



Ulosottolaitos
Utsökningsverket

HÄÄTÖPROSESSI KÄYTÄNNÖSSÄ

VUOKRAVELKAPÄIVÄT 19.3.-20.3.2024

Merja Filpus, kihlakunnanvouti

19.3.2024

NYKYISTEN SÄÄNNÖSTEN TAUSTA

- ✓ Säännökset on uudistettu 1.3.2004
- ✓ Ennen uudistusta menettelysäännökset ovat puuttuneet
 - ✓ Toiminta oli ulosottokäytännön varassa (mm. omaisuuden käsittely)
- ✓ Uudistuksen tavoitteena on ollut
 - ✓ Antaa keskeiset menettelyohjeet hädön toimittamiseen
 - ✓ Saada aikaan menettely, josta ei aiheudu ylimääräistä vahinkoa hakijalle, hädettävälle tai sivullisille
- ✓ Muutoksia myös muuttopäivän määrittämiseen ja lykkäämiseen sekä asunto- ja sosiaaliviranomaisille tehtäviin ilmoituksiin

YLEISTÄ VUOKRAVELKAHÄÄDÖSTÄ

- ✓ Häätö perustuu tuomioistuimen päätökseen
 - ✓ Velvoite luovuttaa kohdetilojen hallinta taikka muuttaa sieltä pois
 - ✓ Velvoite voi sisältyä myös hallintopäätökseen tai välitystuomioon
- ✓ Ulosottokaaren mukaan häätöasian asianosaisia ovat
 - ✓ Hakija
 - ✓ Vastaaja, sekä hänestä oikeutensa johtavat muut häädettävät
- ✓ Häätöpäätös pannaan täytäntöön
 - ✓ Ulosottomiehen toimesta (ulosottoylitarkastaja)
 - ✓ Ulosottokaarella säädetyssä järjestyksessä
 - ✓ Vuokranantajalla ei ole oikeutta panna tuomiota itse täytäntöön
 - ✓ Osa vuokralaisen oikeuksista perustuu ulosottokaaren säännöksiin

HÄÄTÖÄ KOSKEVAT PERIAATTEET

- ✓ Samat keskeiset periaatteet kuin muussakin ulosottomenettelyssä
 - ✓ Tehokkuusvaatimus / suhteellisuusperiaate
 - ✓ Sisältyvät yleiseen asianmukaisuuden vaatimukseen
 - ✓ Ulosottomiehen tulee toimia virkatehtävissään asianmukaisesti ja puolueettomasti
 - ✓ Täytäntöönpanotehtävät tulee hoitaa joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti
 - ✓ Ulosottomiehen tulee edistää vastaajan omatoimisuutta ja asianosaisten välistä sovinnollisuutta ulosottoasiassa sopivalla tavalla
 - ✓ Omatoiminen muutto on kaikkien osapuolten etu -> uomies antaa tietoa paikkakunnalla toimivista tukioirganisaatioista
 - ✓ Avoimuuden vaatimus



TÄYTÄNTÖÖNPANOPERUSTE

- ✓ Yksipuolinen tuomio, käräjäoikeuden lainvoimainen tuomio tai lainvoimaa vailla oleva hovioikeuden tuomio
 - ✓ Häädön tultua vireille lähetetään muuttokehotus
 - ✓ Vastaajalle (myös vireilletuloilmoitus) ja
 - ✓ Mahdollisesti muulle, joka johtaa oikeutensa olla tiloissa vastaajasta
- ✓ JOS lainvoimaa vailla oleva käräjäoikeuden tuomio
 - ✓ Hakijavakuus ennen täytäntöönpanoon ryhtymistä
 - ✓ Hakijavakuudesta korvataan vastaajalle aiheutuneet vahingot, mikäli tuomio muuttuu valituksen johdosta
 - ✓ On asetettava ennen muuttokehotuksen lähettämistä

MUUTTOKEHOTUS

- ✓ Muuttokehotukseen merkitään muuttopäivä
 - ✓ Pvm, jolloin hädettävien on viimeistään muutettava tiloista
 - ✓ Hädettävän on voitava luottaa, että häätöä ei panna aiemmin täytäntöön
 - ✓ Paitsi jos olosuhteet muuttuvat olennaisesti (esim. paikkojen rikkominen)
 - ✓ Viikon – kahden viikon päähän tiedoksisaannista (7 pv)
 - ✓ Painavasta syystä aiemmin tai myöhemmin
 - ✓ Tarkoitus antaa lyhyt määräaika muuton käytännön järjestelyille
- ✓ Häätö voidaan toimittaa aikaisintaan muuttopäivän jälkeisenä päivänä
 - ✓ Käytännön menettelyt vaihtelevat
 - ✓ Häätöpäivää ei tarvitse ilmoittaa hädettävälle/hädettäville
- ✓ Ilmoitetaan velalliselle myös miten menetellään omaisuuden suhteen

