path=7,12,358>

Ympäristöministeriön raportteja 8/2006. Viitattu 25.2.2011:

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=51691&lan=fi>

ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1 Sopijapuolet

Vuokranantaja

Oskari Omistaja
Omistajanpolku 2, 29600 Noormarkku
Puhelin: (02) 122 311
Pankkiyhteys: Nordea 23301-620412

Vuokralainen

Antti Asuja (henkilötunnus 080145-2619)
Vuokralaisenkujja 5, 29200 Harjavalta
Puhelin (02) 647 881

2 Vuokrattava huoneisto Osoitteessa Antinkatu 14 B 39 ,28100 Pori, oleva huoneisto, joka käsittää neljä huonetta, keittiön ja saunan. Huoneiston pinta-ala on 86 m².

Vuokralainen on tutustunut huoneistoon ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on.

Vuokralainen on todennut, että huoneisto on siinä kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella edellyttää.

3 Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa 1.1.2011. Sopimus on voimassa toistaiseksi.

4 Irtisanomisaika Irtisanomisaika määräytyy ja lasketaan asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaan.

5 Vuokra ja erilliskorvaukset

Huoneiston vuokra on 1.200 euroa kuukaudessa. Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi.

Vuokra eräännyy maksettavaksi asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain mukaisena päivänä.

Viivästyskorko määräytyy kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaan.

Vuokralainen maksaa vuokran lisäksi vesimaksua 30 euroa/kk asunto-osakeyhtiössä kulloinkin voimassa olevien perusteiden mukaan.

Vuokralainen maksaa vuokraennakkona 3.600 euroa. Ennakko erääntyy maksettavaksi tämän sopimuksen allekirjoittamista seuraavana pankkipäivänä. Ennakko hyvitetään ensimmäisestä vuokraerästä.

6 Vuokran korottaminen Vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa kuluttajahintaindeksin muutosta vastaavasti vuosittain sopimuksen allekirjoituspäivää vastaavana päivänä. Perusindeksinä on viimeisin julkaistu pisteluku sopimuksentekohetkellä. Tarkistusindeksi on viimeisin julkaistu pisteluku tarkistushetkellä. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, vuokraa ei alenneta. Korotettua vuokraa maksetaan tarkistuspäivää seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

7 Vakuus Sopimuksen ja siitä johtuvien veloitteiden täyttämiseksi vuokralainen suorittaa vuokranantajalle vakuutena kolmen (3) kuukauden vuokraa vastaavan määrän. Vakuus on maksettava vuokranantajan pankkitilille ennen tämän vuokrasopimuksen alkamispäivää. Vuokranantaja palauttaa vakuuden, kun huoneisto on vuokrasuhteen päätyttyä luovutettu sopimuksen ja lain mukaisessa kunnossa vuokranantajan hallintaan. Vakuudelle ei makseta korkea.

8 Päiväys ja allekirjoitukset

Sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Porissa 1.11.2010

Oskari Omistaja
vuokranantajana

Antti Asuja
vuokralaisena

1.4.2011

Oskari Omistaja
Omistajanpolku 2
29600 Noormarkku

Antti Asuja
Vuokralaisenkujat 5
29200 Harjavalta

KIRJALLINEN VAROITUS

As Oy Porin Kansankerroksen hallitus on ilmoittanut vuokranantajalle, että vuokralainen on aiheuttanut jatkuvia häiriöitä muille talon asukkaille. Ilmoituksen mukaan vuokralainen ei ole noudattanut talon järjestyssääntöjä muun muassa hiljaisuusaikojen suhteen.

Lisäksi vuokranantaja on 15.3.2011 tekemässään tarkastuksessa havainnut, että vuokralainen on hoitanut hallinnassaan olevaa huoneistoa huonosti. Vuokralainen on rikkonut muun muassa keittiön ikkunan.

Mikäli vuokralaisen häiritsevä käyttäytyminen tai huoneiston huono hoito jatkuu, vuokranantaja tulee harkitsemaan vuokrasopimuksen purkamista.

Oskari Omistaja

Olen saanut tänään tiedon yllä olevasta varoituksesta.

Porissa, 10.4.2011

Antti Asuja

Todistamme, että yllä oleva varoitus on annettu tiedoksi vuokralaiselle.

