

Johanna Kraft

VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN, PURKAMINEN JA
HÄÄTÖ CASE-YRITYKSEN NÄKÖKULMASTA

Liiketalouden koulutusohjelma
2016

VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN, PURKAMINEN JA HÄÄTÖ CASE-YRITYKSEN NÄKÖKULMASTA

Kraft, Johanna
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Toukokuu 2016
Ohjaaja: Lehtonen, Suvi
Sivumäärä: 84
Liitteitä: 1

Asiasanat: häätö, vuokrasuhde, asuinhuoneisto, vuokranantaja, huoneenvuokra

Opinnäytetyön aiheena on vuokrasopimuksen irtisanominen, purkaminen ja häätö vuokranantajan näkökulmasta. Työn toimeksiantajana on asunnonvuokrausalalla toimiva yritys. Yritys rakennuttaa, markkinoi ja isännöi omat asuntonsa Kuopiossa ja Kuopion lähialueilla. Opinnäytetyön kohteena ovat ainoastaan valtion tukemat vuokra-asunnot. Liikehuoneistot ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat jätetty tämän työn ulkopuolelle. Case-yrityksellä on tulosalueellaan yhteensä 1404 valtion tukemaa vuokra-asuntoa.

Opinnäytetyön tärkeimpänä tarkoituksena on tutkia häätöä prosessina sekä löytää syitä häätöjen taustalla. Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää toimeksiantajan aineiston pohjalta, onko asukasvalintaa ja palveluprosesseja mahdollista kehittää niin, että häätöihin päätyviä vuokrasopimuksia on mahdollista ehkäistä. Kannattaako vuokranantajan ennaltaehkäisevästi muuttaa riskiryhmään kuuluvien asiakkaiden vuokrasopimuksen muotoa?

Tutkimuksen teoriaosuudessa tarkastellaan häätöprosessia vuokranantajan näkökulmasta. Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä on lainoppi. Keskeisintä lainsäädäntöä ovat laki asuinhuoneiston vuokrauksesta sekä ulosottokaari. Vuokrasuhteessa häätö tarkoittaa sitä, että vuokralainen on velvoitettu luovuttamaan vuokraamansa huoneisto takaisin vuokranantajan hallintaan. Vuokranantaja hakee häätöä käräjäoikeudelta haastehakemuksella. Käräjäoikeus antaa häätötuomioon, jolloin vuokranantaja hakee hädän täytäntöönpanoa ulosottoviranomaisilta.

Tutkimuksen empiirisessä osuudessa tutkimusmenetelmä on tilastollinen eli kvantitatiivinen tutkimus. Empiirisessä osuudessa on tutkittu vuoden 2014 häätötapauksia. Tutkimuksessa haastateltiin myös toimeksiantajayrityksen isännöitsijöitä. Tutkimuksen perusteella on mahdollista tunnistaa asuttamisvaiheessa riskiryhmään kuuluvia henkilöitä, joiden kohdalla voidaan olettaa vuokrasopimuksen päättyvän häätöön. Häädettävistä enemmistö oli asuttamisvaiheessa työssäkäyviä, mutta pienituloisia. Luottotietomerkintöjä oli asuttamisvaiheessa puolella asunnonhakijoista. Vuokrakuus oli tyypillisesti normaalin suuruinen. Vuokrasopimus tehtiin pääsääntöisesti toistaiseksi voimassaolevaksi, vaikka hakijalla oli maksuhäiriömerkintöjä. Vuokrasopimus päättyi lähes kaikissa tapauksissa häätöön vuokranmaksun laiminlyönnin takia. Kaikki hädöt peruttiin, eli vuokralainen muutti huoneistosta pois häätöpäivänä. Lähes kaikilla vuokralaisilla jäi vuokranantajalle velkaa asumisen jälkeen.

LEASE CONTRACT CANCELLATION AND EVICTION FROM LESSORS POINT OF VIEW

Kraft, Johanna

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in business

May 2016

Supervisor: Lehtonen, Suvi

Number of pages: 84

Appendices: 1

Keywords: eviction, tenancy, apartment, lessor, house rent

Topic of this thesis is termination of a lease contract and eviction from landlord perspective. Client of this thesis is a privately owned market-based landlord. Company builds and provides housing services in Kuopio and nearby Kuopio. Thesis only includes rental houses that have been financed by national Arava loans. Open market financed houses and business premises have been left outside from this thesis. Company has 1404 Arava loan rental houses.

The most important target of this thesis is to research eviction as a process and to find reasons behind the evictions. The purpose of this thesis is to find out, is there a possibility to improve the resident choices in way that less lease contracts will end up in eviction in the future. Should landlord prevent and change the form of the lease contract if dealing with a possible high risk tenant?

Meaning theoretical part of the study is to view the eviction process from the landlord point of view. Research method is jurisprudence. Eviction means, that tenant is obligated to move from the apartment and admit the rental house back to landlords possession. Landlord applies the eviction from district court by summons application. District court gives the eviction judgment and after that lessor will apply execution for eviction from execution office.

In the empirical part of this thesis research method is statistical. In empirical part has been researched all the evictions in year 2014. Also the housing managers where interviewed in this study. Based on this study, there is a possibility to recognize high risk clients in the rental process. Most of the evicted tenants were working but they were poorly paid persons. Half of evicted tenants had bad credit history. Deposit was mostly normal. The rental lease was made permanent, even the tenant had a bad credit history. The most common reason for eviction was tenant failure of paying rent. All evictions were cancelled because the tenant moved from the apartment in removal day. Almost all of the evicted tenants owed to landlord after the lease contract ended.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	8
2	VALTION TUKEMAT VUOKRA-ASUNNOT JA NIIDEN HAKEMINEN.....	10
2.1	Valtion tukeman vuokra-asunnon hakeminen	11
2.2	Asukasvalinta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin	13
2.3	Maksuhäiriömerkinnät	15
3	ASUNTOHAKEMUKSESTA VUOKRASOPIMUKSEEN	16
3.1	Vuokrasopimuksen muoto ja kesto	17
3.2	Vuokravakuuden määrä ja vuokran maksaminen	18
4	VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN.....	19
4.1	Toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen irtisanominen.....	19
4.2	Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen.....	20
4.3	Vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus	21
5	VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN VUOKRANANTAJAN PURKAESSA SOPIMUKSEN	22
5.1	Vuokrasopimuksen purkamisperusteet	22
5.1.1	Vuokranmaksun laiminlyönti	23
5.1.2	Vuokraoikeuden luvaton siirto	23
5.1.3	Käyttötarkoituksen vastainen käyttö	25
5.1.4	Huoneistossa vietetty häiritsevä elämä	25
5.1.5	Huoneiston huono hoito	26
5.1.6	Järjestyssääntöjen rikkominen.....	26
5.1.7	Muut purkamisperusteet.....	27
5.2	Varoitus ennen vuokrasopimuksen purkamista	27
5.3	Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus	28
6	HÄÄTÖPROSESSI.....	29
6.1	Häätöperusteen hakeminen	30
6.2	Haasteen toimittaminen kantajalle.....	31
6.3	Häädön täytäntöönpano ja häädön toimittaminen	32
6.4	Häädön lainvoimaisuus ja häätötuomion voimassaolo	34
6.5	Muuttopäivä ja muuttopäivän lykkääminen	36
6.6	Häädön kustannukset	40
7	TOIMEKSIANTAJA JA TUTKIMUSAINEISTO.....	41
8	CASE-YRITYKSEN HÄÄDÖT 2014.....	42
8.1	Perustiedot häädetyistä vuokralaisista	42
8.2	Asuttamisvaihe.....	44
8.2.1	Elämäntilanne	44

8.2.2 Tulot ja kotipaikka	45
8.2.3 Asunnontarpeen syy	47
8.2.4 Maksuhäiriömerkinnät	49
8.2.5 Vuokravakuus ja vuokrasopimuksen laatu.....	51
8.3 Asumisen aikana	54
8.3.1 Vuokratun huoneiston koko, vuokra ja asumistuki	54
8.3.2 Huoneiston sijainti.....	55
8.3.3 Muutos elämäntilanteessa asumisen aikana	56
8.3.4 Vuokralaisen saama apu maksuvaikeuksissa	57
8.4 Häätö	59
8.4.1 Aikaisempi häätöuhka ja lisävuokaus	59
8.4.2 Maksusuunnitelmat	59
8.4.3 Vuokrasopimuksen häätöperuste.....	60
8.4.4 Häätötilanne, vuokrasopimuksen kesto häätöhetkellä ja vuokrasaatavat hädän jälkeen	61
9 CASE-YRITYKSEN ISÄNNÖITSIJÄT	63
9.1 Asuttamisvaihe.....	64
9.1.1 Perustiedot häädetyistä vuokralaisista.....	64
9.1.2 Asuttamisvaihe, elämäntilanne, kotipaikka, edellinen asumismuoto ja asunnontarpeen syy	64
9.1.3 Häädöt edellisiltä vuokranantajilta ja maksuhäiriömerkinnät	65
9.1.4 Vuokravakuus ja sopimuksen laatu.....	65
9.2 Asumisen aikana	66
9.2.1 Vuokratun huoneiston koko, huoneiston sijainti, vuokra ja asumistuki	66
9.2.2 Muutos elämäntilanteessa asumisen aikana ja vuokralaisen saama apu maksuvaikeuksissa	66
9.3 Häätö	67
9.3.1 Aikaisempi häätöuhka, lisävuokaus ja maksusuunnitelmat	67
9.3.2 Vuokrasopimuksen kesto häätöhetkellä, vuokrasopimuksen häätöperuste, ja vuokrasaatavat hädän jälkeen	68
10 JOHTOPÄÄTÖKSET	69
10.1 Kehittämisehdotukset.....	71
10.1.1 Asuttamisvaihe ja asuntohakemus.....	71
10.1.2 Maksuhäiriömerkinnät ja vuokrasopimuksen laatu.....	74
10.1.3 Vuokratun huoneiston koko ja asumistuki	76
10.1.4 Muutos elämäntilanteessa ja maksusuunnitelmat.....	77
10.1.5 Häätöperuste ja asiakkaan saama apu	78
10.1.6 Häädön toimittaminen ja saatavat asumisen jälkeen	79

10.2 Yhteenveto	80
11 POHDINTA.....	81
LÄHTEET	85
LIITTEET	

SYMBOLI- JA TERMILUETTELO

AHVL	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481
ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
HE	Hallituksen esitys eduskunnalle
OK	Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4
UK	Ulosottokaari 15.6.2007/205
UMaksuL	Laki ulosottomaksuista 13.1.1995/34
VNA	Valtioneuvoston asetus
YM	Ympäristöministeriö

1 JOHDANTO

Vuokra-asuminen on yleinen asumismuoto, joka mielletään turvalliseksi asumismuodoksi ja siksi sitä monet suosivatkin. Aina asumisaikana kaikki ei kuitenkaan mene odotusten mukaan ja tähän voivat vaikuttaa monet eri tekijät. Vuokralaisen elämässä saattaa tapahtua suuriakin muutoksia, jotka vaikuttavat asumisen sujuvuuteen. Kun ongelmia asumisen suhteen tulee, joillekin vuokralaisille se on ensimmäinen kerta ja on sanomattakin selvää, että tämä tuo jo ennestään lisää stressiä ja epävarmuutta elämään. Monet eivät tiedä miten tällaisissa tilanteissa tulisi toimia, eivätkä osaa toimia oikealla tavalla. Joillakin vuokralaisilla edellisetkin vuokrasuhteet ovat päättyneet epäonnistuneeseen asumiseen eli vuokra-asuminen ei ole onnistunut odotetulla tavalla.

Kun asuminen ei suju odotetulla tavalla, eikä vuokrasopimuksen jatkosta pystytään enää sopimaan vuokralaisen ja vuokranantajan välillä, on vuokranantajan otettava erilaiset pakotteet käyttöön, jotta asunto saadaan takaisin vuokranantajan haltuun. Vuokrasopimus päättyy yleisimmin vuokralaisen irtisanoessa huoneiston. Kun vuokralainen tai vuokranantaja irtisanoo toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen, päättyy se irtisanomisajan kuluessa (AVHL 7:51.1 §). Vuokrasopimus voidaan myös purkaa, mikä tarkoittaa sopimuksen irtisanomista voimakkaampaa toimenpidettä. Vuokrasopimuksen purkaminen perustuu aina jommankumman sopimussuhteen osapuolen sopimusvelvoitteiden laiminlyöntiin. Tällaisella toimenpiteellä vuokrasopimus voidaan päättää jopa ilman irtisanomisaikaa. (AVHL 8:61§; HE 304/94 vp. 81.) Toinen mahdollinen toimenpide asunnon saamiseksi vuokranantajan haltuun on häätö. Häädöllä tarkoitetaan aina oikeudellista prosessia, joka tarkoittaa sitä että vuokralainen on velvoitettu luovuttamaan vuokraamansa huoneisto takaisin vuokranantajan hallintaan. (Kanerva & Kuhanen, 2003, 361.)

Opinnäytetyössä käsitellään asumiseen liittyviä ongelmia vuokranantajan näkökulmasta. Opinnäytetyön tavoitteena on saada tietoa siitä, mitkä ovat ne syyt jotka ovat johtaneet vuokrasopimuksen purkamiseen, irtisanomiseen tai häätöön ja olisiko näitä ongelmallisia vuokrasuhteita mahdollista ennaltaehkäistä jo asuttamisvaiheessa. Tar-

koituksena on selvittää pintaa syvemmältä syitä näiden päätettyjen vuokrasuhteiden taustalla, eli onko hädetyille henkilöille löydettävissä jokin yhteinen tekijä ja olisiko tämä tekijä ollut jo havaittavissa asuttamisvaiheessa asuntohakemuksen perusteella.

Opinnäytetyössä pohditaan seuraavia tutkimuskysymyksiä:

- 1) Millä perusteella sopimus on mahdollista irtisanoa / purkaa / hakea häätöpäätös?
- 2) Mitä vuokranantajan kannattaa ottaa huomioon asukasvalinnoissaan?
- 3) Onko löydettävissä ns. riskiryhmään kuuluvia asiakkaita asuntohakemuksen perusteella kun tarkastellaan hädön ja asuttamisen yhteyttä?
- 4) Mistä häädöt / irtisanomiset / purkamiset ovat tosiallisesti johtuneet?
- 5) Kannattaako vuokranantajan ennaltaehkäisevästi muuttaa riskiryhmään kuuluvien asiakkaiden sopimusmuotoa?

Tämän opinnäytetyön kohteena ovat ainoastaan valtion tukemat vuokra-asunnot. Liikehuoneistot ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat jätetty tämän työn ulkopuolelle. Case-yrityksellä on tulosalueellaan yhteensä 1404 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Case-yritys-yrityksen tutkittavan aluetoimiston tulosalue jakaantuu viiteen eri kuntaan ja kaupunkiin. Yrityksellä on valtion tukemia vuokra-asuntoja Kuopiossa, jossa asuntoja on yhteensä 1060 kpl, Siilinjärvellä 38 kpl, Iisalmessa 108 kpl ja Kajaanissa 198 kpl. Lisäksi yrityksellä on asuntoja myös Joensuussa, mutta nämä asunnot ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Tutkimuksessa on otettu huomioon Case-yritys-yrityksen kaikki ne vuoden 2014 vuokrasopimukset, jotka ovat päättyneet häätöön. Tutkimusmenetelmänä teoriaosuudessa on lainoppi eli ensisijaisena lähdemateriaalina tässä työssä on voimassaoleva lainsäädäntö, lakien esitöitä ja oikeuskirjallisuus. Keskeisimmät lähteet ovat laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/481), oikeudenkäymiskaari (1.1.1734/4) sekä ulosottokaari (15.6.2007/527).

Kyseessä on kvantitatiivinen eli tilastollinen tutkimus. Työssä tutkitaan Case-yrityksen aineistoja (sähköisiä järjestelmiä sekä arkistoitua materiaalia) sekä asuntohakemuksia ja häätöpöytäkirjoja. Työssä on tutkittu ja tilastoitu kaikki vuoden 2014

vuokrasopimukset, jotka ovat päättyneet häätöön. Lisäksi työssä haastatellaan Case-yrityksen tutkittavan aluetoimiston isännöitsijöitä ja heidän kanssaan keskustellaan asuttamisista, irtisanomisista ja hädöistä. Tarkoituksena on selvittää heidän näkökulmaansa siihen, näkevätkö he jonkin yhteisen tekijän hädettyjen sopimusten välillä ja olisiko tähän mahdollista puuttua jo asuttamisvaiheessa. Työn lopussa verrataan tosiasiallisia häätöjen syitä ja isännöitsijöiden näkökulmia sekä aineistojen eroavaisuutta tai sitä onko niitä.

Case-yrityksen tutkittavalla aluetoimistolla oli aikavälillä 1.1.2014 - 31.12.2014 hätöön päättyneitä vuokrasopimuksia yhteensä 25. Aineisto on kerätty tutkimuslomakkeelle, jossa on yhteensä 43 kohtaa (Liite 1). Tutkimuslomakkeella on pyritty keräämään mahdollisimman kattavasti hätöön vaikuttaneet syyt.

Opinnäytetyö etenee loogisessa järjestyksessä. Työ alkaa teoriaosuudella, jossa käsitellään asunnon hakemista, asuttamisprosessia asukasvalintoineen sekä tarkastellaan vuokrasopimuksen purkamista ja hätöä prosessina. Teorian jälkeen työssä seuraa varsinainen empiirinen osuus, jossa käsitellään tutkimusaineistoa ja siitä saadut johtopäätökset.

2 VALTION TUKEMAT VUOKRA-ASUNNOT JA NIIDEN HAKEMINEN

Vuokra-asunnot jaetaan kahteen eri luokkaan rahoitustavan perusteella; vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ja valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Vapaarahoitteiset asunnot ovat yksityisten omistamia vuokra-asuntoja ja valtion tukemat vuokra-asunnot ovat valtion arava- tai korkotukilainalla rakennettuja (rahoitettuja) asuntoja. (Ympäristöministeriö [www-sivut](http://www.sivut) 2015.)

Valtio myöntää uudisrakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen asuntolainaa eli arava- tai korkotukilainaa. Lainaa myönnetään kunnalle tai jollekin muulle julkisyhteisölle, yleishyödylliselle ja ARA:n nimeämälle yhteisölle. (Aravalaki 1:1.1 § ja 3:15 §; Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 1:5 §

ja 2:9.1 §). Yleishyödyllisellä tarkoitetaan mm. sitä, että yhtiö tai yhteisö rakennuttaa sekä vuokraa sosiaalisin perustein rakennuttamiaan vuokra-asuntoja. Yhteisön on myös ilmoitettava asuntonsa julkisesti haettaviksi ja yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena. (Aravalaki 3:15a § k. 1, 2, 8; Korkotukilaki 4:24.1 § k. 1, 2, 8.) Arava- sekä korkotukilainoja myönnetään sosiaalisen sekä taloudellisen tarpeen perusteella asunto-olojen kehittämiseen (Aravalaki 1:5.1 §; Korkotukilaki 1:4.1 §).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo sekä ohjaa yhteisöjen toimintaa sekä lainoittamansa asuntokannan käyttöä ja peruslähtökohtana on, että valtion tukemissa asunnoissa on ollut turvallisten asumisolojen tarjoaminen asukkaille kohtuullisin kustannuksin. Suomessa on vuokra-asuntoja noin 800 000, joista runsaat puolet on valtion tukemaa tuotantoa (ns. ARA - tuotantoa). Arava- ja korkotukilainoitettujen vuokra- ja asumisoikeustalojen käyttörajoituksista ja luovuttamisesta on säädetty lailla. Kun puhutaan käyttörajoituksista ja luovutusrajoituksista ovat vuokra-asuntojen rajoitukset määräaikaista. Säänneltyä on mm. asukkaiden valintamenettely, vuokrien ja / tai vastikkeiden määrittäminen, vuokratulojen luovutusmenettely ja asukasdemokratia. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus www-sivut 2015.)

Valtion tukemien vuokra-asuntojen yksi keskeisimmistä rajoituksista on vuokrien määräytyminen. Vuokrien tulee määräytyä omakustannusperiaatteen mukaan ja tällä tarkoitetaan sitä, että vuokratulolla katetaan talon kaikki menot. Vuokralaisilta ei saa periä enempää vuokraa kuin mitä tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Vuokraan saa ainoastaan sisällyttää omalle pääomalle maksettavaa korkoa enintään 8 %. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus www-sivut 2015.)

2.1 Valtion tukeman vuokra-asunnon hakeminen

Valtion tukemien vuokra-asuntojen tulee olla julkisesti haettavina. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vapaat / vapautuvat vuokra-asunnot ilmoitetaan haettaviksi esimerkiksi sanomalehdessä tai internetissä. Asunnonhakija voi jättää asuntohakemuk-

sensa milloin tahansa, koska käytössä on jatkuva hakumenettely. (Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 7.)

Arava- ja korkotukivuokra-asuntoja haettaessa on niihin määritelty erillinen hakemuslomake sekä hakemukseen tarvittavat liitteet. Ympäristöministeriön asetus määrittelee sen, millainen asuntohakemuksen tulee olla ja mitä liitteitä asuntohakemuksen tarvitsee toimittaa. Asuntoja on haettava kirjallisesti, mutta lomake voi olla myös sähköisessä muodossa. Asuntohakemuksessa on mainittava huoneistoon asumaan tulevien henkilöiden tiedot, haettavaa asuntoa koskevat tiedot, asunnontarpeen syy, nykyisen asunnon tiedot sekä hakijan (kaikkien 18 vuotta täyttäneiden asumaan tulevien henkilöiden) varallisuus- ja tulotiedot. Hakemuksen tarkoituksena on selvittää sellaiset tiedot, joiden perusteella vapautuvaa asuntoa voidaan tarjota sitä eniten tarvitsevalle. Hakijoita pitäisi pystyä vertailemaan hakemuksissa annettujen tietojen perusteella. (Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä 904/2006 1 §; Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 8.)

Asuntohakemukseen on liitettävä selvityksiä. Tällaisia selvityksiä ovat mm. kaikkien huoneistoon muuttavien työssäkäyvien palkkatodistukset bruttokuukausiansioista, verotodistukset kaikilta yli 18 -vuotiailta (viimeiseksi vahvistetun verotuksen verotuspäätös sekä esitäytetyn veroilmoituksen erittelyosa), todistus eläkkeen suuruudesta, selvitys omaisuuden käyvistä arvosta (mikäli hakijalla / hakijoilla on varallisuutta), raskaustodistus, tuomioistuimen päätös muuttovelvoitteesta sekä muut mahdolliset todistukset niistä seikoista joihin hakija hakemuksellaan haluaa vedota. Hakemuksen liitteet eli selvitykset toimitetaan vuokranantajan ilmoittamana ajankohtana, kuitenkin ennen kuin vuokrasopimus allekirjoitetaan. (YM 904/2006 2.1 §; Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 8-9.)

Asuntohakemukset ja niiden liitteet ovat aina salaisia, koska ne sisältävät tietoja hakijan taloudellisesta tilanteesta. Hakemukset liitteineen tulee säilyttää asianmukaisella tavalla viiden vuoden ajan. Tämä säännös koskee myös niitä hakemuksia, jotka eivät johtaneet asunnon saantiin. (Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 10.)

2.2 Asukasvalinta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin

Valtion tukemiin asuntoihin tulee aina suorittaa asukasvalinta. Asukasvalinnoista vuokra-asuntoihin säädetään aravarajoituslailla. Asukasvalinnat perustuvat sosiaaliin tarpeeseen sekä taloudelliseen tarpeeseen. Valinnoissa etusijalla ovat aina asunnottomat tai ne henkilöt joilla on vaara jäädä asunnottomaksi. Lisäksi etusijalla ovat muut kiireellisessä asunnontarpeessa olijat, vähävaraisimmat sekä pienituloisimmat asunnonhakijat. (Aravarajoituslaki 4b §.) Asukasvalintojen tavoitteena on, että vuokra-asunnot vuokrataan aina asuntoa eniten tarvitsevalle (Aravarajoituslaki 4a §). Olisi myös tarkoituksenmukaista, että useita asuntomarkkinoilla vaikeasti asutettavia hakijoita ei asutettaisi samaan taloon ja samalle alueelle (opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 12).

Valtioneuvosto on asetuksellaan määritellyt, että asukasvalintaperusteista voidaan tietyissä tilanteissa myös poiketa. Esimerkiksi perusparannettavassa asunnossa asuvalle vuokralaiselle voidaan osoittaa toinen vuokra-asunto vuokralaisen tuloista tai varallisuudesta riippumatta. Hakija voidaan siis valita asukkaaksi tulojen ja varallisuuden määrästä riippumatta, jos vuokralainen vaihtaa asuntoa toisen vuokralaisen kanssa tai mikäli vuokralainen vaihtaa vuokranantajan asunnosta toiseen. (Valtioneuvoston asetus 166/2008 6:1 § k. 1-5; opas arava ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 21.) On tilanteita, että asukasvalintaperusteita täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan tällöin asukkaaksi valita myös muukin hakija. Tällöin asukkaaksi tulee valita hakija, joka lähinnä täyttää valintaperusteiden mukaiset edellytykset. (VNA 166/2008 8 §.)

Asukasvalintaperusteita ja niiden noudattamista valvoo kunta (Aravarajoituslaki 4d 1§). Asukasvalintapäätökset tulee tehdä kirjallisena tai muulla kunnan osoittamalla tavalla. Vuokra-asunnon omistaja vastaa asukasvalintojen oikeellisuudesta, vaikka olisikin ulkoistanut asukasvalinnan toisen yrityksen hoidettavaksi. (Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 10.)

Kun arvioidaan hakijan asunnontarvetta, on otettava huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asuinolosuhteet ja nykyisten asuinolosuhteiden edistämisen kiireellisyys sekä ruokakunnan koko ja ikärakenne (VNA 166/2008 2§). Kiireellisimpiä asunnon-

hakijoita ovat ne, jotka ovat asunnottomia, ne joilla on vaara jäädä asunnottomaksi tai jotka katsotaan olevan vastaavassa tilanteessa (opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 19). Erittäin kiireelliseksi asunnontarpeeksi luokitellaan hakija joka on viranomaispäätöksellä velvoitettu muuttamaan asunnostaan, hakija joka on muuttamassa paikkakunnalle josta hän on saanut työpaikan. Kiireelliseksi asunnontarpeeksi katsotaan myös hakija, jonka terveydentila (pysyvä sairaus tai vamma) edellyttää hänelle sopivampaa asuntoa (mm. asunnon esteettömyys, hissi tms.). Muita asunnontarpeeseen vaikuttavia seikkoja voivat olla esimerkiksi perheen sisäiset ristiriidat, perheen kasvu tai nykyisten asumiskustannusten suuruus suhteutettuna hakijan tuloihin. (opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 19 - 20.)

Valtion tukemiin vuokra-asuntoihin ei saa valita hakijaa, jolla on varaa hankkia omaa tarvettaan vastaava asunto ilman valtion tukea. Muutoin hakijan varallisuus otetaan huomioon asukasvalinnoissa. (VNA 166/2008 3.3 §.)

Varallisuudella tarkoitetaan hakijan nettovarallisuutta. Nettovarallisuus saadaan vähentämällä omaisuuden myyntihinnasta omaisuuteen kohdistuvat velat. Varallisuutena otetaan aina huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus. (opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 13.) Varallisuus voidaan jättää huomioimatta, mikäli se on määrältään vähäistä (alle varallisuusrajojen) tai se on välttämätöntä ammatinharjoittamisesta saatavaa toimeentuloa varten. (VNA 166/2008 3.1 §.) Varallisuusrajat pääkaupunkiseudulla yksinasuvalla ovat tällä hetkellä 55 000 - 81 000 €, kun taas Pohjois-Savossa yksinasuvalla saa olla varallisuutta 34 000 €. (VVO www-sivut 2015.)