MUUTTOKEHOTUKSEN LÄHETTÄMINEN

- ✓ Lähetetään aina kohdetiloihin tai jätetään sinne
- ✓ Lisäksi tiedossa olevaan muuhun osoitteeseen
 - ✓ Tiedoksianto-osoite (ei korvaa kohdetiloja)
- ✓ Katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun on annettu postin kuljetettavaksi tai jätetty tiloihin
 - ✓ Lähettämispäivä on merkittävä
- ✓ Lähetetään myös muille hädettäville (alivuokralaiselle)
- ✓ Voidaan osoittaa kaikille tiloissa asuville tai oleskeleville

ILMOITUS ASUNTO- JA SOSIAALIVIRANOMAISILLE

- ✓ Ulosottomiehen on ilmoitettava häätöasian vireilletulosta ja siinä ilmenneistä olosuhteista
 - ✓ Kunnan asumisesta vastaavalle viranomaiselle ja hyvinvointialueen sosiaalihuollosta vastaavalle viranomaiselle
- ✓ JOS,
 - ✓ Ulosottomiehen tiedossa on, että kohdetiloissa asuu lapsia, joiden asumisen järjestyminen on epäselvää, tai
 - ✓ Kohdetilassa on välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä
- ✓ Ilmoitus tehdään ennakolta tai toimituksen yhteydessä

ILMOITUS ASUNTO- JA SOSIAALIVIRANOMAISILLE

- ✓ Ulosottokaassa
 - ✓ Säädetään hädön edellytykset ja toimituksen kulku
 - ✓ Säädetään milloin voidaan luovuttaa tietoja oma-aloitteisesti
 - ✓ Ei aseteta viranomaisille sosiaalihuollon piiriin kuuluvia velvoitteita
- ✓ Se, mihin toimiin asunto- tai sosiaaliviranomainen on velvollinen ryhtymään, määräytyy sosiaalihuoltolain ja muiden vastaavien säännösten perusteella
- ✓ Ulosottomiehen yhteydenotto ei laajenna muiden viranomaisten toimivaltaa
- ✓ Täydentää lastensuojelulaissa olevaa ilmoitusvelvollisuutta

SOSIAALIPALVELUJEN JÄRJESTÄMINEN VASTA TOIMITUSVAIHEESSA

- ✓ Häätöä ei panna täytäntöön, mikäli kohdetiloissa on toimitushetkellä lapsia tai välittömän huolenpidon tarpeessa olevia henkilöitä
- ✓ Asunto- ja sosiaaliviranomaisille varataan tilaisuus järjestää lasten asuminen tai selvittää sosiaalihuollon palvelujen tarve
- ✓ Tilannetta ei ole joko huomattu aiemmin tai asunto- ja sosiaaliviranomaiset eivät ole saaneet asiaa järjestymään aiemmin
- ✓ Ulosottomies voi pyytää myös virka-apua (eri velvollisuus toimia)

HÄÄDÖN LYKKÄÄMINEN

- ✓ Lasten asuminen häätökohteessa tai sosiaalihuollon palvelujen tarpeen selvittäminen johtavat häädön lykkäämiseen viran puolesta
- ✓ Normaali enimmäismäärä on kaksi kuukautta
- ✓ Erityisen painavasta syystä voidaan lykätä kauemminkin, pääsääntöisesti takarajana voidaan pitää noin neljää kuukautta
- ✓ Hakijan suostumuksella voidaan lykätä enintään 6 kk hakemuksen peruuntumatta
- ✓ Lykkäystä koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta
- ✓ Myös määräaikaisen vuokrasopimuksen osalta

HÄÄDÖN LYKKÄÄMINEN (jatkuu)

- ✓ Häädettävän on osoitettava perusteet lykkäämiselle
- ✓ Muuttopäivää ei saa lykätä, jos siitä aiheutuu tuntuvaa haittaa hakijalle tai sivulliselle -> välillinen tuntuva haitta myös hakijalle
- ✓ Muuttopäivän lykkääminen on kokonaisvaltainen punnintatilanne
- ✓ Lykkäys ei ole keino odottaa häädön lainvoimaisuutta
- ✓ Jos häätöä lykätään hakijan suostumuksella yli 6 kk -> häätö peruuntuu
 - ✓ Uusi hakemus ja pyyntö häädöstä
- ✓ Häätöpäätös voi menettää kelpoisuutensa sen takia, että hakijan ja vastaajan välille katsotaan syntyneen uusi vuokrasopimus
 - ✓ Haettava uusi häätöpäätös

HÄÄTÖTOIMITUS

- ✓ Häätö toimitetaan poistamalla ulosottoperusteessa tarkoitetuista tiloista häädettävät ja siellä oleva omaisuus
- ✓ Toimituspaikkana pidetään häätöperusteessa mainitun tilan lisäksi siihen välittömästi liittyvää aluetta
- ✓ Ulosottomiehellä on järjestyksenpito-oikeus toimituspaikalla
 - ✓ Saa kehottaa häiritsevää henkilöä poistumaan
 - ✓ Poistamiseksi saa pyytää virka-apua poliisilta
- ✓ Jokaisella häätöpaikalla olevalla on velvollisuus ilmoittaa henkilötietonsa kysyttäessä