Tiina Todistaja

Veikko Vahvistaja

Oskari Omistaja
Omistajanpolku 2
29600 Noormarkku

Antti Asuja
Vuokralaisenkuja 5
29200 Harjavalta

ILMOITUS ASUINHUONEISTON VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMISESTA

Tällä ilmoituksella irtisanotaan Oskari Omistajan ja Antti Asujan välillä 1.11.2010 allekirjoitettu asuinhuoneiston vuokrasopimus koskien osoitteessa Antinkatu 14 B 39, 28100 Pori

Irtisanomisaika Irtisanomisaika alkaa 30.4.2011 ja irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta. Asuinhuoneiston vuokrasopimus päättyy 31.7.2010. Vuokralaisen on annettava puolet huoneistosta vuokranantajan käyttöön seuraavana arkipäivänä ja loput huoneistosta on luovutettava viimeistään seuraavana arkipäivänä.

Irtisanomisen peruste Vuokranantaja tarvitsee asunnon omaan käyttöönsä.

Päiväys ja allekirjoitus Noormarkussa 15.4.2011

Oskari Omistaja

TIEDOKSISAANTI Olen tänään saanut tiedon yllä olevasta irtisanomisilmoituksesta.

Porissa 15.4.2011

Antti Asuja

Todistamme, että irtisanomisilmoitus on annettu tänään tiedoksi vuokralaiselle.

Porissa 15.4.2011

Tiina Todistaja
tilintarkastaja, Pori

Veikko Vahvistaja
rakennusmies, Pori

Oskari Omistaja
Omistajanpolku 2
29600 Noormarkku

Antti Asuja
Vuokralaisenkuja 5
29200 Harjavalta

VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMISILMOITUS

Varoitus Vuokralaiselle on 10.4.2011 annettu kirjallinen varoitus purkamisperusteena olevan menettelyn vuoksi. Vuokralaisen menettely on jatkunut varoituksen antamisen jälkeenkin, minkä vuoksi vuokrasuhde puretaan tällä purkamisilmoituksella.

Vuokrasuhteen päättymispäivä

Vuokrasuhde päättyy välittömästi tämän purkamisilmoituksen tiedoksiannosta lukien, jolloin asunto on luovutettava vuokranantajan käyttöön.

Purkamisperuste Vuokralainen on hoitanut hallinnassaan olevaa huoneistoa huonosti. Vuokralainen on rikkonut muun muassa keittiön ikkunan. Tästä hän on saanut varoituksen, mutta sen jälkeenkin vuokralainen on naarmuttanut sisäovia ja rikkonut parvekelasit.

Päiväys ja allekirjoitus Espoossa 15.4.2011

Oskari Omistaja

TIEDOKSISAANTI Olen tänään saanut tiedon yllä olevasta purkamisilmoituksesta.

Porissa 15.4.2011

Antti Asuja

Todistamme, että purkamisilmoitus on annettu tänään tiedoksi vuokralaiselle.

Espoossa 15.4.2011

Tiina Todistaja
tilintarkastaja, Pori

Veikko Vahvistaja
rakennusmies, Pori

Satakunnan kärjäoikeudelle

Asia Haastehakemus (suppea riita-asia, OK 5:3 §)

Kantaja As Oy Antinkurvi

Kantajan asiamies, prosessiosoite

Olli Oikeudellinen
Isännöitsijätoimisto Oikeudellinen Oy
Kärjäkatu 5, 28100 Pori
puh. 02 123 4567, faksi 02 123 4566

Vastaaja Antti Asuja
Antinkatu 14 B 39
28100 Pori

Vaatimukset

- 1) Häätö,
- 2) Maksamattomat vuokrat ajalta 1.1.2011–30.4.2011, kuukaudessa 1200 euroa eli yhteensä 4800 euroa ja korkolain mukaista viivästyskorkoa kullekin 1200 euron kuukausierälle kunkin kuukauden toisesta päivästä lukien,
- 3) Tämän oikeudenkäynnin aikana eräänntyvät vuokrat á 1200 e/kk korkolain mukaisine korkoineen kunkin kuukauden toisesta päivästä lukien ja
- 4) Oikeudenkäyntikulut korkolain mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antamisesta.

Perustelut

Kantaja on vuokrannut 1.11.2010 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella vastaajalle osoitteessa Antinkatu 14 B 39, 28100 Pori sijaitsevan asuinhuoneiston.