Aikaisemmin aravavuokra-asuntojen asukasvalinnoissa sovellettiin tulorajoja, jotka ovat sittemmin, keväällä 2008 poistuneet kokonaan. Tämän muutoksen tarkoituksena oli parantaa keskituloisten mahdollisuuksia saada kohtuuhintainen vuokra-asunto sekä saada asukasvalintoihin joustavuutta niin, etteivät heikommassa asemassa olevat asunnonhakijat kärsisi muutoksesta ja he olisivat edelleen etusijalla asukasvalinnoissa. (Hirvonen 2010, 14.) Vaikka tulorajat poistuivat, kuuluvat tulot edelleen asukasvalintaperusteisiin. Pienituloiset sekä vähävaraiset vuokra-asunnon hakijat / ruokakunnat tulisi asettaa varakkaampien hakijoiden edelle, mikäli usean hakijan tarve

vuokra-asunnolle on yhtä suuri. (VNA 166/2008 5.2 §; opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 14.)

2.3 Maksuhäiriömerkinnät

Luottotietorekisterin tarkoitus on antaa tietoa henkilön taloudellisesta tilanteesta ja kyvystä selvitä sitoumuksistaan. Yksityishenkilöiden luottotietoja rekisteröivät Suomen Asiakastieto Oy sekä Bisnode Finland Oy. Maksuhäiriömerkintä luottotietorekisteriin seuraa monista viranomaisten toimista, kuten esimerkiksi käräjäoikeuden riidattomasta velkomustuomiosta ja yksipuolisesta tuomiosta, ulosottoviranomaisen toteamasta varattomuudesta, pitkäaikaisesta ulosotosta tai velkajärjestelystä. Myös asiakaan oma luottokielto näkyy luottotietokyselyissä. (Kuluttajaliitto [www-sivut 2015](http://www.sivut2015); luottotietolaki 4:13 §.)

Yksityishenkilöiden luottotiedoilla tarkoitetaan luottotietolaissa tietoja, jotka koskevat luonnollisen henkilön maksukykyä tai maksuhalukkuutta. Luottotietoja ovat myös ne tiedot, jotka jollain muulla tavalla kuvaavat henkilön kykyä vastata sitoumuksistaan ja joita käytetään luottoa myönnettäessä tai luottoa valvottaessa. (Luottotietolaki 1:3.1 §; Suomen asiakastieto [www-sivut 2015](http://www.sivut2015).)

Yksityishenkilöiden luottotietoja saadaan luovuttaa vain luoton myöntämistä tai luotonvalvontaa varten sekä muihin tarkoituksiin, jotka laissa ovat määriteltä. Laissa on sanottu, että luottotiedot saadaan tarkastaa huoneenvuokrasopimuksen tekemistä varten. (Luottotietolaki 4:19.5 §.)

Luottotietomerkintä rekisteröidään, kun maksun laiminlyönti on todettu tuomioistuimen päätöksellä tai ulosottoviranomaisen toimituksella. Tätä ennen maksu on ollut pitkään maksamatta ja henkilö on saanut useita perintäkirjeitä. Luottotietomerkinnät säilyvät luottotietorekisterissä vain tietyn määräajan. Määräajan päätyttyä Asiakastieto poistaa tiedon rekisteristään. Määräajat vaihtelevat maksuhäiriömerkinnän mukaan. Ulosotossa todettu varattomuus näkyy maksuhäiriömerkintänä kolme vuotta, velkomustuomio kolme vuotta, kulutusluottoon liittyvä maksuhäiriö kaksi vuotta ja

yksityishenkilön konkurssi viisi vuotta. (Luottotietolaki 4:13 §; Suomen asiakastieto www-sivut 2015.)

Vuokranantajan kannattaa aina tarkastaa vuokralaisehdokkaan luottotiedot ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Asiakkaan luottotiedot tarkastetaan asunnon hakuvaiheessa ja mikäli asiakkaalta löytyy merkintä luottotiedoista, määrätään hänelle suurempi vuokravakuus kuin mitä normaalisti perittäisiin. Suuremmalla vuokravakuudella tarkoitetaan 1-3kk vuokraa vastaava summaa. Maksuhäiriömerkintä ei koskaan saa olla esteenä asunnon saamiselle. (VVO www-sivut 2015.) Vuokranantajalla on lakiin perustuva oikeus tarkastaa vuokra-asunnon hakijan luottotiedot ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Henkilöluottotietojen käyttäjä joutuu aina luottotietokyselyn yhteydessä ilmoittamaan, mihin tarkoitukseen hän tietoa käyttää. Asiakastiedon rekisteriin jää tieto tehdystä kyselystä sekä kyselijästä. (Luottotietolaki 4:19.5 §; Suomen asiakastieto www-sivut 2015.)

3 ASUNTOHAKEMUKSESTA VUOKRASOPIMUKSEEN

Kun vuokra-asuntoon asunnonhakijoiden keskuudesta on löydetty ja valittu uusi sopiva vuokralainen, tehdään vuokranantajan ja uuden vuokralaisen välille vuokrasopimus. Vuokrasopimuksen tärkein tehtävä on saattaa osapuolet sopimussuhteeseen ja ennen kaikkea osoittaa sopimuksen osapuolet. Vuokrasopimus sitoo molempia osapuolia ja sitovuudella tarkoitetaan sitä, että sopimuksen rikkovaa osapuolta vastaan voidaan ryhtyä toimenpiteisiin ja häntä odottaa oikeudellinen sanktio. Toimenpiteillä tarkoitetaan sitä, että sopimusta rikkovaa osapuolta voidaan taivutella tai pakottaa toimimaan sopimuksen mukaisesti. Tällaisissa tilanteissa ovat viranomaiset, kuten oikeuslaitos, sopijapuolen käytettävissä. (Saarnilehto 2009, 5.)

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksella vuokrataan vuokralaisen käytettäväksi asumiin rakennus tai sen osa eli huoneisto (AVHL 1:1.1§). Osapuolina vuokrasopimuksessa ovat vuokranantaja sekä vuokralainen ja heitä sitoo oikeudellinen suhde, jota kutsutaan vuokrasuhteeksi (Saarnilehto 2009, 5). Vuokrasopimuksen sisältöön vai-

kuttavat aina lainsäädäntö sekä se, mitä osapuolet ovat keskenään sopineet. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat melko vapaasti sopia useita vuokrasuhteen sisältöön liittyvistä asioista, kuten esimerkiksi huoneiston kunnosta sekä kunnossapitovastuun jakautumisesta osapuolten välillä. On kuitenkin hyvä muistaa, että lainsäädäntö asettaa molemmille osapuolille velvollisuuksia ja oikeuksia, joista ei voida toisin sopia. (AVHL 1:3§ ; Vuokraopas - neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle 2012, 5-6.) Huoneenvuokralaissa on pakottavia säännöksiä ja yksi niistä on esimerkiksi kielto laissa säädettyä vakuuden maksimimäärän suuremmasta vuokravakuudesta tai vuokrasopimuksen irtisanomisaikaa tai vuokrasopimuksen purkamista koskevat säännökset kun vuokranantaja purkaa sopimuksen (AVHL 1:8.2§, 7.52.4§ ja 8.65.1§; Kanerva ym. 2003, 57 - 58).

3.1 Vuokrasopimuksen muoto ja kesto

Vuokrasopimus voi olla joko toistaiseksi voimassaoleva tai määräaikainen vuokrasopimus. Määräaikainen vuokrasopimus voi olla lähes minkä pituinen tahansa. Vuokranantajan on kuitenkin hyvä muistaa, että vuokrasopimus katsotaan toistaiseksi voimassaolevaksi, mikäli saman vuokralaisen kanssa on tehty useammin kuin kahdesti peräkkäin kolmen kuukauden määräaikainen vuokrasopimus. Tällä pyritään vähentämään lyhyiden määräaikaisten vuokrasopimusten käyttöä. (AVHL 1:4.1 §; Vuokraopas - neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle 2012, 5.)

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy aina määräajan umpeuduttua, joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta (AVHL 1:4.2 §). Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on molempien osapuolien irtisanottavissa irtisanomisajan puitteissa, ellei toisin ole sovittu (AVHL 7:51.1 §). Vuokralaisen ja vuokranantajan on hyvä muistaa, että määräaikainen sekä toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voi päättyä myös vuokrasopimuksen purkamiseen (Kanerva ym. 2003, 61).

Hyvän vuokratavan sekä huoneenvuokralain mukaista on, että vuokrasopimus tehdään aina kirjallisesti (AVHL 1:5.1 §; Heinonen, Kinnunen & Viita 2010, 19). Suullisesti tehty vuokrasopimus ei ole pätemätön, mutta vaikka vuokrasopimus olisikin tarkoitettu tehtävän määräaikaiseksi, katsotaan sen olevan toistaiseksi voimassa oleva

(AVHL 1:5.1 §; Kanerva ym. 2003, 65). Vuokrasopimus on aina syytä tehdä kirjallisesti myös siksi että riitatilanteissa sopimuksen ehtojen toteen näyttäminen on vaikeaa ja joskus jopa mahdotonta (Kanerva ym. 2003, 65). Vuokrasopimuksessa on hyvä määrittää muutamia tärkeitä ehtoja, jotka ovat mm. vuokrattavan kohteen määrittely, vuokralaisen sekä vuokranantajan yhteystiedot, vuokra-aika, vuokran määrä sekä huoneiston kunto ja kunnossapitovastuun jakautuminen (Kanerva ym. 2003, 65).

3.2 Vuokravakuuden määrä ja vuokran maksaminen

Vuokravakuuden tarkoituksena on turvata vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttymistä ja se voi lain mukaan olla molempien osapuolien velvoite. Yleisimmin vuokralainen maksaa vuokravakuuden. (AVHL 1:8.1 §; Heinonen ym. 2010, 84.) Vuokravakuus maksetaan yleisimmin rahana, eli vuokralainen maksaa vuokranantajalle tietyn sovitun rahamäärän, joka palautetaan vuokralaiselle vuokrasopimuksen päätyttyä olettaen, että vuokralainen on hoitanut asumisensa moitteetta ja täyttänyt kaikki sopimusvelvoitteensa (Kanerva ym. 2003, 77). Vuokravakuuden tulee olla kohtuullinen, eikä se lain mukaan saa ylittää kolmen kuukauden vuokraa vastaavaa määrää (AVHL 1:8.2 §; Heinonen ym. 2010, 84). Valtion tukemassa vuokrahuoneistossa lähtökohtana on, ettei liian suuri vuokravakuus saa estää pienituloisen hakijan / vuokralaisen asunnon saantia. Vakuuden maksimimäärää ei ole ohjeissa kuitenkaan määriteltä. (Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 2014, 10.)

Vuokravakuuden tarkoituksena on tuoda vuokranantajalle turvaa ja ennakoida mahdolliset tulevat tappiot ja vahingot. Vuokravakuus tuo turvaa vuokranmaksun lisäksi myös muihin vuokralaisen ja hyvään vuokrasuhteeseen kuuluvista velvollisuuksista. Vuokrasopimukseen kannattaa aina kirjata, että vuokravakuus on suoritettu kaikkien vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi. Vuokravakuus säilyy koko vuokrasuhteen ajan vuokranantajan hallussa, eikä vuokralaisella ole oikeutta ilmoittaa että vuokravakuus käytettäisiin maksamattomiin vuokriin vuokrasuhteen aikana. Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan tulee viivytyksettä palauttaa vuokravakuus vuokralaiselle, mikäli perusteita vakuuden pidättämiseen ei ole. (Kanerva ym. 2003, 76 - 77; Hyvä vuokratapa 2008, 4 - 5.)

Vuokranantaja sekä vuokralainen voivat sopia vuokranmaksupäivästä vapaasti, mutta mikäli maksupäivästä ei ole sovittu, tulee vuokra lain mukaan maksaa toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. Vuokranmaksukaudeksi on vakiintunut kalenterikuukausi, ellei toisin ole sovittu. (AVHL 4:34. 1§; Kanerva ym. 2003, 177.) Vuokralaisen päävelvollisuutena on maksaa vuokraamastaan huoneistosta vuokraa ja hyvän vuokratavan mukaista on, että vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalleen viivytyksettä vuokranmaksuongelmistaan tai mikäli olettaa sellaisia ilmaantuvan. (Heinonen ym. 2010, 33; Hyvä vuokratapa 2008, 2).

Vuokralainen on aina velvollinen maksamaan vuokraa riippumatta siitä käyttääkö hän huoneistoon vuokraoikeuttaan vai ei. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vuokraa on ryhdyttävä maksamaan siitä päivästä, jona vuokralainen on saanut huoneiston hallintaansa eli sillä, muuttaako vuokralainen huoneistoon vasta myöhemmin ei ole merkitystä. Vuokralainen on myös velvoitettu maksamaan vuokraa irtisanomisajan loppuun saakka, vaikka hän muuttaisikin huoneistosta pois ennen irtisanomisajan päättymistä. Vuokralaisen tulee myös maksaa vuokraa sopimuksen päättymisen jälkeen, eli mikäli vuokralainen jää asumaan huoneistoon vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. (Kanerva ym. 2003, 179.)

4 VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

4.1 Toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimus päättyy yleisimmin vuokralaisen irtisanoessa huoneiston. Kun vuokralainen tai vuokranantaja irtisanoo toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen, päättyy se irtisanomisajan kuluessa (AVHL 7:51.1 §). Lain mukaan irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jolloin irtisanominen on saatettu toisen osapuolen tietoon. Kun vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksensa, on irtisanomisaika yksi kuukausi. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen, on alle vuoden kestäneen vuokrasuhteen irtisanomisaika kolme kuukautta ja yli vuoden

kestäneen vuokrasuhteen kuusi kuukautta. Irtisanomisajasta voidaan sopia vuokralaisen ja vuokranantajan välillä, mutta sellainen sopimus joka heikentää vuokralaisen tai vuokranantajan asemaa on mitätön. Tähän lukeutuu ehdot, jossa vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään. (AVHL 7:52 §.)

4.2 Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy määräaikaisuuden jälkeen, ellei vuokralainen ja vuokranantaja toisin sovi. Määräaikaista vuokrasopimusta ei siis voi irtisanoa muutoin kuin poikkeustapauksissa. (AVHL 7:51.2 §.) Vuokranantaja voi saada tuomioistuimelta irtisanomisoikeuden, mikäli vuokranantaja tarvitsee huoneiston omaan käyttöönsä sellaisesta syystä, jota hän ei ollut voinut huomioida vuokrasopimusta tehtäessä. Myös syy, joka olisi vuokranantajan kannalta kohtuutonta, oikeuttaa saamaan irtisanomisoikeuden. (AVHL 7:55.3 §.) Kuitenkin osapuolet voivat sopia keskenään määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämisestä ennen määräajan loppua. Määräaikainen vuokrasopimus voidaan päättää, mikäli toinen osapuoli syyllistyy sopimusrikkomukseen. (Kuluttajaliitto Ry 2012, 19.)

Myös vuokralaisella on oikeus päättää määräaikainen vuokrasopimus ennen määräajan loppua. Tällaisia tilanteita voi olla esimerkiksi silloin kun vuokralaisen tai hänen huoneistossaan asuvan perheenjäsenen sairaus tai vamma aiheuttaa asunnon tarpeen lakkaamisen. Myös vuokralaisen elämäntilanteessa voi tapahtua sellaisia muutoksia, että vuokrasopimuksen jatkaminen määräajan loppuun saakka olisi vuokralaisen kannalta kohtuutonta. Tällaisia syitä voi olla esimerkiksi muutto toiselle paikkakunnalle työn tai opiskelun vuoksi muutto. (Karttunen, Laasanen, Uitto & Valtonen 2009, 237.)

Voi kuitenkin tulla tilanteita, jossa määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisesta / päättämisestä ei päästä sopimusosapuolten kesken sopuun ja mahdollinen vuokrasopimuksen jatkuminen olisi toisen osapuolen kannalta kohtuutonta. Tällaisissa tilanteissa pyritään asia ratkaisemaan ensisijaisesti sopimalla, mutta jos sopiminen osapuolten kesken ei onnistu, voi se osapuoli jonka kannalta sopimuksen jatkuminen

olisi kohtuutonta, kääntyä tuomioistuimen puoleen ja hakea tuomioistuimelta oikeuden irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus. Mikäli tuomistuin antaa oikeuden irtisanoa vuokrasopimuksen, tulee irtisanovan osapuolen toimittaa irtisanomisilmoitus toiselle sopimuskumppanille samalla tavalla kuin irtisanottaisiin toistaiseksi voimassa olevaa vuokrasopimusta. (Kanerva ym. 2003, 245.)

4.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisilmoitus

Vuokrasopimus irtisanotaan aina kirjallisesti ja hyvän vuokratavan mukaan esimerkiksi tekstiviesti tai sähköposti ei täytä lain mukaisia vaatimuksia ilmoituksen kirjallisesta muodosta. Irtisanomisilmoitus toimitetaan aina todistettavasti, eli sen vastaanottaminen tulee pystyä varmistamaan. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vastaanottajan tulee kuitata irtisanomisilmoitus tai todistaja todistaa nähneensä tiedoksannon. Yksi, mutta hyvin äärimmäinen keino on käyttää haastemiestä joka todistaa että irtisanomisilmoitus on saatettu vastaanottajan tietoon. (AVHL 7:54.1 - 3 §; Heinonen ym. 2010, 54 - 55.)

Irtisanoessaan vuokrasopimuksen, vuokranantajan tulee antaa irtisanomisilmoituksella vuokrasopimuksen päättymisajankohta sekä irtisanomisen peruste. Irtisanomisen peruste ei saa olla hyvän tavan vastainen ja perusteen tulee aina olla todenmukainen. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksensa, tulee peruste irtisanomiselle mainita mikäli irtisanominen edellyttää lain mukaista erityistä perustetta. (AVHL 7:54.1 - 2 §; Heinonen ym. 2010, 54 - 55.)

Eräässä korkeimman oikeuden ratkaisussa vuokranantaja oli irtisanonut asuinhuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksella, jossa ei ollut ilmoitettu vuokrasuhteen päättymispäivää. Irtisanomisilmoituksessa oli ilmoitettu irtisanomisajan pituus ja se, että irtisanomisajan laskeminen alkaa sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on annettu vuokralaiselle tiedoksi. Korkein oikeus katsoi, että vuokralainen oli näiden tietojen perusteella saanut tiedon vuokrasuhteen päättymisajankohdasta ja että irtisanomisilmoitus oli annettu lain edellyttämällä tavalla. (KKO 2016:6.)

5 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN VUOKRANANTAJAN PURKAESSA SOPIMUKSEN

Vuokrasopimuksen purkaminen on vuokrasopimuksen irtisanomista voimakkaampi toimenpide. Vuokrasopimuksen purkaminen tarkoittaa sitä, että vuokrasuhde päättyy välittömästi ilman irtisanomisaikaa ja on siksi on erityisen poikkeuksellinen vuokrasuhteen päättymistapa. Vuokrasopimuksen purkaminen tulee kyseeseen vain laissa erikseen mainituissa tapauksissa. On hyvä muistaa, että edes vuokrasopimuksessa ei voida sopia muista purkamisperusteista. Purkamisperusteet ovat samat sekä määräaikaisen että toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen osalta. Sekä vuokralaisella, että vuokranantajalla on kummallakin oikeus purkaa vuokrasopimus laissa määritellyin ehdoin. Yleisesti purkamisperusteet liittyvät joko vuokralaisen tai vuokranantajan sopimusvelvoitteiden laiminlyöntiin. Vuokranantajan on vedottava purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. (Kuluttajaliitto Ry 2012, 19; AVHL 8:61§ & 8:63§; Kanerva ym. 2003, 260.)

Myös vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokrahuoneiston käyttämisestä aiheutuu vuokralaiselle tai hänen perheensä jäsenelleen terveydellistä vaaraa. Vuokrasopimuksen purkaminen ei edellytä vuokranantajan tuottamusta eli purkuoikeus syntyy esimerkiksi, jos huoneistossa havaitaan terveydelle vaarallisia määriä homeitiöitä. Näyttötaakka vaarallisuudesta on vuokralaisella. (AVHL 8:63§; Kuluttajaliitto Ry 2012, 21.)

5.1 Vuokrasopimuksen purkamisperusteet

Vuokrasopimuksen voi purkaa vain huoneenvuokralaissa säädetyllä perusteella, eikä mitään tästä poikkeavia ehtoja voida kirjata vuokrasopimukseen. Vuokrasopimuksen purkamisperusteet ovat samat niin määräaikaisen- kuin toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen osalta. (AVHL 8:65.1 §; Kanerva ym. 2003, 287; Kuluttajaliitto Ry 2012, 19.) Vuokranantajan on muistettava, että mikäli vuokralaisen menettelyillä on vain vähäinen merkitys, ei vuokranantaja voi vedota purkamisperusteisiin. Vuokranantajan on pystyttävä näyttämään toteen se miten vuokralainen on rikkonut vuokrasopimusta ja sen ehtoja. (AVHL 8:61.3 §; Kanerva ym. 2003, 275.)

5.1.1 Vuokranmaksun laiminlyönti

Ehkä yksi yleisimmistä perusteista vuokrasopimuksen purkamiselle on vuokranmaksun laiminlyönti. Vuokran laiminlyönnistä koituu luonnollisesti tappioita vuokranantajalle. Laki määrittää, että vuokralainen ja vuokranantaja voivat vapaasti sopia vuokranmaksun ajankohdasta, mutta mikäli maksuajasta ei ole sovittu, on laissa määrätty että vuokra on maksettava viimeistään toisena päivänä vuokranmaksukauden alusta lukien. (AVHL 4:34.1 §; Kanerva ym. 2003, 177 – 178, 261.)

Laki ei määritä, kuinka paljon vuokrarästiä pitää olla, jotta purkamistoimenpiteisiin voidaan ryhtyä. Laiminlyönnistä täytyy kuitenkin koitua vähäistä suurempi merkitys, jotta purkuperuste syntyy. (AVHL 8:61.3 §.) Jokainen vuokranantaja voi itse määrittellä, onko rajana kahden tai kolmen kuukauden vuokrarästit, jolloin purkamisperusteet normaalisti aloitettaisiin. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus myös silloin, mikäli vuokralainen maksaa vuokransa jatkuvasti huomattavasti myöhässä tai vuokralainen ei maksa vuokraa tarpeeksi. Mikäli vuokralainen on oikeutettu asumistukeen tai muuhun sosiaaliseen tukeen ja ohjaa nämä vuokranantajan tilille jättäen omavastuusuutensa maksamatta, on tämäkin peruste vuokrasopimuksen purkamiseen. (Salovaara-Karstu & Muttilainen 2004, 90; Kanerva ym. 2003, 262 – 265.)

Vuokralainen ei saa käyttää asettamaansa vuokravakuutta vuokranmaksuun tai vuokravelkaan ilman vuokranantajan lupaa. Jos vuokralainen jättää vuokransa maksamatta, ei vuokranantajan tarvitse suostua vuokravakuuden käyttämiseen vuokrarästeihin. Tällöin vuokranantajalla on lupa purkaa sopimus vuokranmaksun laiminlyöntiin nojaten. (KKO 25.8.2003 T 1995; Kanerva ym. 2003, 265.)

5.1.2 Vuokraoikeuden luvaton siirto

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan eli vuokrasopimustaan toiselle henkilölle. Myös huoneiston tai sen osan luovuttaminen toiselle ilman vuokranantajan lupaa on peruste purkaa vuokrasopimus. Vuokranantajan on vedottava luvattoman hallinnan luovutukseen tai sopimuksen siirtoon kohtuullisessa ajassa, muutoin vuokranan-

tajan katsotaan hyväksyneen tilanteen. (AVHL 8:61.1 § 2 k; Kanerva ym. 2003, 267.)

On hyvä muistaa, että vuokralaisella on eräissä laissa määritellyissä tapauksissa oikeus luovuttaa vuokraoikeus tai huoneistonsa hallinta toiselle henkilölle (Kanerva ym. 2003, 267). Vuokralaisella on oikeus käyttää huoneistoaan yhteisenä asuntona puolisonsa tai perheeseensä kuuluvien lasten kanssa. Vuokralaisella on myös oikeus käyttää asuntoaan yhteisenä lähisukulaistensa kanssa, mikäli siitä ei aiheudu vuokranantajalle haittaa tai häiriötä. (AVHL 2:17.1 §; Kanerva ym. 2003, 267.) Vuokralainen saa myös vuokranantajalta lupaa kysymättä siirtää vuokraoikeutensa jo huoneistossa asuvalle puolisolleen tai perheeseen kuuluvalla lapselle (AVHL 6:45.1 §). Kuitenkin vuokranantaja saa perustellusti kieltää vuokraoikeuden siirron, esimerkiksi vuokranantajan merkittävän taloudellisen riskin kasvuun vedoten. Vuokranantaja voi vedota riskin kasvamiseen ainoastaan, mikäli hän pystyy osoittamaan tämän toteen. (Kanerva ym. 2009, 210 – 211.)

Vuokralaisella on oikeus luovuttaa huoneistonsa toiselle henkilölle väliaikaisesti, mutta kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi mikäli vuokralainen oleskelee toisella paikkakunnalla työn, opiskelun, sairauden tai muun sellaisen syyn vuoksi. Vuokranantajalla on oikeus vastustaa luovutusta, mikäli siihen löytyy peruste. (AVHL 2:18.1 §.) Vuokralaisen on ilmoitettava siirrosta vuokranantajalle siirrosta kirjallisesti viimeistään kuukautta ennen huoneiston luovutusta. Mikäli vuokranantaja vastustaa siirtoa, on hänen 14 päivän kuluessa tehtävä vastustamista koskeva haastehakemus käräjäoikeuden kansliaan. (AVHL 2:18.2 §; Kanerva ym. 2003, 105.)

Yhteenvetona voisi kertoa, että vuokralainen ei ilman vuokranantajan lupaa tai vuokrasopimuksessa olevaa suostumusta saa luovuttaa huoneistoaan toisen henkilön käyttöön tai siirtää vuokraoikeuttaan toiselle henkilölle. Vuokralaisen on aina kirjallisesti ilmoitettava vuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalle. (AVHL 2:17.2 §; 6:44.1 – 2 §.)

5.1.3 Käyttötarkoituksen vastainen käyttö

Vuokralainen saa käyttää huoneistoaan ainoastaan siihen tarkoitukseen kun vuokrasopimuksessa on edellytetty. Mikäli huoneistoa käytetään vastoin käyttötarkoitusta, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus. (AVHL 8:61.1 § 3 k.) Huoneenvuokralaissa on kerrottu, että huoneisto on tarkoitettu käytettäväksi vuokralaisen asuinkäyttöön. Mikäli huoneiston käyttötarkoitus poikkeaa asumisesta, syntyy vuokranantajalle oikeus purkaa vuokrasopimus. (Kanerva ym. 2003, 268.)

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat vuokrasopimusta tehdessään sopia, että vuokralaisella on oikeus käyttää huoneistoa muuhunkin kuin asumiskäyttöön (esimerkiksi kotikampaamo). Yksityiskohdista on hyvä sopia etukäteen ja ilman vuokranantajan suostumusta, vuokralaisella ei ole lupaa käyttää huoneistoa muuhun kuin asumiskäyttöön. (HE 304/94. Yksityiskohtaiset perustelut 1.1. 8 luku; Kanerva ym. 2003, 268 - 269.)

