



SATU HEIKKILÄ

Häädön täytäntöönpano

Häätöopas ulosottoylitarkastajalle

LIIKETALouden TUTKINTO-OHJELMA
2021

Tekijä(t) Heikkilä, Satu	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Marraskuu 2021
	Sivumäärä 43	Julkaisun kieli Suomi
Julkaisun nimi Häädön täytäntöönpano – häätöopas ulosottoylitarkastajalle		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden koulutusohjelma		
Tiivistelmä Tämän opinnäytetyön aiheena on häädön täytäntöönpano. Työn toimeksiantajana toimi Ulosottolaitos. Työn tavoitteena oli kuvata häädön täytäntöönpanon etenemistä ulosottoylitarkastajan näkökulmasta. Työ on laadittu oppaaksi uuden työntekijän perehdyttämiseen tai kokeneen ulosottoylitarkastajan avuksi täytäntöönpanossa. Häätö on oikeudellinen prosessi, jossa asunnon hallinta palautetaan vuokranantajalle. Vuokranantaja ei voi itse suorittaa häätöä vaihtamalla lukkoa tai puuttamalla vuokralaisen omaisuuteen, sillä häätöperusteen täytäntöönpanon toimivalta kuuluu ulosottomiehelle. Täytäntöönpanossa häädettävä ja hänen omaisuutensa poistetaan kohdetiloista. Menettelyssä on huomioitava sekä hakijan että häädettävän oikeudet. Täytäntöönpanoon on ryhdyttävä joutuisasti, mutta kuitenkin on huomioitava häädettävälle ja hänen perheelleen kuuluva riittävä muuttoaika. Muuttopäivää on mahdollista lykätä laissa mainituilla perusteilla ja varsinkin lapsiperheiden asemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kohdetiloihin jäänyttä omaisuutta käsitellään sen laadun mukaisesti. Sivullisen omaisuus, vaaralliset aineet ja tunnearvoa omaavat esineet viedään pois ja arvoton sekä vähäarvoinen omaisuus hävitetään. Tämä työ on empiirinen oikeudellinen tutkimus. Teoriaosuus perustuu lainsäädäntöön ja oikeuskirjallisuuteen. Empiirinen osa koostuu ulosottoylitarkastajien ja kihlakunnantovoudin haastatteluista, joilla selvitettiin häädön täytäntöönpanon käytännön toteutus Ulosottolaitoksen Sisä-Suomen toimipaikan Jyväskylän yksikössä. Mukana on lyhyitä käytännön tapauksia kuvaamassa todellisia tilanteita. Työhön kerättiin erilaisia menettelytapoja, joilla häädön täytäntöönpano toteutuu sujuvasti kaikkien osapuolten oikeudet huomioiden. Työssä esitellään myös häätöön liittyvät kirjallisesti laadittavat asiakirjat. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että häädön säännökset ovat toimivia ja niitä osataan soveltaa ulosottoylitarkastajan työssä.		
Asiasanat Ulosottolaitos, ulosotto, häätö, häädön täytäntöönpano		

Author(s) Heikkilä, Satu	Type of Publication Bachelor's thesis	Date November 2021
	Number of pages 43	Language of publication: Finnish
Title of publication Enforcement of an eviction order- Eviction Guide for Senior Bailiffs		
Degree program Business Administration		
<p>Abstract</p> <p>The subject of this study is enforcement of an eviction order. The National Enforcement Authority in Finland is the sponsor of this thesis. The aim of this thesis is to describe the enforcement of an eviction order from Senior Bailiff's point of view. The thesis serves as a guidebook for initiating bailiffs or support for experienced bailiffs. Eviction is a judicial procedure by which the use of an apartment is restored to the lessor. A lessor cannot enforce an eviction independently by changing the locks nor take the possession of the tenant's property. Eviction orders can only be enforced by bailiffs.</p> <p>The person facing the eviction with his/her belongings are removed from the apartment in question when eviction is enforced. During the procedure the rights of the lessor and of the person to be evicted must be respected. Proceedings should be prompt. However, enough time should be given to the person to be evicted and his/her family. The move date can be postponed based on legal grounds, and special attention should be paid when dealing with a family with children. Property left in the dwelling is handled according to its value. Property that belongs to a third party, dangerous goods and objects with emotional value are removed. Any property of minor or no value is destroyed.</p> <p>This is an empirical study. The theory is based on legislation and legal literature. The empirical part consists of interviews with senior bailiffs for recovery proceedings and the District Bailiff. The interviews were undertaken to clarify the process for enforcing eviction orders in Jyväskylä Inner Finland Enforcement Office. The thesis includes short descriptions of real evictions. The thesis collected evidence of different approaches to evictions where the rights of both parties are respected. Written documents related to evictions are also presented. In conclusion, rules governing evictions are clear and bailiffs can effectively apply them.</p>		
<p><u>Key words</u> National Enforcement Authority, recovery proceedings, eviction, enforcement of an eviction order</p>		

SISÄLLYS

1 JOHDANTO.....	5
2 OPINNÄYTETYÖN TOTEUTUS.....	7
2.1 Opinnäytetyön tavoite	7
2.2 Työn teoreettinen viitekehys.....	7
2.3 Työssä käytettävät tutkimusmenetelmät.....	8
3 HÄÄDÖN VIREILLETULO	10
3.1 Häätöperuste	10
3.2 Häätöennakko	12
3.3 Asianosaiset	13
3.4 Muuttokehotus	14
3.5 Ilmoitus asunto- ja sosiaaliviranomaisille	16
3.6 Muuttopäivä.....	17
3.7 Muuttopäivän lykkäys	18
4 HÄÄTÖTOIMITUS.....	21
4.1 Häädön toimituspäivä ja kohdetilat.....	21
4.2 Toimitustodistaja.....	23
4.3 Häädön toimittaminen	23
4.4 Työturvallisuus	25
5 HÄÄDETTÄVÄN OMAISUUS.....	26
5.1 Omaisuuden ulosmittaus ja myynti.....	26
5.2 Vähäärvoinen ja arvoton omaisuus	28
5.3 Erityisomaisuus.....	30
5.4 Lukkoseppähäätö	32
6 HÄÄTÖ UHKASAKOLLA	33
7 HÄÄTÖ JA INSOLVENSSIMENETTELY.....	34
7.1 Konkurssi ja yrityssaneeraus	34
7.2 Yksityishenkilön velkajärjestely	34
8 TÄYTÄNTÖÖNPANOKULUT JA ULOSOTTOMAKSUT.....	35
9 HÄÄDÖN ASIAKIRJAT.....	37
10 MUUTOKSENHAKU	38
11 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO	40
12 LOPPUTULOKSEN ARVIOINTI	43
LÄHTEET	

1 JOHDANTO

Ulosottokaaren mukainen määritelmä hädälle on ”velvoite luovuttaa toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa taikka velvoite muuttaa sieltä pois”. Häätöä koskevat säännökset löytyvät ulosottokaaren 7 luvusta, joka käsittelee muun kuin maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa. Häätömenettelyn säännökset ovat tulleet voimaan vuonna 2004. Ennen vuoden 2004 uudistusta ulosottolaissa ei juuri-kaan ollut häätöä koskevia säännöksiä ja ulosottomiehen vastuu ja velvollisuudet olivat hyvin epämääräisiä. Häädöt pantiin täytäntöön ulosottokäytännössä muotoutuneiden toimintatapojen mukaan. Usein hädön kohteena olevat tilat tyhjennettiin kantamalla hädettävän tavarat pihalle, koska säännökset omaisuuden hävittämisestä, varastoinnista ja myynnistä sekä kulujen korvausvelvollisuudesta puuttuivat. Tällainen toiminta aiheutti kielteistä julkisuutta ja heikensi yleistä luottamusta ulosottolaitoksen kykyyn toimia asianmukaisesti. (HE 216/2001, s. 201; Linna, 2004, s. 96; Linna, 2018, s. 13; Ulosottoaari 705/2007, 1 luku 1 §.)

Häätö on voimakas täytäntöönpanotoimi. Ulosottokaaren nykyiset häätösäännökset antavat menettelyohjeet hädön toimittamiseen, joten täytäntöönpano ei ole enää pelkän käytännön varassa. Säännökset muodostavat toimivan menettelyn, jonka tavoitteena on olla aiheuttamatta ylimääräistä vahinkoa hädettävälle, hädön hakijalle tai sivullisille. Hädettävän omaisuuden käsittelyyn, muuttopäivän määrittämiseen ja lykäämiseen sekä muille viranomaisille tehtäviin ilmoituksiin löytyvät omat säännöksensä. (Linna, 2018, s. 13–14.) Häätöperusteen täytäntöönpanon toimivalta kuuluu ulosottomiehelle. Vuokranantaja ei voi panna häätöperustetta täytäntöön omatoimisesti esimerkiksi vaihtamalla lukkoa tai puuttamalla vuokralaisen omaisuuteen. Häädön tulee tapahtua ulosottomiehen toimin ulosottokaareissa säädettyssä järjestyksessä, ellei hädettävä luovuta tilojen hallintaa vapaaehtoisesti. (Linna, 2004, s. 2.)

Häätömenettelyyn liittyvät samat keskeiset periaatteet ja esteellisyysperusteet kuin muuhunkin ulosoton toimintaan. Ulosottokaaren 1 luvun 19 §:n mukainen

asianmukaisuuden vaatimus velvoittaa ulosottomiehen toimimaan virkatehtävissään asianmukaisesti ja puolueettomasti. Täytäntöönpanotehtävät tulee suorittaa joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti aiheuttamatta vastaajalle tai sivulliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. Ulosottomiehen tulee edistää vastaajan omatoimisuutta ja asianosaisten välistä sovinnollisuutta ulosottoasiassa sopivalla tavalla. Suhteellisuusperiaate korostuu häätösäännöksiin liittyvän harkinnan käyttämisessä. Ulosottomiehen tulee harkita häädettävän ja häädön hakijan asemaa kokonaisvaltaisesti ja puolueettomasti muuttopäivän lykkäämisessä ja omaisuuden käsittelyssä. Edellä mainitut vaatimukset ovat samalla Suomen perustuslain 21 §:n mukaisen oikeusturvan alakohtainen sovellus. (Linna, 2018, s. 15.)

Ulosoton rakenneuudistuksessa 1.12.2020 Ulosottolaitoksen täytäntöönpano-organisaatio jaettiin alueellisiin laajan täytäntöönpanon toimintayksiköihin sekä valtakunnallisesti toimiviin perus- ja erityistäytäntöönpanon yksiköihin. Täytäntöönpanomenetely määräytyy ulosottoasioiden laadun ja vaativuuden mukaan. (Tammenkoski & Töyrylä, 2020, s. 29.)

Laajassa merkityksessä häätöön kuuluu kaksi vaihetta: häätöperusteen hankkiminen ja häätöperusteen täytäntöönpano (Linna, 2018, s. 8). Tässä työssä keskitytään häätöperusteen täytäntöönpanoon laajassa täytäntöönpanossa toimivan ulosottoylitarkastajan näkökulmasta. Työssä käydään läpi, mitä laki säätelee häädön täytäntöönpanosta ja miten kyseisiä säännöksiä on oikeuskirjallisuudessa tulkittu. Esimerkiksi muuttopäivän lykkäystä tai omaisuuden käsittelyä koskevat lain säännökset ovat suppeita ja niiden sisältöä on pyritty avaamaan lainvalmisteluaineiston ja oikeuskirjallisuuden avulla. Työn empiirinen osa kuvaa miten häädön säännöksiä käytännössä toteutetaan Ulosottolaitoksen Sisä-Suomen toimipaikan Jyväskylän yksikössä. Hyvin valmistellen ja kaikki osapuolet huomioiden häädön täytäntöönpano on mahdollista suorittaa tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti.

2 OPINNÄYTETYÖN TOTEUTUS

2.1 Opinnäytetyön tavoite

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, miten häädön täytäntöönpanoa koskeva sääntely toteutuu ulosottoylitarkastajan näkökulmasta. Työssä pyritään tuomaan esille häättöprosessiin liittyvät valmistelu- ja jälkitoimet, jotka tekevät täytäntöönpanosta sujuvaa ja kaikkien osapuolten oikeudet huomioivaa. Aluksi selvitetään mitä laissa säädetään häädön täytäntöönpanosta. Työn teoriaosa rakentuu lain, lainvalmisteluaineiston ja oikeuskirjallisuuden pohjalta ja siinä selvitetään voimassa olevan oikeuden sisältö. Empiriaosassa selvitetään oikeudellisen sääntelyn toteutumista ja käytännön muodostamia toimintatapoja ulosottoylitarkastajan työssä.

Työn tarkoituksena on koota kaikki tärkeät yksityiskohdat, jotka ulosottoylitarkastajan tulee ottaa huomioon häädön valmistelussa, häättötoimituksessa ja sen jälkeen tapahtuvissa toimissa. Tämän selvittämiseksi tulee löytää vastaus seuraaviin apukysymyksiin:

- Mitä seikkoja ulosottoylitarkastajan tulee ottaa huomioon häädön täytäntöönpanossa?
- Miten häädön täytäntöönpano etenee vaiheesta toiseen?
- Miten häättöpaikalla olevaa omaisuutta käsitellään?

2.2 Työn teoreettinen viitekehys

Tärkeimpiä oikeuslähteitä ovat lait ja säädökset. Niiden sisältämän informaation perusteella oikeuden sisältö saattaa kuitenkin jäädä epäselväksi, koska teksti on usein moniselitteistä ja epätäsmällistä. Säädöstekstin tulkintaan tarvitaan avuksi säädösten valmisteluaineistoa, oikeustapauksia ja oikeuskirjallisuutta. (Husa ym., 2008, s. 32–33.)

Opinnäytetyön keskeiset käsitteet ovat häädön täytäntöönpanon eri vaiheita. Pyrkimyksenä on edetä vaihe vaiheelta eteenpäin ja syventyä siihen, mikä kussakin vaiheessa on tärkeää ja huomioonotettavaa. Tärkein oikeuslähde on ulosottokaari, joka

sisältää hädön täytäntöönpanon eri vaiheiden säännökset. Lisänä säännösten tulkitsemiseksi on käytetty lainvalmisteluaineistoa ja oikeuskirjallisuutta. Lainsäädännön tarkoitusta on myös selkeästi kuvattu ulosottolaitoksen omassa koulutusmateriaalissa, jonka ovat laatineet Jarmo Kivistö, Janne Nyman ja Lauri Varpiala. Hädön täytäntöönpanoon liittyviä oikeustapauksia ei juurikaan ole. Syynä tähän saattaa olla toimeenpannun hädön lopullisuus. Valituksella haettavat oikeusvaikutukset, kuten hädön peruuntuminen, ovat vaikeasti toteutettavissa. (Talvitie sähköposti 19.1.2021.)