Vastaaja on laiminlyönyt sopimuksen mukaisen vuokran maksamisen heti 1.1.2011 alkaen eikä ole kehotuksista huolimatta suostunut maksamaan rästejä.

Vuokrasopimus puretaan vuokranmaksun laiminlyönninperusteella.

Asia on kantajan käsityksen mukaan riidaton.

Porissa 1. toukokuuta 2011

As Oy Antinkurvi

Laati

Olli Oikeudellinen
Isännöitsijä, Pori

Liitteet Vuokrasopimus ja oikeudenkäyntikululasku

ULOSOTTOHAKEMUS
Tuomiota tai päätöstä edellyttävät asiat

Hakija	Hakijan nimi		Henkilötunnus/Y-tunnus	
	Jakeluosoite, postinumero ja -tompakka (= tiedoksi-osoite)			
	Puhelinnumerot			
Asiamies	Asiamiehen nimi		Henkilötunnus/Y-tunnus	
	Asiamiehen osoite (jakeluosoite, postinumero ja -tompakka)			
	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: BIC-koodi		IBAN-tinumero	
Vastaaaja(t)	Vastaaajan nimi		Henkilötunnus/Y-tunnus	
	Jakeluosoite, postinumero ja -tompakka			
	Puhelinnumerot			
	Tiedot vastaaajan työpaikasta ja tiedossa olevasta omaisuudesta			
	Muiden vastaajien tiedot lisälehdeä			
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 ulosottoasiasta käsitellään: Kuka toisessa ulosottoasiassa on velallisenä:			
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 täytäntöönpanotavaksi pyydetään hallintopäätöstä)			
Liitteet	<input type="checkbox"/> Ulosottoperuste (ulosottoperustetta 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)			
Päiväys ja allekirjoitus	<input type="checkbox"/> Häätö toimitettava		<input type="checkbox"/> Pyydetään lupaa menetellä arvottoman ja vähäarvoisen omaisuuden suhteen hakijan haluamalla tavalla	
	Pakka ja aika		Hakijan tai asiamiehen allekirjoitus	



**ANKKALINNAN
KIHLAKUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinnna.uo@om.fi

VIREILLETULOILMOITUS

01.03.2011

5997/6000/2011

**Heikki Häädettävä
Kotikatu 1 A 1
99999 ANKKALINNA**

MUUTTOKEHOTUS

Häädettävä Heikki Häädettävä
010101-0101

Hakija Asunto Oy Ankkalinnna

Muuttokehotus Häädettävän on muutettava viipymättä, viimeistään **17.03.2011** häätöpäätöksessä tarkoitetuista tiloista osoitteessa **Kotikatu 1, 99999 ANKKALINNA**.

Häädettävää kehotetaan 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 hädön toimittamista.

Ottakaa yhteyttä allekirjoittaneeseen.

Muuttopäivä 17.03.2011

Asian tiedot

Häätöpäätös Ankkalinnan ko 12.2.2011 nro 1, dr.nro 11/12
Asian numero 11223345698
Vireilletulopäivä 28.02.2011

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

	hädöstä aiheutuneet täytäntöönpanokulut ja ulosottomaksun.
Lainkohdat	Ulosottoaari 7 luku 1, 2, 4-7 §:t
	Uno Harjoittelija kihlakunnanulosottomies Ankkavaaran palvelutoimisto
Tavattavissa	10-12
Lähettämispäivä	Annettu postin kuljetettavaksi 01.03.2011



**ANKKALINNAN
KIHlakUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinnna.uo@om.fi

ILMOITUS

01.03.2011

5997/6000/2011

**Asunto Oy Ankkallinna
Kotikatu 1
99999 ANKKALINNA**

HÄÄDÖN TÄYTÄNTÖÖNPANO

Häädettävä Heikki Häädettävä
010101-0101

Muuttopäivä 17.03.2011

Toimituspäivä 18.03.2011 kello 13:00

Jos häädettävä ei ole muuttanut häätöpäätöksessä tarkoitetuista tiloista viimeistään muuttopäivänä, häätö toimitetaan yllä mainittuna toimituspäivänä, ellei muuttopäivää sitä ennen siirretä. Hakijan tai hakijan edustajan on oltava läsnä häätötoimituksessa ja järjestettävä toimitusmiehelle sisäänpääsy huoneistoon.