5.1.4 Huoneistossa vietetty häiritsevä elämä

Toiseksi yleisin syy purkaa vuokrasopimus on huoneistossa vietetty häiritsevä elämä (Kanerva ym. 2003, 269). Mikäli vuokralainen viettää huoneistossa häiritsevää elämää tai sallii muiden viettää huoneistossa häiritsevää elämää, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus (AVHL 8:61.1 § 4k.). Normaalit asumisen äänet ovat sallittuja ja niitä myös naapurien on siedettävä, mutta myös normaalit äänet voivat muuttua häiritseväksi, mikäli niistä koituu naapureille kohtuutonta haittaa. Metelöinti sekä äänekäs musiikin soittaminen katsotaan häiritseväksi elämäksi, mutta lasten leikeistä aiheutuvat luokitellaan normaaliksi asumisesta aiheutuviksi ääniksi, kunhan äänet kuuluvat järjestyssääntöjen sallimina aikoina. Kotieläinten aiheuttamat ääni- ja hajuhaitat ovat myös katsottu perusteeksi purkaa vuokrasopimus. On kuitenkin muistettava, että ääni- tai hajuhaitan on ylitettävä tietyt rajat, ennen kuin purkuperuste syntyy. Vuokralainen on aina vastuussa häiriöstä, myös muiden henkilöiden aiheuttamasta häiriöstä. Muiksi henkilöiksi katsotaan esimerkiksi perheenjäsenet tai vuokralaisen vieraat. (Kanerva ym. 2003, 269; Hyvä vuokratapa 2008, 8 - 9.) Vuokralaisen on hyvä muistaa, että erilaisten instrumenttien soittamisesta voi syntyä vuok-

ranantajalle oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Eräässä korkeimman oikeuden ratkaisussa vuokralaisen lapsi oli soittanut flyygeliä päivittäin 6-8 tuntia, jolloin vuokranantajalle syntyi peruste purkaa vuokrasopimus. (KKO 1984-II-176.)

Vuokrasopimuksen purkamiseen täytyy olla vahva näyttö ja näyttövelvollisuus on aina vuokranantajalla. On näytettävä toteen, että vuokralainen on toistuvasti ollut piittaamaton naapureita kohtaan. Lisäksi vuokranantajan on hyvä kerätä näyttöä esimerkiksi haastatteleamalla naapureita siitä, milloin ja millaista häiriötä vuokralainen on aiheuttanut ja ketkä naapurit ovat kärsineet häiriöstä. Vuokranantaja voi käyttää myös poliisia todistajina, mikäli he ovat käyneet häiriöpaikalla. (Kanerva ym. 2003, 270; Kuluttajaliitto Ry 2012, 19.)

5.1.5 Huoneiston huono hoito

Mikäli vuokralainen ei pidä huoneistostaan hyvää huolta, eli hoitaa huoneistoa huonosti on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus (AVHL 8:61.1 § 5 k.). Vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluu hoitaa vuokraamaansa huoneistoa huolellisesti ja hän on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle huoneistolle aiheuttamansa vahingot (AVHL 2:25.1 - 2 §).

Huonoksi hoidoksi on katsottu esimerkiksi se, että vuokralainen rikkoo huoneiston rakenteita tai huoneiston varusteita. Vuokralaisella on myös velvollisuus kertoa havaitsemistaan vioista ajoissa vuokranantajalle, jotta viat eivät pääse pahenemaan. Huoneiston huonoksi hoidoksi katsotaan myös huoneiston hygieniataso, josta aiheutuu esimerkiksi hajuhaittoja. Vuokralaisen on myös käytettävä erityistä tarkkuutta tehdessään muutostöitä huoneistoon, koska huonosti tehdyt muutostyötkin katsotaan huoneiston huonoksi hoidoksi. (Kanerva ym. 2003, 270 - 271.)

5.1.6 Järjestyssääntöjen rikkominen

Vuokrasopimuksen purkuperuste syntyy jos vuokralainen rikkoo huoneistossa terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi säädettyjä tai määrättyjä sääntöjä (AVHL 6:61.1 § 6 k.). Säädökset voivat olla terveystervanomaisen, kunnallisia tai kiinteistö-

kohtaisia määräyksiä tai järjestysmääräyksiä. Häiritsevä elämä ja järjestysmääräysten noudattamatta jättäminen ovat yhtäaikaista sopimuksen purkamisperusteita. Järjestysmääräykset eivät saa rajoittaa vuokralaisen normaalia elämää tai asumista eikä järjestysmääräyksiä voi tulkita sanatarkasti. Esimerkiksi yötyötä tekevää vuokralaista ei saa rajoittaa käyttämästä suihkua töistä tullessaan, vaikka tästä saattaisikin aiheutua hieman äänihaittaa naapureille. (Kanerva ym. 2003, 272.)

5.1.7 Muut purkamisperusteet

Muita purkamisperusteita on kerrottu huoneenvuokralain 8:61 §:n 5 momentissa. Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus tietyissä huoneiston omistusoikeuden luovutus- tai siirtymätilanteissa, omistajanvaihdostilanteessa, moitekanteen tai lunastamisen johdosta sekä vuokralaisen konkurssin johdosta (AVHL 5:38.3 §; 5:40 § ja 6:49 §).

Mikäli vuokralainen ei aseta määrättyä vuokravakuutta sovitussa ajassa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus (AVHL 1:81 §). Yleinen käytäntö onkin, että vuokravakuus asetetaan ennen kuin vuokrasopimus alkaa ja huoneisto luovutetaan vuokralaiselle (Kanerva ym. 2003, 78). Jos vakuutta ei ole asetettu sovitussa ajassa, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus välittömästi eikä hänen tarvitse antaa vuokralaiselle varoitusta ennen sopimuksen purkamista (AVHL 8:621 §; Kuluttajaliitto Ry 2012, 20).

5.2 Varoitus ennen vuokrasopimuksen purkamista

Ennen vuokrasopimuksen purkamisilmoitusta tai purkamista on vuokralaiselle annettava kirjallinen varoitus. Tällä tavoin annetaan vuokralaiselle mahdollisuus korjata menettelytapojansa. Purkamisperustetta ei synny, mikäli vuokralainen varoituksen jälkeen korjaa toimintatapansa. Toistamiseen varoitusta ei tarvitse antaa mikäli vuokralaista on jo aikaisemmin varoitettu tai vuokralaisen menettely on ollut erittäin moitittavaa. (AVHL 8:61 § ; 8:62 §.)

Laissa ei ole määritelty sitä, kuinka pitkään varoitus on voimassa, eli on käytettävä harkintaa ennen vuokrasopimuksen purkamista. Vastaa voi tulla esimerkiksi tilanne, jossa vuokralaista on varoitettu aikaisemmin, mutta varoituksen jälkeen on kulunut pitkä häiriötön aika (esimerkiksi puoli vuotta - vuosi), joten vuokranantajan kannattaneen antaa vuokralaiselle uusi varoitus ennen vuokrasopimuksen purkamista. Myös tilanne, jossa vuokralaisella on useita varoituksia vuokrasuhteen aikana ja pitkä häiriötön aika takana, oikeuttaa vuokranantajan purkamaan vuokrasopimuksen. (Kanerva ym. 2003, 280.)

Jos vuokrasopimus joudutaan purkamaan vuokran maksamatta jättämisen vuoksi tai vuokraoikeuden luvattoman siirron takia, ei varoitusta tarvitse antaa, koska em. purkamisperusteet johtuvat yleensä vuokralaisen tahallisesta menettelystä ja nämä seikat katsotaan vuokranantajan kannalta varsin vakaviksi. Muissa purkamisperusteissa toiminta saattaa johtua joko vuokralaisen tietämättömyydestä tai puhtaasta ajattelemattomuudesta. (HE 304/1994 8:62§; Kanerva ym. 2003, 277 - 278.)

5.3 Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus

Vuokranantajan on annettava vuokrasopimuksen purkamisperuste vuokralaiselle aina kirjallisesti. Purkamisilmoituksesta on käytävä selville ne perusteet, joilla vuokrasopimus puretaan. Lisäksi purkamisilmoituksessa on aina ilmoitettava vuokrasopimuksen päättymisajankohta. Mikäli tuomistuin on antanut haasteen, jossa vaaditaan vuokrasopimuksen purkamista, on haaste rinnastettavissa purkamisilmoitukseen. (AVHL 8:66 §.)

Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus tulee antaa vuokralaiselle tiedoksi aina todistettavasti. Purkamisilmoitus on annettu tiedoksi todistettavasti esimerkiksi ottamalla vuokralaiselta kuittaus ilmoituksen vastaanottamisesta. Purkamisilmoituksen voi lähettää myös postitse jolloin vastaanottajalle jää kirjeestä saantitodistus. Purkamisilmoitus on annettu todistettavasti tiedoksi myös, kun toimitaan siten kuin haasteen tiedoksiannosta on laissa säädetty. (AVHL 8:66.2 §; Oikeudenkäymiskaari 11 luku.)

6 HÄÄTÖPROSESSI

Vuokranantajan ja vuokralaisen sopimussuhde päättyy yleensä vuokrasopimuksen irtisanomiseen, purkamiseen tai sopimusosapuolten yhteiseen päätökseen sopimuksen päättämisestä. Aina kaikki ei kuitenkaan mene niin kuin on sovittu ja vuokralainen ei muutakaan huoneistosta pois vuokrasuhteen päätyttyä. Tällöin vuokranantajan on haettava vuokralaiselle häätöä, eli tuomiota jonka perusteella ulosottoviranomainen häätää vuokralaisen huoneistosta. (Asunnonvuokraus www-sivut 2015.)

Toisin sanoen, aina ennen häätöprosessia edeltää se, että vuokralaisen vuokraoikeus on päättynyt. Päättymisen syitä on kahdenlaisia; vuokraoikeus voi päättyä vuokralaisesta johtuvista syistä tai vuokralaisesta riippumattomista syistä. (Ihalainen 1987, 1.) Syitä miksi vuokralainen voi tulla hädetyksi ns. omista syistään voi olla esimerkiksi silloin kuin vuokralainen laiminlyö velvollisuuksiaan (esimerkiksi vuokranmaksu) ja vuokranantajalle syntyy peruste purkaa vuokrasopimus. (Salovaara-Karstu ym. 2004, 19.)

Häätöprosessin käynnistyminen edellyttää aina häätöperustetta, jossa vastaaja (vuokralainen) velvoitetaan luovuttamaan huoneistonsa takaisin vuokranantajan hallintaan ja muuttamaan huoneistosta pois (UK 1:1.1 § 3k; Kanerva ym. 2003, 361). Vuokranantajan tulee muistaa, että häätö ei ole nopea prosessi vaan kestää useita kuukausia ja hädän lopputulemana on vuokrasuhteen lakkaaminen (Jouttimäki 2008, 6, 64).

Häätöä kuvataan usein kaksivaiheiseksi menettelyksi. Vuokranantajan tulee hankkia häätöperuste käräjäoikeudelta lisäksi ulosoton tulee täytäntöönpanna häätö. (Salovaara-Karstu ym. 2004, 1.) Vuokranantajan tulee aina ensin hakea hädälle peruste tuomioistuimesta ja tuomioistuimen päätöksen jälkeen asia siirretään ulosottovirastolle toimeenpantavaksi. Prosessissa on aina vuokranantajan lisäksi mukana oikeus- ja ulosottoviranomaiset. Kun prosessi on laitettu aluille, voi prosessi päättyä kolmella eri tavalla: häätö perutaan (vuokralainen muuttaa asunnosta pois ennen hädän täytäntöönpanoa), häätö pannaan toimeen tai asukas muuttaa asunnosta pois. (Asumisen rahoittamis- ja kehityskeskus www-sivut 2015; Jouttimäki 2008, 8.)

6.1 Häätöperusteen hakeminen

Vuokranantajan tulee hankkia vuokralaiselle häätöperuste, jotta häätö voidaan panna täytäntöön ulosottoviranomaisen toimesta (UK 2:1.1 §). Häätöperuste voi olla mikä tahansa ulosottokaaren 2:2 §:ssä mainittu ulosottoeruste, mutta vuokrasuotohäädöissä häätöperusteena toimii tuomioistuimen riita-asiassa antama yksipuolinen tai tavallinen tuomio (UK 2:2.1 § 1 k; Linna 2004, 10).

Vuokranantajan tulee toimittamalla kirjallinen haastehakemus toimivaltaiseen käräjäoikeuden kansliaan (OK 5:1.1 §). Haastehakemus tulee toimittaa siihen käräjäoikeuteen, minkä tuomiopiirissä käsittelyn kohteena oleva vuokrahuoneisto sijaitsee (OK 10:8.1 §). Tuomioistuin voidaan määritellä myös yleisen tai valinnaisen oikeuspaikan mukaan, eli mikäli vuokralainen on luonnollinen henkilö, voidaan asia käsitellä myös siinä käräjäoikeudessa, mihin tuomiopiiriin vuokralaisen kotipaikka kuuluu (OK 10:1 §).

Kun haastehakemus on saapunut käräjäoikeuteen, tulee se vireille ja asian käsittely alkaa (OK 5:1.2 §). Vuokranantajan (kantajan) tulee ilmoittaa haastehakemuksessaan yksilöity vaatimuksensa ja vaatimusten taustalla olevat seikat, todisteet joihin hän vetoaa sekä oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeva vaatimus (OK 5:21.1 § 1 - 4 k.). Lisäksi haastehakemuksessa tulee ilmoittaa tuomioistuimen nimi, asianosaisten (vuokralaisen / vuokralaisten) nimet sekä heidän asiamiestensä nimet ja yhteystiedot. Myös mahdollisten todistajien nimet ja yhteystiedot on ilmoitettava. (OK 5:2.2 §.)

Häädön kohteena olevassa huoneistossa saattaa asua useampi henkilö vuokralaisen lisäksi, joilla on oma tai erillinen vuokrasopimus vuokranantajan kanssa. Tällöin kantajan on nimettävä haastehakemuksessa kaikki ne vuokralaiset, joihin häätö halutaan kohdistaa. Muita henkilöitä huoneistossa voi olla esimerkiksi vuokralaisen puoliso, joka on yhdessä vuokralaisen kanssa tehnyt vuokrasopimuksen. Mikäli puoliso on tehnyt vuokrasopimuksen yhdessä, tulee haastehakemuksessa molemmat nimeä vastaajiksi, mikäli molemmat halutaan häätää huoneistosta. Mikäli huoneiston vuokrasopimus on tehty toisen puolison nimiin, tällöin vain hänet nimitään vastaajaksi haastehakemukseen. (Linna 2004, 12, 47.)

Haastehakemuksia on kahdenlaisia: suppea ja laaja haastehakemus. Jos asia ei ole kantajan mukaan riittävä, ilmoitetaan vain ne seikat, joihin vaatimus välittömästi perustuu. Tällainen tilanne voi olla, mikäli asia koskee vuokrasaatavaa tai / ja häätöä. Tällaisissa tilanteissa käytetään tyypillisesti suppeaa haastehakemusta, jossa asiaa ei perustella laajasti eikä esitetä näyttöä vaatimusten tueksi. Haastehakemukseen tulee kuitenkin yksilöidä ne todisteet (sopimus tai muu todiste), joihin kantaja haastehakemuksellaan vetoaa. (OK 5:3 §; Kanerva ym. 2003, 372.) Esimerkiksi vuokra- tai muiden saatavien osalta on kantajan hyvä yksilöidä tarkasti jokainen saatava määrällisesti ja korkovaatimuksineen (Kanerva 2003, 372). Mikäli asia tiedetään etukäteen riittäväksi, tulee käyttää kantajan käyttäen laajaa haastehakemusta. Tällöin haastehakemuksessa tulee ilmoittaa perusteellisesti ne vaatteet ja perusteet vaatimuksille. Lisäksi tulee ilmoittaa mahdolliset todistajat ja todisteet asian tueksi. (OK 5:2 §, 5:3 §; Kanerva ym. 2003, 372 - 373.)

6.2 Haasteen toimittaminen kantajalle

Haastehakemuksen perustella tuomioistuimien antaa vuokralaiselle (kantajalle) haasteen, jossa tätä kehoitetaan vastaamaan kanteeseen kirjallisesti (OK 5:8 §; 5:9.1 §). Mikäli kantaja ei anna kirjallista vastinetta määräaikaan mennessä tai vastustaa kannetta perusteella tai vetoaa sellaiseen perusteeseen, jolla ei selvästi olisi vaikutusta asian ratkaisemisen kannalta, ratkaisee tuomioistuin asian antamalla yksipuolisen tuomion ilman suullista menettelyä (OK 5:13.1 - 2 §).

Mikäli vuokralainen riitauttaa vastineessaan asian, jatkuu asian käsittely käräjäoikeudessa joko kirjallisesti tai suullisessa valmisteluistunnossa (OK 5:15 §). Valmisteluistunnossa pyritään selvittämään mitä kantaja vaatii asianosaiselta, millä perusteella ja mitä todisteita hän aikoo esittää vaatimustensa tueksi. Lisäksi on selvitettävä, että mistä seikoista asianosaiset ovat eri mieltä ja onko sovinnolle mahdollisuutta. (OK 5:19 §.) Asia voidaan ratkaista pelkän kirjallisen valmistelun perusteella, mikäli asianosaiset tähän suostuvat eikä asian laatu edellytä erillistä pääkäsittelyä (OK 5:27a §). Mikäli asiaa ei saada ratkaistua tuomiolla tai sovinnolla suullisessa tai kirjallisessa käsittelyssä, järjestetään varsinainen pääkäsittely (OK 5:27 §; 5:28.1 §). Yksipuolisesta tuomiosta ei voi valittaa hovioikeudesta, mutta se jota vastaan tuomio

on annettu voi hakea päätöksen antaneelta käräjäoikeudelta takaisinsaantia 30 päivän kuluessa tuomion tiedoksisaannista (OK 12:15 §). Yksipuolinen tuomio on heti täytäntöönpanokelpoinen eli asia voidaan laittaa vireille ulosotossa (UK 2:9 §).

Pääkäsittelyssä kantaja ja asianosainen esittävät omat kantansa ja kommentoivat vastapuolen väitteitä. Mikäli osapuolilla on esittää kirjallisia todisteita, käydään ne läpi, kuullaan mahdollisia todistajia ja käsittelyn lopuksi kantaja ja asianosainen esittävät omat loppulausuntonsa. (OK 6:2 §.) Yleensä käräjäoikeus antaa tuomionsa heti pääkäsittelyn jälkeen tai vaihtoehtoisesti kansliatuomiona kahden viikon kuluessa pääkäsittelystä (OK 24:8.1 - 2 §). Kumpi tahansa osapuoli voi hakea käräjäoikeuden tuomioon muutosta valittamalla asiasta hovioikeuteen. Tällöin asianosaisten tulee ilmoittaa käräjäoikeudelle tyytymättömyydestään tuomioon seitsemäntenä päivänä tuomion antamisesta. Tämän jälkeen asianosaisten tulee jättää hovioikeudelle osoitettu valituskirjelmä käräjäoikeuteen 30 päivän kuluessa tuomion antamisesta. (OK 25:1 §; 25:5 §; 25:12 §.) Jos muutosta ei haeta määräajan sisällä, tuomio saa lainvoiman ja asia voidaan siirtää ulosottoon (Oikeus.fi www-sivut 2015).

6.3 Häädön täytäntöönpano ja häädön toimittaminen

Vuokranantaja ei häätöperusteen saatuaan voi omin toimin häätää vuokralaista, vaan häädön toimittaa aina ulosottoviranomainen. Vuokranantaja hakee häätöä kirjallisella ulosottohakemuksella häädettävän (vuokralaisen) kotipaikan ulosottomieheltä tai muulta paikalliselta ulosottoviranomaiselta. Ulosottohakemus on mahdollista tehdä myös sähköisellä viestillä, mikäli ulosottoviranomaisella on käytössään sähköisen viestin vastaanottamiseen soveltuva järjestelmä. Tällaista tapaa käyttävät lähinnä sellaiset vuokranantajat ja hakijat, jotka joutuvat tekemään paljon ulosottohakemuksia. (UK 3:1.1 §; Linna 2004, 2, 49 -50.)

Ulosottohakemuksessa tulee mainita vuokranantajan nimi, henkilö- tai yritystunnus, yhteystiedot sekä mahdollisen asiamiehen tiedot. Mikäli vuokranantaja hakee häädön lisäksi myös maksuvelvoitteen täytäntöönpanoa (maksamattomia vuokria), tulee vuokranantajan ilmoittaa hakemuksessa myös tilitiedot, saatavien määrä, mahdollisesti jo maksettujen lyhennysten määrä (mikäli velkaa on jo lyhennetty). Lisäksi

vuokranantajan on mainittava hakemuksessa vastaajan (vuokralaisen) nimi sekä tiedossa olevat henkilö- ja muut yhteystiedot. (UK 3:2.1 §.) Mikäli vuokranantajan tiedossa on, että huoneistossa asuu muita henkilöitä häädettävän lisäksi, tulee heidätkin mainita hakemuksessa (Linna 2004, 50). Vuokranantajan tulee allekirjoittaa ulosottohakemus (UK 3:1.2 §).

Kun ulosottohakemus on saapunut ulosottoviranomaiselle tai ulosoton tietojärjestelmään, tulee häätöasia vireille (UK 3:8 §). Hakemuksen lisäksi tulee vuokranantajan toimittaa ulosottoviranomaiselle häätöperuste joko alkuperäisenä tai viranomaisen antamana kopiona. Häätöperuste toimitetaan normaalisti yhdessä hakemuksen kanssa, mutta mikäli hakemus on jätetty sähköisesti, tulee haastehakemuksen häätöperuste toimittaa kolmen viikon kuluessa siitä kun asia on tullut vireille. (UK 3:5.1 §.) Mikäli hakemuksessa olevat tiedot muuttuvat, on hakijan ilmoitettava siitä viipymättä ulosottoviranomaisille. Mikäli vastaaja (vuokralainen) lyhentää velkaansa muutoin kuin ulosoton kautta, on hakija (vuokranantaja) velvollinen ilmoittamaan maksuerät ja niiden suuruudet ulosottoviranomaisille. Mikäli ilmoitusta ei tehdä, ulosotto voidaan keskeyttää tai perua. (UK 3:3 §.)

Häädölle voi hakea täytäntöönpanoa vaikka tuomio ei olisikaan vielä lainvoimainen. Tällöin hakija on velvollinen korvaamaan vastaajalle täytäntöönpanosta ja sen peruuttamisesta aiheutuneet vahingot, mikäli täytäntöönpano kumotaan, tuomio muuttuu tai myöhemmin perutaan. (UK 2:17.1 §.)

Ulosottoviranomainen toimittaa häädön poistamalla ulosottoperusteessa olevasta tilasta häädettävän (vuokralaisen) sekä tilassa (huoneistossa) olevan omaisuuden. Häätö tulee toimittaa kahden kuukauden sisällä siitä, kun asia on tullut vireille. Pidempään lykkäykseen tulee olla painava syy. (UK 7:5.1 §; 7:4.1 §.)

Kun häätöasia tulee ulosottoon vireille, tulee ulosottomiehen tehdä muutamia toimenpiteitä. Kun ulosottohakemus on saapunut ulosottomiehelle, on vuokralaiselle toimitettava viipymättä vireilletuloilmoitus. Lisäksi ulosottomies lähettää häädettävälle muuttokehotuksen, jossa ilmoitetaan muuttopäivä. (UK 3:33.1 §.) Muuttokehotuksessa häädettävää kehoitetaan poistumaan tiloista vapaaehtoisesti ja huolehtimaan itse omaisuutensa poiskuljettamisesta (UK 7:2 §). Tiloista on poistuttava viimeistään

muuttokehotuksessa mainittuna muuttopäivänä. Muuttopäivä määrätään normaalitapauksessa 2 – 3 viikon päähän muuttokehotuksen lähettämispäivästä. (Oikeus.fi www-sivut 2015.)

Kun häätö on toimitettu, päättyy asian vireilläolo ulosotossa (UK 3:96 §). Tämän jälkeen ei samalla häätötuomiolla voi uudestaan hakea häätötuomion toimittamista. Häätöperuste on menettänyt täytäntöönpanokelpoisuutensa. Mikäli vuokralainen onnistuisi saamaan hädetyn asunnon takaisin haltuunsa, tulee vuokranantajan hakea uusi häätöperuste vuokralaisen häätöön ulosottoon. (Rikalainen & Uitto 2008, 272.) Mikäli vuokralainen on ottanut huoneiston käyttöönsä luvatta esimerkiksi murtautumalla huoneistoon, voi poliisi antaa virka-apua vuokranantajalle huoneiston hallinnan palauttamiseksi vuokranantajan haltuun (Linna 2004, 42 - 43).

6.4 Häädön lainvoimaisuus ja häätötuomion voimassaolo

Se millaiset edellytykset häätötoimituksella on, riippuu siitä haetaanko häätöä lainvoimaisella vai vailla lainvoimaa olevalla häätötuomiolla. Häätötuomio saa lainvoiman, kun siihen ei voi enää hakea muutosta varsinaisilla muutoksenhakekeinoilla. (Linna 2008, 50.) Lainvoimainen tuomio pannaan täytäntöön ilman ehtoja, eli häätö voidaan suorittaa loppuun saakka ilman hakijavakuutta eikä hädettävä pysty estämään täytäntöönpanoa torjuntavakuudella. Myöskään ylimääräisten muutoksenhakekeinojen käyttäminen ei estä tuomion täytäntöönpanoa. Vain tuomioistuin voi kieltää tai keskeyttää häädön täytäntöönpanon. (UK 2:3 §.) Vailla lainvoimaa oleva yksipuolinen tuomio rinnastetaan lainvoimaiseen tuomioon ja pannaan täytäntöön kuin lainvoimainen tuomio (UK 2:9 §).

Häädön täytäntöönpanoa voi hakea jo ennen kuin tuomio on lainvoimainen, hakija (vuokranantaja) on kuitenkin velvollinen korvaamaan vastaajalle (vuokralaiselle) tuomion täytäntöönpanosta ja sen peruuttamisesta aiheutuneet vahingot, mikäli täytäntöönpano tuomion kumoamisen tai muuttumisen takia perutaan (UK 2:17.1 §). Hakijan on asetettava tuomion kumoamista tai muuttamista varten vakuus korvausvelvollisuuden, täytäntöönpanokulujen tai täytäntöönpanon peruuttamistoimien varalta (UK 2:6.1 §). Vakuus voi olla esimerkiksi pantti tai omavelkainen takaus. Mikä-

li takaajia on useampi, on takauksen oltava yhteisvastuullinen. (UK 3:43.2 §.) Vakuutta ei vaadita, mikäli hakija on julkisyhteisö tai julkisoikeudellinen laitos (valtio tai kunta). Esimerkiksi, jos häädön kohteena oleva vuokra-asunto on kunnan välittömässä omistuksessa, ei kunnalta vaadita vakuutta häädön perumiseksi. Mikäli hakijana on kunnallinen vuokrataloyhtiö, tulee sen asettaa vakuus, sillä kunnalliset vuokrataloyhtiöt ovat yksityisoikeudellisia yhtiöitä. Tästä johtuen he vastaavat mahdollisista korvauksista omilla varoillaan, eivät kunnan. (UK 3:44 §; Linna 2004, 34 - 35.)

Mikäli vailla lainvoimaa olevalla tuomiolla haetaan täytäntöönpanon lisäksi esimerkiksi vuokratästä, voidaan maksuvelvoite panna täytäntöön ilman hakijavakuutta. Ulosmitattua omaisuutta ei kuitenkaan realisoida muutoin kuin kiireellisissä tapauksissa, mikäli ulosmitatun omaisuuden arvo alenee nopeasti tai omaisuuden hoitamisesta koituvat kulut ovat korkeat. Tällöin hakijan (vuokranantajan) on asetettava myyntivakuus mahdollisten vahinkojen ja täytäntöönpanokulujen varalle. Jos hakija ei ole asettanut vakuutta, ei ulosmitattuja varoja voida tilittää. Vastaaja voi estää maksuvelvoitteen täytäntöönpanon asettamalla torjuntavakuuden saatavien, ulosottomaksujen sekä täytäntöönpanokulujen varalle. Torjuntavakuutta ei voi asettaa häädön varalle. (UK 2:5 §.)