Tässä työssä on pyritty keskittymään yksityiskohtaisesti ulosottoylitarkastajan tehtäviin ja löytämään hyviä käytäntöjä täytäntöönpanon toteuttamiseen. Oheinen kuvio kuvaa hädön täytäntöönpanoon liittyviä peruskäsitteitä.



Kuvio 1. Hädön täytäntöönpanon peruskäsitteitä.

2.3 Työssä käytettävät tutkimusmenetelmät

Työssä käytettävän tutkimusmenetelmän valinta riippuu työn tarkoituksesta sekä keinoista, joita tarvitaan tämän saavuttamiseen. Käsiteltävä ilmiö ratkaisee sen, millä tutkimusotteella on paras edetä. Kvalitatiivista menetelmää käytetään, kun jostain ilmiöstä halutaan saada syvälinen näkemys tai halutaan luoda ilmiöstä hyvä kuvaus. Laadullisen tutkimuksen tavoitteena on kokonaisvaltainen ymmärrys tutkittavasta

ilmiöstä. (Kananen, 2017, s. 33–34.) Laadullisen tutkimuksen lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen (Hirsjärvi ym., 2009, s. 161).

Tämä työ on empiirinen oikeustutkimus, jossa käytetään kvalitatiivisia menetelmiä. Empiirisen oikeustutkimuksen kohteena on oikeudellinen ilmiö, kuten esimerkiksi oikeudellisten toimijoiden päätöksenteko ja toimintatavat. Empiiristen menetelmien avulla on mahdollista kuvata vallitsevaa oikeudellista tilaa ja sen yhteiskunnallista merkitystä. (Keinänen & Vääänen, 2016, s. 249.)

Työssä on myös toimintatutkimukseen liittyviä ominaisuuksia. Toimintatutkimus voi tapahtua käytännön työelämässä, jossa tutkitaan ihmisten omaa työtä ja sen kehittämistä ja sitä voidaan pitää ammatillisen oppimisen ja kehittymisen prosessina. (Kananen, 2014, s. 11.) Kananen (2014, s. 28) mukaan toimintatutkimuksessa tutkija toimii tutkittavan yhteisön jäsenenä ja on siten osa tutkittavan ilmiön toimintaa. Tämän opinnäytetyön kirjoittaja toimii itse ulosottoylitarkastajana ja pyrkii siten tällä tutkimuksella kehittämään omaa työtään.

Empiiristä aineistoa työhön on kerätty teemahaastatteluilla. Teemahaastattelu muodostuu kahden ihmisen välisestä keskustelusta aihe kerrallaan. Keskustelun aiheet eli teemat on mietitty etukäteen. (Kananen, 2017, s. 88.) Haastattelussa käsitellään keskeiset asiat, jotka ovat välttämättömiä tutkimusongelmaan vastaamiseksi. Tavoitteena on, että vastaaja voi antaa aiheesta oman kuvauksensa ja teemat käsitellään luontevassa järjestyksessä. (Vilka, 2015, s. 78.) Tätä opinnäytetyötä varten on haastateltu viittä ulosottoylitarkastajaa ja yhtä kihlakunnanvoutia Ulosottolaitoksen Sisä-Suomen toimipaikan Jyväskylän yksikössä. Haastattelujen avulla on selvitetty ulosottoylitarkastajien kokemuksia, toimintatapoja ja käytäntöjä hädän täytännönpanossa.

3 HÄÄDÖN VIREILLETULO

3.1 Häätöperuste

Häätö voidaan toimittaa häätötuomion tai muun ulosottoperusteen nojalla, ulosotollisena virka-apuhäätönä ja ulosmittauksen varmistustoimena. Häätöasian vireilletulo edellyttää ulosottoperustetta, josta käy ilmi velvoite muuttaa tiloista tai luovuttaa niiden hallinta täytäntöönpanon hakijalle tai ostajalle. Useimmiten häätötuomio perustuu vuokrasopimuksen lakkaamiseen. Häädön hakijalla on oltava jokin ulosottokaaren 2 luvun 2 §:ssä mainittu asiakirja. (Linna 2018, s. 11.)

Ilman edellä mainittua ulosottoperustetta häätö voidaan toimittaa ulosotollisena virka-apuhäätönä huutokaupassa tai vapaassa myynissä ostetun omaisuuden haltuun saamiseksi ostajalle. Jos velallinen käyttää myytyjä tiloja sen jälkeen, kun ostaja on maksanut kauppahinnan, ulosottomiehen tulee ostajan pyynnöstä toimittaa häätö. (Ulosottokaari 5 luku 5 §.) Huoneen- tai maanvuokrasopimus, jota ei ole pysytetty myynissä, tulee irtisanoa tai purkaa erikseen säädetyllä tavalla, jos ostaja haluaa vapautua sopimuksesta. Tässä tilanteessa ostajalla on oikeus saada edellä mainittua virka-apua, jos irtisanominen tai purkaminen on toimitettu todistettavasti. (Ulosottokaari 5 luku 6 §.)

Poikkeuksellisessa tilanteessa häätö on mahdollista toimittaa ulosmittauksen varmistustoimena. Ulosottomies voi tehdä erilaisia toimia ulosmitatun omaisuuden arvon säilyttämiseksi, myynnin turvaamiseksi tai muutoin täytäntöönpanon tarkoituksen toteuttamiseksi. Velallinen voidaan häätää kohdetiloista ulosmittauksen varmistustoimena ja kohde asetetaan tarvittaessa toimitsijan hallintaan. (Linna, 2018, s. 12; Ulosottokaari 4 luku 35 § ja 36 §.) Tämä tilanne saattaa tulla esille esimerkiksi ulosmitattaessa asumiskäytössä olevaa matkailuautoa, jonka ulosottomies on oikeutettu ottamaan hallintaansa (Linna, 2004, s. 21).

Häädön perusteena saattaa olla myös päätös yhteiselämän lopettamisesta. Tuomioistuimien voi päättää, että se puolisoista, joka on enemmän asunnon tarpeessa, saa jäädä asumaan yhteiseen kotiin. Päätös voidaan antaa riippumatta siitä, kumman puolison omistuksessa asunto on tai kumpi puolisoista on vuokrannut asunnon. Tuomioistuimen

päätös yhteiselämän lopettamisesta voidaan panna heti täytäntöön, vaikka se ei ole saanut lainvoimaa, jollei päätöksessä ole toisin määrätty. (Avioliittolaki 234/1929, 6 luku 24 §; HE 216/2001, s. 199.)

Jos häätötuomio on lainvoimainen, hädettävä ei voi vakuuden asettamisella estää täytäntöönpanoa (Linna, 2004, s. 28). Lainvoimaa vailla oleva kärjäoikeuden häätötuomio voidaan panna täytäntöön, jos hakija asettaa siitä vakuuden. Hakijavakuuden tulee kattaa tuomion kumoamisesta tai muuttamisesta aiheutuva korvausvelvollisuus sekä hädöstä tai sen mahdollisesta peruuttamisesta aiheutuneet kulut. (Ulosottokaari 2 luku 6 §.) Jos hakija ei halua ottaa riskiä mahdollisen vahingon korvaamisesta, hänen on odotettava häätöperusteen tulemistakin lainvoimaiseksi ja tehtävä hakemus vasta sen jälkeen (Linna, 2018, s. 40). Täytäntöönpanotoimiin ei ryhdytä ennen kuin vakuus on asetettu. Päätösvalta vakuuden hyväksymisestä kuuluu yksinomaaisesti kihlakunnanvoudille. Tällainen päätös tulee tehdä kirjallisesti. (Linna, 2019, s. 89; Ulosottokaari 1 luku 9 § 1 k.)

Yksipuolinen tuomio pannaan täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio. Vaikka takaisinsaannin määräaika on auki tai hädettävä on hakenut takaisinsaantia, ei se estä yksipuolisen tuomion täytäntöönpanoa. (Linna & Leppänen, 2014, s.132; Ulosottokaari 2 luku 9 §). Lainvoimaa vailla oleva hovioikeuden tuomio, jonka osalta muutoksenhakuun tarvitaan valituslupa, pannaan täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio. Jos hovioikeus on ensimmäisenä oikeusasteena antanut lainvoimaa vailla olevan tuomion, se noudattaa kärjäoikeuden päätöstä koskevia lainvoimaisuussääntöjä. (Ulosottokaari 2 luku 10 §.)

Pääsäännön mukaan täytäntöönpano peruutetaan heti, jos ulosottoperusteena ollut tuomio kumotaan tai sitä muutetaan. Kuitenkin toimeenpantu häätö peruuntuu vasta, kun kumoava tuomio on lainvoimainen. Tämän tarkoituksena on estää edestakainen häätäminen. Jos täytäntöönpano peruutetaan, hakijan on korvattava hädettävälle täytäntöönpanosta ja sen peruuttamisesta aiheutunut vahinko. Korvauksen määrä määräytyy vahingonkorvauslain mukaan. Korvausta ei voida ottaa hakijavakuudesta ulosottomiehen päätöksellä, vaan siitä on ensin hankittava tuomio. (HE 216/2001, s. 75; Linna, 2004, s. 36; Ulosottokaari 2 luku 15 § ja 17 §.)

Haastatteluissa ilmeni, että lainvoimaa vailla olevat tuomiot häätöperusteena ovat hyvin harvinaisia. Kenelläkään haastatelluista ulosottoylitarkastajista ei ole ollut tapusta, jossa hakija olisi asettanut vakuuden. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.) Kihlakunnanvouti A kertoi haastattelussaan, että hakijat yleensä odottavat päätöksen olevan lainvoimainen ennen täytäntöönpanohakemuksen jättämistä. Yhdessäkään tapauksessa ei ole ollut tarvetta määrätä vakuutta, joka arviolta olisi joitakin kymmeniä tuhansia euroja tapauksesta riippuen. (Kihlakunnanvouti A, 2021.)

Tuomioistuimien voi valituksen tai takaisinsaantihakemuksen perusteella kieltää lainvoimaa vailla olevan tuomion tai yksipuolisen tuomion täytäntöönpanon tai määrätä sen keskeytettäväksi. Keskeytysmääräys pysäyttää täytäntöönpanon senhetkiseen vaiheeseensa. (Linna, 2018, s. 200; Ulosottokaari 2 luku 13 § 1 mom.) Häädössä ennen täytäntöönpanoa vallinnut olotila on vaikea tai mahdoton saattaa ennalleen. Tämä seikka puoltaa täytäntöönpanon keskeyttämistä epäselvässä tilanteessa. (Linna, 2018, s. 212.) Keskeytysmääräyksessä täytäntöönpano voidaan keskeyttää osittain tai kokonaan. Häätö voidaan keskeyttää osittain esimerkiksi tiettyjen tilojen osalta ja sallia täytäntöönpanon jatkuminen muilta osin. (Linna, 2004, s. 32; Ulosottokaari 10 luku 22 §.)

Häädön keskeytysmääräyksiä on harvoin. Esiintyneissä muutamassa tapauksessa häädettävä on hakenut takaisinsaantia yksipuoliseen tuomioon, ja käräjäoikeus on keskeyttänyt täytäntöönpanon kokonaan. Osittaisia keskeytyksiä ei ole ollut. Keskeytykset ovat päättyneet yleensä osapuolten sopimukseen ja täytäntöönpanohakemus on peruutettu. (Ulosottoylitarkastaja E, 2021.)

3.2 Häätöennakko

Ulosottokaaren 9 luvun 3 §:n mukaan hakijalta voidaan vaatia kuluennakkoa tarpeellisia täytäntöönpanokuluja varten. Kuluennakon määrä harkitaan tapaus- ja paikkakuntakohtaisesti. Ennakkoa ei vaadita, jos hakija esittää hakemuksessaan ulosottokaaren 7 luvun 6 §:n mukaisen lupapyyntönsä omaisuuden käsittelyyn. Tällöin hakija itse huolehtii tavaroiden pois kuljettamisesta. (Kivistö ym., 2014, s. 3.) Ennakon vaatimisesta voidaan luopua, jos ulosottomies pitää selvänä, että syntyneet kulut korvataan täytäntöönpanon jälkeen (Linna, 2004, s. 134).

Ulosottoylitarkastajat kertoivat haastatteluissa, että hädön hakijat pyytävät lupaa omaisuuden käsittelyyn, jolloin häätöennakkoa ei ole ollut tarvetta vaatia. Ulosottoylitarkastajilla on tapana keskustella omaisuuden käsittelystä hakijan kanssa ennen häätötoimitusta ja kertoa menettelyyn liittyvistä vaihtoehtoista. Lupamenettely on hakijoiden kannalta taloudellinen ja joustava valinta, josta syystä he yleensä päätyvät siihen. Tästä vakiintuneesta toimintatavasta johtuen kuluennakon määrää ei ole jouduttu tarkemmin harkitsemaan. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

3.3 Asianosaiset

Häädettävän lisäksi häätöperusteen nojalla täytäntöönpano voidaan ulottaa myös sellaiseen henkilöön, jonka oikeus asua hädön kohteena olevissa tiloissa tai muutoin käyttää niitä perustuu vastaajan oikeuteen (ulosottokaari 7 luku 1 §). Tällaisia henkilöitä ovat perheenjäsenet, alivuokralaiset ja muut häädettävän luvalla tiloissa asuvat henkilöt (HE 216/2001, s. 197). Alivuokrasuhde päättyy ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa päättyy (laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, 85 § 1 mom.).

Häätö voidaan kohdistaa myös tiloissa ilman häädettävän lupaa oleskeleviin henkilöihin. Tiloissa oleviin satunnaisiin henkilöihin sovelletaan ulosottokaaren 3 luvun 22 §:n säännöstä toimituspaikalla olijoista. Joka tapauksessa lopputulos on, että kaikkien on poistuttava tavaroineen hädön kohdetiloista. (Linna, 2004, s. 45.) Ensivuokralaista vastaan annettu ulosottoperuste ei koske jälleenvuokraajaa. Jälleenvuokralainen on henkilö, joka on vuokrannut koko huoneiston ensivuokralaiselta. Jälleenvuokrasuhde voi syntyä vain vuokranantajan luvalla luovuttaa huoneiston käyttöoikeus edelleen. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 72 §; Linna, 2004, s. 46.)

Häätö ei koske tiloissa oleskelevaa henkilöä, jolla on itsenäinen oikeusperuste hädön hakijaan nähden. Kaikki vuokrasopimuksen tehneet henkilöt tulee mainita häätöperusteessa vastaajana. Jos puoliset ovat molemmat allekirjoittaneet vuokrasopimuksen, tulee kummankin olla perusteessa vastaajana. (Linna, 2004, s. 47.) Vuokralaisen kuolema ei estä hädön täytäntöönpanoa. Häädön vastaajana on tällöin kuolinpesä. Jos

vuokralainen kuolee, vuokrasuhde pysyy voimassa entisin ehdoin. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 46 § 1 mom.; Linna, 2018, s. 19.)