Häädettävän omaisuus

Häätöpäätöksessä tarkoitetuissa asuin- tai muissa tiloissa oleva arvoton ja vähäarvoinen omaisuus toimitetaan hävitettäväksi viime kädessä hakijan kustannuksella. Vaihtoehtoisesti hakijalle voidaan antaa lupa menetellä arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla, mikäli hakija pyytää sitä ulosottomieheiltä ennen toimituspäivää. Kyseinen menettely saattaa alentaa muuttokustannuksia.

Muu omaisuus otetaan talteen tai ulosmitataan, vaikka häädettävällä olisi oikeus erottaa se ulosmittauksesta. Roskien siivoaminen ei kuulu ulosottomiehen velvollisuuksiin.

Ottakaa yhteyttä allekirjoittaneeseen.

Asian tiedot

Häätöpäätös
Häätöosoite
Asian numero
Vireilletulopäivä

Ankkalinnan ko 12.2.2011 nro 1, dr.nro 11/12
Kotikatu 1, 99999 ANKKALINNA
11223345698
28.02.2011

Lainkohdat

Ulosottokaari 7 luku 5 ja 6 §

hädöstä aiheutuneet täytäntöönpanokulut ja ulosottomaksun.

Lainkohdat Ulosottoaari 7 luku 1, 2, 4-7 §:t

Uno Harjoittelija
kihlakunnanulosottomies
Ankkavaaran palvelutoimisto

Tavattavissa 10-12

Lähtämispäivä Annettu postin kuljetettavaksi 01.03.2011



**ANKKALINNAN
KIHLAKUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinna.uo@om.fi

ILMOITUS

01.03.2011

5997/6000/2011

**Hanhivaaran sosiaalivirasto
Hanhikatu 1
11011 HANHIVAARA**

ILMOITUS HÄÄDÖSTÄ ASUNTO- JA SOSIAALIVIRANOMAISILLE

Häädettävä Heikki Häädettävä
010101-0101

Hakija Asunto Oy Ankkalinna

Ilmoitus Asunto- ja sosiaaliviranomaisille varataan tilaisuus järjestää asuminen tai muutoin selvittää sosiaalihuollon palvelujen tarve, jotta alla mainittu häätöpäätös voidaan panna täytäntöön.

Pyydän ottamaan yhteyttä allekirjoittaneeseen.

Ilmoituksen peruste On tiedossa, että häätöpäätöksessä tarkoitetuissa tiloissa asuu välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä.

Muuttopäivä 17.03.2011

Asian tiedot
Häätöpäätös Ankkalinnan ko 12.2.2011 nro 1, dr.nro 11/12
Häätöosoite Kotikatu 1, 99999 ANKKALINNA
Vireilletulopäivä 28.02.2011

Lainkohdat Ulosottokaari 7 luku 3 ja 5 §

Uno Harjoittelija
kihlakunnanulosottomies
Ankkavaaran palvelutoimisto

Lähetämispäivä Annettu postin kuljetettavaksi 01.03.2011



**ANKKALINNAN
KIHLAKUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinna.uo@om.fi

PÄÄTÖS

31.03.2011

5997/6000/2011

MUUTTOPÄIVÄN LYKKÄÄMINEN

Häädettävä	Heikki Häädettävä 010101-0101
Hakija	Asunto Oy Ankkalinna
Pyyntö	Lastensuojelusta pyydetty lisäaikaa asumisen järjestämiseksi maaliskuun loppuun asti
Päätös	Muuttopäivää lykätään pyynnön mukaisesti 30.3.2011 asti. Toimituspäivä 31.3.2011
Uusi muuttopäivä	30.03.2011
Muutoksenhakukielto	Lykkäystä koskevaan ulosottomiehen päätökseen ei saa hakea muutosta (Ulosottoaari 7 luku 4 § 1 mom.).
Lainkohdat	Ulosottoaari 7 luku 4 §
Asian tiedot	
Häätöpäätös	Ankkalinnan ko 12.2.2011 nro 1, dr.nro 11/12
Häätö-osoite	Kotikatu 1, 99999 ANKKALINNA
Vireilletulopäivä	28.02.2011