Ulosottooperusteen täytäntöönpano edellyttää, ettei perusteessa tarkoitettu velvoite ole lakannut maksun, vanhentumisen tai muun syyn vuoksi (UK 2:1.1 §). Ulosottokaaren säännökset ulosottooperusteen määräajasta koskevat vain luonnollisen henkilön maksuvelvoitteita eikä niitä voi soveltaa häättöperusteisiin. Säännökset koskevat myös luonnollista henkilöä, mikäli häädön yhteydessä haetaan vuokra- tai muita saatavia. Kun lopullinen ulosottooperuste on annettu, on maksuvelvoite täytäntöönpanokelpoinen 15 vuotta ja jos velkoja on luonnollinen henkilö tai korvaussaatava perustuu rikokseen, on määräaika 20 vuotta. (UK 2:24.1 § & 2:25.1 §.) Kun ulosottooperusteen määräaika kuluu umpeen, vanhentuu saatava lopullisesti. Tämän jälkeen saatavaa ei voida periä enää ulosoton tai vapaaehtoisen perinnän kautta. Velkojan tulee seurata saatavan lopullisen (määräaika) vanhenemisen. Lisäksi velkojan tulee huolehtia velan yleisen vanhenemisajan katkaisemisesta. Katkaisu tulee tehdä viiden vuoden välein ulosottooperusteen saannin jälkeen. (Laki velan vanhentumisesta 4§; 13.2 § & 14.1 §.)

Häätöperusteen täytäntöönpanokelpoisuusajan määrittäminen on vaikeampaa, koska laki ei suoraan määrittele, missä ajassa häätöä pitäisi hakea. Laki velan vanhentumisesta koskee myös muita velvoitteita ja soveltamisalaltaan suhteellisen laaja (HE 187/2002 vp. 36; Laki velan vanhentumisesta 1.1 §.) Teoriassa yleistä vanhentumisaikaa voitaisiin siis soveltaa myös häätöperusteeseen, vaikka käytännössä häätöperuste menettänee täytäntöönpanokelpoisuutensa aikaisemmin, koska uusi vuokrasuhde katsotaan syntyneeksi jos häätöä ei ole pantu täytäntöön ajoissa. On muistettava, että häätöperusteen syy voi myös vaikuttaa voimassaoloaikaan, esimerkiksi jos häätöä on haettu vuokralaisen sopimusrikkomusten vuoksi tai sopimusrikkomukset ovat toistuvia, voi häätöperuste olla voimassa pitkään. Mikäli syynä ovat vuokralaisesta riippumattomat syyt, esimerkiksi vuokranantajan tarve saada asunto omaan käyttöön, jolloin täytäntöönpanokelpoisuus lakannee lyhyemmässä ajassa. Tällöin voidaan ajatella, että vuokranantajan tarve on lakannut, jos tämä ei kohtuullisessa ajassa ole vaatinut vuokralaista muuttamaan. (Linna 2004, 39 - 41.)

Vuokranantajan on muistettava uusia muuttokehotus kohtuullisessa ajassa, muutoin vuokralainen voi väittää, että on käytetty vuokrasopimuksen hiljaista uusimista. Tällöin ulosottomiehen tulee pyytää asianosaisilta selvitystä ja arvioida vuokrasuhteen uudistumista. Tällainen tilanne voi olla, jos täytäntöönpanoa haetaan yli 6 - 12 kuukautta vanhalla häätötuomiolla. Pääasiallisesti häätöä kuitenkin haetaan hyvin pian häätöperusteen saamisen jälkeen eikä täytäntöönpanokelpoisuuden määräaikaa tarvitse tällöin selvittää. (Linna 2004, 39 - 42.)

6.5 Muuttopäivä ja muuttopäivän lykkääminen

Kun häätöasia tulee vireille, ulosottoviranomainen antaa viipymättä vastaajalle vireille tuloilmoituksen sekä muuttokehotuksen. Tällöin vastaajalle annetaan tiedoksi asian vireille tulopäivä, vastaavan kihlakunnan ulosottomiehen nimi sekä yhteystiedot, velallisen oikeudet vakuudesta sekä muut asian kannalta tärkeät ja tarpeelliset tiedot. Vireille tuloilmoituksessa on kerrottava, että vastaajalla on oikeus tulla kuulluksi. Mikäli vireille tuloilmoitus sisältää maksuvelvoitteen, tulee vastaajalle antaa myös maksukehotus, ennakkoilmoitus mahdollisesta ulosmittauksesta sekä ilmoitus, että

muun kuin toistuvaistulon ulosmittaus voidaan suorittaa ilman ennakoilmoitusta. (UK 3:33 §.)

Vireille tuloilmoituksessa annetaan aina muuttokehotus ja ulosottoviranomaisen määräämä tarkka muuttopäivä, jolloin häädettävän (vuokralaisen) on poistuttava häädön kohteena olevasta asunnosta (UK 7:2 §). Tällä tavoin annetaan häädettäville mahdollisuus muuttaa asunnosta pois omatoimisesti sekä huolehtia itse omaisuudestaan. Häätöä ei voi toimittaa ennen määrättyä muuttopäivää, näin vuokralainen tietää paljonko hänellä on aikaa asioidensa järjestämiseen. Muuttokehotuksessa tulee myös mainita, miten paikalle jääneen omaisuuden kanssa toimitaan lain mukaan. (UK 7:2 §; Linna 2008, 224.)

Muuttokehotus voidaan lähettää tiedoksi postitse ja lain mukaan sen katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä (UK 3:39.2 §). Mikäli vuokralaisella tiedetään olevan useampi osoite tai paikka missä vuokralaisen tiedetään oleskelevan, lähetetään muuttokehotus myös niihin osoitteisiin. Muuttokehotus voidaan jättää myös häädettävän tilan suljettuna tai avonaisena ilmoituksena. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että ilmoitus voidaan pudottaa esimerkiksi postiluukusta tai ilmoitus voidaan antaa häädettävälle tiedoksi huoneistossa käynnin yhteydessä. Avonaista muuttokehotusta kannattaa käyttää silloin, jos vuokranantaja ei ole varma, oleskeleeko häädettävässä huoneistossa vuokralaisen lisäksi myös muita henkilöitä (alivuokralainen tai muut johdannaishäädettävät). Mikäli vuokranantajalla on tiedossa muut häädettävät (vuokralaiset, alivuokralaiset), voidaan muuttokehotus lähettää heille heidän omalla nimellään. Häädettävien tilojen ulkopuolelle muuttokehotusta ei saa jättää. (UK 3:39.2 §; 7:2 §; Linna 2004, 56 - 58.)

Mikäli häädettävän olinpaikkaa ei tiedetä selvityksistä huolimatta, ei vireille tuloilmoitusta ja muuttokehotusta tarvitse antaa, koska tämä voi tuntuvasti vaikeuttaa täytäntöönpanoa (UK 3:33 §). Tällainen tilanne ei kuitenkaan voi olla mahdollinen kun kyseessä on häätö, koska muuttokehotus voidaan aina toimittaa häädön kohteena oleviin tiloihin (UK 7:2 §). Muuttokehotus vaikeuttaa harvoin häädön täytäntöönpanoa, koska usein häädettävä (vuokralainen) muuttaa muuttokehotuksen saatuaan asunnosta pois varsinaiseen muuttopäivään mennessä. Tällöin varsinaista häätöä ei tarvitse toimittaa. (Salovaara-Karstu ym. 2004, 31.)

Muuttopäivä määrätään aina pääsääntöisesti 1 - 2 viikon päähän kun muuttokehotus on annettu tiedoksi, eikä sitä voida aikaistaa tai muuttaa myöhemmäksi ilman painavaa syytä (UK 7:4.1 §). Muuttokehotuksen tiedoksisaantiaika on seitsemän kalenteripäivää. Tällöin muuttopäivä on käytännössä 2 - 3 viikon kuluessa siitä, kun muuttokehotus on lähetetty. (Linna 2008, 224.) Mikäli olosuhteet vaativat, voidaan muuttopäivä määrätä aikaisemmaksi kuin viikon päähän kun muuttokehotus on saatettu tiedoksi. Kiireellisissä tapauksissa muuttopäivä voi olla jopa jo samana päivänä, jona asia on annettu vastaajalle tiedoksi. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin jos hädettävä (vuokralainen) aiheuttaa tuhoa hakijan (vuokranantaja) omaisuudelle rikkomalla huoneistoa. Mikäli etukäteen tiedetään, että on tiedossa mahdollisia lykkäämisperusteita, voidaan muuttopäivä määrätä hieman myöhemmäksi. (UK 7:4.1 §; Linna 2004, 55 - 56, 69 - 70.)

Muuttopäivä ei ole hädän varsinainen toimittamispäivä. Lain mukaan sitä ei tarvitse hädettävälle ilmoittaa. Hädettävän tulee tyhjentää huoneisto viimeistään annettuna muuttopäivänä ja mikäli näin ei tapahdu, voidaan häätö toimittaa muuttopäivästä seuraavana päivänä tai minä tahansa ajankohtana muuttopäivän jälkeen. (UK 7:2 §; HE 216/2001 vp. 198.) Hakijalle voidaan ulosottomiehen toimesta ilmoittaa tarkka häätöpäivä, mikäli hakija on sitä pyytänyt. Toimittamispäivän tietäminen lienee tarpeellista silloin, kun ulosottomies on antanut luvan hakijalle menetellä vähäarvoisen ja arvottoman omaisuuden kanssa haluamallaan tavalla. (Linna 2004, 56.)

Ulosottomies voi lykätä muuttopäivää, mikäli hakijalle ei aiheudu siitä tuntuvaa haittaa (UK 7:4.1 §). Tuntuvaa haittaa voi olla esimerkiksi se, että hakijan itsensä tulisi päästä asumaan kyseisiin tiloihin tai voidaan epäillä että hädettävä tahallaan vahingoittaisi huoneistoa (HE 216/2001 vp. 199). Lykkäyksen edellytykset ulosottomies harkitsee tapauskohtaisesti ja on otettava huomioon myös hakijaan välillisesti vaikuttavia seikkoja. Esimerkiksi, jos huoneistoon on tulossa jo uusi vuokralainen, saattaa uuden vuokralaisen muuton viivästyminen vuoksi aiheutua hakijalle (vuokranantajalle) vuokratulon menetyksenä. Hakijan suostumus edesauttaa hädän lykkäystä. (Oikeus.fi www-sivut 2015; Linna 2004, 72 -73.)

Ulosottomies päättää muuttopäivän lykkäämisestä. Ulosottomies voi tehdä lykkäyspäätöksen oma-aloitteisesti tai esimerkiksi sosiaaliviranomaisen esityksen perusteella. Lykkäys ei siis varsinaisesti edellytä, että hädettävä itse vaatisi muuttopäivän lykkäämistä. (UK 7:4.1 §; Linna 2004, 71.) Hädettävä usein kuitenkin pyytää muuttopäivän lykkäystä itse (Linna 2008, 224). Laissa ei ole määritelty perusteita siihen, millä perustein häätöä voidaan lykätä. Hyväksytyinä perusteina on pidetty esimerkiksi hädettävän terveydentilaan tai uuden asunnon järjestymiseen liittyviä syitä. (Linna 2004, 72.)

Lykkäykseen ei vaadita hakijan suostumusta, vaan lykkäys voidaan myöntää vaikka hakija sitä vastustaisikin (Linna 2004, 71). Lähtökohtaisesti hätöä voidaan lykätä enintään kaksi kuukautta asian vireille tulosta. Pidemmälle lykkäykselle täytyy olla erittäin painava syy. (UK 7:4:1 §.) Mikäli poikkeuksellisen pitkää lykkäystä harkitaan, olisi hakijaa asianmukaista kuulla. Ulosottomiehen myöntämä lykkäys ei vaikuta hätöperusteen täytäntöönpanokelpoisuuteen. (Linna 2004, 77.)

Hätöä voidaan lykätä myös enintään kuusi kuukautta asian vireille tulosta. Kuuden kuukauden lykkäykseen vaaditaan vuokranantajan suostumus. Tällaisen lykkäyksen myöntäminen johtaa hätöhakemuksen peruuntumiseen, joten hätöä ei voida lykätä yli kuutta kuukautta. (UK 7:4.1§; Rikalainen ym. 2008, 274.) Jos vuokranantaja myöntää lykkäystä yli kuuksi kuukautta, raukeaa hätöhakemus. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että hätöperusteen täytäntöönpanokelpoisuus lakkaisi, vaan hakija voi tehdä raukeamisen jälkeen uuden hätöhakemuksen. Tällaisessa tilanteessa saatetaan katsoa, että osapuolten välille on syntynyt uusi vuokrasopimus. Mikäli tällainen tilanne on päässyt syntymään, ratkaistaan se aina tapauskohtaisesti. (Linna 2004, 76 - 77.)

Vuokranantajalla on oikeus vaatia vuokraa lykkäysajalta. Vuokraa voi vaatia alkupe-
räisestä muuttopäivästä lukien. (UK 7:4.2 §.) Vuokra määräytyy entisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti ja se maksetaan suoraan vuokranantajalle. Vuokranantajalla on oikeus vaatia vuokraa lykkäysajalta, riippumatta siitä onko hän suostunut lykkäykseen vai ei. (Koulu & Lind 2009, 373 - 374.) Jos hädettävä ei maksa lykkäysajalta vuokraa, haetaan näille vuokrarästeille tuomioistuimelta ulosottoperuste, samaten kuin muillekin vuokrarästeille (Linna 2004, 80 - 81).

6.6 Häädön kustannukset

Häädön täytäntöönpanosta aiheutuu kuluja niin täytäntöönpanokuluina kuin ulosottomaksuinakin (Laki ulosottomaksuista 1.1 §). Täytäntöönpanokuluilla tarkoitetaan häädön toimittamisesta aiheutuvia ulkopuoliselle palveluntarjoajalle maksettavia kustannuseriä (Linna 2004, 133). Yleisimmin häädöstä aiheutuu kuluja esimerkiksi omaisuuden poiskuljetuksesta, kaatopaikkamaksuista ym. (Rikalainen ym. 2008, 275). Näistä kustannuksista vastaa aina ensisijaisesti häädettävä (vuokralainen) ja häädön hakija toissijaisesti mikäli esimerkiksi täytäntöönpanokuluja ei saada perittyä häädettävältä (UK 9:1.1 §; 9:2 §). Hakijan täytäntöönpanokuluista hyväksytään vain sen verran, kuin niitä olisi aiheutunut ulosottomiehen suorittaessa kyseiset toimet (Linna 2004, 136).

Häädöstä veloitetaan täytäntöönpanokulujen lisäksi myös ulosottomaksu, joka häädön kohdalla on täytäntöönpanomaksu (UMaksuL 2:5 §). Kuten täytäntöönpanokulut, myös täytäntöönpanomaksu peritään häädettävältä. Mikäli kuluja ei saada perittyä häädettävältä, lankeaa ne vuokranantajalle maksettavaksi. (UMaksuL 4:3 §.) Täytäntöönpanomaksun suuruus asuinhuoneistohäädössä on 110 € ja muiden häätöjen 225 € (oikeus.fi www-sivut 2015). Mikäli häädettävä on tyhjentänyt huoneiston jo ennen häätöpäivää eikä täytäntöönpanotoimiin ole tarvinnut ryhtyä, peritään täytäntöönpanomaksuista tällöin vain puolet. Näin menetellään myös, mikäli hakija on ottanut huoneistosta arvottoman ja vähäarvoisen omaisuuden hävittämisen tehtäväkseen. (Rikalainen ym. 2008, 276.)

Vuokralaisen ja vuokranantajan on syytä muistaa, ettei vuokranmaksuvelvoite välttämättä pääty häätöpäivään mikäli häätöä on haettu sopimusrikkomuksen vuoksi. Erässä korkeimman oikeuden ratkaisussa vuokralainen oli veloitettu maksamaan vuokra myös häätöpäivän jälkeen, koska häätöä oli jouduttu hakemaan sopimusrikkomuksen eli maksamattomien vuokrien vuoksi. Korkein oikeus katsoi, että vuokranantaja oli oikeutettu vahingonkorvaukseen menetetyn vuokratulon osalta. (KKO 2005:12.)

7 TOIMEKSIANTAJA JA TUTKIMUSAINEISTO

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii asunnonvuokrausalalla toimiva yritys. Työssä ei käytetä yrityksen nimeä, johtuen opinnäytetyössä olevien luottamuksellisten tietojen vuoksi. Case-yritys on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen vuokranantaja, joka on tarjonnut yli 45 vuoden ajan monipuolista ja vaivatonta vuokra-asumista. Asuntovalikoima on laaja. Konserniin kuuluu lähes 41 000 vuokra-asuntoa eri puolilla maata. Markkinaehtoisia (vapaa vuokranmääritys / vapaarahoitteiset) asuntoja on yhteensä lähes 27 000 ja omakustannusperusteisia (rajoitettu asukasvalinta / valtion tukema lainoitus) asuntoja lähes 14 000. Yrityksen eri palvelubrändit ovat osa Case-yrityksen konsernia. Koko asunto-omaisuuden käypä arvo on yli 3,4 miljardia euroa. Yritys rakennuttaa, markkinoi ja isännöi omat asuntonsa. Tiedot Case-yrityksestä on kerätty työskentelemällä Case-yrityksessä.

Tutkimusaineisto on kerätty hyödyntämällä yrityksen sähköisiä järjestelmiä sekä kirjallisia arkistoja. Suurin osa aineistosta oli paperisena versiona, johtuen vuokrasopimuksien kestoista ja järjestelmien uudistumisesta. Vain kolmasosa tutkimusaineistosta oli sähköisessä muodossa. Tutkimusaineistoa kerättiin siis monesta eri paikasta. Tutkimusaineisto on koottu tutkimuslomakkeelle (Liite 1), joka on tarkoin suunniteltu Case-yritykselle. Lisäksi työssä haastateltiin Case-yrityksen isännöitsijöitä tutkimuslomakkeen pohjalta ja kirjattiin ylös myös heidän näkemyksiään häätötapauksista.

Tutkimusaineisto käsiteltiin häätökohtaisesti. Jokaista hätötä kohden on täytetty yksi oma tutkimuslomakkeensa. Mikäli hätöilmoitus kohdistui pariskuntaan tai talouteen, jossa asukkaita oli enemmän kuin yksi on tutkimuslomakkeita täytetty vain yksi käyttäen päävuokralaisen tietoja. Tutkimuslomakkeella kerättiin päävuokralaisesta mm. seuraavia tietoja: sukupuoli, syntymävuosi, ikä häädettäessä, elämäntilanne, muutos elämäntilanteessa asumisen aikana, maksuhäiriömerkintöjen määrä ja laatu. Täytettyjä tutkimuslomakkeita on yhteensä 25, saman verran kuin häätöön päätyneitä vuokrasopimuksia.

Tutkimuslomakkeessa on 43 kohtaa, jolla on pyritty keräämään mahdollisimman tarkasti ja kattavasti häätöön vaikuttaneita syitä. Tutkimuslomake on jaettu eri osiin ja tutkimuslomake lähtee liikkeelle hädettävän sekä häädön kohteena olevan huoneiston perustiedoista, siirtyen asuttamisvaiheeseen. Tutkimuslomakkeen ns. asuttamisvaiheessa on kysytty mm. asiakkaan luottotietomerkintöjä, vuokravakuuden suuruutta. Tutkimuslomakkeen lopussa siirrytään häätöprosessiin. Kaikki tutkimuslomakkeelle saadut tiedot on kerätty asuntihakemuksista, asuntohakemuksen liitteistä, vuokrasopimuksen liitteistä, vuokranantajan sähköisistä järjestelmistä löytyvistä vuokranantajan kirjaamista merkinnöistä ja havainnoista, vuokravalvonnan tiedoista, häätöhakemuksista ja muista asiakirjoista. Kaikissa tapauksissa asiakkaasta löydettiin kaikki tarvittavat tiedot tutkimuslomakkeen täyttämistä varten. Joissakin tapauksissa asuntihakemus oli lähes tyhjä, joten asiakkaasta ei saatu kerättyä muuta kuin perustiedot tutkimuslomakkeelle. Tutkimusaineisto on analysoitu Excelin tilastointiraportointia käyttäen.

8 CASE-YRITYKSEN HÄÄDÖT 2014

8.1 Perustiedot hädetyistä vuokralaisista

Tutkimusaineisto koostuu yhteensä 25 Case-yrityksen vuokrasopimuksesta, jotka ovat päättyneet hätöön vuonna 2014. Tutkimusaineistoa on tutkittu tapaus- ja sopimuskohtaisesti. Yhtä hätöä kohden on täytetty yksi tutkimuslomake, jolla on tutkittu vain päävuokralaisen tietoja. Tämä koskee myös niitä hätötapauksia, jossa on päävuokralaisen lisäksi kanssavuokralainen ja talouksia, jossa asukkaita on enemmän kuin yksi (mm. alaikäiset lapset).

Suurin osa, 72 % hätötapauksista oli yhden asukkaan ruokakuntia eli hädettäviä oli vain yksi. Kahden hengen ruokakuntia oli 12 % ja useamman kuin kolmen hengen ruokakuntia oli 16 % hätötapauksista. Tutkimusaineistossa alaikäisiksi lapsiksi luokiteltiin ne lapset, jotka hätövuonna olivat alle 18-vuotiaita. Tutkimusaineistosta selvisi, että 84 % talouksiin ei kuulunut alaikäisiä lapsia, kun taas 16 % oli alaikäinen lapsi taloudessa.

Häädettävistä 68 % oli miehiä ja 24 % naisia. Yrityksien nimissä olevia vuokrasopimuksia oli kahdeksan prosenttia. Miehiä oli häädettyjen joukossa huomattavasti enemmän kuin naisia. Häädettyjen sukupuolijakauma on esitetty seuraavassa taulukossa.

TAULUKKO 1. Häädettyjen sukupuoli (N = 25)

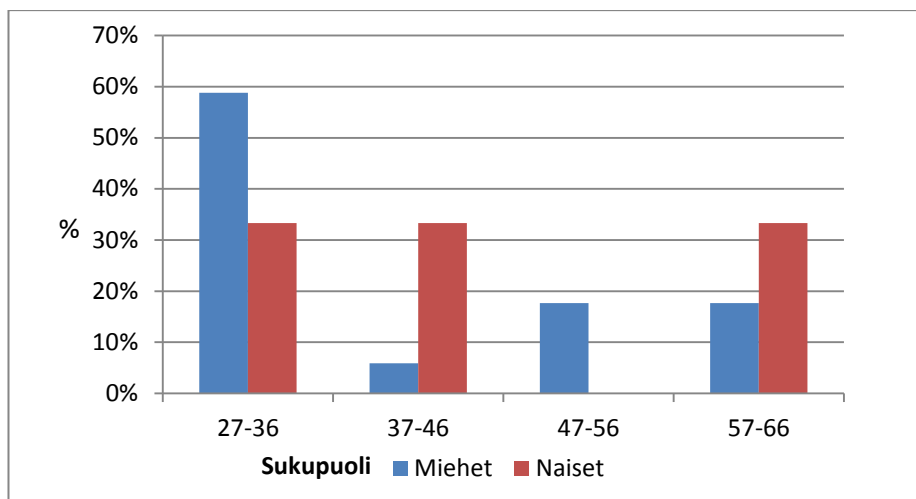
Sukupuoli	Kpl	%
Mies	17	68
Nainen	6	24
Yritys	2	8
Yhteensä	25	100

Häädettävän iäksi on määritelty se häätöhetkellä oleva ikä. Hätöilmoituksia tehtiin vuonna 2014 yhteensä 25 kappaletta, mutta koska häädettyjen joukossa oli kaksi yritystä, voitiin ikää tarkastella 23 henkilöltä. Häädettyjen vuokralaisten keskimääräinen ikä oli 41,13 vuotta. Nuorin häädettävä oli 27-vuotias ja vanhin häädetty oli 62-vuotias. Taulukossa 2 kuvataan häätöjen ikäjakaumaa.

TAULUKKO 2. Häätöjen ikäjakauma häätöhetkellä. (N = 23)

Ikä	Kpl	%
27-36	12	52,1
37-46	3	13,04
47-56	3	13,04
57-66	5	21,7
Yhteensä	23	100

Yli puolet (52,1 %) häädettävistä olivat 27 - 36-vuotiaita. Yli puolessa (58,8 %) häätötapauksissa kohteena oli 27 - 36 -vuotias mieshenkilö. Kun naisia samassa ikäryhmässä oli vain 33,3 % eli noin kolmasosa. Naisia oli kaikissa muissa ikäryhmissä kolmasosan verran (33,3%), paitsi 47 - 56 -vuotiaissa. Häädettyjen prosentuaalista ikäjakaumaa on kuvattu kuviossa 1.



KUVIO 1. Häädettävien prosentuaalinen ikäjakauma sukupuolittain.

8.2 Asuttamisvaihe

Tiedot häädettävästä asukkaasta on kerätty asuntohakemuksen ja Case-yrityksen tietojärjestelmistä. Lisäksi apuna on käytetty Case-yrityksen tekemiä muistiinpanoja sekä keräämiä tietoja asiakkaasta. Asuttamisella tarkoitetaan sitä hetkeä, kun häädetty asiakas on hakenut Case-yritykseltä asuntoa ja hänet on valittu asukkaaksi. Tutkimuslomakkeella kerättiin tietoja mm. hakijan elämäntilanteesta, kuukausituloista, veloista, asunnontarpeen syy jne. (Liite 1, kysymykset 6 - 23). Normaalisti häätöä lähdetään hakemaan useita kuukausia tai vuosia asuttamisen jälkeen, joten elämäntilanne on saattanut muuttua paljonkin ajan kuluessa. Hakuvaiheessa täytetystä hakemuksesta on kuitenkin mahdollista saada jotain tietoa siitä, millainen on tyypillinen häätöön päättävä vuokrasopimus ja häädettävä asiakas.

8.2.1 Elämäntilanne

Asuntohakemuksella elämäntilanteella tarkoitetaan sitä, mikä häädettävän asiakkaan elämäntilanne on; työssä, työtön, kotiäiti jne. Kaikkiin tutkimuslomakkeisiin ei saatu tietoa häädettävän elämäntilanteesta, koska sitä ei asuntohakemukseen ollut täytetty. Nämä puuttumattomat kohdat on luokiteltu lomakkeella ei tiedossa / ei ilmoitettu.

Häädettävistä 36 % ilmoitti hakemuksellaan olevansa työssä, kun taas työttömiä oli 28 %. Muussa elämäntilanteessa olevia oli huomattavasti vähemmän. Elämäntilanteensa jätti ilmoittamatta 16 % asiakkaista. Taulukossa 3 on kuvattu häädettyjen elämäntilannetta hakemushetkellä.