Ulosottoylitarkastaja A oli ollut toimitusmiehenä häädössä, jossa häädettävä löytyi kohdetiloista kuolleena. Paikalle hälytettiin poliisit ja tilanteen epätavallisuudesta huolimatta häätö toimitettiin normaalissa järjestyksessä. Huoneistossa ollut omaisuus todettiin vähäarvoiseksi ja hakijalle annettiin lupa omaisuuden käsittelyyn. Poliisit jäivät huoneistoon hoitamaan omia virkatoimiaan häätötoimituksen jälkeen. (Ulosottoylitarkastaja A, 2021.)

Häädön hakijalla ja häädettävällä on oikeus käyttää asiamiestä ja avustajaa. Hakijan asiamies voi antaa suostumuksen muuttopäivän lykkäämiseen ja vaatia lykkäysajan vuokraa. Lisäksi hän voi päättää huolehtiiko hakija omaisuuden hävittämisestä. Häädettävän asiamies voi pyytää muuttopäivän lykkäämistä ja muutenkin valvoa häädettävän etua menettelyn yhteydessä. (Ulosottokaari 3 luku 10 §; Linna, 2018, s. 53.)

3.4 Muuttokehotus

Häätöasian tultua vireille häädettäville annetaan tilaisuus muuttaa kohdetiloista ja huolehtia itse omaisuudestaan. Muuttokehotuksella ilmoitetaan muuttopäivä, jolloin häädettävien on viimeistään muutettava. Muuttokehotus lähetetään postitse tavallisena virkakirjeenä kohdetiloihin tai jätetään sinne. Lisäksi kehotus lähetetään muuhun mahdollisesti tiedossa olevaan osoitteeseen. Muuttokehotus tulee tarvittaessa lähettää myös ulkomaille. Kohdetiloihin lähetettävää ilmoitusta ei voida korvata lähettämällä kehotus häädettävän antamaan tiedoksianto-osoitteeseen tai sähköisenä tiedoksiantona häädettävän asiointitilille. Muuttokehotus toimitetaan häädettävälle ja mahdollisille muille tiloissa oleskeleville henkilöille. Oikeusturvasyistä muuttokehotuksen voi antaa tiedoksi myös käyttämällä ulosottokaaren 3 luvun 40 §:n mukaista todisteellista tiedoksiantotapaa. (Linna, 2018, s. 20–26, Ulosottokaari 7 luku 2 §.)

Muuttokehotukseen tulee merkitä asiaa hoitavan ulosottoylitarkastajan yhteystiedot, yhteydenottokehotus ja ilmoitus häädettävän oikeudesta tulla kuulluksi. Näin häädettävälle annetaan tilaisuus ottaa yhteyttä ulosottomieheen ja tuoda esille seikkoja,

joiden perusteella muuttopäivää mahdollisesti pitäisi siirtää. Kuulemisen merkitys korostuu erityisesti lapsiperheiden osalta. Muuttokehotuksessa mainitaan myös, miten kohdetiloihin jääneen omaisuuden suhteen lain mukana on meneteltävä ja miten hädettävä voi saada talteen otetun omaisuuden takaisin. (HE 216/2001, s. 197–198; Linna, 2018, s. 22–23.) Käytännössä kuuleminen voidaan hoitaa käymällä ennakolta kohdetiloissa keskustelemassa hädettävän kanssa vallitsevista olosuhteista (Linna, 2004, s. 77).

Haastatellut ulosottoylitarkastajat kertoivat lähettävänsä muuttokehotuksen ulosotto-perusteessa mainituille sekä kaikille muille väestötietojärjestelmän mukaan huoneistossa asuville täysi-ikäisille henkilöille. Lisäksi hädän hakija saattaa ilmoittaa jonkun muun huoneistossa oleilevan henkilön, jolle muuttokehotus lähetetään. Ennakolta kohdetiloissa käyminen on varsin harvinaista. Ulosottoylitarkastaja B kertoi, että tällaiseen käyntiin saattaa olla syynä hakijan ilmoitus asunnon rikkomisesta, jolloin muuttokehotus käydään viemässä asunnon postilaatikkoon. Menettelyn tarkoituksena on lyhentää hädettävälle annettavaa muuttoaikaa, kun kirje on heti perillä. Ulosottoylitarkastajat D ja E ottivat esille tilanteen, jossa posti jostain syystä palauttaisi lähetetyn muuttokehotuksen. Tällaisessa tilanteessa saattaisi syntyä tarve käydä viemässä kehotus kohdetiloihin. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

Kaikille ulosottoylitarkastajille on muodostunut yhtenäinen käytäntö menettelystä, kun velallisella on käytössään sähköinen asiointitili. Tällöin kohdetiloihin lähetettävä muuttokehotus on postitettava erikseen. Muuttokehotus on mahdollista tulostaa ja postittaa manuaalisesti tai muodostaa hädettävälle järjestelmään toinen rooli ”muu hädettävä”, jolloin muuttokehotus voidaan lähettää ulosoton tietojärjestelmän kautta. Ulosottoylitarkastajat pitivät vakavana puutteena sitä, ettei järjestelmä lähetä automaattisesti muuttokehotusta kohdetiloihin säännöksen mukaisesti vaan ohjaa kirjeen ensisijaisesti asiointitilille. Vaadittavan lisäkehotuksen lähettäminen on täysin ulosottoylitarkastajan muistin varassa. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

3.5 Ilmoitus asunto- ja sosiaaliviranomaisille

Ulosottomiehen tulee ilmoittaa hädöstä salassapitosäännösten estämättä asunto- ja sosiaaliviranomaisille, kun kohdetiloissa asuu lapsia, joiden asumisen järjestyminen on epäselvää. Ilmoitus pitää tehdä myös, jos havaitaan, että kohdetiloissa asuu välittömän huolenpidon tarpeessa oleva henkilö kuten avuton vanhus, vammainen henkilö tai vakavasti mielenterveys- tai päihdeongelmaiselta vaikuttava henkilö. Kaikista viereille tulleista hädöistä ei ole syytä tehdä ilmoitusta. Ulosottomiehellä ei ole suoranaista velvollisuutta ryhtyä selvittämään ilmoitusvelvollisuuteen liittyviä seikkoja, mutta havaitessaan kohdetiloissa olevan avun tarpeessa olevia henkilöitä, ulosottomiehen tulee tehdä ilmoitus mahdollisimman pian asunto- ja sosiaaliviranomaisille. Kohdetiloissa asuvat lapset voidaan todeta väestötietojärjestelmän avulla. Linnan mukaan on myös varsin tavallista, että kohdetiloissa käydään ennalta keskustelemassa hädettävän tilanteesta ja muuton järjestämisen mahdollisuudesta. Tällaisen käynnin yhteydessä saatetaan havaita avun tarpeessa olevia henkilöitä. (Linna, 2018, s. 27–29; Ulosottokaari 7 luku 3 §.)

Ulosottoylitarkastajat kertoivat, että ilmoitus sosiaaliviranomaisille tehdään aina, kun väestötietojärjestelmän mukaan asunnossa asuu alaikäisiä lapsia. He kertoivat tehneensä myös joitakin satunnaisia ilmoituksia vanhuksista, vammaisista tai muista elämänhallinnan menettäneistä henkilöistä. Häädettävien avun tarpeen arviointi on kuitenkin vaikeaa, koska kohdetiloissa ei ole tapana käydä ennen toimituspäivää. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.) Ulosottoylitarkastaja D kertoi tapauksesta, jossa varsin iäkäs hädettävä oli kieltäytynyt poistumasta kohdetiloista. Myöhemmin poliisin ollessa paikalla hän poistui kadulle ja kieltäytyi vastaanottamasta sosiaaliviraston tarjoamaa apua. Häädettävä ei ollut luottanut siihen, että sosiaaliviranomaiset ovat todella niitä henkilöitä, joita kertoivat olevansa. (Ulosottoylitarkastaja D, 2021.)

Pääsääntöisesti ulosottoylitarkastajat olivat tyytyväisiä sosiaaliviraston toimintaan. Sosiaaliviranomaiset ovat ottaneet hädettävään perheeseen yhteyttä ja pyrkineet järjestämään uuden asunnon tai maksamaan häätöön liittyvät saatavat. Yhdessä sosiaaliviranomaisten kanssa toimitettuja häätöjä on harvoin, sillä lapsiperheiden tilanteet selvitetään ennakolta. Muutamissa vanhusten hädöissä sosiaaliviranomaiset ovat olleet mukana toimituksessa. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

3.6 Muuttopäivä

Ulosottokaaren 7 luvun 4 §:n mukaan ulosottomies ei saa ilman painavaa syytä määrätä muuttopäivää aikaisemmaksi kuin viikko eikä myöhemmäksi kuin kaksi viikkoa muuttokehotuksen tiedoksisaantipäivästä. Tiedoksisaantipäivä lasketaan lisäämällä seitsemän päivää siihen, kun muuttokehotus on annettu postin kuljetettavaksi tai jätetty postilähetyksille varattuun paikkaan. Muuttopäivä on täten 2–3 viikon kuluttua muuttokehotuksen lähettämisestä ja se tulee ilmoittaa tarkkana päivämääränä. (Linna, 2018, s. 22; Ulosottokaari 3 luku 39 § 2 mom.). Jos etukäteen on nähtävissä perusteita häädön lykkäämiselle, muuttopäivä voidaan määrätä hiukan myöhemmäksi kuin kaksi viikkoa kehotuksen tiedoksi saamisesta. Periaatteellinen takaraja on neljä viikkoa tiedoksisaannista, jolloin määräaika on kaksinkertainen normaaliin ylärajaan verrattuna. (Linna, 2018, s. 32.)

Painavasta syystä muuttopäivä on mahdollista määrätä myös aikaisemmaksi kuin viikko tiedoksisaantipäivästä. Tällainen syy voi olla esimerkiksi kohdetiloissa tapahtunut olosuhteiden kriisiytyminen päihteiden käytön tai muun syyn vuoksi ja tämän takia hakijan omaisuutta mahdollisesti rikotaan. (Linna, 2018, s. 32.) Tällaisessa tilanteessa hakija voi pyytää myös poliisin paikalle, sillä menettely saattaa täyttää rikoslain 35 luvun mukaisen vahingonteon tunnusmerkistön (Linna, 2018, s. 22). Häädettävällä on oikeus käyttää tiloja muuttokehotuksessa ilmoitettuun muuttopäivään saakka. Jos olosuhteet olennaisesti muuttuvat muuttokehotuksen antamisen jälkeen, asiassa voidaan tehdä itseoikaisu ja toimittaa häätö heti. (Linna, 2018, s. 22.)

Jos häätö perustuu avioliittolain mukaiseen yhteiselämän lopettamiseen tai muuhun siihen rinnastettavaan perusteeseen, muuttopäivää ei aseteta, vaan häätö toimeenpannaan niin pian kuin se kohtuudella käy päinsä. Muuttopäivää ei ole mahdollista lykätä. Ulosottomiehen tulee huolehtia, että häädettävälle annetaan asianmukainen tilaisuus muuttaa tiloista ja ottaa tarpeellinen omaisuutensa mukaan. Jos yhteiselämän lopettamiseen liittyy asuntoon jääville henkilöille terveydellinen riski kuten päihteet, väkivalta tai lastensuojelulliset seikat, voidaan häätö suorittaa erittäin nopeasti. (Linna, 2018, s. 47–48; Ulosottokaari 7 luku 4 § 3 mom.)

Ulosottoylitarkastajat kertoivat määräävänsä muuttopäivän 2–4 viikon päähän muuttokehotuksen lähettämisestä. Jotkut määräävät lapsiperheille hieman pidemmän muuttoajan kuin muille hädettäville, millä saadaan varattua sosiaaliviranomaisille tarvittavaa selvittelyaikaa. Alle kahden viikon pituiset muuttoajat ovat harvinaisia. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

Yhteiselämän lopettamiseen perustuvat häädöt on toimitettu säännöksen mukaisesti muuttopäivää asettamatta. Ulosottoylitarkastaja C kertoi viimeisimmästä tapauksesta, jossa hakijan kanssa oli sovittu toimitukselle sellainen ajankohta, jolloin hädettävä puoliso saapui töistä kotiin. Hädettävää oli kehotettu keräämään tavaransa ja poistumaan kohdetiloista. Hakijan tilaama lukkoseppä oli vaihtanut asunnon oveen lukon. Poliisipartio oli ollut lähistöllä valmiudessa, mutta tilanne oli edennyt rauhallisesti ja hädettävä oli poistunut ilman vastarintaa. (Ulosottoylitarkastaja C, 2021.)

3.7 Muuttopäivän lykkäys

Hädettävän omatoimista muuttoa tulisi edistää kaikin mahdollisin keinoin, sillä hädettävän omatoiminen muutto on etu kaikille osapuolille. Omatoimisuutta on mahdollista tukea esimerkiksi muuttopäivää lykkäämällä. Hädettävän omatoimisuutta voidaan edistää myös antamalla hänelle tietoja viranomaisista ja muista toimijoista, jotka tukevat vaikeuksissa olevia henkilöitä. Tällaisia toimijoita ovat esimerkiksi velkaneuvojat, sosiaaliviranomaiset, asumisneuvojat, sosiaaliset isännöitsijät ja kirkon sosiaaliohjelmat. Ulosottomiehen on hyvä olla tietoinen paikkakunnalla toimivista tukiohjelmoista, jotta pystyy antamaan niistä tietoa hädettävälle. (Linna, 2018, s. 15.)

Määrättyä muuttopäivää voidaan lykätä, jollei siitä aiheudu hakijalle tuntuvaa haittaa. Ulosottomiehellä on oikeus lykätä muuttopäivää hädettävän pyynnöstä, asunto- tai sosiaaliviranomaisen ilmoituksesta tai omasta aloitteestaan. Hyväksyttäviä perusteita lykkäykselle ovat esimerkiksi terveydelliset seikat, lasten olosuhteisiin liittyvät syyt tai uuden asunnon käyttöön saamisen aikataulu. Liiketoimintaan käytettävissä tiloissa perusteena voi olla esimerkiksi tärkeän toimituksen valmiiksi saaminen. Lykkäystä vastaan oleva hakijaan kohdistuva tuntuva haitta voi olla kohdetilojen huono hoito tai hakijan oma tarve päästä asumaan tiloihin. Lykkäysajalta maksamatta jäävät vuokrat

eivät ole sellainen haitta, joka voisi estää muuttopäivän lykkäämisen. Vuokrarästin kasvaminen on kuitenkin otettava huomioon lykkäysajan pituuden harkinnassa. (HE 216/2001, s. 199–200; Linna, 2018, s. 33–34; Ulosottokaari 7 luku 4 §.) Korkeimman oikeuden ratkaisussa (2003:71) todetaan, että hakijoiden osalta kunnan vuokratuloystiöiltä ei voida odottaa laajempaa joustoa lykkäysten suhteen kuin muiltakaan.