Uno Harjoittelija
kihlakunnanulosottomies



**ANKKALINNAN
KIHLAKUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinna.uo@om.fi

PÖYTÄKIRJA

31.03.2011

5997/6000/2011

HÄÄTÖ

Häädettävä Heikki Häädettävä
010101-0101
Hakija Asunto Oy Ankkalinna

Asian tiedot

Häätöpäätös Ankkalinnan ko 12.2.2011 nro 1, dr.nro 11/12
Hakijan vaatimukset Häätöpäätöksen täytäntöönpano
Huoneiston tyyppi Asuinhuoneisto
Häätö-osoite Kotikatu 1, 99999 ANKKALINNA
Asian numero 11223345698
Vireilletulopäivä 28.02.2011

**Toimitusta edeltäneet
toimenpiteet**

Muuttokehotus 01.03.2011
Ilmoitus viranomaisille 01.03.2011
Lykkäyspäätös 31.03.2011
Ilmoitus hakijalle 01.03.2011
Päätös omaisuuden käsittelystä 18.03.2011

Toimitus

Toimitusaika 31.03.2011 kello 13:00
Toimitustodistaja Anne Alkaja
Toimituksessa läsnä Asunto Oy Ankkalinnan edustaja isännöitsijä Taavi Toivola.

Selostus Vastaajan todettiin muuttaneen häätöpäätöksessä tarkoitetuista tiloista
toimituksesta ja luovuttaneen ne hakijan hallintaan.

Häädetyt omaisuus

Muita tietoja Hakijan edustaja pyysi lupaa saada menetellä häätöpäätöksessä
omaisuudesta tarkoitetuissa asuinhuoneistossa sekä varastotiloissa olevan arvottoman
tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla. Hakijan
pyyntöön suostuttu. Asunnossa olleet sähkögrilli ja matala TV-taso sekä
varastossa olleet kaksi auton rengasta vanteineen jätetty hakijan
edustajan haltuun.

Lainkohdat

Ulosottokaari 7 luku 5-7 §

**Täytäntöönpano-
maksu**

Toimituksesta peritään täytäntöönpanomaksuna 42 euroa.

Uno Harjoittelija
kihlakunnanulosottomies
Ankkavaaran palvelutoimisto

Liitteet

Valitusosoitus



**ANKKALINNAN
KIHlakUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinna.uo@om.fi

VALITUSOSOITUS

LIITE

Valitusoikeus

Täytäntöönpanotoimeen tai ulosottomiehen päätökseen saa hakea valittamalla muutosta se, jonka oikeutta toimi tai päätös koskee Ankkalinnan käräjäoikeudelta.

Määräaika ja valitusmenettely

Määräaika valituksen tekemiseen on kolme viikkoa. Muutosta voimassa olevaan maksukieltoon, joka on annettu palkan tai muun toistuvaistulon ulosmittauksessa, saadaan hakea ilman määräaika. Määräaika lasketaan toimitus- tai päätöspäivästä, jos siitä on ilmoitettu etukäteen asianomaiselle tai hän on ollut läsnä toimituksessa. Jos valitus koskee kertyneiden varojen jakoa, määräaika lasketaan jakopäätöksen tekemisestä. Jos valitus koskee tilitystä, määräaika lasketaan siitä, kun varat on lähetetty velkojalle. Jos valitus koskee myyntiä tai siihen liittyvää edeltävää tointa, määräaika lasketaan myyntipäivästä. Muussa tapauksessa määräaika lasketaan siitä päivästä, jona asianomainen on saanut toimesta tai päätöksestä tiedon.

Kirjallinen valitus on toimitettava viimeistään määräajan päättymispäivänä **ANKKALINNAN KIHlakUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**n kansliaan ennen virka-ajan päättymistä (klo 16.15). Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusajaksi jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Valituskirjelmän voi toimittaa kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse taikka yllämainittuun telekopionumeroon tai sähköpostiosoitteeseen. Lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla. Jos valitus myöhästyy, valitusoikeus menetetään.