TAULUKKO 3. Häädettyjen elämäntilanne hakemushetkellä. (N=25)

Elämäntilanne	Kpl	%
Työssä	9	36
Työtön	7	28
Eläkeläinen	1	4
Opiskelija	1	4
Kotiäiti / -isä	2	8
Jokin muu	1	4
Ei tiedossa / ei ilmoitettu	4	16
Yhteensä	25	100

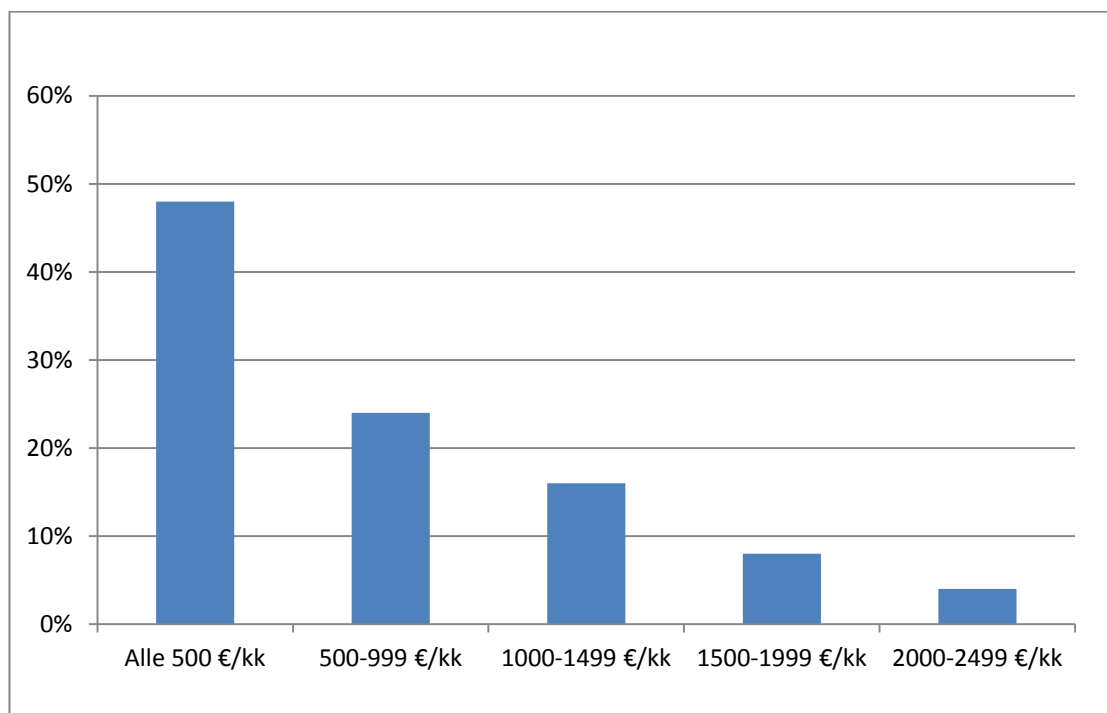
Elämäntilanteet saattavat muuttua hyvinkin nopeasti, joten se mitä häädettävä on asuttamisvaiheessa kertonut, ei kerro totuutta siitä mikä tilanne on häätöhetkellä. Yleensä vuokranantaja ei tiedä vuokralaisen elämäntilanteen muutoksista, ellei vuokralainen niitä itse tuo esille. Yleisin tilanne, jolloin vuokranantajalle tulee tietoon asiakkaan muuttunut elämäntilanne on esimerkiksi työttömyys ja siitä seurannut huonontunut henkilökohtainen taloustilanne, jolloin vuokralainen tekee maksusuunnitelman vuokraveloistaan. Se, mitä tietoja vuokralainen antaa itsestään asuntohakemuksessa on täysin vuokralaisen varassa. Case-yrityksen asuntohakemuksessa ei ole määritelty muita pakollisia tietoja täytettäväksi itsestään kuin nimi, henkilötunnus, puhelinnumero sekä sähköpostiosoite. Asuttaminen ilman asiakkaan perustietoja ei ole mahdollista.

8.2.2 Tulot ja kotipaikka

Tuloina on otettu huomioon vuokralaisen itsensä ilmoittamat bruttotulot (kuukausitulot ennen veroja) asuntohakemuksella. Tulot on voitu tarkastaa asuttamisvaiheessa myös asuntohakemuksen liitteistä. On muistettava, että asuntohakemuksella ilmoitetut tulot voivat olla siis puutteellisia, koska vuokralainen on itse saattanut vahingossa

tai tahallisesti ilmoittaa kuukausitulonsa väärin. Tulotietojen ilmoitettuja virheitä oli siis aineistoa analysoitaessa mahdoton havaita. Tuloksia analysoitaessa, tulot jaettiin tuloluokkiin.

Häädetyistä kaikki henkilöt (25) olivat ilmoittaneet kuukausituloikseen jotain. Häädetyistä 40 % oli ilmoittanut kuukausituloikseen 0 euroa ja vain yksi henkilö (neljä prosenttia kokonaisotannasta) oli ilmoittanut kuukausituloikseen yli 2000 euroa. Yhdenkään hakijan tulot eivät olleet 2500 euroa kuukaudessa. Keskimääräinen kuukausitulo häädettyjen henkilöiden kesken oli 629 euroa kuukaudessa. Tuloksia tarkastellessa ei tule yllätyksenä, että pienituloisimmilla on vaikeuksia selvittää vuokranmaksusta ja suurin osa häädetyistä vuokralaisista oli pienituloisia. Suurin osa hakijoista on ilmoittanut asuttamisvaiheessa olevansa työtön, opiskelija, eläkeläinen tai kotiäiti tai -isä voidaan kuukausitulojen koostuvan lähinnä tuista kuten yleinen asumistuki, toimeentulotuki, työmarkkinatuki, äitiyspäiväraha jne. Tulojen jakautumista on kuvattu kuviossa 2.



KUVIO 2. Tulojen prosentuaalinen jakautuminen tuloluokittain ($N = 25$).

Häädettävien kotipaikkaa asunnon hakuvaiheessa tarkasteltiin siltä kannalta, asuiko häädettävä jo valmiiksi Kuopiossa vai mahdollisesti jossain muualla. Tällä haluttiin

selvittää, onko paikkakunnan vaihdolla vaikutusta häättötilanteen syntymiseen. Häädettävistä 64 % ilmoitti kotipaikakseen Kuopion, 28 % kotipaikkakunnaksi oli ilmoitettu muu ja loput häädettävistä olivat ilmoittaneet kotipaikakseen Kajaanin tai jättäneet ilmoittamatta kotipaikkansa. Suurin osa häädettävistä asui Kuopion alueella jo asuttamisvaiheessa, joten tästä voidaan päätellä, että paikkakunnan vaihdolla ei ollut suurta merkitystä vuokra-asumisen päättymisestä häättöön. Alla olevassa taulukossa on kuvattu häädettyjen kotipaikka asuttamisvaiheessa.

TAULUKKO 4. Häädettyjen kotipaikka asuttamisvaiheessa (N = 25)

Kotipaikka	Kpl	%
Kuopio	16	64
Kajaani	1	4
Muu	7	28
Ei ilmoitettu	1	4
Yhteensä	25	100

8.2.3 Asunnontarpeen syy

Tutkimuslomakkeessa oli monia vaihtoehtoja asunnontarpeen syyksi. Asunnontarpeen syyt oli jaettu seuraavasti: ruokakunnan koon muutos, avio-/avoero, itsenäistyminen, paikkakunnan vaihto, nykyisen asunnon sijainti, nykyisen asunnon koko, liian kallis, nykyinen vuokrasopimus irtisanottu / häättö tai jokin muu syy. Jaottelu on tehty asuntohakemuksen perusteella, kuitenkin jotkin hakemuksessa olevat syyt on jätetty tutkimuslomakkeen ulkopuolelle, koska niitä ei tutkimuslomakkeessa noussut esille.

Vastaajista seitsemän henkilöä eli 28 % asunnonhakijoista jätti ilmoittamatta asunnontarpeen syyn. Vuokranantajan on mahdoton selvittää asunnontarpeen syytä jälkikäteen, mikäli vuokralainen ei sitä asuttamisvaiheessa ole ilmoittanut hakemuksellaan tai asunnontarpeen syy ei ilmene hakijan toimittamista liitteistä. Loput 18 asunnonhakijaa olivat ilmoittaneet asunnontarpeen syyn. Kaikki olivat ilmoittaneet ainoastaan yhden syyn, kun usein on tilanteita jossa asuntohakemukselta löytyy useampi kuin yksi syy asunnon tarpeelle. Asunnontarpeen syyt on jaoteltu taulukossa 5.

TAULUKKO 5. Asunnontarpeen syy (N = 25)

Asunnon tarpeen syy	Kpl	%
Ruokakunnan koon muutos	3	12
Avio-/avoero	3	12
Paikkakunnan vaihto	3	12
Asunnon sijainti	2	8
Asunnon koko (liian pieni / suuri)	3	12
Liian kallis	1	4
Irtisanominen / häätö	1	4
Itsenäistyminen	1	4
Jokin muu	1	4
Ei tiedossa / ei ilmoitettu	7	28
Yhteensä	25	100

Asunnontarpeen syyt jakautuivat Case-yrityksen tapauksessa todella tasaisesti. Yleisimmät syyt olivat ruokakunnan koon muutos (12 %), johon lukeutuu parisuhteen solmiminen tai esimerkiksi raskaus. Häätötapauksissa parisuhde on solmittu melko nuorella iällä ja monelle nuorelle yhteinen asunto on molempien osapuolien ensimmäinen oma asunto. Voi olla siis mahdollista, että monelle nuorelle ei vuokra-asuminen pelisäännöt ole tuttuja ja tästä johtuen aiheutetaan epähuomiossa esimerkiksi häiriötä naapureille. Vuokralaisilla voi tulla myös virhearvio omasta taloudellisesta tilanteestaan ja siitä, kuinka kalliista vuokrasta pystytään tosiasiallisesti selviämään. Yleensä on kiire löytää yhteinen asunto ja vuokrataan omiin tuloihin ja menoihin nähden liian kallis asunto. Kun vuokratästä alkaa kertyä, ei ole tietoa niistä kanavista, joista apua voisi hakea tai siitä, että moni vuokranantaja on valmis tekemään maksusuunnitelman vuokratästeille.

Lisäksi paikkakunnan vaihto (12 %) on yksi yleisimmistä syistä asunnontarpeelle. Paikkakuntaa vaihdetaan yleisimmin työn perässä, parempien työllistymismahdollisuuksien vuoksi, opiskelupaikan perässä tai syynä voi olla myös paluumuutto paikkakunnalle. Lisäksi nykyisen asunnon koko (12 %) ja avio- / avoerot (12 %) ovat yksi yleisimmistä syistä hakea asuntoa. Avio-/avoeroissa syy-seuraus yhteys on selvä häätötapauksiin. Usein erotilanne on hyvinkin riitaisa ja molemmilla osapuolilla on kiire saada itselleen uusi asunto. Hakijan taloudellinen tilanne heikkenee huomattavasti eron myötä ja tämä yhdistettynä asunnontarpeen kiireellisyyteen, voi tulla virhearviointeja omasta maksukyvyistä tai voi olla tilanne jossa hakijan on ns.

pakko ottaa vastaan ensimmäinen hänelle tarjottu asunto. Elämäntilanteen ollessa kriisissä, voi asumisessa ilmetä monia erilaisia ongelmia.

8.2.4 Maksuhäiriömerkinnät

Case-yritys pyrkii tarkastamaan kaikkien asunnonhakijoiden luottotiedot ennen asunnon tarjoamista. Kaikissa tapauksissa luottotietoja ei tarkasteta, tällaisia tapauksia voivat olla esimerkiksi asunnon vaihtajat eli Case-yrityksen asiakas vaihtaa Case-yrityksen vuokra-asunnosta toiseen. On myös tilanteita, jossa luottotiedot ovat jääneet erheellisesti tarkastamatta asuttamisvaiheessa. Luottohäiriömerkinnät vaikuttavat vuokrasopimuksen laatuun (toistaiseksi voimassa oleva / määräaikainen vuokrasopimus) ja vuokravakuuden määrään. Maksuhäiriömerkinnät eivät saa olla este asunnon vuokraamiselle. Case-yritys tarkastaa asunnonhakijoiden luottotiedot sähköisesti Suomen Asiakastieto Oy:ltä. Yrityksille tehtävissä vuokrasopimuksissa, tarkastetaan yrityksen luottokelpoisuus kaupparekisteriotteesta. Aineistoa kerätessä ei luottotietoja ollut mahdollista enää tarkastaa. Luottotiedot saa tarkastaa ainoastaan vain vuokrasuhteen, perinnän suunnittelun tai varsinaisen perinnän perusteella.

Luottotiedot tarkastettiin yhteensä 22 henkilöltä ja vain kolmen asiakkaan kohdalla luottotietoja ei tarkastettu laisinkaan. Näistä kolmesta tarkastamattomasta tapauksesta kaksi oli yrityksille tehtyjä vuokrasopimuksia, joiden luottotietoja ei ole voitu tarkastaa samalla tavalla kuin luonnollisen henkilön luottotietoja eikä yrityksiä luottotietotarkastuksesta jää merkintää Case-yrityksen järjestelmiin. Vastaajista 11 henkilöllä, 44 % häädettyistä oli merkintä luottotiedoissa, kun taas sama lukumäärä oli heitä, joilla ei ollut luottohäiriömerkintöjä. Taulukossa 6 on kuvattu maksuhäiriömerkinnät asuttamisvaiheessa.

TAULUKKO 6. Häädettyjen maksuhäiriömerkinnät asuttamisvaiheessa (N = 25)

Maksuhäiriömerkintöjä	Kpl	%
Kyllä	11	44
Ei	11	44
Luottotietoja ei tarkastettu	3	12
Yhteensä	25	100

Luottotietoja tarkastaessa on mahdollista nähdä maksuhäiriömerkintöjen laatu. Maksuhäiriömerkinnät koostuvat pääasiallisesti ulosottomerkinnöistä, yksipuolisista tuomioista, yksityishenkilöiden merkinnöistä tai luotonantajan merkinnöistä. Luotonantajiin luokitellaan pankit ja muut luotonantajat. Kaikilla niillä hädön kohteena olevilla henkilöillä, joilla oli merkintöjä luottotiedoissa, koostuivat luottohäiriömerkinnät pelkästään ulosottomerkinnöistä. Puolella hakijoista ei ollut yhtään luottohäiriömerkintää ja keskimäärin yhdellä hakijalla oli 2,2 luottohäiriömerkintää. Hädetystä vuokralaisista, 47 % miehistä ja 50 % tutkimukseen vastanneista naisista oli maksuhäiriömerkintöjä. Maksuhäiriömerkintöjen määrää on tarkasteltu taulukossa 7.

TAULUKKO 7. Maksuhäiriömerkinnät niillä hakijoilla joilta luottotiedot tarkastettiin (N = 22)

Maksuhäiriömerkintöjen määrä	Kpl	%
Ei yhtään	11	50
Alle 5	3	13,6
6 -10	2	9,1
11 - 17	3	13,6
18 tai enemmän	3	13,6
Yhteensä	22	100

Asuttamisvaiheessa kiinnitetään huomiota luottohäiriöiden suuruuteen ja määrään. Lisäksi tarkastellaan, voidaanko luottohäiriömerkinnöistä päätellä jotain hakijan aikaisemmasta asumishistoriasta. Asumiseen liittyvät luottohäiriömerkinnät ovat yleensä ulosottomerkintöjä tai yksipuolisia tuomioita. Tällöin velkojana on yleensä vuokranantajayritys tai kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö. Myös yksityishenkilö voi olla velkojana, joka tarkoittaisi sitä, että asunnonhakijalla on vuokravelkaa yksityiselle vuokranantajalle. Hädön kohteena olevilla 22 henkilöllä (96 %) ei ollut vuokravelkaa edelliseltä vuokranantajalta ja yhdeltä henkilöltä luottotietoja ei oltu tarkastettu laisinkaan. Vastanneista kahdeksalla (72,7 %) hädön kohteena olevilla henkilöillä, joilla oli asuttamisvaiheessa luottohäiriömerkintöjä, maksuhäiriömerkinnät olivat suuruudeltaan yli 1500 euroa. Alle 1500 euroa merkintöjä oli kolmella (27,3 %) henkilöllä.

Se mihin Case-yritys kiinnittää huomiota luottotietomerkintöjä tarkastellessaan on luottohäiriömerkintöjen ajankohta, merkintöjen toistuvuuteen sekä mistä häiriömer-

kintä on peräisin (esimerkiksi osamaksut, puhelinlaskut, rikesakot ym.). Maksuhäiriömerkinnät eivät missään tilanteessa saa olla este asunnon tarjoamiselle. Myös ne hakijat, joilla on ollut aikaisemmin ongelmia vuokranmaksun kanssa voivat saada vuokra-asunnon, mutta vuokrasopimukselle peritään isompi vuokravakuus sekä alkuun vuokrasopimus voi olla tietyn määräajan mittainen, jotta vuokranantaja voi seurata kuinka vuokralaisen asuminen lähtee sujumaan. Siitä, onko vuokralaisella asutamisvaiheessa maksuhäiriömerkintöjä, ei juurikaan voida ennustaa sitä, tuleeko vuokrasopimus päättymään häätöön vai ei. Määräaikainen vuokrasopimus on vuokranantajalle aina turvallinen ja vartenotettava vaihtoehto vaikka hakijalla ei olisi-kaan useita tai euromääräisesti suuria maksuhäiriömerkintöjä.

8.2.5 Vuokravakuus ja vuokrasopimuksen laatu

Case-yrityksen vuokravakuus on normaalisti 250 euroa niille asunnonhakijoille, joiden luottotiedot ovat kunnossa ja myös niille asunnonhakijoille, joilla on todella vähäisiä maksuhäiriömerkintöjä. Vakuus voi olla myös 250 euroa, mikäli asiakkaalla on toimittava ulosottoviranomaiselta todistus siitä, että asiakastiedossa näkyvät maksuhäiriömerkinnät ovat kokonaisuudessaan maksettu velkojille. Mikäli asiakkaan luottotiedoissa on merkintöjä voi vuokravakuus olla yhden kuukauden vuokraa vastaava summa tai jopa kahden tai kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa, riippuen maksuhäiriömerkintöjen suuruudesta. Vuokravakuutta voidaan periä vuokralaiselta asumisen aikana lisää. Normaalisti vuokravakuutta peritään asumisen aikaa lisää silloin, kun asiakkaalla on päällään häätöuhka. Häätöuhka tarkoittaa sitä, että asiakkaalle on haettu häätöä vuokravelkojen vuoksi. Mikäli häädettävä maksaa kaikki vuokravelat ja oikeudenkäyntikulut kokonaisuudessaan, vaaditaan häneltä vuokravakuutta korotettavaksi. Korotettu vuokravakuus on normaalisti yhden kuukauden vuokraa vastaava summa.

Suurimmassa osassa häätöön päätyneistä sopimuksista vuokravakuus oli normaali (64 %). Tämä johtunee siitä, että suurimmalla osalla tutkittavista ei ollut luottohäiriömerkintöjä tai ne olivat todella vähäisiä. Kahden kuukauden vuokraa vastaava summa oli peritty 24 % asiakkaista. Suurempaa vuokravakuutta peritään aina pääsääntöisesti sen mukaan millaisia maksuhäiriömerkintöjä asiakkaalla on, mutta vuok-

ravakuutta korotetaan myös silloin, mikäli on syytä olettaa, että asuminen saattaa päättyä ongelmallisesti ja asiakkaalla saattaa ilmentyä vuokranmaksuongelmia. Vuokravakuuden suuruus määräytyy siis aina tapauskohtaisesti. Seuraavassa taulukossa on kuvattu vuokravakuuden suuruutta sopimuksentekohetkellä kaikkien häättöön päättäneiden sopimusten osalta. Taulukossa 8 on tarkasteltu vuokravakuuden suuruutta.

TAULUKKO 8. Vuokravakuuden suuruus sopimuksentekohetkellä (N = 25)

Vuokravakuuden suuruus	kpl	%
Normaali vuokravakuus (250 €)	16	64
1kk vuokraa vastaava summa	1	4
2kk vuokraa vastaava summa	6	24
3kk vuokraa vastaava summa	1	4
Ei vuokravakuutta	1	4
Yhteensä	25	100

Vuokravakuuden maksaa normaalisti vuokralainen itse. Maksajana voi myös olla sosiaalitoimi. Sosiaalitoimen vakuudet ovat kirjallisia maksusitoumuksia, eli sosiaalitoimi antaa kirjallisen takauksen, jolla se sitoutuu vastaamaan vuokralaisen huoneistolle aiheuttamista vahingoista ja vuokraveloista. Maksusitoumus on samansuuruinen kuin normaalisti peritty rahavakuuskin olisi. Maksusitoumus muutetaan vuokrasuhteen lopussa rahaksi, eli vuokranantaja laskuttaa vakuuden myöntänyttä kaupunkia (sosiaalitoimea) vuokrasuhteen lopussa, mikäli vuokralaiselta jää vuokravelkaa tai huoneisto on kärsinyt vahinkoa. Case-yritys hyväksyy minkä tahansa kaupungin toimittaman maksusitoumuksen. Joissakin tapauksissa sosiaalitoimi tekee asiakkaalle määräaikaisten maksusitoumuksen (esimerkiksi paikkakuntaa vaihtavat asiakkaat). Näissä tapauksissa joudutaan myös vuokrasopimus tekemään määräaikaiseksi maksusitoumuksen voimassaoloajan mukaan.

Vain 37,5 % asiakkaista oli maksanut vuokravakuuden itse ja 62,5 % asiakkaista oli sosiaalitoimen myöntämä vuokravakuus eli maksusitoumus. Tästä voidaan päätellä, että vaikka määrällisesti suurempia vuokravakuuksia perittiin vähän, on hakijoilla silti vaikeuksia toimittaa vuokranantajalle rahallista vuokravakuutta. Rahallisen vuokravakuuden toimittaneista hakijoista ei myöskään voi päätellä sitä, että onko vuokralainen maksanut vuokravakuuden tosiasiallisesti itse vai onko hän saanut vuokravakuuteen avustusta esimerkiksi vanhemmiltaan.

Kynnys määräaikaisten vuokrasopimusten tekoon Case-yrityksellä on selkeästi korkeampi kuin esimerkiksi kynnys periä suurempaa vuokravakuutta. Vain kaksi (kahdeksan prosenttia) vuokrasopimusta vuonna 2014 oli tehty määräaikaiseksi. Olisiko

syötä tehdä useammin määräaikainen vuokrasopimus korotetun vuokravakuuden rinnalle, mikäli henkilöllä on paljon tai euromääräisesti suuria maksuhäiriömerkintöjä?

8.3 Asumisen aikana

Asumisen aikana (Liite 1, kysymykset 24 - 37) osiossa tarkastellaan sitä, miten vuokralaisen asuminen on sujunut ennen vuokrasopimuksen päättymistä häätöön. Tutkimuslomakkeella yritettiin kartoittaa sitä, onko asiakkaan elämäntilanteessa tapahtunut muutosta minkä vuoksi asumiseen on mahdollisesti ilmentynyt ongelmia. Tiedot asiakkaista on kerätty käyttäen Case-yrityksen tietojärjestelmiä, asuntohakemuksia sekä vuokrasopimuksen liitteitä.

8.3.1 Vuokratun huoneiston koko, vuokra ja asumistuki

Yli puolet (52 %) häädetyistä vuokralaisista asui kaksioissa ja 24 % yksiöissä. Yhteensä 24 % vuokralaisista asui kolmiossa tai sitä suuremmassa asunnossa. Häädetyin vuokralaisen keskimääräinen huoneiston koko oli 55,5 m². Tästä voidaankin päätellä, että huoneiston koolla ei ollut merkitystä siihen, päättyikö vuokrasopimus häätöön vai ei. Yleisin oletama varmasti on, että suurempien asuntojen vuokrasopimukset suuren vuokransa vuoksi päättyvät helpommin häätöön, kuin pienempien ja edullisimpien huoneistojen. Häädettyjen vuokralaisten huoneiston kokoa on tarkasteltu taulukossa 9.

TAULUKKO 9. Vuokratun huoneiston koko (N = 25)

Huoneiston koko	Kpl	%
1h,k	6	24
2h,k	13	52
3h,k	5	20
4h,k tai isompi	1	4
Yhteensä	25	100

Vuokran suuruutta tarkisteltiin tutkimuslomakkeella ainoastaan siltä osin, mitä vuokra oli vuokrasopimuksen tekohetkellä. Häädetyistä vuokralaisista 23,9 % maksoi alle 500 euroa vuokraa ja 62,6 % häädetyistä vuokralaisista maksoi 500 - 685 euroa

vuokraa kuukaudessa. Loput 13,5 % hädetyistä vuokralaisista maksoi vuokraa 686 - 1243 euroa kuukaudessa. Keskimääräinen vuokran suuruus oli 570 euroa kuukaudessa. Tämäkin on osaltaan linjassa huoneiston koon kanssa tehdyn oletaman kanssa, eli vuokran suuruudesta ei voida ennakoon päätellä, tuleeko vuokrasopimus päätymään häätöön.

Yleensä vuokralainen asuntoa hakiessaan on hyvinkin tarkka huoneistonsa vuokran määrästä. Tähän osaltaan saattaa vaikuttaa esimerkiksi se, vuokralainen on oikeutettu tulojensa puolesta yleiseen asumistukeen. Hakijan bruttokuukausitulot, ruokakunnan koko sekä vuokrattavan huoneiston sijainti vaikuttaa yleisen asumistuen määrään (pl. opiskelijat, joille myönnetään asumislisää opintotuen lisäksi). Vuonna 2014 yleisen asumistuen määräytymiseen vaikutti myös vuokrattavan huoneiston koko. (Kela [www-sivut 2016](#).) Hädetyistä vuokralaisista 44 % sai häätöhetkellä yleistä asumistukea, joka maksettiin vuokranantajan tilille, kun taas 56 % hädetyistä vuokralaisista ei saanut yleistä asumistukea. On myös mahdollista, että näistä 56 % osa on saanut yleistä asumistukea, mutta sitä ei ole maksettu vuokranantajan tilille.

Case-yrityksen vuokrasopimusehtoihin on kirjattu, että mahdollinen asumistuki tulisi ohjata vuokranantajan tilille. Näin vuokranantaja pyrkii varmistamaan, että ainakin osa vuokrasta tulisi joka kuukausi vuokranantajan tilille. Jos vuokralainen on oikeutettu saamaan yleistä asumistukea, tulee hänen antaa Kelalle valtuutus siitä, että asumistuki saadaan ohjata vuokranantajan tilille. Mikäli vuokralainen ei ole tätä valtuutusta antanut, ohjataan asumistuki vuokralaisen tilille. (Kela [www-sivut 2016](#).)

8.3.2 Huoneiston sijainti

Case-yrityksellä on n. 2000 huoneistoa tulosalueellaan, joista 1404 on valtion tukemia vuokra-asuntoja. Case-yrityksen tämän aluetoimiston tulosalueeseen kuuluu Kuopio, Siilinjärvi, Iisalmi, Kajaani sekä Joensuu. Huoneiston sijaintia kysyttiin tutkimuslomakkeessa siksi, että kysymyksellä haluttiin selvittää tapahtuiko häätöjä huomattavasti enemmän jollain tietyillä alueilla. Case-yrityksen huoneistot eivät jakaudu tasaisesti kaikkien kaupunginosien välillä, joten häätömäärät jollain tietyillä

alueella voivat selittyä osin sillä, että tietyllä alueella on myös määrällisesti enemmän huoneistoja kuin jollain toisella alueella, jossa häätöjä oli määrällisesti vähemmän. Case-yrityksellä nousi kolme kaupunginosaa selvästi yli muiden tarkasteltaessa häätöjen jakautumista eri kaupunginosien välillä. Näistä kolmesta kaupunginosasta eniten huoneistoja Case-yrityksellä on Petosella. Häädöt jakautuivat suhteellisen tasan ympäri Kuopiota. Ulkopaikkakunnista vain Siilinjärvellä oli yksi häätö. Taulukossa 10 kuvataan häätöjen jakautumista eri kaupunginosien välillä.

TAULUKKO 10. Häädön kohteena olleen huoneiston sijainti (N = 25)

Kaupunginosa	Kpl	%
Jynkkä	2	8
Kelloniemi	1	4
Keskusta	2	8
Linnanpelto	1	4
Männistö	2	8
Neulamäki	5	20
Petonen	4	16
Puijonlaakso	1	4
Rypysuo	4	16
Siilinjärvi	1	4
Särkiniemi	2	8
Yhteensä	25	100

8.3.3 Muutos elämäntilanteessa asumisen aikana

Normaalisti elämäntilanne on muuttunut kun asuntoa etsitään. On saattanut tulla ero tai on solmittu parisuhde jonka vuoksi etsitään yhteistä kotia. Myös nykyinen asunto on saattanut käydä pieneksi esimerkiksi perheenisäyksen vuoksi tai nykyinen asunto on käynyt liian suureksi. Nykyisen asunnon vuokra voi olla myös liian korkea muutuneen elämäntilanteen vuoksi (työttömyys tai opiskelu). Monesti muutoksia tapahtuu myös asumisen aikana, jotka vaikuttavat siihen miten asuminen jatkuu ja joutuu-ko vuokralainen ongelmiin esimerkiksi vuokranmaksun kanssa. Tyypillisiä muutoksia elämäntilanteessa on esimerkiksi jos vuokralainen joutuu työttömäksi tai elämäntilanne muuttuu sairauden tms. vuoksi. Myös ero avo- tai aviopuolisosta muuttaa elämäntilannetta.