Hakijan vaatimuksesta hädettävän on maksettava hakijalle vuokraa lykkäyksen ajalta. Lykkäyksen ehtona ei voi olla aikaisempien vuokrarästien suorittaminen, vaan maksuvelvollisuus alkaa muuttopäivästä hädön perusteena olleen vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Lykkäysajan vuokra maksetaan suoraan hakijalle. Lykkäyksen ehdoksi voidaan asettaa lykkäysajan vuokran maksaminen etukäteen, jos sitä voidaan pitää hädettävän kannalta kohtuullisena ja hakija tätä erikseen vaatii. Ulosottomies harkitsee etukäteisvuokran kohtuullisuuden. Hädettävän maksukyvyttömyys ei voi estää lykkäyksen myöntämistä, jos lykkäykselle on sosiaalisia perusteita. Käytännössä etukäteisvuokran vaatiminen on poikkeuksellista ja sen periminen saattaa olla perusteltua esimerkiksi yrityshädöissä. Etukäteisvuokran maksuvelvollisuudessa ulosottomies tekee päätöksen ajasta, jolta vuokraa maksetaan. Päätöstä ei tehdä vuokran määrästä, sillä se on asianosaisten välinen yksityisoikeudellinen asia. Jos lykkäysajan vuokra jää maksamatta, on siitä hankittava oma ulosottoperusteensa sen perimistä varten. Lykkäysajan vuokrarästejä ei voida lisätä aikaisempien rästien päälle ulosottomiehen päätöksellä. (Linna, 2018, s. 43–46; Ulosottokaari 7 luku 4 § 2 mom.)

Harkittaessa muuttopäivän lykkäämistä ulosottomiehen on tapauskohtaisesti arvioitava lykkäämisen merkitystä hädettävälle ja toisaalta siitä aiheutuvaa haittaa hädön hakijalle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää lapsiperheiden olosuhteisiin. Perusteiden täytyessä ulosottomiehen on lykättävä muuttopäivää hakijan vastustuksesta huolimatta, sillä päätösvalta lykkäämisestä on yksin ulosottomiehellä. Joka tapauksessa hädön tulisi olla toimitettuna kahdessa kuukaudessa asian vireilletulosta, jollei pitempään lykkäämiseen ole erityisen painavaa syytä. Tällainen painava syy voi olla tilanne, jossa hädön toimeenpano olisi inhimillisesti kohtuutonta ja lykkäämisen avulla tilanteeseen olisi odotettavissa helpotusta. Huomattavan pitkä lykkääminen, 4–6 kuukautta vireilletulosta, edellyttää hakijan suostumusta. Lykkäystä voidaan myöntää hakemuksen peruuntumatta enintään kuusi kuukautta. Hädettävän tehtävänä on hankkia hakijan suostumus pitempää lykkäystä varten. Lykkäysharkintaa varten ulosottomies voi

antaa hakijalle salassa pidettäviä tietoja hädettävän henkilökohtaisesta tilanteesta, jos hädettävä antaa siihen suostumuksensa. Ulosottomyynnin jälkeisessä virka-apuhäädössä tai kohdetilojen ollessa muussa kuin asumiskäytössä kuten liiketilana tai vapaaajan asuntona, yli kahden kuukauden lykkäystä tulisi myöntää vain poikkeuksellisesti. Lykkäystä koskevaan ulosottomiehen päätökseen ei saa hakea muutosta. Muutoksenhakukieltoa perustellaan sillä, että lykkäysaika on tarkoitettu lyhyeksi, joten asianosaisten oikeusturva ei edellytä muutoksenhakumahdollisuutta. (HE 216/2001, s. 199–200; Linna, 2004, s. 65; Linna, 2018, s. 33–43; Ulosottokaari 7 luku 4 §.)

Häätötuomioita ei pidä käyttää vuokranperinnän painostuskeinona. Tämän vuoksi lakiin on säädetty kuuden kuukauden enimmäisaika, jonka jälkeen hakemus katsotaan peruuntuneeksi. Hakijalla on mahdollisuus tämän jälkeen tehdä uusi hakemus ja pyytää täytäntöönpanoa uudelleen. Joissain tapauksissa voidaan kuitenkin katsoa syntyneen uusi vuokrasuhde, jos vuokranmaksua on jatkunut yli puoli vuotta. Asian ratkaisu tapahtuu yksittäistapauksittain huomioiden konkreettiset olosuhteet ja osapuolten toiminta. Jos vireille tulee 6–12 kuukautta tai sitä vanhempi häätötuomio, ulosottomiehen on selvitettävä asianosaisilta seikkoja, joiden perusteella voidaan arvioida, onko vuokrasuhde uudistunut. Viime kädessä voidaan joutua antamaan täytäntöönpanoriitaosoitus. (Linna, 2004, s. 41; Linna, 2018, s. 40–41.) Muuttopäivän lykkäyspyynnöstä on syytä tehdä kirjallinen perusteltu päätös. Selvästi perusteettomaan lykkäysvaatimukseen riittää suullinen ilmoitus hädettävälle. Jos lykkäyspyyntö on tehty kirjallisesti, ulosottomiehen tulee tehdä päätös kirjallisesti ja perustella se. Uusi muuttopäivä on ilmoitettava hädettävälle kirjallisesti tarkkana päivämääränä. (Linna, 2018, s. 42; Ulosottokaari 3 luku 38 §.)

Ulosottoylitarkastajien haastatteluissa ilmeni, että suuri osa hädettävien esittämistä lykkäyspyynnöistä ovat perusteettomia. Pyyntöjä esitetään usein suullisesti ja perusteena on se, ettei hädettävällä ole uutta asuntoa. Jotkut hädettävät vetoavat siihen, ettei häätöä voida panna täytäntöön, ellei uutta asuntoa ole tarjolla. Näissä tapauksissa hädettävälle on annettu suullinen vastaus ilman kielteistä kirjallista päätöstä. Hädettävien myönteiset lykkäyspäätökset ovat perustuneet terveydelliseen tilaan, liikuntavammaan tai uuden asunnon saamisen aikatauluun. Uuden asunnon saamisesta on pyritty saamaan jokin luotettava selvitys tilanteen varmistamiseksi. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

Yleisin lykkäyspäätös liittyy sosiaaliviranomaisten hakemukseen lasten asumisen turvaamiseksi. Näiden lykkäysten määrä on vähäinen, jos ulosottoylitarkastaja määrää heti aluksi hieman pidemmän muuttoajan (ulosottoylitarkastaja B, 2021). Pääsääntöisesti lykkäysajan pituus on kaikilla ulosottoylitarkastajilla 1–2 viikkoa. Yli kahden viikon lykkäykset ovat harvinaisia. Hakijan kuulemista on käytetty satunnaisesti, koska lykkäykset ovat olleet lyhyitä ja perusteet selviä. Tapauksia, joissa lykkäyksen ehtona olisi ollut vuokran suorittaminen lykkäysajalta etukäteen, ei ole ollut lainkaan. Lähes kaikki häädöt perustuvat maksukyvyttömyyteen, jolloin etukäteisvuokran perimiselle ei olisi ollut perusteita. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

4 HÄÄTÖTOIMITUS

4.1 Häädön toimituspäivä ja kohdetilat

Laki ei edellytä häädön tosiasiallisen toimituspäivän ilmoittamista asianosaisille. Häätö voidaan toimittaa aikaisintaan muuttopäivää seuraavana päivänä, mutta se saattaa käytännön järjestelyjen takia siirtyä myöhemmäksikin. (Linna, 2018, s.22.) Lain perusteluiden mukaan häädön toimittamiseen liittyy monen käytännön tekijän yhteensovittamista. Tästä syystä sitova toimituspäivää koskeva etukäteisilmoitus saattaisi aiheuttaa tuntuvia käytännön ongelmia. (HE 216/2001, s. 198.)

Häädön suorituspaikka on ulosottoperusteessa tarkoitetut tilat. Toimituspaikkana pidetään myös niihin välittömästi liittyvää aluetta täytäntöönpanon asianmukaisen toimittamisen edellyttämässä laajuudessa. (Ulosottokaari 3 luku 22 §.) Esimerkiksi kerrostalon rappukäytävää ja pihamaata pidetään toimituspaikkana kulku- ja kuljetusväylän osalta. Häätöperusteen koskiessa kiinteistöä kuuluu toimituspaikkaan koko kiinteistö. Toimituspaikka voi olla myös rajattu maa-alue, jos häädön kohteena on tietty auto- tai venepaikka. (Linna, 2018, s. 48.)

Häädettävällä on Suomen perustuslain 2 luvun 10 §:n mukainen kotirauhan suoja muuttopäivään saakka. Ilman häädettävän suostumusta sisälle kohdetiloihin ei saa mennä ennen muuttopäivää. Liiketilat tai vapaa-ajan asunto eivät kuulu kotirauhan piiriin, joten tällaisiin tiloihin on mahdollista mennä etukäteen, jos häädön käytännön järjestelyt sitä vaativat. (Linna, 2018, s. 50; Ulosottokaari 3 luku 22 § 1 mom.) Muuttokehotuksen antamisella häädettävälle varataan tilaisuus toimia itse. Muuttopäivän jälkeen häädettävä ei voi enää vedota kotirauhan suojaan liittyviin säännöksiin. Ulosottokaaren 3 luvun 82 §:n mukaisesti ulosottomiehellä on oikeus avata tai avauttaa lukkoja ja ovia sekä käyttää muita vastaavia voimakeinoja päästäkseen kohdetiloihin. Häädettävä voi saada lisää aikaa asumisen jatkamiseen vain muuttopäivän lykkäyksellä. Jos häädettävä alkaa häätötoimituksen yhteydessä välittömästi kuljettaa omaisuuttaan pois, tulee se mahdollisuus hänelle antaa, ellei siitä aiheudu muuta haittaa. (Linna, 2018, s. 50–51.)

Kun häätö on toimitettu loppuun, asian vireilläolo päättyy ja häätöperuste menettää kelpoisuutensa. Samalla häätöperusteella ei voi saada uutta täytäntöönpanoa. Jos häädettävä muuttaa hakijan luvalla takaisin tiloihin, on hakijan hankittava uusi häätöperuste. Hakijalla on mahdollisuus saada poliisilta virka-apua, jos häädettävä murtautuu tai muuttaa luvatta tiloihin takaisin. (Linna, 2004, s. 42–43; Ulosottokaari 3 luku 96 §.)

Ulosottoylitarkastajat määräävät toimituspäivän aina etukäteen. Etukäteisilmoitus ei millään tavoin aiheuta lain perusteluissa esitettyjä käytännön ongelmia. Ulosottoylitarkastajat kokivat tilanteen päinvastaiseksi. Toimituspäivä on pääsääntöisesti muuttopäivää seuraava päivä. Toimituspäivän määrääminen etukäteen koettiin tarpeelliseksi omien aikataulujärjestelyjen sekä mahdollisen toimitukseen tilattavan poliisin tai eläinsuojeluviranomaisen järjestämiseksi. Kohdetilojen suhteen ei yleensä ole ollut epäselvyyksiä. Joissain varistorakennuksissa tilojen merkinnät saattavat olla epäselviä tai samassa huoneistossa on voinut olla useampi erillinen vuokralainen, jolloin ulosottoylitarkastajan on täytynyt luottaa hakijan tai hänen edustajansa ilmoitukseen tilojen oikeellisuudesta. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

4.2 Toimitustodistaja

Toimituksesta vastaavalla ulosottoylitarkastajalla on hyvä olla esteetön todistaja mukanaan. Ulosottokaaren mukaan toimitus on mahdollista toteuttaa ilman todistajaa, ellei paikalla oleva häädettävä sitä vaadi. Kuitenkin todistajan läsnäolo saattaa olla tarpeen toimitusmiehen oman virkavastuun näkökulmasta, jos jälkeinpäin on tarvetta todistaa pöytäkirjan oikeellisuudesta tai muista toimituksen tapahtumista. Todistajana on sopivinta olla toinen ulosottolaitoksen työntekijä. Periaatteessa huoltomies voi toimia todistajana, mutta asianmukaisuuden kannalta sitä ei pidetä suositeltavana. Paikalla oleva muu viranomainen, kuten poliisi, joka suorittaa omia virkatehtäviään, ei toimi todistajana. (Linna, 2018, s. 54–55; Ulosottokaari 3 luku 26 §.)

Ulosottoylitarkastajille on vakiintunut tapa, että häätöjen täytäntöönpano hoidetaan työpareittain, jolloin paikalla on toimitusmies ja toimitustodistaja. Satunnaisesti toimitus voidaan tehdä ilman todistajaa, jos tiedetään häädettävän varmasti muuttaneen tiloista pois. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.) Toimitustodistajan läsnäolo on tärkeää työturvallisuuden ja oman oikeusturvan kannalta (ulosottoylitarkastaja B, 2021).

4.3 Häädön toimittaminen

Ulosottokaaren 7 luvun 5 §:n mukaan häätö toimitetaan poistamalla ulosottoperusteissa tarkoitetuista tiloista häädettävät ja siellä oleva omaisuus. Toimituksen lykkääminen saattaa tulla ajankohtaiseksi vasta häätöpäivänä, jos ulosottomies havaitsee kohdetiloissa oleskelevan välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä. Tällöin häätöä ei saa panna täytäntöön ennen kuin asunto- ja sosiaaliviranomaisille on varattu tilaisuus järjestää asuminen tai selvittää sosiaalihuollon palvelujen tarve. (Ulosottokaari 7 luku 5 § 2 mom.) Ulosottoviranomaisella on myös lastensuojelulain mukainen ilmoitusvelvollisuus, jos hän on tehtävässään saanut tietää lapsesta, jonka hoidon ja huolenpidon tarve, kehitystä vaarantavat olosuhteet tai oma käyttäytyminen edellyttää mahdollista lastensuojelun tarpeen selvittämistä (lastensuojelulaki 417/2007, 25 § 1 mom. 15 k).

Häätö ei ole julkinen täytäntöönpanotoimitus. Jokainen kohdetiloissa oleskeleva henkilö on kysyttäessä velvollinen ilmoittamaan ulosottomiehelle henkilötietonsa. (Linna,

2018, s. 49.) Ulosottomiehellä on velvollisuus estää ulkopuolisten pääsy paikalle häädettävän yksityisyyden suojaamiseksi. Ulosottomiehellä on myös vastuu siitä, ettei häädetyin omaisuutta anasteta täytäntöönpanon yhteydessä. Hakijalla on oikeus olla läsnä tai hän voi lähettää toimitukseen asiamiehensä. Hakijan läsnäolo saattaa olla tarpeen, kun käsitellään huoneistossa olevaa omaisuutta. (Linna, 2018, s. 77–78.) Ulosottokaarella säädetään julkisuudesta ja järjestyksenpito-oikeudesta toimituspaikalla. Jos joku läsnäolijoista estää täytäntöönpanon suorittamisen, ulosottomies saa kehottaa häntä poistumaan toimituspaikalta. Tarvittaessa ulosottomies voi pyytää poliisilta virka-apua. (Ulosottokaari 7 luku 23 §.)