Valituskirjelmän sisältö ja liitteet

Valituskirjelmä on osoitettava Ankkalinnan käräjäoikeudelle ja siinä on ilmoitettava:

- täytäntöönpanotoimi tai ulosottomiehen päätös, johon haetaan muutosta
- yksilöity vaatimus ja seikat, joihin vaatimus perustuu
- todisteet, joihin halutaan nojautua ja mitä kullakin todisteella halutaan näyttää toteen
- asiamiehen tai avustajan yhteystiedot sekä se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat tiedoksiannot voidaan lähettää valittajalle
- valittajan sekä todistajan tai muun kuultavan yhteystiedot

Valituskirjelmään tulee liittää ne kirjalliset todisteet, joihin valittaja vetoaa. Kirjallinen valituskirjelmä on valittajan tai, jollei hän ole sitä laatinut, sen laatijan allekirjoitettava.

Vaikutus täytäntöönpanoon

Valitus ei keskeytä täytäntöönpanoa, ellei laissa toisin säädetä tai tuomioistuimien määrä. Tuomioistuimien, joka käsittelee ulosottoa koskevaa muutoksenhakemusta tai täytäntöönpanoritariata, voi asianomaisen pyynnöstä tai omasta aloitteestaan antaa keskeytysmääräyksen. Sen jälkeen kun kertyneiden rahavarojen lopullinen tilitys on tehty ja varat lähetetty hakijalle, voidaan valittava ainoastaan lopullisessa tilityksessä olevasta virheestä. Ennen valituksen tekemistä se, joka aikoo hakea muutosta, voi pyytää ulosottomieheltä tilityksen keskeyttämistä.

Itseoikeus ja suhde täytäntöönpanoritarikanteseen

Asianomainen voi pyytää ulosottomiestä oikaisemaan virheelliseksi katsomaansa tointa tai päätöstä. Oikaisupyynnön esittäminen ei katkaise valitusajan kulumista.

Samasta toimesta tai päätöksestä ei saa tehdä valitusta että nostaa täytäntöönpanoritarikantaa.

Uusi määräaika

Jos asianomainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, ulosottomies saa asettaa hakemuksesta uuden määräajan valituksen tekemistä varten. Hakemus on toimitettava ANKKALINNAN KIHlakUNNAN ULOSOTTOVIRASTO:n kansliaan ennen valitusajan päättymistä. Hakemukseen on liitettävä selvitys esteestä tai muusta hakemuksen perusteena olevasta syystä.

Oikeudenkäyntimaksu

Ulosottokaaren mukaisen muutoksenhakuasian käsittelemisestä käräjäoikeudessa peritään oikeudenkäyntimaksu, josta säädetään laissa ja asetuksessa tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista.

Oikeudenkäyntikuluista ulosottovalitusasiassa säädetään ulosottokaaren 11 luvun 20 §:ssä.



**ANKKALINNAN
KIHLAKUNNAN ULOSOTTOVIRASTO**
PL 000, Ankkalinnantie 2
13131 ANKKALINNA
Puhelin (99) 9999 998, Telekopio (99) 9999 990
Sähköposti ankkalinna.uo@om.fi

PÄÄTÖS

31.03.2011

5997/6000/2011

**Asunto Oy Ankkalinna
Kotikatu 1
99999 ANKKALINNA**

OMAISUUDEN KÄSITTELY HÄÄDÖN TÄYTÄNTÖÖNPANOSSA

Häädettävä	Heikki Häädettävä 010101-0101
Muuttopäivä	30.03.2011
Toimituspäivä	31.03.2011
Hakijan pyyntö	Hakija on pyytänyt lupaa saada menetellä häätöpäätöksessä tarkoitetuissa asuin- tai muissa tiloissa sekä niihin välittömästi liittyvällä alueella mahdollisesti olevan arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla.
Päätös Perustelut	Hakijan pyyntöön suostutaan. Asunnosss olleet sähkögrilli ja matala TV-taso sekä varastossa olleet kaksi auton rengasta vanteineen jätetty hakijan edustajan haltuun.
Asian tiedot	
Häätöpäätös	Ankkalinnan ko 12.2.2011 nro 1, dr.nro 11/12
Häätöosoite	Kotikatu 1, 99999 ANKKALINNA
Asian numero	11223345698
Vireilletulopäivä	28.02.2011
Lainkohdat	Ulosottokaari 7 luku 6 §
	Uno Harjoittelija kihlakunnanulosottomies Ankkavaaran palvelutoimisto
Lähtämispäivä	Annettu postin kuljetettavaksi 31.03.2011