Yleensä muutokset elämäntilanteessa eivät tule vuokranantajan tietoon muuten kuin vuokralaisen itsensä kautta. Yleensä asuminen on näissä tapauksissa jo ajautunut ongelmiin vuokranmaksun laiminlyönnin tai esimerkiksi häiriökäyttäytymisen takia. Se, millaisia muutoksia elämäntilanteessa on tapahtunut, tulee selville silloin kun vuokralainen on yhteydessä vuokranantajaan tehdäkseen esimerkiksi maksusuunnitelmaa tai selittääkseen häiriökäyttäytymistään talossa. Avo- ja avioerotilanteissa tilanne rekisteröidään yleensä silloin, kun toinen vuokralaisista tulee irtisanomaan vuokrasopimustaan omalta osaltaan.

Tutkimuslomakkeella selvitettiin onko elämäntilanteen muutoksilla asumisaikana vaikutusta siihen, päättyykö vuokrasopimus hädään. Tutkimuslomakkeella haluttiin myös selvittää, mitkä ovat yleisimmät muutokset elämäntilanteessa asumisen aikana, minkä vuoksi asuminen saattaa päättyä ongelmallisesti. Vain 32 % hädetyistä vuokralaisista oli ilmoittanut, että heidän elämäntilanteessaan on tapahtunut muutoksia vuokrasuhteen aikana. Lopuilla 68 % ei ollut tapahtunut muutoksia elämäntilanteessa asumisen aikana tai muutokset eivät tulleet vuokranantajan tietoon. Yleisin syy, mikä tuli vuokranantajan tietoon oli avo- tai avioero (62,5 %). Seuraavassa taulukossa on kuvattu elämäntilanteen muutoksia asumisen aikana.

TAULUKKO 11. Muutos elämäntilanteessa asumisen aikana (N=8)

Muutos elämäntilanteessa	Kpl	%
Avo/-Avioero	5	62,5
Työttömyys	1	12,5
Myy syy	2	25,0
Yhteensä	8	100,0

8.3.4 Vuokralaisen saama apu maksuvaikeuksissa

Tutkimuslomakkeella pyrittiin selvittämään, oliko hädettävä vuokralainen sosiaalitoimen asiakas ja saiko hän sosiaalitoimesta apua maksuvaikeuksiinsa. Lisäksi selvitettiin, oliko sosiaalitoimi vuokranantajaan yhteydessä maksuvaikeuksien aikana. Tutkimusaineistossa sosiaalitoimen asiakkaaksi luokiteltiin ne vuokralaiset, jotka saivat säännöllisesti tukea sosiaalitoimesta vuokranmaksuun eivätkä pelkästään ne, jotka saivat hädätilanteessa tukea vuokravelkojensa maksuun. Hädetyistä vuokra-

laisista 56 % kuului sosiaalihuollon piiriin, kun taas 44 % asiakkaista ei ollut sosiaalihuollon asiakas. Taulukossa 13 on kuvattu hädätyn vuokralaisen mahdollinen asiakkuus sosiaalitoimeen.

TAULUKKO 12. Hädettävän asiakkuus sosiaalitoimeen (N = 25)

Sosiaalitoimen asiakas	Kpl	%
Kyllä	14	56
Ei	11	44
Yhteensä	25	100

Yhteensä 16 asiakkaan kohdalla sosiaalitoimi oli yhteydessä vuokranantajaan vuokralaisen maksuvaikeuksien vuoksi. Sosiaalitoimi maksoi yhteensä kymmenen (62,5 %) asiakkaan vuokravelkoja. Sosiaalitoimi oli yhteydessä vuokranantajaan neljän (25 %) kohdalla, mutta ei tehnyt suorituksia vuokravelan lyhentämiseksi ja kahden (12,5 %) sosiaalitoimen asiakkaan kohdalla sosiaalitoimi ei ollut lainkaan yhteydessä vuokranantajaan. Voi olla, että sosiaalitoimi ei ole ollut tietoinen asiakkaan maksuvaikeuksista tai asiakas on ollut yhteydessä sosiaalitoimeen liian myöhään. Kuten taulukosta selviää, kaksi asiakasta on hakeutunut sosiaalitoimen asiakkaaksi vasta maksuvaikeuksien alettua, jolloin sosiaalitoimi on ollut yhteydessä vuokranantajaan selvittääkseen vuokrarästin määrää ja selvittääkseen onko asiakas tehnyt vuokranantajan kanssa maksusuunnitelmaa. Sosiaalitoimi on yleensä vuokranantajaan yhteydessä selvittääkseen kuinka kauan vuokrarästiä on kertynyt ja mitä suorituksia vuokranantajalle on saapunut.

TAULUKKO 13. Sosiaalitoimen yhteydentotot vuokranantajaan (N = 16)

Sosiaalitoimen yhteydenottoja	Kpl	%
Kyllä, maksoi vuokria	10	62,5
Ei	2	12,5
Kyllä, mutta ei suorituksia	4	25,0
Yhteensä	16	100,0

8.4 Häätö

Case-yrityksen häätötilanteen tietoja tutkittiin tutkimuslomakkeella kysymyksillä 29 - 43. Kysymyksillä pyrittiin selvittämään hädän syytä, vuokravelan tai muiden saatavien määrää, onko hädettävä vuokralainen tehnyt maksusuunnitelmaa vuokranantajan kanssa, onko hädettävä vuokralainen ollut aikaisemmin häätöuhan alla ja sitä kuinka kauan vuokrasopimus oli kestänyt häätöhetkellä. Case-yrityksellä oli vuonna 2014 yhteensä 25 kpl häätöjä.

8.4.1 Aikaisempi häätöuhka ja lisävuokaus

Valtaosa häätöön päättäneistä vuokrasopimuksista (80 %) päättyi häätöön kerrasta, eikä vuokralaiselle ollut aikaisemmin haettu hätöä vuokravelan vuoksi. Häädetyistä vuokralaisista viidelle oli haettu hätöä aikaisemmin, mutta hätö on peruttu kun vuokralainen on maksanut kaikki saatavat oikeudenkäyntikuluineen vuokranantajalle. Kaikkiin aikaisemmin hätöuhan alla olleisiin vuokrasopimuksiin on asetettu lisävuokaus. Case-yrityksen perimä lisävuokauksen suuruus on vähintään 1kk vuokraa vastaava summa. Keskimäärin peritty lisävuokaus oli 1097 euroa. Taulukossa 12 on kuvattu vuokrasopimuksia, jotka ovat aikaisemmin olleet hätöuhan alla.

TAULUKKO 14. Onko nykyinen vuokranantaja hakenut hätöä aikaisemmin (N = 25)

Onko haettu hätöä aikaisemmin	Kpl	%
Kyllä	5	20
Ei	20	80
Yhteensä	25	100

8.4.2 Maksusuunnitelmat

Häädetyistä vain 36 % teki maksusuunnitelman vuokraveloistaan vuokranantajan kanssa. Vuokralaisen on itse oltava tavalla tai toisella vuokranantajaan yhteydessä

sopiakseen maksusuunnitelmasta. Yleisimmin asiakas on vuokranantajaan yhteydessä sähköpostilla. Maksusopimuksen laatiminen lähtee yleensä vuokralaisen omasta tahdosta ja omasta maksukyvystään. Suurin osa maksusuunnitelman tehneistä vuokralaisista ilmoitti vuokranantajalle sähköpostilla summan, jonka he pystyivät tilittämään vuokranantajan tilille tiettyyn päivämäärään mennessä. Mikäli asiakas on vuokranantajaan yhteydessä ehdottaa Case-yrityksen vuokraalvalvonta vuokralaiselle maksusuunnitelmaa, joka kirjataan aina yrityksen sähköiseen järjestelmään. Yleensä kirjauksissa näkyy rahamäärät mitä on sovittu maksettavaksi ja milloin maksut erääntyy maksettavaksi. Vuokranantaja pyrkii aina tekemään mahdollisimman tarkan maksusuunnitelman asiakkaan kanssa, jotta tulkinnanvaraa ei jäisi ja näin ollen pystytään varmistamaan, että asiakkaan maksamat lyhennykset ovat tarpeeksi suuria esittämään häätöhaasteen.

8.4.3 Vuokrasopimuksen häätöperuste

Häätöperusteet on tutkimusaineistoa tarkasteltaessa jaettu seuraavasti: vuokranmaksun laiminlyönti, huoneistossa vietetty häiritsevä elämä, vuokrasopimuksen purku (määräaikaista sopimusta ei jatkettu) tai jokin muu syy. Lisäksi tutkimuslomakkeessa on otettu huomioon, että häätöperuste voi koostua useammastakin syystä. Muita häätöperusteita ei otettu tutkimuslomakkeelle, koska niitä ei aineistoa analysoitaessa noussut esille. Case-yritys on häätöä hakiessaan ilmoittanut selkeästi vuokralaiselle, mihin lain mukaiseen häätöperusteeseen he vetoavat. Selkeästi suurimmalle osalle, 72 % vuokralaisista häätöä haettiin vuokranmaksun laiminlyönnin vuoksi. Normaalisti Case-yritys lähtee hakemaan vuokralaiselle häätöä kun vuokrarästä on kahden kuukauden vuokraa vastaava summa tai enemmän. Häädetyistä vuokralaisista 20 %:lla häätöperusteita oli useampi kuin yksi, mikä ei tuloksia purkaessa tullut yllätyksenä. Usein kun vuokrarästä alkaa kertyä, alkaa ilmaantua myös muita ongelmia asumisessa. Tällaisia ongelmia tyypillisimmin ovat esimerkiksi huoneistossa vietetty häiritsevä elämä. Taulukossa 15 on kuvattu häätöperusteiden jakautuminen eri syiden välillä.

TAULUKKO 15. Vuokrasopimuksen häätöperuste (N = 25)

Vuokrasopimuksen häätöperuste	Kpl	%
Vuokranmaksun laiminlyönti	18	72
Huoneistossa vietetty häiritsevä elämä	1	4
Vuokrasopimuksen purku (määräaikaista ei jatkettu)	1	4
Useita syitä	5	20
Yhteensä	25	100

8.4.4 Häätötilanne, vuokrasopimuksen kesto häätöhetkellä ja vuokrasaatavat häädön jälkeen

Case-yrityksen häädöistä lähes 90 % (88 %) päättyivät siihen, että vuokralainen muutti itse huoneistosta ennen häätöpäivää eikä häätöä toimitettu. Ainoastaan 12 % vuokrasopimuksista päättyi varsinaisen häädön toimittamiseen. Yhdellekään vuokralaisen kohdalla vuonna 2014 häätöä ei peruttu. Vuokranantaja pyrkii vielä häätötuo-
mion saatuaan tekemään maksusuunnitelman vuokralaisen kanssa, mutta vuonna 2014 maksusuunnitelmia ei ollut tehty tai vuokralainen ei ollut pysynyt tehdyssä maksusuunnitelmassa.

Asumisen kestoa tutkittiin, koska tutkimusaineistolla haluttiin selvittää kuinka kauan vuokrasopimus on kestänyt vuonna 2014 päättyessään häätöön. Yli viisi vuotta ke-
stäneitä vuokrasuhteita oli viidesosalla (20 %) häädetyistä. Lähes neljäsosa (36 %) vuokrasopimuksista oli kestänyt vuonna 2014 3-5 vuotta päättyessään häätöön, kun taas lähes kolmasosa sopimuksista (28 %) oli kestänyt 2 - 5 vuotta. Alle ja tasan vuoden kestäneistä vuokrasopimuksista häätöön päättyi vain 16 % sopimuksista. Tästä voidaan päätellä, että pidempiaikaisilla (2 - 5 vuotta ja tai yli 5 vuotta kestäneet vuokrasopimukset) vuokrasuhteilla on korkeampi riski päättyä häätöön kuin esimerkiksi alle vuoden kestäneillä sopimuksilla. Vuokranantajan on mahdoton arvioida vuokrasopimuksen kestoa vuokrasopimusta solmiessa ja tästä ei voitane muutenkaan päätellä paljon itse häätöihin liittyen, koska määrällisesti erot eivät ole merkittäviä. Taulukossa 16 on tarkasteltu vuokrasopimuksen kestoa häätöhetkellä.

TAULUKKO 16. Vuokrasopimuksen kesto häätöhetkellä (N = 25)

Vuokrasopimuksen kesto	kpl	%
Alle 6kk	1	4
6kk - 1 vuosi	3	12
1 - 2 vuotta	7	28
3 - 5 vuotta	9	36
5 vuotta tai pidempään	5	20
Yhteensä	25	100

Taulukossa 17 on kuvattu Case-yrityksen euromääräisiä saatavia vuokrasuhteen päätyttyä häätöön. Saatavilla tarkoitetaan esimerkiksi vuokrasaatavia tai huoneiston huonosta hoidosta johtuvia kuluja (remontti jne.). Vuokranantaja pyrkii välttämään tällaiset tilanteet perimällä vuokralaiselta riittävän vuokravakuuden, jolla mahdollinen vuokravelka tai remonttikulut saadaan katettua. Vuokrasuhteen alussa on mahdoton arvioida riittääkö esimerkiksi 250 euron vuokravakuus riittävä kattamaan kulut vuokrasuhteen päättyessä.

TAULUKKO 17. Saatavien laatu vuokrasuhteen päätyttyä (N = 25)

Saatavien laatu	Kpl	%
Vuokravelka	10	40
Asukaslaskua / muut saatavat	1	4
Vuokravelka ja asukaslaskua / muita saatavia	14	56
Kaikki yhteensä	25	100

Kaikilla vuonna 2014 hädetyillä vuokralaisilla jäi Case-yritykselle vuokra- tai muuta velkaa asumisen jälkeen. Näissä tapauksissa vuokravakuus ei riittänyt kattamaan saatavia. Saatavien laatu oli 56 %:lla vuokravelkaa sekä asukaslaskua tai muita saatavia (mm. oikeudenkäyntikuluja), kun taas 40 %:lla hädetyistä saatavien laatu oli pelkästään vuokravelkaa. Asukaslaskusta koostuvia saatavia oli vain 4 %:lla hädetyistä.

Tutkimuksessa tutkittiin myös sitä, kuinka paljon asukkailla on jäänyt vuokra- tai muita saatavia vuokranantajalle vuokrasuhteen päätyttyä. Keskimääräinen saatavien määrä oli häätöhetkellä 2476,52 euroa. Suurin velka vuokrasuhteen päätyttyä oli

8125 euroa ja pienin velka oli 126 euroa. Se mitä, velkojen määrästä ja itse veloista päätellä on se, että suurempaan velkaan ajautuneet ovat kenties vuokranneet tulotasoonsa nähden liian suuren tai kalliin asunnon. Kun maksuvaikeuksia alkaa muodostua suuren vuokran takia, on maksusuunnitelmissakin vaikea pysyä, koska maksusuunnitelman lyhennyksien lisäksi asukkaan pitäisi maksaa myös kuukausivuokransa normaalisti. Pienempien saatavien kohdalla voidaan päätellä, että vuokralainen on yrittänyt selviytyä saatavistaan maksuvaikeuksista huolimatta. Taulukossa 18 on tarkasteltu saatavien suuruutta.

TAULUKKO 18. Saatavien määrä euroissa (N = 25)

Saatavien määrä / €	Kpl	%
126 – 1125	4	16
1126 – 2125	9	36
2126 – 3125	5	20
3126 – 4125	4	16
5126 – 6125	2	8
7126 – 8125	1	4
Yhteensä	25	100

9 CASE-YRITYKSEN ISÄNNÖITSIJÄT

Tutkimuksessa haastateltiin Case-yrityksen tutkittavan aluetoimiston isännöitsijöitä, koska tutkimuksella haluttiin selvittää poikkeavatko isännöitsijöiden näkökulmat hädettävistä vuokralaisista. Haastattelu suoritettiin kysymyslomakkeen pohjalta, jotta tuloksia voitiin verrata keskenään. Case-yrityksellä oli vuonna 2014 kolme isännöitsijää aluetoimistollaan, jotka vastasivat yrityksen kiinteistöjen isännöinnistä aluetoimiston tulosalueella.

9.1 Asuttamisvaihe

9.1.1 Perustiedot hädetyistä vuokralaisista

Kaksi kolmesta isännöitsijästä kertoi haastattelussa, että miehillä on heidän näkemysensä mukaan korkeampi riski saada hädätuomio kuin naisilla. Lisäksi kaikki isännöitsijät olivat yhtä mieltä siitä, että yhden hengen ruokakunnilla on korkeampi riski saada häätö, kuin esimerkiksi kahden tai kolmen hengen ruokakunnilla. Kaikkien mielestä korkein riski saada häätö on nuorilla n. 20 - 25 -vuotiailla nuorilla. Tässä kohtaa nousi esille myös vanhemmat hakijat ja vuokralaiset, yli 55 -vuotiaat henkilöt. Haastateltavat pitivät myös hyvin epätodennäköisenä, että hädettyyn talouteen kuuluisi alaikäisiä lapsia / huollettavia.

9.1.2 Asuttamisvaihe, elämäntilanne, kotipaikka, edellinen asumismuoto ja asunnon-tarpeen syy

Kun haastateltavilta kysyttiin hädettävien elämäntilanteesta, jakautuivat vastaukset tasaisesti kahden eri vaihtoehdon kesken. Isännöitsijät kertoivat, että hädettävien joukosta löytyy joko työssäkäyviä kuin työttömiäkin. Epätodennäköisenä pidettiin opiskelijoiden ja eläkeläisten vuokrasopimusten päätymistä hädätuomioon.

Häätöjen jakautuminen eri paikkakuntien kesken on täysin suhteessa asukaslukumäärään eri paikkakuntien välillä. Esille nousivat Case-yrityksen tulosalueelta Kuopion alueen lähiöt sekä ulkopaikkakunnilta Iisalmi.

Kun haastateltavilta kysyttiin asunnonhakijoiden / hädettävien edeltävää asumismuotoa (ennen vuokrasuhdetta Case-yritykseen), olivat kaikki yksimielisesti sitä mieltä että lähes poikkeuksetta potentiaalinen hädätuomion saava vuokralainen on asunut myös aikaisemmin vuokra-asunnossa. Tästä voidaan päätellä, että on olemassa vahva oletamus siitä, että mikäli vuokralainen on selvinnyt omistusasunnossa velvoitteistaan pankkia kohtaan, niin vuokralainen selviää myös vuokranmaksuvelvoitteistaan vuokranantajaa kohtaan.

Haastateltavien mielestä isoin osa vuokra-asunnonhakijoista hakevat asuntoa elämäntilanteen muuttumisen vuoksi. Esille nostettiin avo - /avioerot sekä itsenäistyminen. Myös nykyisen asunnon huono sijainti voi vaikuttaa siihen, miksi uutta asuntoa etsitään.

9.1.3 Häädöt edellisiltä vuokranantajilta ja maksuhäiriömerkinnät

Case-yrityksen isännöitsijät olivat kaikki yksimielisiä siitä, että mahdollisesti häätötuomion saava vuokralainen olisi aikaisemmin saanut häätöä edelliseltä vuokranantajaltaan. Haastattelussa nousi myös esille, että onko Case-yrityksellä mahdollisuus edes tietää edellisistä häädöistä jos häätö on tuore, eikä siitä ole esimerkiksi asuntohakemuksella mainintaa eikä siitä ole tullut ulosoton kautta merkintää asiakastietoon.

Haastateltavasta kaksi kolmesta oli sitä mieltä, että häädettävällä vuokralaisella olisi ennen sopimuksen allekirjoitusta maksuhäiriömerkintöjä. Vain yksi haastateltava oli sitä mieltä, että tämä oletamus olisi väärä ja jos maksuhäiriömerkintöjä löytyy niin, tämä on hyvin pieni osa kaikista niistä asumaan tulevista vuokralaisista, joille häätötuomio joudutaan hakemaan.

Maksuhäiriömerkintöjen määristä haastateltavat kertoivat hyvin eri tavoin. Yhden haastateltavan mielestä mahdollisia maksuhäiriömerkintöjä on alle viisi, jos sitäkään. Loput haastateltavat kertoivat että merkintöjen määrää on mahdoton sanoa, koska ihmiset ja heidän maksukäyttäytymisensä ovat erilaiset. Yksikään haastateltavista ei pitänyt todennäköisenä, että asunnonhakijalla olisi maksuhäiriömerkintöjä vuokrasta. Kaikki haastateltavat kertoivat pitävänsä hyvin todennäköisenä, että maksuhäiriömerkinnät koostuvat pääasiallisesti ulosottomerkinnöistä.

9.1.4 Vuokravakuus ja sopimuksen laatu

Kaikki haastateltavat olivat yksimielisiä siitä, että pääasiallisesti kaikkiin häätöön päättyviin vuokrasopimuksiin tehtäisiin yksi toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus. Kaksi haastateltavaa kuitenkin nosti esille, että osalle häädettävistä vuokralai-

sista olisi mahdollisesti tehty yksi tai useampi määräaikainen vuokrasopimus, jonka jälkeen sopimus olisi muutettu toistaiseksi voimassaolevaksi. Syy, miksi vuokrasopimus tehtäisiin aluksi määräaikaiseksi, oli vastaajien mielestä se, että vuokranantaja haluaa katsoa kuinka asuminen vuokralaisella lähtee sujumaan.

Kun haastateltavilta kysyttiin, minkä suuruinen on tyypillinen vuokravakuus häädetäville vuokralaisille, vastasivat kaikki yksimielisesti, että vakuus on yhden tai kahden kuukauden vuokraa vastaava summa. Syynä tähän sanottiin olevan maksuhäiriömerkinnät sekä niiden suuruus. Isännöitsijät kertoivat, että uusissa vuokrasopimuksissa voisi käyttää enemmän määräaikaista vuokrasopimusta sekä korkeampaa vuokravakuutta (mikäli siihen on edellytyksiä).

Isännöitsijöiden mielestä vuokralainen maksaa harvoin vuokravakuutensa itse. Lähes yksimielisesti isännöitsijät olivat sitä mieltä, että vuokravakuuden asettaa yleensä sosiaalitoimi maksusitoumuksen muodossa.

9.2 Asumisen aikana

9.2.1 Vuokratun huoneiston koko, huoneiston sijainti, vuokra ja asumistuki

Tyypillinen vuokrattava huoneisto sijaitsee haastateltavien mielestä Kuopion lähiössä ja asuntotyyppi on pieni kaksio tai yksiö. Asunnon koko vaihtelee 30 - 45 neliöön ja vuokran suuruus on alle 700 €. Mikäli asiakas on oikeutettu saamaan asumistukea, ohjaa hän sen vuokranantajan tilille. Vain harvoissa tapauksissa haastateltavien mielestä asiakas ei ole ohjannut asumistukea suoraan maksettavaksi vuokranantajan osoittamalle tilille.

9.2.2 Muutos elämäntilanteessa asumisen aikana ja vuokralaisen saama apu maksuvaikeuksissa

Kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että tyypillisesti häädetävän vuokralaisen elämäntilanteessa tapahtuu muutoksia asumisen aikana. Syyksi kaikki isännöitsijät nostivat avo- tai avioeron, jolla on suuri merkitys taloudelliseen tilanteeseen. Myös

sen hetkinen asunto saattaa jäädä liian isoksi ja sitä kautta liian kalliiksi yhdelle ihmiselle maksettavaksi. Monesti uutta, taloudelliseen tilanteeseen sopivaa asuntoa, ei löydy pitkänkään etsimisen jälkeen, jonka vuoksi maksuvaikeuksia alkaa kertyä.

Kun maksuvaikeuksia ilmenee, olivat isännöitsijät yksimielisiä siitä että asiakas saisi apua sosiaalitoimelta vuokratästeihin. Tyypillisimmin sosiaalitoimi olisi vuokranantajaan yhteydessä sopiakseen maksusuunnitelmaa rästien poismaksamiseksi tai maksaakseen asiakkaan vuokratelat kokonaisuudessaan. Kaikki isännöitsijät nostivat kuitenkin esille ne vuokralaiset, jotka eivät hae sosiaalitoimesta apua tai eivät ole jo valmiiksi sosiaalitoimen asiakkaita ja näin ollen yrittävät selvitä vuokrateloistaan yksin.

9.3 Häätö

9.3.1 Aikaisempi häätöuhka, lisävakuus ja maksusuunnitelmat

Kaikki haastateltavat olivat yksimielisiä siitä, että tyypillisesti häädettävällä vuokralaisella ei olisi ollut Case-yritykseltä aikaisempia häätöuhkia ja tämän vuoksi vuokrasopimukselle ei olisi asetettu lisävakutta. Jos lisävakuus asetettaisiin, olisi se haastateltavien mielestä yhden kuukauden vuokraa vastaava summa.

Asiakas, joka on ajautunut maksuvaikeuksiin, pyrkii haastateltavien mielestä tekemään vuokranantajan kanssa maksusuunnitelman. Maksusuunnitelmassa yleensä pysytään ja lyhennykset suoritetaan ajallaan. On kuitenkin tapauksia, joissa maksusuunnitelmaa noudatetaan vain muutama kuukausi tai sitä sovelletaan, jonka jälkeen maksusuunnitelma ei ole enää pätevä ja häätöä joudutaan hakemaan liian suurien vuokratästien vuoksi. Case-yrityksen käytäntönä on ollut jo usean vuoden ajan, että häätöprosessi käynnistyy kun asiakkaalle on kertynyt vuokratelkaa kahden kuukauden perusvuokraa vastaava summa.

9.3.2 Vuokrasopimuksen kesto häätöhetkellä, vuokrasopimuksen häätöperuste, ja vuokrasaatavat häädön jälkeen

Isännöitsijöiden oli vaikea ottaa kantaa siihen, kuinka pitkään vuokrasopimus olisi kestänyt häätöhetkellä. Haastateltavat kertoivat, että kesto voi olla mitä tahansa alle vuodesta jopa kymmeniinkin vuosiin. Kaikki kuitenkin nostivat esille, että lyhyemmät, alle 2 vuotta kestäneet vuokrasopimukset päättyisivät herkemmin häätöön kuin esimerkiksi kymmenen vuotta kestäneet vuokrasopimukset.

Kaikki haastateltavat olivat yksimielisiä siitä, että vuokranmaksun laiminlyönti on yleisin syy, jonka vuoksi vuokralaiselle haetaan häätöä. Myös huoneistossa vietetty häiritsevä elämä nostettiin esille. Isännöitsijät nostivat tämän esille, lähes poikkeuksetta samasta syystä. Kun varoitus ja mahdollinen häätö on annettu asukkaalle tiedoksi, alkaa asukas yleensä elää huoneistossa häiritsevää elämää. Asukas häiritsee muita asukkaita, koska tietää asumisensa tulevan päätökseen lähikuukausina.

Kaksi kolmesta isännöitsijästä oli sitä mieltä, että häätö jouduttiin toimittamaan, eli vuokralainen ei muuttanut tai tyhjentänyt huoneistoaan käräjäoikeuden määräämänä muuttopäivänä. Yksi isännöitsijöistä oli sitä mieltä, että häätöä harvoin joudutaan toimittamaan vaan vuokralainen muuttaa itse pois huoneistosta. Tutkimusaineistossa kävi ilmi tämä sama seikka.

Isännöitsijät olivat myös yksimielisiä siitä, että häädettävällä vuokralaisella jäisi velkaa vuokranantajalle asumisensa jälkeen. Tyypillinen velka oli haastateltavien mukaan vuokravelka. Vuokralaisien jäljiltä muodostuu tyypillisesti myös asukaslaskua esimerkiksi huoneiston ulko-oven sarjoituksen vuoksi.

Ne vuokralaiset, joilla jäi vuokra- tai muita saatavia vuokranantajalle asumisen jälkeen on peritty vuokravakuus, mutta haastateltavien mielestä lähes kaikissa tapauksissa vakuus ei riittänyt kattamaan vuokranantajan saatavia. Isännöitsijät pohtivat olisiko syytä harkita vieläkin korkeamman vuokravakuuden perimistä vuokrasuhteen alussa, mutta mikäli syytä korkeampaan vuokravakuuden perimiseen ei ole on Case-rytityksen myyntineuvottelijoilla työkaluja.