Jos häädettävä ei ole saanut etukäteen tietoa toimituspäivästä ja hän pyytää toimituksessa mahdollisuutta kutsua avustajan paikalle, ulosottomiehen on hieman lykättävä toimitusta. Tämä ei tietenkään voi tarkoittaa toimituksen lykkäämistä usealla tunnilla, vaan avustajan tulee voida saapua viivytyksettä. (Linna, 2004, s. 91–92; Ulosottokaari 3 luku 10 §.) Toimituksessa esitetyt väitteet tulee kirjata pöytäkirjaan. Väitteitä ja vaatimuksia voidaan myös äänittää, kunhan äänittämisestä ilmoitetaan asianomaiselle ennen sen aloittamista. (Linna, 2018, s. 92–93; Ulosottokaari 3 luku 25 §.)

Häädön täytäntöönpanossa estetään häädettävän pääsy kohdetiloihin. Ulosottomies ei voi ottaa häädettävältä tilojen avaimia väkisin haltuun. Avaimia ei myöskään voida vaatia luovutettavaksi uhkasakon nojalla. (Linna, 2018, s. 52.) Jos häädettävä ei vapaaehtoisesti luovuta avaimia, estäminen tapahtuu oven lukon vaihdolla tai sarjoittamisella taikka asentamalla oveen erillinen lukituslaite (Linna, 2018, s. 59).

Lukkojen vaihto on syytä tehdä huoneiston kaikkiin oviin, etenkin, jos huoneisto sijaitsee alimmissa kerroksissa. Ulosottoylitarkastaja C kertoi häädetyin palanneen asuntoon toimitetun häädön jälkeen parvekkeen oven kautta. Hän oli kuljettanut vähäarvoiseksi ja arvottomaksi todetun omaisuutensa huoneistosta pois, mikä sinällään johti hyvään lopputulokseen. (Ulosottoylitarkastaja C, 2021.)

4.4 Työturvallisuus

Jos häädettävä vastustaa täytäntöönpanoa, ulosottomiehellä on oikeus saada virka-apua poliisilta tai käyttää itsekin voimakeinoja. Voimakeinojen tulee olla tarpeellisia ja täytäntöönpanon laatuun sekä vastarinnan vaarallisuuteen nähden puolustettavia. (Ulosottoakaari 3 luku 83 §.) Ennen voimakeinojen käyttöä tulee häädettäviä suostutella poistumaan tiloista vapaaehtoisesti. Tarvittaessa ulosottomiehen omia voimakeinoja voidaan käyttää henkilön ohjaamiseen ulos. Häädettävä voidaan myös kantaa ulos, jos hän ei asetu aktiiviseen vastarintaan. Voimakeinojen harkinnassa tulee arvioida tilanne kokonaisuutena. Voimatoimia ei tule juurikaan käyttää, jos tiloissa on lapsia tai vauhuksia. Työturvallisuuden kannalta ulosottomiehen on paras pidättäytyä kaikista henkilöön kohdistuvista voimakeinoista ja käyttää poliisin virka-apua. Hankalaksi ennakoituun häätöön on syytä varata poliisit paikalle jo etukäteen, jolloin parhaiten vältetään vastarinnan syntyminen ja työturvallisuusriskit. (Linna, 2018, s. 52.)

Haastatteluissa selvitettiin, miten ulosottoylitarkastajat toteavat häätöön liittyvät työturvallisuusriskit. Tärkeimmäksi tietolähteeksi todettiin ulosoton tietojärjestelmässä olevat aiemmat tiedot häädettävästä sekä häneen liittyvistä toimenpiteistä ja vireillä olleista asioista. Joskus hakijan ilmoitus tai häädettävän oma yhteydenotto on antanut merkkejä työturvallisuuden vaarantumisesta. Osa ulosottoylitarkastajista on käyttänyt harkinnan tukena poliisilta saatavaa turva-arviota häädettävästä. Kohdetiloissa saattaa oleskella myös muita henkilöitä, joten täyttä varmuutta asiasta ei etukäteen tehtävillä selvityksillä voi saada. Kukin haastatelluista arvioi pyytävänsä poliisin virka-apua 2–10 kertaa vuodessa. Lain mahdollistamia omia voimakeinoja ei ole käytetty eikä ulosottoylitarkastajat usko olevan tarvetta turvautua niihin jatkossakaan. Tilanteet on selvitetty keskustelemalla ja tarvittaessa poliisi on hälytetty paikalle häätötoimituksen aikana. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

Kihlakunnanvouti A ilmaisi huolensa häätöjen työturvallisuuteen liittyen. Vakavia uhkatilanteita on harvoin, jolloin vaarana on, että ulosottoylitarkastajat tottuvat tilanteiden sujuvuuteen ja riskejä ei huomioida riittävästi. Kihlakunnanvouti korosti varovaisuutta, koska toimituksessa mennään kotirauhan piiriin ja usein hävitetään velallisen henkilökohtaista omaisuutta. Turvallisuusuhkia ei välttämättä aina hahmoteta tarvittavassa laajuudessa. (Kihlakunnanvouti A, 2021.)

5 HÄÄDETTÄVÄN OMAISUUS

5.1 Omaisuuden ulosmittaus ja myynti

Ulosottomiehen on huolehdittava siitä, että häätöperusteessa tarkoitetuissa asuin- tai muissa tiloissa sekä niihin välittömästi liittyvällä alueella oleva omaisuus kuljetetaan pois. Kerrostalossa tyhjennettäviin kohdetiloihin kuuluvat huoneiston lisäksi siihen liittyvät varasto- ja säilytystilat. Kiinteistön häädössä sellaiset maa-alueet, jotka eivät välittömästi liity kohdetiloihin, jäävät häädön ulkopuolelle. Maastoon jätetyn omaisuuden poistaminen tai kerääminen ei kuulu häädön täytäntöönpanoon. Perustelujen mukaan häätö ei korvaa teettotuomiota. Jos alueella oleva omaisuus on vähäarvoista, teettotuomiovaihe voidaan sivuuttaa ja antaa hakijalle lupa menetellä omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla. (HE 216/2001, s. 201; Linna, 2018, s. 57; Ulosottokaari 7 luku 6 §.)

Häädettävälle on ilmoitettu muuttokehotuksessa, miten kohdetiloihin jääneen omaisuuden suhteen menetellään. Omaisuus voidaan rinnastaa hylättyyn omaisuuteen, jos muuttopäivä on epäilyksettä tullut häädettävän tietoon. Päinvastaisessa tapauksessa on syytä olla varovainen. Näin täytäntöönpano tapahtuu omaisuuden suojaa koskevan Suomen perustuslain 15 §:n mukaisesti. (HE 216/2001, s. 201.) Lähtökohtaisesti kaikki kohdetiloissa oleva omaisuus on vuokralaisen omistuksessa. Huoneistossa saatetaan kuitenkin olla toisen omaisuutta, jos asunto on vuokrattu kalustettuna tai sieltä löytyy vuokratyökoneita tai muuta vastaavaa. Tällainen omaisuus on otettava talteen ja pyrittävä toimittamaan oikealle omistajalle, jos se kohtuudella käy päinsä. (Kivistö ym., 2014, s. 11.) Jos sivullinen vaatii jotain esinettä itselleen, on hänen todistettava omistusoikeutensa esimerkiksi ostokuitilla tai muulla selvityksellä. Omistusoikeuden jäädessä epäselväksi sivulliselle voidaan antaa osoitus täytäntöönpanoriitakanteen nostamiseen. (Linna, 2004, s. 108–109.) Häädettävälle on heti häädön jälkeen ilmoitettava, miten hänelle kuuluvan omaisuuden suhteen on menetelty, jos hänen yhteystietonsa ovat ulosottomiehen tiedossa (ulosottokaari 7 luku 7 § 3 mom.).

Kohdetiloihin jäänyt muu kuin vähäarvoinen omaisuus otetaan talteen tai ulosmitataan saatavien suorittamiseksi. Tällaista omaisuutta ovat toimivat kodinkoneet, viihde-

elektroniikka, korut, taide-esineet sekä hyväkuntoiset huonekalut ja matot, joilla on myyntiarvoa. Ulosottomiehellä on velvollisuus ottaa talteen muu kuin vähäarvoinen omaisuus ja huolehtia sen varastoinnista. Säilytysajan pituutta ei ole määritelty laissa. Syynä tähän lienee säilytysolosuhteiden ja -mahdollisuuksien vaihtelu eri paikkakunnilla. Varastoinnin tarkoituksena ei ole tuottaa varsinaista ylijäämää kulujen vähentämisen jälkeen, vaan sen tavoitteena on antaa hädettävälle asianmukainen mahdollisuus noutaa omaisuutensa pois. Keskimääräinen säilytysaika on noin kuukausi. Jos hädettävä on selvästi kyvytön huolehtimaan omaisuudestaan, säilyttäminen on turhaa ja omaisuus tulee myydä heti. Omaisuuden ottaminen talteen sekä sen varastointi ilman ulosmittausta tulee kysymykseen silloin, kun hädettävällä ei ole perinnässä maksuvelvoitetta koskevia ulosottoasioita. Lain ajatuksena on hädetyn mahdollisuus saada omaisuutensa takaisin. (Linna, 2018, s. 61–64.)

Häädön yhteydessä velalliselta voidaan ulosmitata myös erottamisedun alaista omaisuutta kuten tavanomaista koti-irtaimistoa, henkilökohtaisia esineitä ja työvälineitä. Häädetyllä on kuitenkin oikeus noutaa tällainen omaisuus viimeistään myyntiä edeltävänä päivänä, jos hän suorittaa häädöstä aiheutuneet kulut ja ulosottomaksun. Ulosmittauksen kohteena ei kuitenkaan voi olla erottamisedun alaiset rahavarat tai työmatkoihin käytettävä auto, koska autoa voidaan säilyttää muualla kuin kohdetiloissa. Muun kuin erottamisedun alaisen omaisuuden hädettävä voi saada takaisin vain maksamalla perinnässä olevat saatavat. Omaisuuden arvioinnissa tulee huomioida ulosotokaaren 4 luvun 16 §:n turhan ulosmittauksen kielto. Ulosottomiehen tulee harkita, onko yksittäisestä esineestä todennäköisesti saatavissa myynti- ja säilytyskustannukset ylittävää myyntihintaa. Omaisuuden myynnissä häätöön liittyvillä vuokratästeillä ei ole etuoikeutta kertyviin varoihin. Mahdollinen myynnistä jäävä ylijäämä tilitetään hädetylle tai talletetaan hänen varalleen, jos tilitysosoitetta ei ole tiedossa. (HE 216/2001, s. 202–203; Kivistö ym., 2014, s. 11; Linna, 2004, s. 106; Ulosotokaari 7 luku 7 §.)

Talteen otettu tai ulosmitattu omaisuus myydään ulosotokaaren 5 luvussa säädetyllä tavalla. Talteen otettu omaisuus on mahdollista myydä, vaikka häätötuomio ei olisi lainvoimainen. Hakijan antama vakuus kattaa mahdollisen myynnin aiheuttaman vahingon. Ulosmitattua omaisuutta ei saa myydä ilman vastaajan suostumusta, jos häätöperusteena on tavallinen käräjäoikeuden tuomio vailla lainvoimaa. Jos kyseessä on

yksipuolinen tuomio tai hovioikeuden tuomio, myynti on mahdollista. (Linna, 2018, s. 66; Ulosottokaari 7 luku 7 §.)

Muun kuin vähäarvoisen omaisuuden ulosmittaus tai talteen ottaminen on erittäin harvinaista. Haastatteluissa tuli esille vain ulosottoylitarkastaja D:n tapaus, jossa kohdetiloista oli löytynyt käteistä rahaa, joka oli ulosmitattu. Ulosottoylitarkastajat totesivat hädän kohdetiloista löytyvän omaisuuden olevan lähes poikkeuksetta arvotonta tai vähäarvoista. Käytetystä koti-irtaimesta ei ole odotettavissa sellaista myyntihintaa, että ulosmittaus olisi mahdollista. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.) Näin ollen ulosottoylitarkastajilla ei ole kokemuksia hädän yhteydessä ulosmitatun omaisuuden varastoinnista tai myynnistä.

Häätöjen kohdetiloista löytyy satunnaisesti sivullisen omaisuutta. Yleensä tällainen omaisuus on sairaalasta lainattuja apuvälineitä, kirjaston kirjoja tai jonkun toisen henkilön todistuksia tai asiakirjoja. Näistä kaikista on kyetty selkeästi toteamaan, että omaisuus kuuluu sivulliselle. Nämä esineet palautetaan tapauskohtaisesti sairaalaan, kirjastoon, asiakirjan myöntäneelle viranomaiselle tai viedään virastolle ja pyritään palauttamaan omistajalleen. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

5.2 Vähäarvoinen ja arvoton omaisuus

Perusteluissa hävitettävästä omaisuudesta mainitaan esimerkkeinä likaiset vaatteet ja astiat sekä kuluneet ja halvat huonekalut. Häädön luonne huomioiden ulosottomiehen harkinnalle ei voida asettaa liian tiukkoja vaatimuksia. Arvioinnin jälkeen vähäarvoinen tai arvoton omaisuus on valokuvattava tai dokumentoitava muulla tavalla. Ulosottomiehen velvollisuuksiin kuuluu varsinaisten esineiksi luettavien objektien poiskuljettaminen ja niiden tarvittava hävittäminen. Roskien siivoaminen ei kuulu ulosottomiehelle. (HE 216/2001, s. 201; Linna, 2018, s. 67; Ulosottokaari 7 luku 6 §.)

Ulosottomies voi hävittää omaisuuden itse, antaa omaisuuden hävittämisen ulkopuolisen tehtäväksi tai antaa hakijalle luvan menetellä arvottoman tai vähäarvoisen omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla. Hävittämisen suorittava ulkopuolinen taho voi olla esimerkiksi kuljetusyritys tai kierrätyskeskus. Ulosottokaaren 1 luvun 22 §:n

mukaan ulosottoasioita käsittelevä virkamies ei saa suorittaa eri korvausta vastaan sellaisia ulosottotoimituksiin liittyviä tehtäviä, jotka voidaan tarkoituksenmukaisesti antaa ulkopuolisten hoidettaviksi. Tämän takia ulosottomiehet eivät voi itse toimia kantomiehinä, jos työ on järjestettävissä muulla tavoin. Jos edellä mainittuja ulkopuolisia tahoja ei ole käytettävissä, voivat ulosottolaitoksen työntekijät hoitaa hävittämisen eri korvausta vastaan. Tällöinkään hädöstä vastaava ulosottoylitarkastaja ei voi itse toimia kantomiehenä. (HE 216/2001, s. 201; Linna, 2004, s. 99–100; Linna, 2018, s. 67–68; Ulosottokaari 7 luku 6 §.)