HÄÄTÖTOIMITUS (jatkuu)

- ✓ Ulosottomies saa käyttää voimakeinoja (avauttaa lukkoja ja ovia)
 - ✓ Tiloihin pääsemiseksi (huoltomies, lukkoseppä)
 - ✓ Henkilöiden ja omaisuuden poistamiseksi
- ✓ Häädettävällä on kotirauha muuttopäivään asti
 - ✓ Ei koske liike-, tehdas-, varasto-, tai muita vastaavia tiloja
- ✓ Jos häädettävä ei ole noudattanut muuttopäivää, mutta alkaa kuljettamaan omaisuutta pois itse, on siihen annettava mahdollisuus
- ✓ Fyysisen vastarinnan osalta pyydetään virka-apua poliisilta
- ✓ Myös uhkasakkohäätö on mahdollinen

HÄÄDETYN OMAISUUS

- ✓ Häätöperusteessa tarkoitetuissa asuin- tai muissa tiloissa sekä niihin välittömästi liittyvällä alueella oleva omaisuus kuljetetaan pois
- ✓ Kerrostalossa varastotilat ja autopaikka kuuluvat kohdetiloihin
- ✓ Häätöön ei kuulu roskien siivoaminen kohdetiloista
- ✓ Maastoon jätetyn omaisuuden poistaminen ei kuulu häädön tp:oon
- ✓ Arvokas omaisuus ulosmitataan (myös erottamisedun alainen) ja kuljetetaan pois tai myydään paikan päällä
- ✓ Häädetyllä on oikeus noutaa erottamisoikeuden alainen omaisuus -> täytyy maksaa täytäntöönpano- ja kuljetuskulut ennen myyntiä
- ✓ ”Lukkoseppähäätö” -> omaisuus jätetään tiloihin ja vaihdetaan lukot
 - ✓ Uomiehellä on kuukausi aikaa myydä, varastoida tai hävittää omaisuus



HÄÄDETYN OMAISUUS (jatkuu)

- ✓ Erityisomaisuuden suhteen menetellään tavalla, jota olosuhteet huomioiden voidaan pitää kohtuullisena
- ✓ Erityisomaisuutta ovat mm.
 - ✓ Eläimet (virka-apu kunnaneläinlääkäri/eläinsuojeluviranomainen)
 - ✓ Räjähteet ja muut yleisvaaralliset aineet (virka-apu poliisi/palokunta)
 - ✓ Ampuma-aseet luovutetaan poliisille
 - ✓ Valokuvat, asiakirjat ja muut vastaavat esineet otetaan talteen, jos ne ovat helposti havaittavissa ja erotettavissa muusta omaisuudesta
 - ✓ Ainutkertainen omaisuus (yritetään palauttaa velalliselle)
 - ✓ Lääkkeet
- ✓ Otetaan ulosottomiehen haltuun, säilytetään määrätty aika -> noutomahdollisuus -> hävitys tai myynti, ellei hädettävä nouda

OMAISUUDEN HÄVITTÄMINEN

- ✓ Omaisuus voidaan hävittää; ulosottomiehen toimesta, ulkopuolisen toimesta (uomiehen toimeksianto), hakijan toimesta (uomiehen lupa)
 - ✓ Hävityslupaa ei anneta ilman käyntiä paikalla
- ✓ Hävityskustannukset tulevat hakijan maksettavaksi
 - ✓ Jos ulosottomies hävittää omaisuuden, vaaditaan kuluennakko
- ✓ Ulosottomies päättää mikä omaisuus otetaan talteen ja mikä hävitetään
- ✓ Luvan antamisen jälkeen hädetty ei voi saada omaisuuttaan takaisin ilman hakijan myötävaikutusta
 - ✓ Hakija ja hädetty sopivat omaisuuden poisviennistä keskenään
- ✓ Häädetylle on ilmoitettava, miten omaisuuden suhteen on menetelty

MUUTA HÄÄDÖISTÄ

- ✓ Häätö on toimitettu, kun hädettävä on poistettu kohdetiloista tai hänen pääsynsä kohdetiloihin on estetty
- ✓ Asian vireilläolo päättyy, kun omaisuus myyty, varastoitu tai hävitetty
- ✓ Jos hakija peruuttaa hädön, samalla päätöksellä ei voida enää häätää
- ✓ Uhkasakkohäätö
 - ✓ Erittäin harvinainen
 - ✓ Hädettävää painostetaan uhkasakon uhalla muuttamaan ja huolehtimaan omaisuuden poiskuljettamisesta (voudin päätös)
 - ✓ Vastaajan tulee olla maksukykyinen, kyse niskoittelusta, vuokravelkahädöissä tulee tuskin kyseeseen