10 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön teoriaosuudessa on kuvattu tyypillinen asuttamisprosessi asunnon hakemisesta vuokrasuhteen päättymisestä häätöön. Työssä tarkasteltiin asuttamisprosessia ja häätöprosessia vuokranantajan näkökulmasta. Työssä tutkittiin ainoastaan valtion tukemia vuokra-asuntoja. Liikehuoneistot ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot jätettiin tämän työn ulkopuolelle. Työssä nostettiin myös esille valtion tukemaan vuokra-asumiseen liittyviä erityissäännöksiä. Työn tärkeimpänä asiana oli kuitenkin käsitellä vuokrasopimuksen purkamista sekä häätöprosessia. Työn empiirisessä osuudessa tutkittiin Case-yrityksen vuokrasopimuksia, jotka ovat päättyneet häätöön vuonna 2014. Työn tavoitteena oli saada tietoa siitä, mitkä olivat ne syyt jotka ovat johtaneet vuokrasopimuksen purkamiseen, irtisanomiseen tai häätöön ja olisiko näitä ongelmallisia vuokrasuhteita ollut mahdollista ennaltaehkäistä jo asuttamisvaiheessa. Tarkoituksena oli selvittää pintaa syvemältä syitä näiden päätettyjen vuokrasuhteiden taustalla, eli olisiko hädetyille henkilöille löydettävissä jokin yhteinen tekijä ja olisiko nämä tekijät olleet jo havaittavissa asuttamisvaiheessa asuntohakemuksen perusteella. Tutkimuskysymyksiä on viisi:

- 1) Millä perusteella sopimus on mahdollista irtisanoa / purkaa / hakea häätöpäätös?
- 2) Mitä vuokranantajan kannattaa ottaa huomioon asukasvalinnoissaan?
- 3) Onko löydettävissä ns. riskiryhmään kuuluvia asiakkaita asuntohakemuksen perusteella kun tarkastellaan hädön ja asuttamisen yhteyttä?
- 4) Mistä hädöt / irtisanomiset / purkamiset ovat tosiasiallisesti johtuneet?
- 5) Kannattaako vuokranantajan ennaltaehkäisevästi muuttaa riskiryhmään kuuluvien asiakkaiden sopimusmuotoa?

Ennen vuokrasuhteen alkua tulevan vuokralaisen tulee jättää asuntohakemus vuokranantajalle. Vuokranantajan tekee ARA:n ohjeistuksen mukaisen asukasvalinnan vapaana olevaan huoneistoon. Valtion tukemiin asuntoihin tulee aina suorittaa asukasvalinta. Asukasvalinnoista vuokra-asuntoihin säädetään lailla. Valintaperusteita ja niiden noudattamista valvoo kunta. Kun uusi vuokralainen huoneistoon on löydetty alkaa niin kutsuttu asuttamisprosessi ja vuokralaisen sekä vuokranantajan välillä teh-

dään vuokrasopimus. Vuokrasopimus on molempia osapuolia sitova oikeudellinen sopimussuhde ja vuokrasuhteen rikkovaa osapuolta uhkaa normaalisti sanktio.

Case-yrityksessä vuokrasopimus tehdään aina kirjallisesti. Vuokrasopimus voi olla joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassaoleva. Määräaikainen vuokrasopimus voi olla lähes minkä pituinen tahansa. Vuokranantajan on kuitenkin hyvä muistaa, että vuokrasopimus katsotaan toistaiseksi voimassaolevaksi, mikäli saman vuokralaisen kanssa on tehty useammin kuin kahdesti peräkkäin kolmen kuukauden määräaikainen vuokrasopimus. Case-yrityksessä vuokrasopimukselle asetetaan aina vuokravakuus ja vakuuden suuruus riippuu hakijasta ja hakijan taustoista. Normaali vuokravakuus on 250 €, mutta sitä voidaan korottaa vastaamaan jopa kolmen kuukauden kuukausivuokraa, mikäli on syytä olettaa että vuokralainen ei selviä vuokranmaksuun tai muista vuokrasuhteeseen kuuluvista velvoitteistaan. Vuokravakuuden tarkoituksena on tuoda vuokranantajalle turvaa ja ennakoida mahdolliset tulevat tappiot ja vahingot. Vuokrasuhde lakkaa kun toinen osapuolista toimittaa kirjallisen irtisanomisen todistettavasti toisen sopimuskumppanin tietoon. Kun vuokrasopimus on irtisanottu vuokralaisen tai vuokranantajan toimesta, päättyy vuokrasopimus irtisanomisan jälkeen. Vuokrasopimus voi myös lakata, päättyä yhteisellä sopimuksella tai vuokrasopimus voidaan purkaa.

Vuokrasopimuksen purkaminen on vuokrasopimuksen irtisanomista voimakkaampi toimenpide. Purkamisperusteet ovat samat sekä määräaikaisen että toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen osalta. Sekä vuokralaisella, että vuokranantajalla on kummallakin oikeus purkaa vuokrasopimus laissa määritellyin ehdoin. Yleisesti purkamisperusteet liittyvät joko vuokralaisen tai vuokranantajan sopimusvelvoitteiden laiminlyöntiin. Vuokrasopimusta ei voi purkaa ilman, että vuokralaiselle olisi ensin annettu kirjallinen varoitus, jos purkamisen perusteena on vuokranmaksun laiminlyönti, vuokraoikeuden tai hallinnan luvaton siirto, käyttötarkoituksen vastainen käyttö, huoneistossa vietetty häiritsevä elämä, huoneiston huono hoito tai järjestysmääräysten rikkominen. Vuokranantajan on annettava vuokrasopimuksen purkamisperuste vuokralaiselle aina kirjallisesti. Vuokrasopimuksen purkamisilmoitus tulee antaa vuokralaiselle tiedoksi aina todistettavasti. Mikäli tuomistuin on antanut haasteen, jossa vaaditaan vuokrasopimuksen purkamista, on haaste rinnastettavissa purkamisilmoitukseen.

Häädöllä tarkoitetaan, että vuokralainen velvoitetaan luovuttamaan vuokraamansa asuinhuoneisto takaisin vuokranantajan käyttöön ja hallintaan. Tällä tarkoitetaan sitä, että mikäli vuokralainen ei suorita vuokria ajallaan, viettää huoneistossa häiritsevää elämää, rikkoo taloyhtiön järjestyssääntöjä tai muuten menettelee sopimusvastaisella tavalla, on vuokranantajalla oikeus hakea käräjäoikeudelta vuokralaiselle häätöperuste. Häätöä voidaan joutua hakemaan myös, jos vuokralainen ei muuta huoneistosta vuokrasuhteen päättymisen jälkeen (mm. vuokrasopimuksen irtisanominen, purkaminen). Kun vuokranantaja on saanut häätöperusteen, voi hän tämän jälkeen hakea häädön täytäntöönpanoa ulosottoviranomaisilta. Ulosottoviranomainen määrää häädettävälle vuokralaiselle muuttopäivän ja toimittaa häädön poistamalla häädettävän vuokralaisen huoneistosta sekä asunnossa olevan omaisuuden. Aina häätöä ei tarvitse toimittaa, koska vuokralainen saattaa maksaa esimerkiksi vuokratähtänsä tai saattaa muuttaa itse pois huoneistosta ennen häädön täytäntöönpanoa.

Tutkimusaineiston perusteella pyrittiin selvittämään, mitkä ovat ne syyt jotka johtavat häätöön ja olisiko nämä ns. riskiasiakkaat mahdollista löytää jo asuttamisvaiheessa. Tutkimustuloksia tarkasteltiin tutkimuslomakkeen pohjalta ja tulokset on saatu keräämällä tietoa Case-yrityksen sähköisistä järjestelmistä. Tutkimuksella tarkasteltiin vain vuonna 2014 häätöön päätyneitä vuokrasopimuksia ja niiden asuntohakemuksia sekä niihin saapuneita liitteitä. Lisäksi työssä haastateltiin Case-yrityksen tutkittavan aluetoimiston isännöitsijöitä ja heidän kanssaan keskusteltiin asuttamisesta, irtisanomisista ja häädöistä. Tarkoituksena oli selvittää heidän näkökulmiaan siihen, näkevätkö he jonkin yhteisen tekijän häädettyjen sopimusten välillä ja olisiko tähän pystytty puuttumaan jo asuttamisvaiheessa.

10.1 Kehittämisehdotukset

10.1.1 Asuttamisvaihe ja asuntohakemus

Asuttamisvaiheen tietoja kerättiin Case-yrityksen sähköistä järjestelmää apuna käyttäen. Perustiedot, kuten nimi, syntymäaika, kotipaikka jne. on asunnonhakijan pakko täyttää hakemuslomakkeelle ja muutoin asuntohakemus voi olla haettavaa huoneisto-

tyyppiä lukuun ottamatta tyhjä. Niitä tietoja, joita tutkimuksella saatiin sähköistä järjestelmää apuna käyttäen, olivat lähinnä suuntaa antavia. Niiden hakijoiden, joiden kohdalla asuntohakemus oli täytetty kaikilta osin, voitiin saada suhteellisen luotettavaa tietoa. Case-yrityksen asuntohakemus verkossa ei vaadi asiakasta täyttämään muita pakollisia tietoja, kuin henkilötiedot. Verkossa täytettävän asuntohakemuslomakkeen pakolliset kohdat olisi varmasti syytä tarkastaa Case-yrityksessä uudelleen, koska niiden tietojen perusteella joita asukas hakemukselle syöttää, voidaan saada mahdollisesta tulevasta vuokralaisesta äärimmäisen paljon tärkeää tietoa. Nämä tiedot auttaisivat myös asuntomarkkinointia valitsemaan tulevalle vuokralaiselle esimerkiksi oikeanlaisen sopimustyyppin vuokrasuhteen alkuun.

Hakuvaiheessa hakijoista suurin osa ilmoitti olevansa työssä. Toiseksi eniten hakijoiden joukossa oli työttömiä. Kaikki asunnonhakijat olivat ilmoittaneet tuloikseen jotain ja keskimäärin Case-yrityksen asunnonhakija tienasi asunnon hakuvaiheessa 629 euroa kuukaudessa. Suurin osa asunnonhakijoista oli pienituloisia, eli heidän kuukausitulot jäivät alle 1000 euroa kuukaudessa. Hakijoiden joukossa oli myös muutamia hyvätuloisia, joiden kuukausitulot ylittivät yli 2000 euroa kuukaudessa. Myös isännöitsijät olivat yksimielisiä siitä, että häädettyjen joukosta löytyi niin työssä käyviä kuin työttömiäkin. Kuukausituloihin ei yksikään isännöitsijä ottanut kantaa. Tässä kohtaa on syytä muistuttaa, että hakijan tilanne on saattanut muuttua hyvinkin useasti asuttamisen jälkeen, joten tässä kohtaa saadut tulokset ovat vain ja ainoastaan suuntaa antavia. Otanta tarkastellessa on sanomattakin selvää, että pienituloisilla ja erilaisten tukien varassa elävillä on suurimmat vaikeudet selvittää vuokrastaan. Voisiko Case-yritys olla edelläkävijä ja jättää yhtenä vuotena vuokrankorotukset tekemättä? Indeksikorotukset eivät korota pienituloisten tukia samalla syklillä kuin vuokrien vuosikorotukset ovat vuosittain.

Häädetyistä vuokralaisista enemmistö oli miehiä, mutta häädettyjen joukossa oli myös naisia sekä kaksi yritystä. Suurin osa häädettyistä oli yhden hengen talouksia, eli talouteen kuului vain yksi aikuinen. Myös haastateltavat isännöitsijät olivat sitä mieltä, että pääsääntöisesti häädettyvä vuokralainen olisi yksinasuva mies. Tästä ei voida kuitenkaan tehdä päätelmää sen suhteen, että tyyppillisin häädettyvä olisi mies, mutta vuoden 2014 häädöissä miehet olivat enemmistössä. Myöskään ei voida tietää kuinka suuri osa Case-yritys -yrityksen vuokralaisista on miehiä, naisia tai yrityksiä.

Häädettyjen vuokralaisten keskimääräinen ikä oli 41,13 vuotta. Nuorin häädettävä oli 27-vuotias ja vanhin häädetty oli 62-vuotias. Yli puolet häädettävistä oli 27 - 36 vuotiaita miehiä. Naisia samassa ikäryhmässä oli vain kolmasosa. Isännöitsijöiden mielestä tyypillisin häädettävä on 20 - 25-vuotias nuori mieshenkilö, joka asuu yksin. Isännöitsijät mainitsivat myös vanhemmat, yli 55-vuotiaat vuokralaiset jotka kuuluvat riskiryhmään. Yleisin mielikuva häädettävästä vuokralaisesta on sukupuoleen katsomatta keski-ikäinen alkoholisoitunut henkilö, joka ei tämän tutkimuksen mukaan pitäisi paikkaansa. Olisiko Case-yrityksellä mahdollista tehdä nuorten ja nuorten aikuisten kohdalla esimerkiksi useammin määräaikainen vuokrasopimus, jotta voitaisiin varmistua siitä että vuokra-asuminen lähtee sujumaan ilman häiriöitä ja vuokra suoritetaan vuokranantajalle ajallaan? Tähänkin liittyy omat riskinsä, koska ARA:n ohjeistuksen mukaan asiakkaita ei voi eikä saa luokitella vaan kaikkien hakijoiden tulee olla ns. samalla viivalla. Myöskään hakijoiden sijoittelu erilaisiin riskiryhmiin ARA:n ohjeistusta noudattamalla ei ole mahdollista.

Häädettävän vuokralaisen kotipaikalla ei ollut kovinkaan suurta merkitystä tai se jätettäköön kokonaan huomioimatta, koska suurin asuntokanta Case-yrityksellä sijaitsee Kuopion alueella. Suurin osa häädettävistä asui Kuopion alueella jo asuttamisvaiheessa, joten tästä voidaan päätellä, että paikkakunnan vaihdolla ei ollut suurta merkitystä vuokra-asumisen päättymisestä häätöön.

Tutkimuslomakkeella selvitettiin myös hakijoiden asunnontarvetta. Myös tässä kohdassa osa tutkittavista jätti ilmoittamatta asunnontarpeen syyn. Vuokranantajan on mahdoton selvittää asunnontarpeen syytä jälkikäteen, mikäli vuokralainen ei sitä asuttamisvaiheessa ole ilmoittanut hakemuksellaan tai asunnontarpeen syy ei ilmene hakijan toimittamista liitteistä. Asunnontarpeen syyt jakautuivat Case-yrityksen tapauksessa todella tasaisesti. Yleisimmät syyt olivat ruokakunnan koon muutos, johon lukeutuu parisuhteen solmiminen tai esimerkiksi raskaus. Lisäksi paikkakunnan vaihto on yksi yleisimmistä syistä asunnontarpeelle. Myös nykyisen asunnon koko ja avio- / avoerot ovat yksi yleisimmistä syistä hakea asuntoa. Isännöitsijät olivat tässä asiassa hyvin samaa mieltä, eli haastateltavien mielestä isoin osa vuokra-asunnonhakijoista hakee asuntoa elämäntilanteen muuttumisen vuoksi. Esille nostettiin avo- / avioerot sekä itsenäistyminen. Vuokranantajan ei ole syytä lähteä yleistämään, että kaikki erotilanteen vuoksi asuntoa hakevat tulisivat tulevaisuudessa saa-

maan hädön tai heillä olisi ongelmia vuokranmaksun kanssa. Erotilanteen vuoksi asuntoa hakevien kohdalla kannattaa kuitenkin kiinnittää huomiota muihin mahdollisiin ongelmiin enteileviin seikkoihin. Olisiko Case-yrityksen mahdollista ohjata erotilanteen vuoksi asuntoa hakeva jo tässä vaiheessa esimerkiksi sosiaalitoimiston asiakkaaksi? On muistettava, että myös muussa elämäntilanteessa olevat saavat häättöjä, joten olisiko myös heidän kohdallaan mahdollista ohjata asiakas sosiaalitoimen asiakkaaksi. Näin vuokranantajan olisi helpompi mahdollisten maksuvaikeuksien ilmettyä olla yhteydessä asiakkaan sosiaalityöntekijään tai sosiaalitoimeen yleisesti.

10.1.2 Maksuhäiriömerkinnät ja vuokrasopimuksen laatu

Vuokranantaja pyrkii tarkastamaan kaikkien hakijoiden luottotiedot ennen vuokrasopimuksen solmimista. Luottotiedot tarkastettiin yhteensä 22 henkilöltä ja vain 3 asiakkaan kohdalla luottotietoja ei tarkastettu laisinkaan. Näistä kolmesta tarkastamattomasta tapauksesta kaksi oli yrityksille tehtyjä vuokrasopimuksia, joiden luottotietoja ei ole voitu tarkastaa samalla tavalla kuin luonnollisen henkilön luottotietoja eikä yritysten luottotietotarkastuksesta jää merkintää Case-yrityksen järjestelmiin. Noin 40 % häädettävistä oli asuttamisvaiheessa maksuhäiriömerkintöjä kun noin 40 % ei ollut maksuhäiriömerkintöjä laisinkaan. Tästä ei voida siis tehdä päätelmää, että kaikki ne joilla maksuhäiriömerkintöjä on, tulisi saamaan hädön jossain vaiheessa asumista. Maksuhäiriömerkintöjen laadusta voidaan kuitenkin tehdä jonkinlaisia päätelmiä asunnonhakijan maksukäyttäytymisestä. Vuokranantaja näkee luottotietoja tarkastaessaan, minkälaisista maksuhäiriöistä on kysymys. Jos hakijalla on esimerkiksi usealle eri vuokranantajalle vuokratähtiä, voidaan olettaa että hänellä tulee olemaan ongelmia vuokranmaksun kanssa tulevaisuudessakin.

Maksuhäiriömerkinnät ja niiden laatu vaikuttavat Case-yrityksellä aina vuokrasopimuksen laatuun (määräaikainen vs. toistaiseksi voimassaoleva) ja vuokravakuuden suuruuteen. Lähes kaikki vuokrasopimukset tehtiin kahta sopimusta lukuun ottamatta toistaiseksi voimassaolevaksi. Suurimmassa osassa häättöön päättäneistä sopimuksista vuokravakuus oli normaali ja tämä voi kertoa siitä, että suurimmalla osalla tutkitavista ei ollut luottohäiriömerkintöjä tai ne olivat todella vähäisiä. Kuukauden tai kahden kuukauden vuokraa vastaava summa oli peritty harvalta hakijalta. Suurempaa

vuokravakuutta peritään pääsääntöisesti sen mukaan millaisia maksuhäiriömerkintöjä asiakkaalla on. Isännöitsijät olivat sitä mieltä, että vuokravakuus olisi lähes poikkeuksetta yhden tai kahden kuukauden kuukausivuokraa vastaava summa ja että vuokrasopimus tehtäisiin aina heti toistaiseksi voimassaolevaksi. Tässä olisi selvä kehityksen paikka, eli suurempaa vuokravakuutta voitaisiin periä, mikäli maksuhäiriömerkintöjä on ja etenkin jos on syytä epäillä että hakijan tilanne enteilee mahdollisesti ongelmia asumisessa. Se, miksi vuokrasopimuksia ei tehty määräaikaiseksi maksuhäiriömerkinnöistä huolimatta, on epäselvää. Etenkin silloin kun on syytä olettaa että vuokranmaksussa saattaa tapahtua laiminlyöntejä. Määräaikainen vuokrasopimus vuokrasuhteen alussa on hyvä varmistus vuokranantajalle, jos hakijan tulevasta asumisesta ei olla varmoja.

Tutkimuksella selvitettiin myös maksuhäiriömerkintöjen määrää ja niiden suuruutta. Puolella asunnonhakijoista ei ollut asunnon hakuvaiheessa yhtään luottohäiriömerkintää ja viidellä hakijallakin merkintöjä oli alle kymmenen. Kahdeksalla hädän kohteena olevalla henkilöllä, joilla oli asuttamisvaiheessa luottohäiriömerkintöjä, maksuhäiriömerkinnät olivat suuruudeltaan yli 1500 euroa. Alle 1500 euroa merkintöjä oli kolmella henkilöllä. Isännöitsijöiden mielipiteet jakautuivat kun heitä haastateltiin hakijoiden maksuhäiriömerkinnöistä ja niiden suuruudesta. Kaksi kolmesta haastateltavasta oli sitä mieltä, että hädettävällä vuokralaisella olisi ennen sopimuksen allekirjoitusta maksuhäiriömerkintöjä. Vain yksi haastateltava oli sitä mieltä, että tämä oletamus olisi väärä ja jos maksuhäiriömerkintöjä löytyy niin, tämä on hyvin pieni osa kaikista niistä asumaan tulevista vuokralaisista, joille häätötuomio joudutaan hakemaan. Maksuhäiriömerkintöjen määrästä haastateltavat kertoivat hyvin eri tavoin. Yhden haastateltavan mielestä mahdollisia maksuhäiriömerkintöjä on alle viisi, jos sitäkään. Loput haastateltavat kertoivat että merkintöjen määrää on mahdoton sanoa, koska ihmiset ja heidän maksukäyttäytymisensä ovat erilaiset. Yhdellä hakijalla voi olla yksi iso merkintä ja toisella hakijalla voi olla useampia pieniä maksuhäiriömerkintöjä.

Maksuhäiriömerkintöjen määrä, suuruus ja laatu vaikuttavat perittävän vuokravakuuden suuruuteen. Suurimmassa osassa häätöön päättyneistä sopimuksista vuokravakuus oli normaali ja tämä johtunee siitä, että suurimmalla osalla tutkittavista ei ollut luottohäiriömerkintöjä asuttamisvaiheessa tai ne olivat todella vähäisiä. Suurem-

paa vuokravakuutta peritään aina pääsääntöisesti sen mukaan millaisia maksuhäiriömerkintöjä asiakkaalla on, mutta vuokravakuutta korotetaan myös silloin, mikäli on syytä olettaa, että asuminen saattaa päättyä ongelmallisesti ja asiakkaalla saattaa ilmentyä vuokranmaksuongelmia. Vain neljäsosalta hakijoista oli peritty suurempi vuokravakuus maksuhäiriömerkinnöistä huolimatta. Kun isännöitsijöiltä kysyttiin, minkä suuruinen on tyypillinen vuokravakuus hädettäville vuokralaisille, vastasivat kaikki yksimielisesti, että vakuus on yhden tai kahden kuukauden vuokraa vastaava summa. Syynä tähän sanottiin olevan maksuhäiriömerkinnät sekä niiden suuruus. Isännöitsijät kertoivat, että uusissa vuokrasopimuksissa voisi käyttää enemmän määräaikaista vuokrasopimusta sekä korkeampaa vuokravakuutta (mikäli siihen on edellytyksiä). Tässä siis toimintamallit vaatisivat hieman hiomista. Isännöitsijät olettavat perittävän vuokravakuuden olevan ainakin yhden kuukauden kuukausivuokraa vastaava summa, mutta todellisuudessa vakuutta peritään vain 250 euroa. Kehitysehdotuksena olisikin käyttää määräaikaista vuokrasopimusta vuokrasuhteen alussa ja suurempaa vuokravakuutta, joka olisi erittäin hyvä yhdistelmä, jos hakijan tulevasta asumisesta ei olla varmoja.

10.1.3 Vuokratun huoneiston koko ja asumistuki

Yli puolet hädetyistä vuokralaisista asui kaksioissa ja neljäsosa yksiöissä. Loput vuokralaisista asui kolmiossa tai sitä suuremmassa asunnossa. Hädetyn vuokralaisen keskimääräinen huoneiston koko oli 55,5 m². Tästä voidaankin päätellä, että huoneiston koolla ei ollut merkitystä siihen, päättyikö vuokrasopimus häätöön vai ei. Yleisin oletama varmasti on, että suurempien asuntojen vuokrasopimukset suuren vuokransa vuoksi päättyvät helpommin häätöön, kuin pienempien ja edullisimpien huoneistojen. Keskimääräinen vuokran suuruus oli 570 euroa kuukaudessa. Vuokratun huoneiston vuokran suuruudella ei ollut merkitystä tuleeko vuokrasopimus päätymään häätöön vai ei. Osa asunnonhakijoista on hyvinkin tarkkoja siitä, kuinka paljon vuokraa he ovat tulevasta vuokra-asunnostaan maksamaan. Tämä kertoo omalta osaltaan siitä, että hakija on oikeutettu yleiseen asumistukeen ja sen vuoksi etsii tietyn kokoista ja tietyn hintaista vuokra-asuntoa. Näin vuokralainen hallitsee sen, etteivät asumiskustannukset nouse liian korkeaksi ja muu talous pysyy tasapainossa.

Tutkimuksella pyrittiin selvittämään, saako vuokralainen yleistä asumistukea ja maksetaanko se suoraan vuokranantajan tilille vai asiakkaan omalle tilille. Häädetyistä vuokralaisista lähes puolet sai häätohetkellä yleistä asumistukea, joka maksettiin vuokranantajan tilille, kun taas yli puolet vuokralaisista vuokralaisista ei saanut yleistä asumistukea tai ei ollut ohjannut sitä vuokranantajan tilille. Case-yrityksen vuokrasopimusehtoihin on kirjattu, että mahdollinen asumistuki tulisi ohjata vuokranantajan tilille, mutta kuitenkin kaikki vuokralaiset eivät toimi sopimuksen mukaisesti. Jos asumistuki tulisi vuokranantajan tilille, olisi se vuokranantajan ja vuokralaisen etu, koska näin pystyttäisiin varmistamaan, että ainakin osa vuokrasta tulisi joka kuukausi vuokranantajan tilille. Miten asumistuen ohjausta vuokranantajan tilille voitaisiin seurata, on käytännössä lähes mahdoton toteuttaa, koska vuokranantajalla ei ole oikeutta saada vuokralaista koskevia tietoja Kelalta. Myös vuokranantajan resursit näin laajamittaiseen valvontaan on rajalliset. Olisiko mahdollista kirjata vuokrasopimusehtoihin kohta, jossa kerrotaan että asumistuen ohjausta vuokranantajan tilille seurataan ja sopimuksen asumistukiehdon noudattamatta jättämisellä voi olla vuokralaiselle seuraamuksia. Tällä voisi olla vaikutusta siihen, kuinka aktiivisesti vuokralaiset ohjaavat saamansa asumistuen suoraan vuokranantajan tilille. Yhtenä vaihtoehtona voisi olla, että Case-yrityksen vuokravalvonta olisi yhteydessä Kelaan ja pyytäisi ohjaamaan mahdollisen asumistuen vuokranantajan tilille, kun vuokralainen on laiminlyönyt vuokranmaksunsa kahtena perättäisenä kuukautena eli silloin kun normaalisti lähdetään hakemaan häätoä vuokrarästien takia.

10.1.4 Muutos elämäntilanteessa ja maksusuunnitelmat

Tutkimuksella pyrittiin selvittämään onko vuokralaisen elämäntilanteessa tapahtunut muutoksia vuokrasopimuksen aikana. Monesti tilanne saattaa muuttua hyvinkin pikaisesti asuttamisvaiheen jälkeen, joten se mitä häädettävä on asuttamisvaiheessa kertonut, ei kerro totuutta siitä mikä tilanne on häätohetkellä. Yleensä vuokranantaja ei tiedä vuokralaisen elämäntilanteen muutoksista, ellei vuokralainen niitä itse tuo esille. Yleisin tilanne, jolloin vuokranantajalle tulee tietoon asiakkaan muuttunut elämäntilanne on esimerkiksi työttömyys ja siitä seurannut huonontunut henkilökohmainen taloustilanne, jolloin vuokralainen on yhteydessä vuokranantajaan esimerkiksi tehdäkseen maksusuunnitelmaa vuokraveloistaan. Häädetyistä vuokralaisista vain

kolmannes oli ilmoittanut vuokranantajalle, että heidän elämäntilanteessaan on tapahtunut muutoksia elämäntilanteen aikana. Lopuilla vuokralaisilla ei ollut tapahtunut muutoksia elämäntilanteessa tai muutoksista ei kerrottu vuokranantajalle. Yleisin syy, mikä tuli vuokranantajan tietoon oli avo- tai avioero. Myös Isännöitsijät olivat asiassa samaa mieltä. Vuokranantajan olisi syytä neuvoa asiakasta tekemään vaihtohakemus välittömästi, jos vuokralainen on vuokranantajaan yhteydessä maksuvaikeuksien alettua. Näin saataisiin eliminoidua ainakin osa häättöön päättyvistä vuokrasopimuksista ja helpotettua myös asiakkaan taloudellista tilannetta.