Omaisuuksien käsittelyyn liittyvän luvan myöntäminen hakijalle edellyttää hakijan pyyntöä. Omaisuuksien hävittämistehtävää ei voi siirtää hakijalle vastoin hänen omaa tahtoaan. Hakijalla on oikeus vaatia ulosottolaitokselta täyttä palvelua hädän täytäntöönpanossa. Lupa on syytä antaa kirjallisesti ja siinä tulee määritellä, missä tiloissa omaisuus sijaitsee. Jos hakija pyytää lupaa, täytäntöönpanosta aiheutuva ulosottomaksu puolittuu. Luvan myöntäminen ei ole suositeltavaa, jos hakijan tarkoituksena on hyötyä häädettävän kustannuksella myymällä omaisuutta edelleen. Sallittuna voitaisiin pitää sitä, että hakija hävittämisen sijaan esimerkiksi vuokraa kohdetilat kalustettuina. (HE 216/2001, s. 201; Linna, 2018, s. 68–69; Ulosottokaari 7 luku 6 §.) Hakijan tulee sitoutua hävittämään omaisuus asianmukaisella tavalla (Linna, 2004, s. 112). Jos arvioidaan, että kohdetiloista saattaa löytyä häädettävälle kuuluvaa salassa pidettävää materiaalia kuten esimerkiksi terveystietoja, tulee hakijaa hävitysluvan antamisen yhteydessä muistuttaa vaitiolovelvollisuudesta asianosaisena (laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999, 23 § 2 mom.; Linna, 2018, s. 81). Häädettävä ei voi vaatia omaisuuttaan takaisin enää sen jälkeen, kun ulosottomies on luovuttanut sen hakijalle ja antanut hänelle luvan menetellä omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla (Linna, 2004, s. 113).

Ulosottoylitarkastajat dokumentoivat hävitettävän omaisuuden valokuvaamalla. Kuten aiemmin on tullut esille, hädöissä ollut omaisuus on ollut arvotonta tai vähäarvoista ja hakija on pyytänyt lupaa omaisuuden käsittelyyn. Omaisuuden hävittäminen on siten jäänyt hakijan tehtäväksi, eikä ulosottoylitarkastajien ole ollut tarvetta järjestää siihen liittyviä toimia. Lupa omaisuuden käsittelyyn on annettu kaikille sitä pyytäneille eivätkä ulosottoylitarkastajat ole katsoneet tarpeelliseksi selvittää, mitä hakija aikoo omaisuudelle tehdä. Pikemminkin heräsi kysymys siitä, voiko

ulosottoylitarkastaja kieltäytyä luvan myöntämisestä hakijan aikomusten perusteella. Lupa on myönnetty suullisesti toimituksen yhteydessä ja lähetetty kirjallisesti toimituksen jälkeen. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

5.3 Erityisomaisuus

Edellä mainitut menettelyt omaisuuden käsittelystä perustuvat omaisuuden arvoon. Lisäksi ulosottokaassa on säännöksiä, joilla turvataan tietynlaisen omaisuuden säilyminen arvosta riippumatta. Tällaista erityisomaisuutta ovat eläimet, räjähteet, kemikaalit ja muut yleisvaaralliset aineet, ampuma-aseet, valokuvat, asiakirjat ja muut vastaavat esineet. Näiden osalta ulosottomiehen on meneteltävä tavalla, jota olosuhteet huomioon ottaen voidaan pitää kohtuullisena. Hyötyeläimet pääsääntöisesti ulosmitataan ja myydään. Eläinten vaikuttaessa huonokuntoisilta ulosottomiehellä on oikeus pyytää virka-apua eläinsuojelulain tarkoittamalta viranomaiselta, esimerkiksi kunnan eläinlääkäriltä. Lemmikkieläinten osalta ulosottomies voi ottaa yhteyttä paikkakunnan eläinsuojeluviranomaiseen. Erilaiset kemikaalit ja räjähteet tulee hävittää asianmukaisesti. Tähän ulosottomies voi pyytää virka-apua poliisilta tai palolaitokselta. Vähemmän vaarallisten aineiden osalta ulosottomies voi toimia itsekin. Ampuma-aseet luovutetaan poliisille. Jos aseet ovat luvallisia ja niillä on ulosmittausarvoa, voidaan ne ulosmitata ja myydä. (HE 216/2001, s. 201; Linna, 2018, s. 70–71; Ulosottokaari 7 luku 6 § 3 mom.)

Muusta omaisuudesta erotettavissa olevat valokuvat, asiakirjat ja muut vastaavat esineet katsotaan myös erityisomaisuudeksi. Kohdetiloista saattaa löytyä hädetylle tunnearvoa omaavia valokuvia tai päiväkirjoja sekä erilaisia asiakirjoja. Lisäksi erilaiset tunnustuspalkinnot, postimerkkikokoelmat tai muu ainutkertainen omaisuus kuuluu säilyttää, jollei omaisuuden koko tai määrä rajoita säilytysmahdollisuuksia. Ulosottomies ei ole kuitenkaan velvollinen etsimään tällaista omaisuutta eikä niitä tarvitse ottaa erilleen esimerkiksi likaisen tai vaarallisen omaisuuden seasta. Ulosottomiehelle ei tule asettaa liian tiukkoja vastuukriteereitä erityisomaisuuden suhteen. Häädettävä on saanut tiedoksi häätöoikeudenkäyntiin liittyvän haasteen sekä hänelle on annettu muuttokehotus ja muuttoaikaa, joten häädettävän voidaan katsoa saaneen riittävänä

pidettävän tilaisuuden omaisuudestaan huolehtimiseen. (HE 216/2001, s. 201; Linna, 2018, s. 71–72.)

Erityisomaisuuden säilyttämiselle ei ole säännelty määräaika. Säilyttämisaika on riippuvainen käytössä olevista säilytystiloista ja siitä oletuksesta tuleeko hädetty noutamaan kyseistä omaisuutta. Omaisuuden säilyttämiseen ei ole velvollisuutta vuokrata lisätiloja. Ulosottolaitoksen ohjeen mukaisesti asiakirjoja tulisi säilyttää noin puoli vuotta. Testamenttia tai muuta ainutkertaista asiakirjaa ei tulisi hävittää, sillä sellaiset asiakirjat tulee voida palauttaa hädetylle pitkänkin ajan jälkeen. Omaisuuden noutomahdollisuudesta tulee ilmoittaa hädettävälle. (Kivistö ym., 2014, s. 13; Linna, 2018, s. 72.)

Ulosottoylitarkastajat ovat tavanneet hädöissä kissoja, koiria, liskoja, käärmeitä ja häkkilintuja. Jos kohdetiloissa olevat eläimet ovat etukäteen tiedossa, pyydetään eläinsuojeluviranomainen paikalle toimitukseen. Muussa tapauksessa eläinsuojeluviranomainen on tilattu toimituksen aikana, ja hän on vienyt eläimet löytöeläinkotiin. Joissain tilanteissa toimituksessa mukana ollut hädettävä on huolehtinut itse lemmikin mukaansa. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

Lisäksi ulosottoylitarkastajat ovat ottaneet säilytykseen tietokoneita, erilaisia asiakirjoja ja todistuksia, palkintoja, kirjanpitoaineistoa, reseptilääkkeitä sekä tunnearvoa omaavia valokuvia tai muita esineitä. Ulosottoylitarkastaja D kertoi ottaneensa säilytykseen mm. hyvin säilytetyn perintökastemekon, ja ulosottoylitarkastaja B on säilyttänyt lapsen eskarikansion ja vauva-albumin. Näillä esineillä ulosottoylitarkastajat D ja B kokivat olevan erityistä tunnearvoa. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

Säilytysaikana on pidetty pääsääntöisesti Ulosottolaitoksen ohjeen mukaista kuutta kuukautta. Ulosottoylitarkastaja B kertoi säilyttävänsä kirjanpitoaineistoa kirjanpitolain mukaisesti. Testamenttia tai muuta toistaiseksi säilytettävää ainutkertaista asiakirjaa ei ollut kenenkään hädätötoimituksessa löytynyt. Kaikki ulosottoylitarkastajat eivät olleet edes tulleet ajatelleeksi, että jotain erityisomaisuutta tulisi säilyttää hävittämättä. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

5.4 Lukkoseppähäätö

Häätö voidaan toteuttaa myös siten, että omaisuus jätetään paikoilleen ja estetään häädetävän pääsy tiloihin. Omaisuus on kuukauden kuluessa kuljetettava pois tai myytävä se paikan päällä, jollei häädetävä ennen myyntiä nouda omaisuuttaan pois. Omaisuutta ei saa jättää asuintiloihin, jos siitä aiheutuu hakijalle vähäistä suurempaa haittaa. Hakija saattaa tarvita kohdetiloja omaan tai perheensä käyttöön. Lukkoseppähäätöä voidaan käyttää työn organisoinnin helpottamiseksi. Jos häättöjä on paljon, saattaa olla järkevää jättää omaisuus lukkoseppähäädöllä paikoilleen ja hoitaa samanaikaisesti useamman kohteen omaisuuden käsittely. Lukkoseppähäätö on käyttökelpoinen lähinnä tuotantolaitoksessa, jossa on painavia koneita, erityistyökaluja tai muuta varastoa. Tällöin myynti on järkevintä järjestää kohdetiloissa. Lukkoseppähäätöä voidaan käyttää myös tilanteessa, jossa tiloissa oleva omaisuus on arvotonta ja hakija itse huolehtii omaisuuden hävittämisestä. Tällöin ulosottomies antaa hakijalle luvan omaisuuden käsittelyyn ja ainoaksi häättötoimeksi jää lukon vaihto tai avaimien poisottaminen häädetävältä. (HE 216/2001, s. 201; Linna, 2018, s. 59–60; Ulosottoakaari 7 luku 6 § 2 mom.)

Yleisimmäksi häädön toteuttamistavaksi on muodostunut lukkoseppähäädön kaltainen menettely. Vähäarvoinen ja arvoton omaisuus on valokuvattu ja hakijalle on annettu lupa menetellä omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla. Hakija on huolehtinut huoneiston lukon vaihdosta, ellei häädetävä ole luovuttanut avaimia vapaaehtoisesti. Joissain tilanteissa hakija on antanut häädetävälle mahdollisuuden noutaa omaisuuttaan myöhemmin kohdetiloista. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

Ulosottoylitarkastaja B oli ollut toimitustodistajana lukkoseppähäädössä, jossa häädetävänä oli sähköalan yritys ja kohdetiloissa oli ollut paljon erilaista sähköalaan liittyvää irtainta. Omaisuus oli jätetty paikoilleen ja myyty paikan päällä. Häädön täytännönpano oli lopullinen vasta myynnin jälkeen. (Ulosottoylitarkastaja B, 2021.)

6 HÄÄTÖ UHKASAKOLLA

Häätö on mahdollista suorittaa myös uhkasakon avulla. Uhkasakkohäädössä hädettävän tulee olla maksukykyinen ja hänen on kyettävä itse huolehtimaan muutosta ja omaisuuden poiskuljetuksesta. Uhkasakkohäätöä harkittaessa tulee ottaa huomioon tilannekohtainen tarkoituksenmukaisuus. Tämä menettelytapa saattaa olla toimiva erilaisissa niskoittelutapauksissa esimerkiksi silloin, kun häädön taustalla on erimielisyys vuokranantajan kanssa. Tällöin vuokrasopimus on yleensä päättynyt muusta syystä kuin vuokranmaksun laiminlyönnistä. Lisäksi uhkasakkohäätö voi olla käyttökelpoinen virka-apuhäädössä tai asunto-osakeyhtiön huoneiston hallintaan ottamisessa, jos päätös perustuu muuhun kuin maksamattomiin vastikkeisiin. Uhkasakkohäädön käytölle on olennaista hädettävän maksukyky, jotta taloudelliset pakotteet olisivat tehokkaita. Muutoin seurauksena voi olla, että hädettävälle jää maksettavaksi uhkasakon lisäksi tavanomaisesta häädöstä aiheutuneet kustannukset. (HE 216/2001, s. 203; Linna, 2018, s. 73; Ulosottokaari 7 luku 8 §.) Uhkasakon asettaminen kuuluu voudin yksinomaiseen toimivaltaan (Kivistö ym., 2014, s. 15; Ulosottokaari 1 luku 9 § 4 k.). Uhkasakko voidaan asettaa kiinteänä tai juoksevana. Uhkasakon suuruuden harkintaan vaikuttavat muuttovelvoitteen kiireellisyys, hädettävän maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat. (Linna, 2018, s. 74; Uhkasakkolaki 1113/1990, 8 §.)

Ennen uhkasakon asettamista hädettävälle varataan tilaisuus tulla kuulluksi. Asettamisesta tehdään kirjallinen päätös, joka annetaan hädettävälle todisteellisesti tiedoksi. Uhkasakon asettamispäätöksessä tulee selvästi olla hädettävää koskeva muuttovelvoite ja määräaika, mihin mennessä muutto pitää suorittaa. Jos hädettävä muuttaa tiloista ennen muuttopäivää, uhkasakon asettamispäätös raukeaa. Jos hädettävä ei ole muuttanut, ulosottomies voi hakea käräjäoikeudesta uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi. Tuomittu uhkasakko tai uhkasakon asettamispäätös ei raukea, jos poismuutto tapahtuu muuttopäivän jälkeen. Asettamispäätökseen on mahdollista tehdä itseoikaisu etenkin silloin, jos kyseessä ei ole ollut niskoittelu vaan vaikeudet järjestää muutto määräaikaan mennessä. (Linna, 2018, s. 75–76.)

Häätö uhkasakolla oli useimmille ulosottoylitarkastajille vieras menettely. Kenelläkään ei ollut kokemusta tällaisesta häädöstä. Myöskään kihlakunnanvouti A:lle ei ollut

tällaista tapausta tullut harkittavaksi. Ulosottoylitarkastajat ja kihlakunnanvouti arvioivat, että kyseinen toimintatapa voisi olla toimiva ainoastaan maksukykyisen yrityksen hädässä, joita ei juuri koskaan käytännössä ole. (Kihlakunnanvouti A, 2021; Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

7 HÄÄTÖ JA INSOLVENSSIMENETTELY

7.1 Konkurssi ja yrityssaneeraus

Häädettävän konkurssimenettely ei estä häätötuomion täytäntöönpanoa. Konkurssi-laissa ei ole säännöstä, joka estäisi hädän täytäntöönpanon. Vastaajan tilalle tulee konkurssipesä. Tässä tilanteessa muuttokehotus lähetetään konkurssipesän pesänhoitajalle. (Linna, 2004, s. 39.)

Saneerausmenettelyn alettua ei saa panna täytäntöön päätöstä velallisen häätämisestä huoneistosta, jota pääasiallisesti käytetään menettelyn kohteena olevassa toiminnassa. Häädön perusteena tulee olla ennen hakemuksen vireilletuloa erääntynyt vuokra tai muu vastike. Tuomioistuin voi kuitenkin velkojan vaatimuksesta sallia täytäntöönpanon, jos sen estyminen olisi kohtuutonta ottaen huomioon toimenpiteet, joihin velkoja on jo ryhtynyt huoneiston osalta. Velkoja on saattanut laatia jo uuden vuokrasopimuksen tai on nähtävissä, ettei velallinen ole kykenevä maksamaan vuokria tai vastikkeita jatkossakaan. Tuomioistuin voi hakemuksen vireille tultua määrätä edellä mainitun kiellon olemaan väliaikaisena voimassa jo ennen menettelyn alkamista, jos siihen harkitaan olevan tarvetta. (Laki yrityksen saneerauksesta 47/1993, 21 § 2 mom. ja 22 § 1 mom.; Linna, 2004, s. 36–38.)

7.2 Yksityishenkilön velkajärjestely

Velkajärjestelyn alettua ei saa panna täytäntöön päätöstä velallisen häätämisestä hallinnassaan olevasta asuinhuoneistosta tai pääasiallisesti elinkeinotoiminnassa käytävästä huoneistosta, jos hädän perusteena on ennen velkajärjestelyn alkamista

erääntynyt vuokra tai muu vastike. Tuomioistuimien voi kuitenkin velkojan vaatimuksesta erityisistä syistä sallia täytäntöönpanon velkajärjestelyn aloittamispäätöksessä. Sama oikeusvaikutus on tuomioistuimen antamalla väliaikaisella kiellolla velkajärjestelyhakemuksen tultua vireille. (Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 57/1993, 18 § ja 21 §.)

Täytäntöönpanoa koskevan kiellon tarkoituksena on velallisen asumisen turvaaminen, jos vuokran laiminlyönti on johtunut maksukyvyttömyydestä. Häätö voidaan kuitenkin panna täytäntöön, jos häätötuomio perustuu muuhun syyhyn kuin maksujen laiminlyöntiin. Tässä tilanteessa häätöperusteena voi olla häiritsevä elämä, huoneiston huono hoito tai huoneiston käyttäminen vuokrasopimuksen vastaiseen tarkoitukseen. Tällöin häätö voidaan panna täytäntöön velkajärjestelyn estämättä. (Linna, 2018, s. 38.)

Ulosottoylitarkastajat totesivat, että insolvenssimenettelyn aikana tapahtuvia häätöjä on harvoin. Kaikilla oli kuitenkin näkemys oikeasta menettelytavasta, vaikka tapauksia ei ollut omalle kohdalle sattunut. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

8 TÄYTÄNTÖÖNPANOKULUT JA ULOSOTTOMAKSUT

Häätöasiassa täytäntöönpanokuluilla tarkoitetaan ulkopuolisille palvelujen tarjoajille suoritettavia kustannuseriä kuten omaisuuden poiskuljetuksesta aiheutuneita kustannuksia, kantomiesten palkkioita, jätteenkäsittelymaksuja ja varastotilan vuokraa. Linna (2018, s. 52) toteaa myös lukon vaihtamisesta aiheutuvien kulujen kuuluvan täytäntöönpanokuluihin. Asianosaiskuluja ei korvata, joten hakija ei voi vaatia korvausta esimerkiksi matkakuluista tai asiamiehen palkkiosta. Myöskään asunnon siivouskuluja ei katsota täytäntöönpanokuluiksi, sillä siivoamisen ei katsota kuuluvan häätöön. Täytäntöönpanokuluista vastaa ensisijaisesti häädettävä. Jos kuluja ei saada perittyä häädettävältä, niistä vastaa häädön hakija. Täytäntöönpanokulut ovat suoraan ulosottokelpoisia ulosottomiehen tekemän kulupäätöksen perusteella. Häädettävän

omaisuuden myynnistä saadut varat käytetään ensisijaisesti täytäntöönpanokuluihin. (Kivistö ym., 2014, s. 12; Linna, 2018, s. 83, Ulosottoakaari 9 luku 1 § ja 2 §.)

Kulupäätöstä varten hakijan tulee esittää ulosottomiehelle eritelty lasku, joka on maksettu. Lasku voidaan hyväksyä enintään sille määrälle, joka olisi syntynyt ulosottomiehen vastaavilla toimilla. Ulosottomies tekee kuluista ulosottokaaren 3 luvun 28 §:n mukaisen kirjallisen päätöksen. Häädetylle tulee varata tilaisuus tulla kuulluksi, jos asialla arvioidaan olevan hänelle huomattava merkitys eikä kuulemiselle ole estettä. (Linna, 2018, s. 84; Ulosottoakaari 3 luku 32 §.)

Häädöstä perittävä ulosottomaksu eli täytäntöönpanomaksu on asuinhuoneiston osalta 110 euroa ja muun huoneiston osalta 225 euroa. Täytäntöönpanomaksusta peritään vain puolet, jos häädettävä muuttaa viimeistään muuttopäivänä. Samoin peritään vain puolet, jos hakija huolehtii itse häädettävän omaisuuden hävittämisestä. (Asetus ulosottomaksuista 35/1995, 5 §.) Täytäntöönpanomaksu peritään häädettävältä ja toissijaisesti hakijalta kuten täytäntöönpanokulutkin (ulosottoakaari 9 luku 1 § 1 mom.).

Kulupäätösten määrä vaihteli suuresti eri ulosottoylitarkastajien välillä. Ulosottoylitarkastaja B kertoi, ettei ollut tehnyt yhtään kulupäätöstä. Muiden haastatteluissa mukana olleiden päätösten määrät vaihtelivat yhdestä useiden vuosien aikana tehdystä päätöksestä useaan päätökseen vuodessa. Suuret hakijat kuten vuokrataloyhtiöt eivät yleensä pyydä kulupäätöksiä. Ulosottoylitarkastajien arvioiden mukaan yksityiset hakijat eivät yleensä ole tietoisia tästä mahdollisuudesta. Kulupäätökseen hyväksyttävistä kulueristä on kuitenkin pyritty kertomaan hakijalle, jos aihe on tullut keskusteluissa esille. Ulosottoylitarkastajat D ja E korostivat lain mukaista neuvontavelvollisuutta. Kulupäätökseen hyväksyttävät kuluerät olivat joillekin myös hieman epäselviä. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

9 HÄÄDÖN ASIAKIRJAT

Ulosoton Uljas-tietojärjestelmästä löytyvät kaikki häädön täytäntöönpanoon liittyvät asiakirjat. *Muuttokehotuksen* lähettämistä varten järjestelmään lisätään muuttopäivä, toimituspäivä, kellonaika ja häätöosoite. Lisäksi tässä vaiheessa voidaan lähettää *Ilmoitus hakijalle häädöstä* sekä *Ilmoitus asunto- ja sosiaaliviranomaisille*. Jos kyseessä on ei-lainvoimainen häätö, vouti määrittelee vakuuden ennen täytäntöönpanoa. Tätä varten on käytettävissä *Kuuleminen vakuuden hyväksymisestä* ja *Vakuuspäätös*. Häätöennakon suorittamiseksi ennakon maksajalle on mahdollista lähettää asiakirja nimeltään *Ennakon pyytäminen*. (Ulosottolaitos, 2021, s.212.)

Häädön lykkäämistä varten tietojärjestelmästä löytyy *Päätös muuttopäivän lykkäämisestä* sekä myönteisenä että kielteisenä asiakirjana. Myönteisessä lykkäystilanteessa hakijalle ja asunto- ja sosiaaliviranomaisille voidaan lähettää *Ilmoitus muuttopäivän lykkäämisestä*. Virka-avun pyytämiseksi on valittavissa asiakirjat *Virka-apupyynnö* ja *Virka-apupyynnön peruuttaminen*. Häädön toimittamisen jälkeen hakijalle voidaan antaa *Lupa hakijalle* arvottoman ja vähäarvoisen omaisuuden käsittelyä varten. (Ulosottolaitos, 2021, s. 209–214.)

Ulosottokaaren 3 luvun 25 §:n mukaan toimituksesta tulee pitää pöytäkirjaa, jos toimituksessa esitetään väitteitä tai vaatimuksia taikka jos siihen muutoin ilmenee aihetta. Häätötoimituksesta laaditaan pöytäkirja, johon merkitään toimituksessa läsnäolleet henkilöt, häätötoimituksen kulku ja menettely omaisuuden suhteen (Linna, 2018, s. 53). Tätä varten tietojärjestelmästä löytyy asiakirja *Häätöpöytäkirja*. Hakijan pyynnöstä tehtävää kulupäätöstä varten löytyy kaksi asiakirjaa *Kuuleminen häätökuluista* ja *Häätökulupäätös*. (Ulosottolaitos, 2021, s. 214–215.)

Pääsääntöisesti ulosottoylitarkastajat olivat tyytyväisiä ulosoton tietojärjestelmässä oleviin häädön asiakirjoihin. Asiakirjoja löytyy häädön kaikkiin vaiheisiin, mutta joissain asiakirjoissa olevia valmiita tekstejä ei koettu toimiviksi ja niitä on jouduttu muuttamaan. Ulosottolaitoksen käytössä olevat saha-asiakirjat olivat kaikkien mielestä hie-man hankalia käsitellä ja muokata. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.) Ulosottoylitarkastaja B:n mielestä fonttikoko voisi olla suurempi ja asiakirjojen ulkonäköä voisi

kehittää. Aiemmin käytössä olleet Notes-kirjeet olivat olleet selkolukuisempia. (Ulosottoylitarkastaja B, 2021.)

Pyydettyessä virka-apua Sisä-Suomen poliisilaitokselta on ulosottoylitarkastajan käytettävä ulosoton tietojärjestelmän virka-apupyynnön lisäksi poliisilaitoksen omaa lomaketta, jossa suurelta osin toistetaan samoja asioita. Tämän menettelyn ulosottoylitarkastajat kokivat työlääksi ja epätarkoituksenmukaiseksi. (Ulosottoylitarkastajat A-E, 2021.)

10 MUUTOKSENHAKU

Muutosta häätöasiassa haetaan siltä käräjäoikeudelta, jonka tuomiopiirin alueella häätö on suoritettu. Valitusoikeus on häädettävän lisäksi alivuokralaisella tai muulla ulosottokaaren 7 luvun 1 §:ssä tarkoitettulla häädettävällä. (Linna, 2018, s. 81.) Määräaika valituksen tekemiseen on kolme viikkoa toimituspäivästä laskien, jos häädettävä on ollut toimituksessa läsnä tai hänelle on siitä etukäteen ilmoitettu (ulosottokaari 11 luku 6 §). Koska häädettävälle ei ilmoiteta tarkkaa häätöpäivää, muutoksenhaku-aika lasketaan läsnäolosta häätötoimituksessa tai siitä, kun tieto toimituksesta on annettu tiedoksi (Linna, 2018, s. 82).

Maksuväite rästissä olleiden vuokrien maksusta tai perittävänä olevien vuokrien maksaminen ulosottomiehelle ei vaikuta häätötuomion täytäntöönpanokelpoisuuteen. Ulosottovalitus voi vain poikkeustapauksessa johtaa häädön kumoamiseen. Kumoaaminen voi olla mahdollista tapauksessa, kun häätöperuste on kohdistettu väärään henkilöön tai häätö on kohdistettu väriin kohdetiloihin. Jos häätö kumotaan, seurauksena ovat ennallistamistoimet eli häädetty pääsee muuttamaan takaisin kohdetiloihin. Häädettävän tavaroiden takaisin kantaminen ei kuulu ulosottomiehen tehtäviin. Häädössä tehtyyn menettelyvirheeseen on mahdollista reagoida hallintokantelulla tai korvauskanteella valtiota vastaan. (Linna, 2018, s. 82–83.)

Valituksia hädön täytäntöönpanosta ei ollut tullut kuin kahdelle ulosottoylitarkastajalle. Ulosottoylitarkastaja C kertoi, että hädetty oli peruuttanut hävitettyä omaisuutta koskevan valituksensa, kun huoneiston kunto ja siellä olleen omaisuuden laatu oli todettu toimituksesta otettujen valokuvien perusteella. Ulosottoylitarkastaja D:n tapauksessa hädetty oli vedonnut seikkoihin, ettei hän ollut saanut tarpeeksi muuttoaikaa eikä riittävästi tukea ja apua hädön täytäntöönpanon yhteydessä. Hädetylle oli myönnetty lisäaikaa muuttopäivän lykkäyksellä, ja ulosottoylitarkastaja oli tehnyt hädetyn kanssa käydyistä puheluista ja hädön muista vaiheista muistiinpanoja. Valitus hylättiin. (Ulosottoylitarkastaja D, 2021.)

Ulosottoylitarkastaja C oli myös ollut toimitusmiehenä hädössä, jonka täytäntöönpanosta oli nostettu vahingonkorvauskanne valtiota vastaan. Tapauksessa oli selvitetty ulosottomiehen huolellisuusvelvoitetta omaisuutta hävitettäessä. Hädetyin vaatimuksen mukaan ulosottoviranomaisten olisi pitänyt havaita kohdetiloissa olleet muistomitalit, postimerkkikansiot, puhelinkortit ja keräilyrahat, jotka olivat hänen mukaansa tuhansien eurojen arvoiset. Ulosottoylitarkastaja C oli ottanut erityisomaisuutena talteen huoneistossa ollutta vanhaa kirjallisuutta. Muu omaisuus oli todettu vähäarvoiseksi tai arvottomaksi. Hädön yhteydessä otetuista valokuvista ei voitu havaita mainittuja esineitä. Ulosottoylitarkastaja C kertoi huoneiston olleen sotkuinen, kaapeissa ja lattialla oli ollut sekalaista tavaraa lajittelematta ja pakkaamatta. Hän ei ollut havainnut asunnossa olevan postimerkki- tai muita keräilykokoelmia, ainoastaan satunnaisia postimerkkejä. (Ulosottoylitarkastaja C, 2021.)

Yhteenvedon todettiin, että ulosottoviranomaiset olivat toimineet annetun koulutuksen mukaisesti ja siten hädössä oli noudatettu sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia. Hävitettyä omaisuutta oli voitu oikeutetusti pitää ulosottolain kannalta vähäarvoisena. Lisäksi todettiin, että ns. keräilyomaisuuden tunnistamista tai erottamista muusta vähäarvoisesta omaisuudesta ei voida ulosottomieheltä edellyttää. Hädetty ei myöskään ollut kertonut hallussaan olevasta väitetystä keräilyomaisuudesta aiemmin tehdyssä ulosottoselvityksessä. Hädetyin valitus hovi-oikeudessa hylättiin. (Vaasa HO 07/832.)

11 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

Opinnäytetyössä on perehdytty hädän täytäntöönpanoon ulosottoylitarkastajan näkökulmasta. Häätöä koskevat säännökset ovat ulosottokaaren 7 luvussa. Säännökset perustuvat hallituksen esitykseen vuodelta 2001. Lisäksi häätöihin sovelletaan ulosottokaaren 3 luvun yleisiä menettelysäännöksiä. Aiheesta löytyvä oikeuskirjallisuus on pääosin Tuula Linnan kirjoittamaa. Oikeustapauksia ja ennakkoratkaisuja, jotka ohjaisivat menettelyä, ei juurikaan ole. Tällä hetkellä käytössä olevat menettelytavat ovat muodostuneet vuosien kuluessa eikä niiden oikeellisuutta ole käsitelty tuomioistuimissa. Käytännön kokemuksia työhön on kerätty ulosottoylitarkastajien ja kihlakunnanvoudin haastatteluilla.

Häädöt ovat merkittävä osa ulosottoylitarkastajan työtä. Suomessa oli vuonna 2020 vireilletulleita häätöjä 6425 kappaletta, joista toimitettuja häätöjä 3629 kappaletta. Määrät ovat hieman pienempiä kuin aiempina vuosina koronavuoden väliaikaislain-säädännöstä johtuen. (Valtakunnanvoudin kanslia, 2021, s. 38–39.) Jyväskylän yksikössä häätöjä on ollut keskimäärin 1–2 toimitusta viikossa työparia kohden.

Häädön perusajatus asunnon tyhjentämisestä ja häädettävien poistamisesta kohdetiloista on yksinkertainen. Tästä huolimatta häätöön liittyy paljon valmisteluun, toimittukseen ja jälkitöihin liittyviä tehtäviä, joiden huomioiminen on tärkeää täytäntöönpanon sujuvan etenemisen kannalta. Opinnäytetyön perusteella Ulosottolaitoksen Sisä-Suomen toimipaikan Jyväskylän yksikössä toimintatavat noudattavat hyvin lain säännöksiä.

Kysymyksiin mitä seikkoja ulosottoylitarkastajan tulee ottaa huomioon hädän täytäntöönpanossa sekä miten hädän täytäntöönpano etenee vaiheesta toiseen, etsittiin vastauksia selvittämällä hädän eri vaiheet ja niissä tarvittavat toimenpiteet. Ulosottoylitarkastaja voi sujuvoittaa omaa työtään eri tavoilla, joita ei nimenomaisesti ole kirjattu lakiin. Häädön valmisteluvaiheessa on syytä ajoissa selvittää työturvallisuuteen liittyvät seikat ulosoton tietojärjestelmästä ja tarvittaessa poliisilta. Kohdetiloissa oleskelevat henkilöt saa parhaiten selville väestötietojärjestelmästä. Häädettävän

tavoittaminen puhelimitse tai sähköpostilla on usein hyödyllistä. Tällöin häädetävälle on mahdollista kertoa, miten hädön täytäntöönpano etenee ja millä tavoin huoneistoon jätetty omaisuus käsitellään. Häädetävän tavoittaminen helpottaa myös ratkaisua omaisuuden hävittämistä harkittaessa. Jos häädetävä on tietoinen muuttokehotuksesta, huoneistoon jätetty omaisuus voidaan rinnastaa hylättyyn omaisuuteen.

Muita täytäntöönpanon sujumiseen liittyviä valmistelutoimia on hakijan kuuleminen ennen toimitusta. Hakijalta on mahdollisuus selvittää etukäteen, onko asunnossa eläimiä tai onko havaintoja huoneistossa tapahtuvasta häiriökäyttäytymisestä. Hakijan kanssa on myös hyvä keskustella omaisuuden käsittelystä ja mahdollisesta lukkojen vaihdosta. Häätöperusteen oikeellisuus ja siinä olevat tiedot häädetävistä ja kohdetilojen osoitteesta tulee tutkia tarkoin. Häätöä ei voida panna täytäntöön, jos päätöksessä mainittu osoite ei ole oikein. Joskus myös kirjaamisvaiheessa on voinut tapahtua jokin virhe ja ulosottojärjestelmään kirjatut tiedot eivät vastaa päätöksen tietoja. Joissain tilanteissa saattaa olla tarpeen selvittää häädetävän olinpaikkaa vankirekisteristä. Tarvittaessa muuttokehotus on osoitettava myös vankilan osoitteeseen, jotta häädetävä saisi muuttopäivän tiedoksi.

Kysymykseen miten häätöpaikalla olevaa omaisuutta käsitellään, etsittiin vastauksia lain valmisteluaineistosta ja haastattelujen kautta ilmenneistä toimintatavoista. Hallituksen esityksestä ja oikeuskirjallisuudesta löytyy yksityiskohtaisia ohjeita omaisuuden käsittelyyn, jotka eivät täysin olleet enää nykyaikaisia tai toteuttamiskelpoisia. Hallituksen esityksen mukaan likaiset vaatteet ja astiat sekä kuluneet ja halvat huonekalut voitaisiin hävittää. Toimivat kodinkoneet, viihde-elektroniikka, kirjat, korut, taide-esineet sekä hyväkuntoiset ja myyntiarvoa omaavat huonekalut tulisi ottaa talteen. Arvioinnissa tulee ottaa huomioon omaisuuden arvo siten, että saataisiinko yksittäisestä esineestä myynti- ja säilytyskulut ylittävä myyntihinta.

Nykyään käytettyä tavaraa on myynnissä valtavat määrät erilaisilla internet-sivustoilla. Koti-irtaimella ei ole enää sellaista arvoa, että yksittäisistä esineistä saataisiin riittävää myyntihintaa edellyttäen, että se edes menisi kaupaksi. Paikan päällä järjestettävät huutokaupat eivät enää juurikaan kiinnosta yleisöä. Tästä syystä kohdetiloihin jäänyt omaisuus poikkeuksetta arvioidaan arvottomaksi ja vähäarvoiseksi. Ulosotto-laitoksen Jyväskylän yksikössä on vakiintunut tapa myöntää hakijalle lupa

omaisuuden käsittelyyn, jolloin hakija saa toimia omaisuuden suhteen haluamallaan tavalla. Erityisomaisuuden käsittely on tapahtunut säännösten mukaisesti. Ulosottoylitarkastajat pitävät huolta eläimistä ja järjestävät aseiden ja lääkkeiden asianmukaisen hävittämisen. Sivullisen omaisuus ja tunnearvoa omaavat esineet otetaan talteen ja niitä säilytetään ja luovutetaan takaisin omistajalleen lain edellyttämällä tavalla

Häätö on toimitettu loppuun, kun hädettävän pääsy tiloihin on estetty ja hakijalle on myönnetty lupa omaisuuden käsittelyyn. Joissain tilanteissa vuokranantaja sopii hädettävän kanssa mahdollisuudesta noutaa omaisuuttaan kohdetiloista toimituksen jälkeen. Ulosottoylitarkastaja ei voi edellyttää hakijalta tätä menettelyä, kun häätö on jo toimitettu. Omaisuuteen liittyvät järjestelyt ovat tällöin hakijan ja hädettävän välisen sopimisen varassa. Jos ulosottoylitarkastaja haluaa varata hädettävälle mahdollisuuden omaisuuden noutoon, on tehtävä lykkäyspäätös. Muutoin vaarana on, ettei kenellekään ole selvää, milloin häätö on toimitettu loppuun.

Suurin eroavaisuus haastateltujen ulosottoylitarkastajien menettelyissä liittyi täytäntöönpanokuluista tehtäviin päätöksiin. Näitä päätöksiä tehtäisiin todennäköisesti enemmän, jos hädön hakijat olisivat asiasta tietoisia. Tässä yhteydessä ulosottoylitarkastajien on hyvä muistaa ulosottokaaren mukainen neuvontavelvollisuus.

Johtopäätöksenä voi todeta, että hädön säännökset ovat toimivia. Menettelytavat Jyväskylän yksikössä ovat vakiintuneet ja toiminta on pääosin yhtenäistä erilaisista tapauksista huolimatta. Haastatteluissa ilmeni, että ulosottoylitarkastajat vaihtavat kokemuksia tapahtuneista hädöistä ja etsivät yhdessä toimivia käytäntöjä hädön täytäntöönpanoon. Säännösten toimivuus tuli ilmi myös kihlakunnanvoudin haastattelussa. Hän kertoi, että ulosottoylitarkastajat hoitavat hädöt hyvin itsenäisesti. Ulosottoylitarkastajat saattavat kysyä neuvoja liittyen ulosottooperusteen yksityiskohtiin ja oikeellisuuteen. Säännösten tulkinta-apua ei juurikaan ole pyydetty.

12 LOPPUTULOKSEN ARVIOINTI

Työn tavoitteena oli saada kokonaisvaltainen kuvaus hädän täytäntöönpanoa koskevasta sääntelystä ulosottoylitarkastajan työssä. Mielestäni olen onnistunut tavoitteesani. Työn tutkimusmenetelmäksi valittu oikeudellinen empiirinen tutkimus antaa kuvauksen, mitä laki säätelee hädän täytäntöönpanosta ja miten se toteutetaan todellisessa elämässä. Lain valmisteluaineiston ja haastattelujen kautta sain kuvattua hädän täytäntöönpanon eri vaiheita ja niihin liittyviä toimenpiteitä käytännön tasolla. Opinnäytetyö soveltuu oppaaksi kaikille ulosottoylitarkastajan työtä tekeville. Uusi työntekijä voi perehtyä hädän täytäntöönpanoon kokonaisuudessaan ja kokeneempi ulosottoylitarkastaja voi hakea tietoa sisällysluettelon avulla jostakin yksittäisestä hädän vaiheesta.

Tämä opinnäytetyö kuvaa vain Jyväskylän yksikön toimintatapoja, joiden suurelta osin olettaisin olevan käytössä muuallakin Suomessa. Eri paikkakunnille on saattanut kuitenkin muodostua erilaisia tapoja, vaikka suurista eroavuuksista tuskin voi olla kyse. Jatkotutkimuksen aiheena voisi olla esimerkiksi omaisuuden käsittelyyn liittyvät menettelyt eri puolella Suomea.

Opinnäytetyön tekeminen oli ammatillisen kehittymisen prosessi työssäni ulosottoylitarkastajana. Perehtymällä mahdollisimman laajasti saatavilla olevaan aineistoon sain paljon uutta tietoa aiheesta. Myös tekemäni haastattelut olivat opettavaisia molemmille osapuolille. Muutamat teemahaastattelun aiheista olivat sellaisia, joista haastateltavillakaan ei ollut tarkempaa tietoa tai kokemuksia.

LÄHTEET

Asetus ulosottomaksuista 35/1995 muutoksineen. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950035>

Avoliittolaki 234/1929 muutoksineen. Viitattu 4.4.2021. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290234>

HE 216/2001. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2001/20010216>

Hirsjärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P. & Sinivuori, E. (2009). Tutki ja kirjoita (15. uud. p. 22. painos.). Tammi.

Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. (2008). Kirjoitetaan juridiikkaa: Ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille (2. uud.p.). Talentum.

Kananen, J. (2014). Toimintatutkimus kehittämistutkimuksen muotona: Miten kirjoitan toimintatutkimuksen opinnäytetyönä? Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. (2017). Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Keinänen, A. & Väättänen, U. (2016). Empiirinen oikeustutkimus – mitä ja milloin? Teoksessa Miettinen Tarmo (toim.), Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta (s. 246-271). Edita Publishing Oy. Viitattu 10.3.2021. <https://www-edilex-fi.lillukka.samk.fi/kirjat/16170.pdf>

Kihlakunnanvouti A. (1.10.2021). Puhelinhaastattelu. Haastattelijana Satu Heikkilä. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Kivistö, J., Nyman, J. & Varpiala L. (2014). Häädöstä. Ulosottolaitoksen sisäinen koulutusmateriaali.

KKO: 2003:71. <https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2003/20030071>

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 muutoksineen.

Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990621>

Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 57/1993 muutoksineen. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19930057>

Laki yrityksen saneerauksesta 47/1993 muutoksineen. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19930047>

Lastensuojelulaki 417/2007 muutoksineen. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070417>

- Linna, T. (2004). Häädön täytäntöönpano. Talentum
- Linna, T. (2019). Ulosottokaaren pääkohdat (2., uudistettu painos.). Alma Talent.
- Linna, T. & Leppänen, T. (2014). Ulosotto-oikeus: I, Ulosottomenettely (2. uud. p.). Talentum.
- Linna, T. (2018). Ulosotto-oikeus III: Erityiset täytäntöönpanon lajit ja oikeussuojakeinot. Alma Talent Oy
- Pitkäranta, A. (2014). Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä: Työkirja ammattikorkeakouluun. e-Oppi.
- Suomen perustuslaki 731/1999 muutoksineen.
- Talvitie, T. (19.1.2021). Johtava hallintovouti Tommi Talvitien sähköposti. Vastaanottaja satu.j.heikkila@oikeus.fi.
- Tammenkoski, R. & Töyrylä, H. (2020). Ulosottokaari: Laki ja yksityiskohtaiset perustelut. Alma Talent.
- Ulkasakkolaki 1113/1990 muutoksineen. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1990/19901113>
- Ulosottolaitos. (2021). Uljas käyttöopas ulosottotarkastajille ja ulosottoylitarkastajille. https://intranet.om.fi/ulosotto/sektori/uljas/webuljas_0.html.stx
- Ulosottolaitos, Valtakunnanvoudin kanslia. (2021). Ulosotto Suomessa. Ulosottolaitoksen tilastoja vuodelta 2020. <https://www.ulosottolaitos.fi/fi/index/ulosottolaitos/julkaisutjaasiakirjat/tilastot.html>
- Ulosottoylitarkastaja A. (5.7.2021). Puhelinhaastattelu. Haastattelijana Satu Heikkilä. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.
- Ulosottoylitarkastaja B. (23.8.2021). Puhelinhaastattelu. Haastattelijana Satu Heikkilä. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.
- Ulosottoylitarkastaja C. (26.8.2021). Puhelinhaastattelu. Haastattelijana Satu Heikkilä. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.
- Ulosottoylitarkastaja D. (30.8.2021). Puhelinhaastattelu. Haastattelijana Satu Heikkilä. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.
- Ulosottoylitarkastaja E. (2.9.2021). Puhelinhaastattelu. Haastattelijana Satu Heikkilä. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.
- Vaasa HO 26.2.2008 07/832.
- Vilka, H. (2015). Tutki ja kehitä (4. uud. p.). PS-kustannus.