Kun elämäntilanteessa tapahtuu muutoksia, alkavat myös vuokranmaksuvaikeudet. Vuokralaisista vain kolmasosa teki maksusuunnitelman vuokraveloistaan vuokranantajan kanssa. Tämä kertonee siitä, että kynnys olla tehdä maksusuunnitelma vuokraveloista on korkea tai tällaisesta mahdollisuudesta ei ole vuokralaisilla ole tietoa. Isännöitsijät nostivat myös maksusuunnitelmien haasteellisuuden esille ja sen, että monesti vuokralaiset alkavat soveltamaan maksusuunnitelmia tai niitä ei noudateta. Case-yrityksellä on käytössään rästitutka. Yrityksen vuokravalvonta on yhteydessä puhelimitse maksuissa jälkeen jääneisiin asiakkaisiin sopiaukseen mahdollisesta maksusuunnitelmasta. Ongelmaksi on kuitenkin muodostunut, ettei kaikkia vuokralaisia tavoiteta puhelimitse. Miten toimintaa voitaisiin kehittää vieläkin toimivammaksi ja häättöjä saataisiin ehkäistyä? Voisiko Case-yritys kertoa maksusopimuksen mahdollisuudesta jo vuokrasopimusta tehtäessä? Tai voisiko vuokravalvonta lähettää niille asiakkaille joita ei tavoiteta esimerkiksi valmiiksi laaditun maksusuunnitelman kirjeitse ja asiakas voisi tätä noudattaa tai olla noudattamatta? Miten asiakas saataisiin sitoutettua maksusuunnitelmaan paremmin ja noudattamaan maksusuunnitelmaa? On sanomattakin selvää, että kun puhutaan isoista asiakasmassoista, on yksittäisten maksusopimusten valvonta vaikeaa ja maksusuunnitelmien luonti sitoo paljon resursseja ja työtunteja.

10.1.5 Häättöperuste ja asiakkaan saama apu

Selkeästi suurimmalle osalle vuokralaisista häättöä haettiin vuokranmaksun laiminlyönnin vuoksi. Normaalisti Case-yritys lähtee hakemaan vuokralaiselle häättöä kun vuokratähtiä on kahden kuukauden vuokraa vastaava summa tai enemmän. Hääde-

tyistä vuokralaisista vain neljänneksellä häätöperusteita oli useampi kuin yksi. Usein kun vuokrarästä alkua kertyä, alkua ilmaantua myös muita ongelmia asumisessa. Myös isännöitsijät nostivat esille että, lähes poikkeuksetta kun varoitus ja mahdollinen häätö on annettu asukkaalle tiedoksi, alkua asukas yleensä elää huoneistossa häiritsevää elämää. Asukas häiritsee muita asukkaita, koska tietää asumisensa tulevan päätökseen lähikuukausina.

Yli puolet vuokralaisista oli sosiaalihuollon asiakkaita tullessaan Case-yrityksen asiakkaaksi. Näistä yli puolen kohdalla sosiaalitoimi oli yhteydessä vuokranantajaan selvittääkseen asiakkaan rästin määrää ja tehdäkseen maksusuorituksia. Joka neljän vuokralaisen kohdalla sosiaalitoimi oli yhteydessä vuokranantajaan, mutta ei syystä tai toisesta tehnyt suorituksia vuokravelan lyhentämiseksi. Voi olla, että sosiaalitoimi ei ole ollut tietoinen asiakkaan maksuvaikeuksista tai asiakas on ollut yhteydessä sosiaalitoimeen liian myöhään. Osa asiakkaista hakeutui sosiaalitoimen asiakkaaksi vasta maksuvaikeuksien alettua, jolloin sosiaalitoimi on ollut yhteydessä vuokranantajaan selvittääkseen vuokrarästin määrää ja selvittääkseen onko asiakas tehnyt vuokranantajan kanssa maksusuunnitelmaa. Vuokranantajan kannattaisi tiedustella jo vuokrasopimuksen allekirjoitusvaiheessa vuokralaisen mahdollisen sosiaalityöntekijän yhteystietoja, jotta apua saataisiin heti kun maksuvaikeudet alkaisivat.

10.1.6 Häädön toimittaminen ja saatavat asumisen jälkeen

Case-yrityksen häädöistä lähes kaikki päättyivät siihen, että vuokralainen muutti itse huoneistosta ennen häätöpäivää eikä häätöä toimitettu. Pieni osa vuokrasopimuksista päättyi varsinaisen häädön toimittamiseen, eikä yhdellekään vuokralaisen kohdalla häätöä peruttu. Vuokranantaja pyrkii vielä häätötuomion saatuaan tekemään maksusuunnitelman vuokralaisen kanssa, mutta näissä tutkimusaineiston tapauksissa maksusuunnitelmia ei ollut tehty tai vuokralainen ei ollut pysynyt tehdyssä maksusuunnitelmassa. Vuokranantaja pyrkii myös purkamaan vuokrasopimukset ennen kuin hakee häätöä, näin asiakkaalle annetaan mahdollisuus korjata toimintatapansa. Case-yritys peruu häädön kerran jos vuokralainen maksaa vuokravelkansa. Mikäli vuokralainen jatkossa laiminlyö vuokranmaksun ja häätöraja ylittyy, ei häätöä enää peruta.

Tällä varmistetaan, että vuokralainen oikeasti ymmärtää tekojensa seurauksen ja ymmärtää, ettei häätöuhka tai häätötoimeksianto ole maksumuistutus, jolloin voi maksaa vuokratästin ja parantaa tapansa hetkellisesti.

Vuokralaisilta peritään aina vuokravakuus, jolla pyritään kattamaan asunnon vauriot ja myös menetetyt vuokratulot. Kaikilla häädetyillä vuokralaisilla jäi Case-yritykselle vuokra- tai muuta velkaa asumisen jälkeen. Yhdessäkään näistä tapauksissa vuokravakuus ei riittänyt kattamaan saatavia. Yli puolella saatavien laatu oli vuokravelkaa sekä asukaslaskua tai muita saatavia (mm. oikeudenkäyntikuluja). Vain alle puolella saatavien laatu oli pelkästään vuokravelkaa. Keskimääräinen saatavien määrä oli häätöhetkellä 2476,52 euroa. Se mitä, velkojen määrästä ja itse veloista päätellä on se, että suurempaan velkaan ajautuneet ovat kenties vuokranneet tulotasoonsa nähden liian suuren / kalliin asunnon. Kun maksuvaikeuksia alkaa muodostua suuren vuokran takia, on maksusuunnitelmissakin vaikea pysyä, koska maksusuunnitelman lyhennyksien lisäksi asukkaan pitäisi maksaa myös kuukausivuokransa normaalisti. Case-yrityksen isännöitsijät olivat yksimielisiä siitä, vuokravakuus ei riittänyt kattamaan saatavia niiden vuokralaisten kohdalla, jotka jäivät vuokranantajalle velkaa vuokrasuhteen jälkeen.

10.2 Yhteenveto

Yhteenvetona tutkimuksen perusteella voitaisiin siis sanoa, että vuokranantajalla on mahdollisuus tunnistaa tietyn tyyppisiä asunnonhakijoita, joilla on korkeampi riski siihen, että asumisen aikana tulee ongelmia. Riskiä voidaan pienentää perimällä suurempaa vuokravakuutta, mikäli siihen on mahdollisuus. Vuokranantajan olisi myös syytä tiukentaa linjaa määräaikaisten vuokrasopimusten käyttöön esimerkiksi vuokrasopimuksen alkuun. Kynnystä määräaikaisen vuokrasopimuksen tekemiseen tulisi madaltaa huomattavasti ja määräaikaista vuokrasopimusta tulisikin käyttää myös vähäisten maksuhäiriömerkintöjen kohdalla. Myös jo ongelmiin päätyneiden vuokrasopimusten kohdalla olisi syytä tiukentaa maksusopimusten valvontaa ja laadintaa sekä pohtia, miten vuokralainen saataisiin noudattamaan ja sitoutumaan tehtyyn maksusuunnitelmaan.

Asuntohakemuksen merkitys korostuukin kun tarkastellaan mitä perustietoja asiakkaasta on mahdollista saada. Tällä hetkellä asuntohakemus on hyvin suurpiirteinen, joten olisi varmasti syytä tarkastella mitä pakollisia tietoja asiakkaan tarvitsee asuntohakemukselleen täyttää. Tutkimuksen näkökulmasta kaikki kysymykset, joita asuntohakemuksella kysytään, tulisi olla pakollisia, koska muuten asiakkaasta ei saada muuta tietoa kuin nimi ja henkilötunnus. Kaikki tieto mitä asiakas itsestään asuntohakemuksella kertoo helpottaa asuntomarkkinoijien työtä ja näin he pystyisivät valitsemaan oikeanlaisen sopimustyyppin tulevalle vuokralaiselle.

Vuokranantajan olisi myös syytä tehdä tiiviimpää yhteistyötä viranomaisten kanssa, eli olisiko syytä hankkia vuokranantajalle oma sosiaalityöntekijä jokaiselle aluetoimistolle, johon vuokranantaja voisi olla yhteydessä kun vuokranmaksussa tai muussa asumisessa ilmenee ongelmia. Myös yhteistyötä Kelan kanssa olisi syytä tarkastella uudestaan. Tällä hetkellä Kela saa Case-yrityksen uusista vuokralaisista tiedon sähköisesti ja asiakkaan asumistuen hakemista on tällä tavoin helpotettu. Olisiko vuokranantajalla mahdollisuus saada tietoa asukkaista, jotka ovat oikeutettuja ja joille on myönnetty asumistukea, jotta maksuvaikeuksien ilmettyä vuokranantaja voisi olla Kelaan yhteydessä ja pyytää ohjaamaan asumistuen suoraan vuokranantajan tilille. Tai voisiko tämän automatisoida sähköiseksi niin, että kun asiakkaalla on kahden kuukauden vuokra rästissä, lähtisi Kelaan automaattisesti e-kirje, jossa pyydetään asumistuen ohjausta vuokranantajalle. Kirje lähtisi aina, vaikka asiakas ei välttämättä asumistukea saisi. Näin ei sidottaisi työtunteja eikä resursseja valvontaan laisinkaan.

11 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli kuvata vuokrasuhteen eri vaiheita mahdollisimman tarkasti. Lisäksi tarkoituksena oli kuvata vuokrasopimuksen irtisanominen, purkamisen ja häätö prosessina vuokranantajan näkökulmasta. Tutkimusaineiston pohjalta pyrittiin selvittämään, onko jo asuttamisvaiheessa havaittavissa jokin tietty tekijä, joka enteilee ongelmia asumisen aikana tai enteilee asumisen päättymistä häätöön.

Työ tehtiin vuokranantajan näkökulmasta ja lähteenä käytettiin lainsäädäntöä. Tutkimuksen tarkoituksena oli pystyä kehittämään Case-yrityksen prosesseja ja löytämään ne ongelmakohdat, joita tulisi kehittää entisestään. Aineistoa kerättiin käyttäen Case-yritys –yrityksen sähköisiä tietokantoja sekä kirjallisia arkistoja. Tutkimusaineisto analysoitiin Excelin tilastointiohjelmistoa apuna käyttäen.

Haasteena aineiston analysoinnissa osoittautui tilastollisen tutkimuksen toteuttaminen. Aineistoa oli määrällisesti vähän, koska vuonna 2014 Case-yritys -yrityksellä häättöön päättyi ainoastaan 25 vuokrasopimusta. Myös tietojen kerääminen osoittautui haasteelliseksi, koska osasta vuokralaisten asuntohakemuksista löytyi hyvin vähän tietoja toimeksiantajan sähköisistä ja kirjallisista arkistoista. Tämän vuoksi tiedot jäivät paikoitellen vajaiksi ja tästä johtuen tietoja näitä tietoja ei voida pitää täysin luotettavina. Tutkimusaineistosta on mahdollista saada luotettavaa ja kattavaa tietoa niiden vuokralaisten osalta, jotka ovat antaneet ja täyttäneet tietonsa asianmukaisesti asuntohakemukselle. Kuitenkin tutkimuslomake oli suhteellisen laaja, jolla saatiin kerättyä häädettyistä vuokralaisista kaikki tarvittavat tiedot.

Vaikka tutkimusaineistoon tarvittavat tiedot olivat saatavilla Case-yrityksen sähköisistä järjestelmistä ja kirjallisista arkistoista, oli tietojen kerääminen aika ajoin hyvinkin työlästä ja aikaa vievää. Tietoja piti etsiä monesta eri paikasta ja tietää mitä etsiä. Osa vuokrasopimuksista oli hyvin vanhoja, lähes 30 vuotta kestäneitä joten työ olisi mennyt huomattavasti nopeammin ja sujuvammin, jos kaikki tiedot olisivat löytyneet toimeksiantajan sähköisistä järjestelmistä.

Tutkimuksen teoriaosuudessa ilmeni myös haasteita osittain aiheen laajuuden vuoksi. Jossain kohti teoriaviitekehys näytti laajenevan liikaa ja tämän vuoksi myös työ meinasi mennä tutkittavan aiheen vierestä. Myös tarpeeksi kattavan ja laajan lähdeaineiston löytäminen oli haasteellista, koska aiheesta on tehty melko vähän tutkimuksia. Kun tutkimukseen etsittiin lähteitä, hakutuloksia oli paljon, mutta lähteet olivat lähinnä pro gradu –tutkielmia sekä sosiaalipoliittisia julkaisuja. Lainopillista kirjallisuutta oli paikoitellen vaikeakin löytää.

Omalta osaltaan haasteita toi myös työskentely alalla. Työssäni vuokrasopimusten purut, irtisanomiset ja hädöt ovat kuukausittaisia tilanteita, mutta kun asiaa pitäisi

lähteä purkamaan ulkopuolisen silmin, alkoi haasteita tulla vastaan. Vaikka tietoa aiheesta löytyy paljon, ontui kuitenkin lainopillinen näkökanta ja lainopillisen tiedon kirjoittaminen.

Opinnäytetyö oli samaan aikaan haastava, mielenkiintoinen ja ennen kaikkea opettavainen. Teoriaviitekehystä kirjoittaessa oli aluksi vaikeuksia päästä vauhtiin ja tuottaa lainopillista tekstiä, mutta kun aikaa ja rauhaa työn tekemiseen löytyi, oli työhön helppo uppoutua ja tuottaa tekstiä sujuvasti. Vaikka työni puolesta kuukausittain teen töitä aiheen parissa, tuli teoriaosuutta kirjoittaessa useita oivalluksia. Lisäksi teoriaosuuden kirjoittaminen opetti entisestään lisää, jota on hyvä soveltaa myös työssäni. Empiirisen osuuden tekeminen oli huomattavasti miellyttävämpää, koska silloin konkreettisesti näki tutkimustulokset. Halusin toteuttaa työn niin, että teoriaosuus ja empiirinen osuus kulkevat ns. käsi kädessä ja aiheet tulevat molemmissa osioissa samassa järjestyksessä.

Tutkimuksessa käy ilmi tavanomainen polku asuttamisvaiheesta vuokrasopimuksen ongelmalliseen päättymiseen saakka. Tutkimuksessa löytyi syitä Case-yrityksen hakemille hädöille ja tutkimuksella oli mahdollisuus tunnistaa tietyn tyyppisiä asunonhakijoita, joilla on korkeampi riski siihen, että asuminen tulee päättymään hädään. Katoisin, että Case-yritys voi hyödyntää opinnäytetyön tutkimustuloksia toiminnassaan sekä käyttää tutkimustuloksia esimerkiksi asuntomarkkinoinnin yhtenä työkaluna. Tutkimuksen avulla Case-yritys voi myös kiinnittää asukasvalintoihin tarkempaa huomiota.

Jatkotutkimuksia aiheesta voisi tehdä useita. Esimerkiksi sosiaalitoimen ja asiakkaan välistä yhteistyötä asumisen aikana voisi tutkia tarkemmin, eli missä vaiheessa vuokralainen tyypillisimmin ottaa sosiaalitoimeen yhteyttä tai miksi vuokralainen ei ole ollut sosiaalitoimeen yhteydessä jos vuokranmaksussa on ilmennyt ongelmia? Olisiko mahdollista tehostaa entisestään vuokranantajan ja sosiaalitoimen tai Kelan yhteistyötä entisestään ja miten yhteistyötä voitaisiin kehittää? Tällaisessa tutkimuksessa toimeksiantajana voisi olla sosiaalitoimi, jolloin saataisiin myös sosiaalinen näkökulma häätöjen ennaltaehkäisyyn. Yksi jatkotutkimus voisi myös tehdä tutkimus isännöitsijöille laajemmin. Selvittää kuinka nopeasti häiriöihin puututaan, miten häiriöihin puututaan ja kuvata tämä prosessina. Myös perintäprosessi asumisen aikana ja

sen jälkeen olisi hyvä jatkotutkimus, eli kuvata tarkemmin löytyisikö Case-yrityksen perintäprosessista jotain kehitettävää ja saataisiinko sitä edelleen tehostettua tai kehitettyä. Miksei tällaista tutkimusta voisi suorittaa sellaisille myös vapaarahoitteisille vuokra-asunnoille vuokrasopimuksille, joiden kanssa ei ilmene ongelmia? Olisiko ne niin sanotut hyvät hakijat mahdollista tunnistaa jo asuttamisvaiheessa? Entä olisiko näille hyville asiakkaille mahdollista kehittää jokin pörkkana, jonka voisi myöntää tietyn asumisajan jälkeen?

LÄHTEET

Aravalaki. 1193. L 17.12.1993/1189.

Aravarajoituslaki. 1193. L 17.12.1993/1190.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus www-sivut. 2015. Viitattu 6.5.2015.
www.ara.fi

Asunnonvuokraus www-sivut. 2015. Viitattu 25.8.2015.
<http://www.asunnonvuokraus.com/vuokraajalle/tietopaketti>

Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta 304/1994.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. HE 216/2001.

Hallituksen esitys Eduskunnalle velan vanhentumista ja julkista haastetta koskevan lainsäädännön uudistamisesta. HE 187/2002.

Heinonen, V., Kinnunen, H. & Viita, A. 2010. Hyvä Vuokrasuhde. Käytännön opas asunnon vuokraukseen. Helsinki: Cosmoprint Oy.

Hirvonen, J. 2010. Tulorajat poistuivat - muuttuiko mikään? Helsinki: Edita Prima Oy. Viitattu 8.5.2015.
https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/37971/SY13_2010_Tulorajat_poistuivat.pdf?sequence=1

Hyvä vuokratapa. 2008. Vuokralaisten keskusliitto ry, Suomen vuokranantajat SVA ry, Suomen kiinteistöliitto ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry. Viitattu 15.5.2015. <http://www.vuokralaiset.fi/vuokratapa08.pdf>

Ihalainen, P. 1987. Häätö. Sosiaalipoliittinen tutkimus vuokraoikeuden menettämisestä. Licensiaatin tutkielma. Viitattu 19.8.2015. Jyväskylä: Jyväskylän yliopisto.

Jouttimäki, P. 2008. Häätö elämän käännekohtana. Sosiaalityön pro gradu - tutkielma. Viitattu 25.8.2015. Helsinki: helsingin yliopisto
<http://www.ara.fi/download/noname/%7B9BE0EAA7-6127-45A9-9171-267DE0295E39%7D/23025>

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

Karttunen, T., Laasanen, H., Sippel, L., Uitto, T. & Valtonen, M. 2009. Juridiikan perusteet. Helsinki: WSOY.

Kela www - sivut. 2016. Viitattu 24.1.2016. www.kela.fi

KKO 1984-II-176

KKO 25.8.2003 T 1995

KKO 2005:12

KKO 2016:6

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

Kuluttajaliitto www-sivut. 2015. Viitattu 13.5.2015. www.kuluttajaliitto.fi

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 1995. L 31.3.1995/481

Laki ulosottomaksuista. 1995. L 13.1.1995/34 muutoksineen.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. 2001. 29.6.2001/604 muutoksineen.

Laki velan vanhentumisesta. 2003. L 15.8.2003/728 muutoksineen.

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

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

Luottotietolaki. 2007. L 11.5.2007/527 muutoksineen.

Oikeudenkäymiskaari L 1.1.1734/4.

Oikeus.fi www-sivut. 2015. Viitattu 4.9.2015. www.oikeus.fi

Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin. 2014. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Viitattu 5.5.2015.
<http://www.ara.fi/download/noname/%7B03C4AF98-9E29-4A8E-8512-D637DF5FD187%7D/52566>

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

Saarnilehto, A. 2009. Sopimusoikeuden perusteet. Helsinki: Talentum.

Salovaara-Karstu, C. & Muttalainen, V. 2004. Asuntohäädöt 2000 – luvun suomessa. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja 2004/213. Viitattu 19.8.2015.
https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/152470/213_Salovaara_Karstu_Muttalainen_2004.pdf?sequence=2

Suomen asiakastieto www-sivut. 2015. Viitattu 13.5.2015. www.asiakastieto.fi

Ulosottokaari L 15.6.2007/205.

Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. 2008. A166/2008.

VVO www-sivut. 2015. Viitattu 8.5.2015. www.vvo.fi

Vuokraopas - neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle. 2012. Kuluttajaliitto Ry. Viitattu 5.4.2015.

https://www.kuluttajaliitto.fi/files/1547/VUOKRAOPAS_FI_2012.pdf

Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä. 2006. A19.10.2006/904.

Ympäristöministeriö www-sivut. 2015. Viitattu 3.4.2015. www.ymparisto.fi

ASIAKKAAN PERUSTIEDOT:

1. Päävuokralaisen sukupuoli:

1. Mies
2. Nainen
3. joku muu, mikä

2. Syntymävuosi:

3. Asiakkaan ikä häädettyäessä:

4. Ruokakunnan koko:

1. 1
2. 2
3. 3 tai enemmän

5. Kuuluuko talouteenne alaikäisiä lapsia?

1. Kyllä
2. Ei

ASUNNON HAKEMINEN / ASIAKKAAN ASUTTAMINEN

6. Työsuhde:

1. Työssä
2. Työtön
3. Eläkeläinen
4. Opiskelija
5. Kotiäiti / -isä
6. jokin muu
7. Ei ilmoitettu

7. Kuukausitulot ennen veroja € / kk:

8. Hakijoiden / Hakijan velat yht. (€):

9. Kotipaikka

1. Kuopio
2. Joensuu
3. Iisalmi
4. Kajaani
5. Muu
6. Ei ilmoitettu

10. Edellinen asumismuoto:

1. Vuokra-asunto
2. Omistusasunto
3. Vanhempien luona
4. Asunnoton
5. Jokin muu
6. Ei tiedossa / ei ilmoitettu

11. Asunnon tarpeen syy:

1. Ruokakunnan koon muutos
2. Avio- / avoero
3. Itsenäistyminen
4. Paikkakunnan vaihto
5. Asunnon sijainti
6. Asunnon koko (liian pieni / liian suuri)
7. Liian kallis
8. Irtisanominen / Häätö
9. Jokin muu, mikä
10. Ei tiedossa / ei ilmoitettu

12. Häätöjä edellisiltä vuokranantajilta?

1. Kyllä
2. Ei
3. Ei tiedossa

13. Maksuhäiriömerkintöjä

1. Kyllä
2. Ei
3. Luottotietoja ei tarkistettu

14. Maksuhäiriömerkintöjen määrä:

1. Ei yhtään
2. Alle 5
3. 6 – 10
4. 11 – 17
5. 18 tai enemmän

15. Maksuhäiriömerkintöjen laatu:

1. Luotonantajat
2. Yksityishenkilöt
3. Ulosottomerkintöjä
4. Ei luottotietomerkintöjä

16. Maksuhäiriömerkintöjä vuokrasta?

1. Kyllä
2. Ei

17. Maksuhäiriömerkintöjen suuruus yhteensä:

1. alle 1500 €
2. yli 1500 €
3. Ei maksuhäiriömerkintöjä

18. Vuokrasopimuksen laatu:

1. Yksi toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus
2. Yksi tai useampi määräaikainen vuokrasopimus, jonka jälkeen tehty toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus (vastaa seuraavaan kysymykseen vain, jos valitset tämän vaihtoehdon. Muuten siirry kohtaan 20)

19. Määräaikaisuuden syy:

1. Häätö edellisestä asunnosta
2. Vuokrarästit edelliselle vuokranantajalle
3. Jokin muu syy, mikä

20. Vuokravakuuden suuruus

1. 250€
2. 1kk vuokraa vastaava summa
3. 2kk vuokraa vastaava summa
4. 3kk vuokraa vastaava summa
5. Ei vakuutta

21. Vuokravakuuden suuruus €:

22. Vuokran määrä sopimuksentekohetkellä €:

23. Vakuuden maksaja:

1. Itse
2. Sosiaalitoimi
3. Itse ja sosiaalitoimi

ASUMISEN AIKANA

24. Kaupunginosa:

25. Asunnon koko (huoneiden lkm):

1. 1h,k
2. 2h,k
3. 3h,k
4. 4h,k tai isompi

26. Asunnon koko m2:

27. Muutos elämäntilanteessa asumisen aikana?

1. Kyllä (vastaa seuraavaan kysymykseen vain, jos valitset tämän vaihtoehdon. Muuten siirry kohtaan 29)
2. Ei

28. Mikä muutos tapahtunut asumisen aikana:

1. Avo- / Avioero
2. Työttömyys
3. Puolison kuolema
4. Muu

29. Vuokrasopimuksen häätöperuste:

1. Vuokranmaksun laiminlyönti
2. Huoneistossa vietetty häiritsevä elämä
3. Huoneiston huono hoito
4. Vuokrasopimuksen purku, määräaikaista ei jatkettu
5. Useita syitä

30. Asumisen kesto purkuhetkellä:

1. Alle 6kk
2. 6kk – 1 vuosi
3. 1 – 2 vuotta
4. 3 – 5 vuotta
5. 5 vuotta tai pidempään

31. Onko nykyinen vuokranantaja hakenut häätöä aikaisemmin?

1. Kyllä
2. Ei

32. Onko aiemman häätöuhan vuoksi vuokrasopimukselle asetettu lisävakuus?

1. Kyllä (vastaa seuraavaan kysymykseen vain, jos valitset tämän vaihtoehdon. Muuten siirry kohtaan 34)
2. Ei

33. Lisävakuuden määrä €:

34. Maksetaanko asumistuki suoraan vuokranantajalle?

1. Kyllä
2. Ei

35. Sosiaalitoimen asiakas?

1. Kyllä
2. Ei

36. Sosiaalitoimen yhteydenottoja?

1. Kyllä, maksoi vuokria
2. Ei
3. Kyllä, mutta ei suorituksia

37. Onko asiakkaan kanssa tehty maksusuunnitelma?

1. Kyllä
2. Ei

38. Häätötilanne:

1. Häädettiin
2. Muutti itse, eli häätö peruttiin
3. Peruttiin

39. Jäikö asumisen jälkeen vuokranantajalle velkaa?

1. Kyllä, mutta vuokravakuus riitti kattamaan saatavat
2. Kyllä, mutta vakuus ei riittänyt kattamaan saatavia
3. Ei

40. Saatavien laatu

1. Vuokravelka
2. Asukaslaskua / muut saatavat
3. Vuokravelka ja asukaslaskua / muita saatavia

41. Saatavien määrä €:

42. Häätöpäivä:

43. Sopimus alkanut: