
SELVITYS **HÄÄTÖJEN KUSTANNUKSISTA**

Vuokravelkapäivät 22.3.2023

owalgroup



Tausta ja tavoitteet

TAVOITTEET JA TOTETUS

- Aikaisemmat arviot häätöjen kustannuksista perustuvat vuonna 2011 julkaistuun kiinteistönomistajien arvioon, jotka pohjautuvat vielä vanhempiin laskelmiin.
 - Arvion perusteella häädön kustannus vaihteli 5 000 euron ja 20 000 euron välillä.
- Selvityksen **tavoitteena** oli
 1. tunnistaa, eritellä ja kuvata, mistä kaikista yksittäisistä tekijöistä häädön kustannus muodostuu, ja
 2. muodostaa näiden pohjalta arvio häädön kokonaiskustannuksesta.
- **Tutkimuskysymykset** jakautuvat kolmeen pääteemaan:
 - Häätöprosessin kulut
 - Häätötoimenpiteiden toteuma
 - Häätöjen kokonaiskustannukset.
- Selvitys toteutettiin ARAn toimeksiannosta
- Aikataulu 10/2022 – 03/2023

MENETELMÄT



Aineistoanalyysi Häätöprosessia käsittelevä dokumenttiaineisto, mm. aikaisemmat tutkimukset, tiedot häätöjen määrästä, oikeudenkäyntikustannuksista ja vastaavista kuluista.



Haastattelut Taustoittavat asiantuntijahaastattelut sekä keskeisten asunnontarjoajien haastattelut, ensisijaisena tavoitteena tunnistaa prosessin eri vaiheet, niiden kustannukset sekä niihin vaikuttavia tekijöitä.



Sähköinen tietopyyntö Tietopyyntö laajensi selvityksessä käytettävää tietopohjaa (N=288).



Kustannusanalyysi Kustannusanalyysillä määriteltiin yksittäisen hädän kokonaiskustannukset eri tilanteissa.



Työpajat Tulosten validointityöpaja selvityksen loppuvaiheessa.

KUSTANNUSANALYYSI

- Kustannusanalyysillä määriteltiin yksittäisen **hädän kokonaiskustannukset eri tilanteissa**.
- Kokonaiskustannusten arviointiin sovellettiin SCM-menetelmätyypistä analyysiä.
 - Hallinnollisen taakan mittaamiseen kehitetty menetelmä tarjoaa hyvät lähtökohdat myös kokonaiskustannusten mallintamiseen.
- Laskentamallissa arvioitiin kunkin hädän kustannusten osatekijän vaikutusta kokonaiskustannukseen.
 - Osatekijöiden kustannukset standardoitiin haastatteluhavaintoihin ja asiantuntija-arvioihin perustuen.

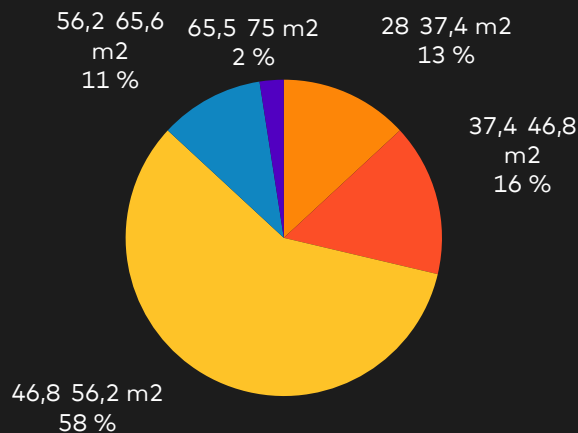


Häätöprosessi ja toteutuneet häädöt

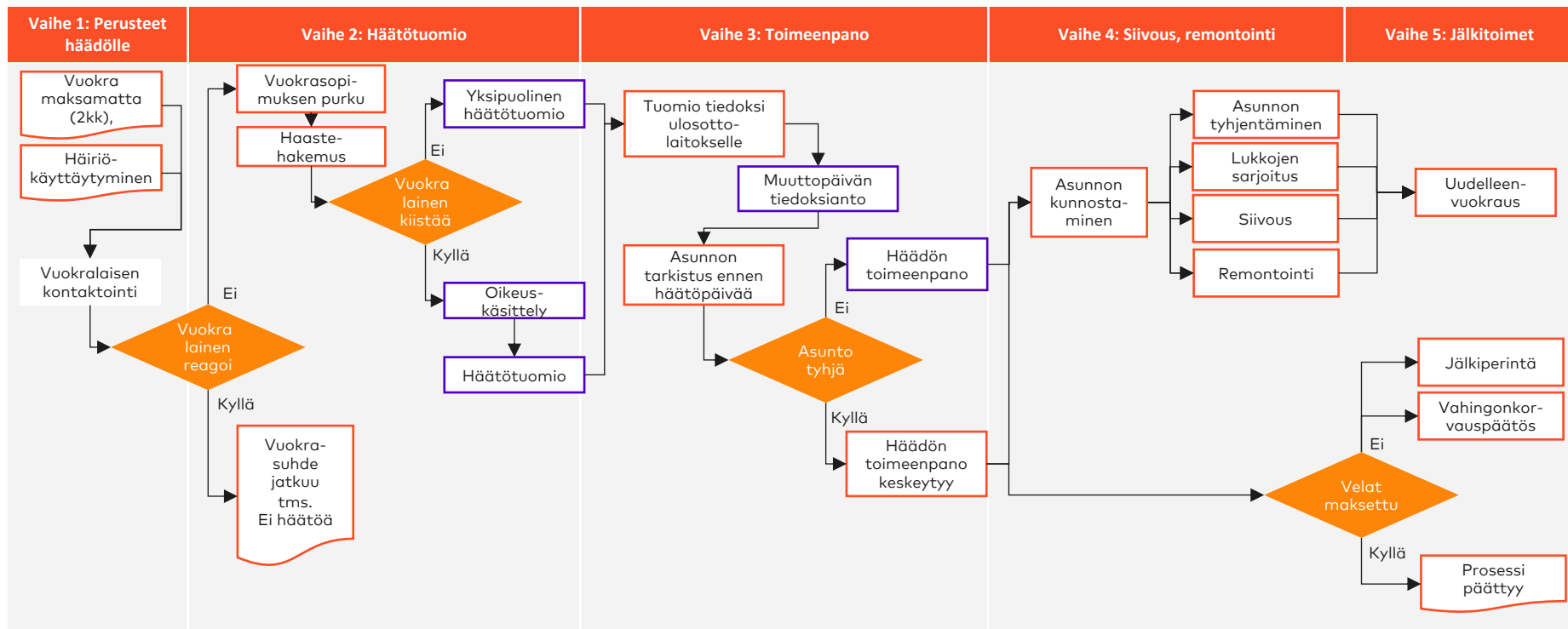
HÄÄDÖT

- Ulosottolaitoksen mukaan vuonna 2021
 - vireille tuli 6 818 häätöä,
 - häätöjä toimitettiin 3 837 kpl ja
 - hakijan peruuttamia häätöjä oli 2 87 kpl.
- Toimitettuja häätöjä on viime vuosina ollut hieman yli puolet vireille tulleista.
- Häädöistä valtaosa (58 %) kohdistuu 46–56 m² asuntoihin.
 - Tilastokeskuksen mukaan keskimääräinen kaksion pinta-ala on 54 m².

Asumnon koko, % vastaajista



HÄÄTÖPROSESSIN VAIHEET



HÄÄDÖN PERUSTEET JA HÄÄTÖTUOMIO

- Kertynyt **vuokravelka** on ylivoimaisesti yleisin syy häädölle.
 - Kyselyyn vastanneista vuokranantajista 77 % kertoi vuokravelan olevan syynä häätöön yli 80 %:ssa tapauksista.
 - Keskimäärin vuokravelka oli häädön syynä 89 % tapauksista.
 - Vastaajista 64 % kertoi häätöprosessin käynnistyvän, kun vuokra on jäänyt maksamatta kahden kuukauden ajalta.
- Vuokravelka voi koostua kokonaan maksamatta jääneestä vuokrasta tai maksamatta jääneestä vuokralaisen omavastuuosuudesta.
- Usein myös häiriökäyttäytymisestä johtuvan häädön taustalla on vuokravelkasaatavia.
- **Häätötuomio** haetaan käräjäoikeudelta sähköisellä lomakkeella.
 - Vuokrasaatavia koskevat riita-asiat ovat summaarisia riita-asioita
 - Vireille panemiseksi riittää suppeampi haastehakemus.
- Hätötuomion saaminen voi pitkittyä, mikäli vuokralainen kiistää häädön perusteet tai riitauttaa käräjäoikeuden tuomion.
- Lähes kaikki (99 %) käräjäoikeuden käsittelemistä hätötuomioista ratkaistaan kirjallisen käsittelyn perusteella.
- **Käräjäoikeuden käsittely** kesti vuonna 2022 keskimäärin 2,6 kuukautta, kun kyseessä oli häädön kirjallinen valmistelu.

HÄÄDÖN TOIMEENPANO

- **Ulosottolaitos vastaa häädön toimeenpanosta.**
 - Tiedotus häätötuomiosta sekä häädön ajankohdasta.
- Häädön jälkeen asunnon kunto tarkastetaan
 - 58 % vastaajista kertoi, että lukkojen sarjoitus toteutuu vähintään 75 %:ssa kaikista häädöistä.
- Ennen siivousta asunto myös tyhjennetään asukkaan mahdollisesti jättämistä tavaroista.
 - Tyhjentäminen edellyttää lupaa ulosottolaitokselta.
 - Ulosottomaksu on 50 % edullisempi, mikäli vuokranantaja vastaa itse asunnon tyhjentämisestä ulosottolaitoksen sijaan.
- Kyselyyn vastanneiden mukaan noin 65 %:ssa asunnoista riittää **tavanomainen perussiivous** häädön jälkeen.
 - Laajempi siivous on kuitenkin tarpeen noin 30 %:ssa asunnoista.
- Asunnoissa on häädettyjen asukkaiden jälkeen usein myös **remontointitarpeita.**
 - Häädöistä yli puolet (55 %) on sellaisia, joissa asunnon remontointitarpeet eivät ylitä tavanomaisia remontointitarpeita.
 - Koko asunnon laajempaa remontointia vaaditaan 20 % häätötapauksissa.
 - Myös kiinteiden kalusteiden uusimista edellyttävää remontointia vaaditaan 25 % tapauksista.

HÄÄDÖN JÄLKITOIMET

- Uudelleenvuokrauksen jälkeen häädetyn asukkaan vuokrasaatavat siirretään jälkiperintään.
- Jälkiperintää hoitavat pääasiassa perintätoimistot.
- Noin 50 % kyselyyn vastanneista vuokranantajista kertoi lisäksi hakevansa vahingonkorvauksia häädetyiltä asukkailta.
- Usein häädetyt ovat kuitenkin varattomia ja noin 70 % vuokraveloista jää vuokranantajan tappioksi.

HÄÄTÖPROSESSIN KUSTANNUKSET

Häätöprosessin vaihe	Kustannus		Työaika	Osuus hädöistä (mediaani)	Kategoria 1	Kategoria 2	Kategoria 3
	Mediaani	Keskiarvo	Mediaani				
					x	x	x
					x	x	x
					x	x	x
					x	x	x
					x	x	x
					x	x	x
						x	x
						x	x
							x
					x	x	
							x
						x	
							x
							x
					x	x	x

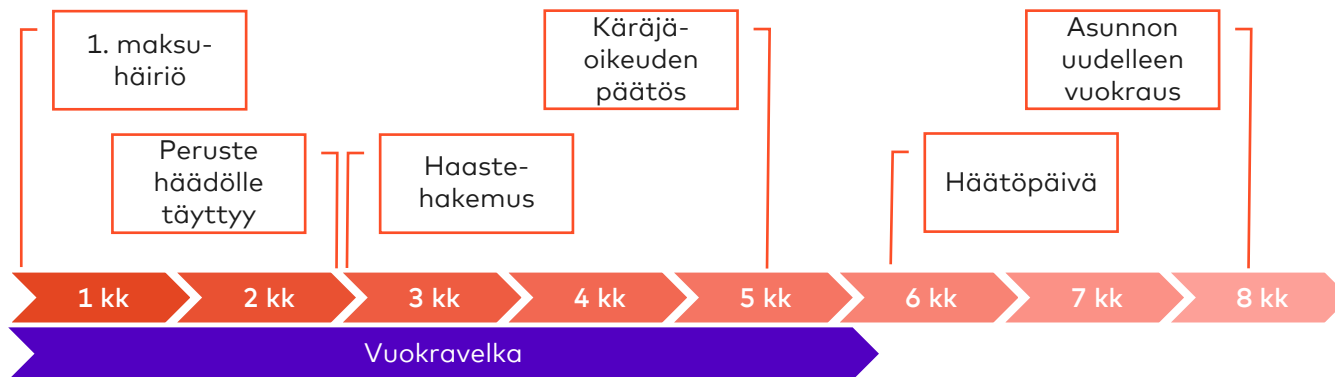


Häätöprosessin kesto ja vuokratvelka

HÄÄTÖPROSESSIN **KESTO**

- Keskimääräinen häätöprosessi voi kestää **jopa 8,5 kuukautta**.
 - Häädön perusteena on useimmissa tapauksissa kahden kuukauden vuokravelka.
 - Vuonna 2021 häätötuomion kirjallisen käsittelyn keskimääräinen käsittelyaika oli kaksi kuukautta ja kolme viikkoa.
 - Itse häätötuomion toimeenpanoon kuluu aikaa noin kuukausi.
- Ensimmäisestä maksuhäiriöstä varsinaiseen häätöpäivään voi siis kulua yli viisi kuukautta, jonka ajalta **vuokralaiselle kertyy vuokravelkaa**.
 - Tämän jälkeen asunnon omistajalla kestää vielä keskimäärin hieman yli kaksi kuukautta asunnon siivoamisessa, remontoinnissa ja uuden asukkaan hankinnassa.

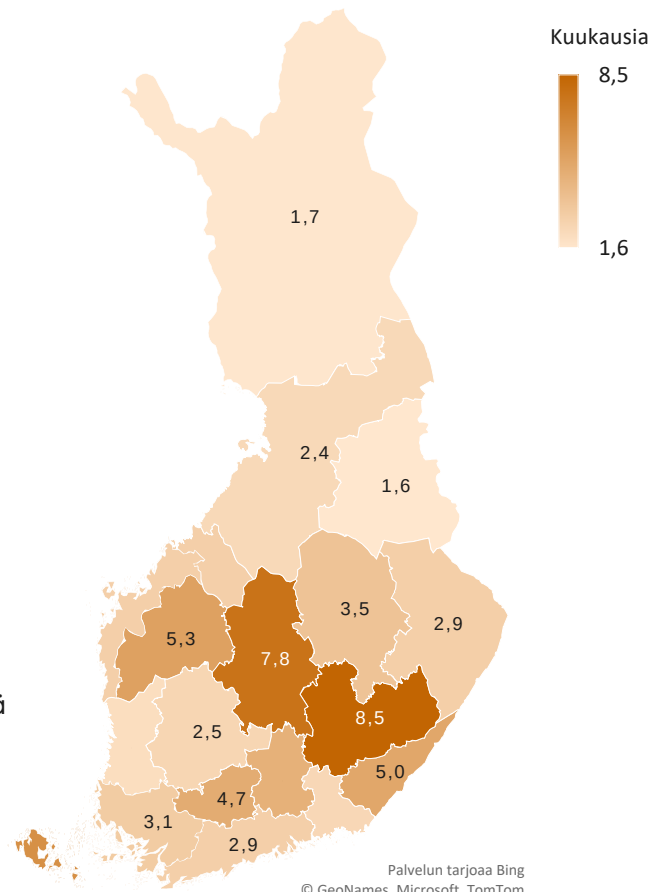
HÄÄTÖPOSESSIN KESTO



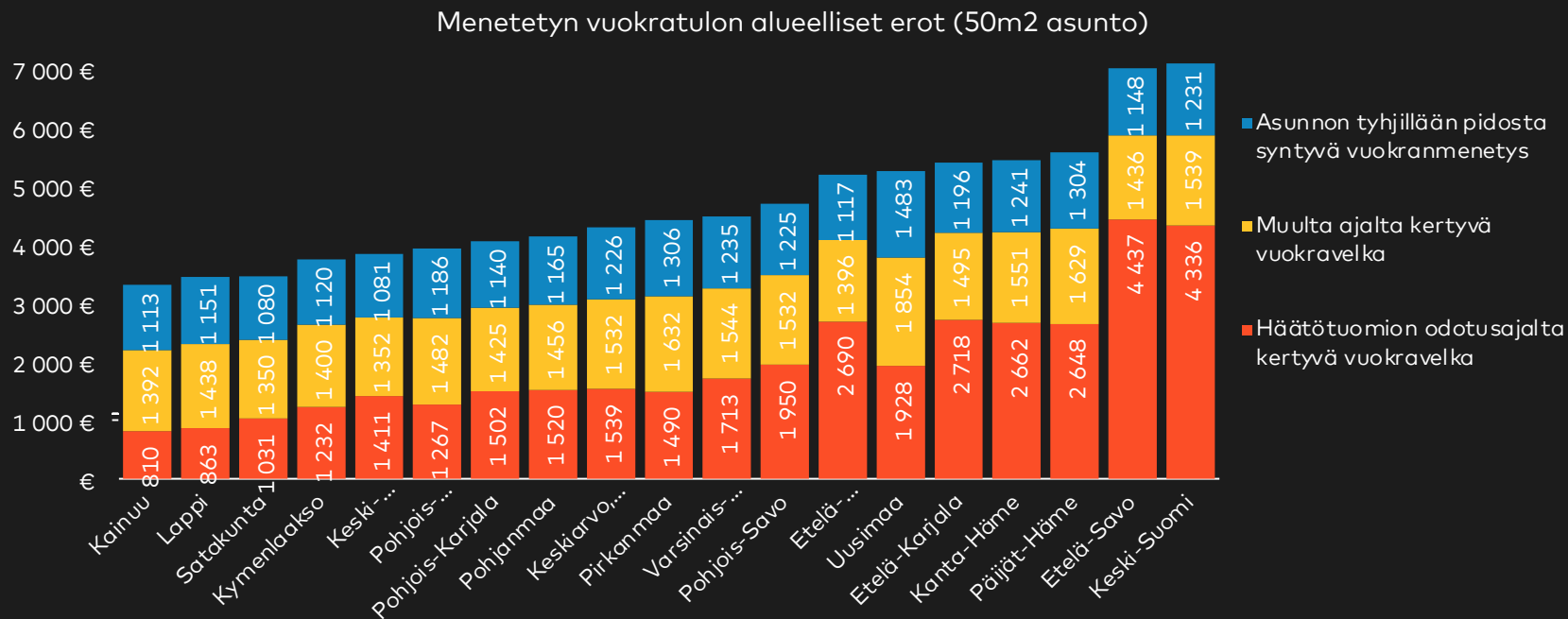
KERTYVÄ VUOKRAVELKA

- Alueiden välillä ei ole merkittäviä häätöprosessista johtuvia kustannuseroja.
- Häätöprosessin kokonaiskeston ja siten myös kertyvän vuokravelan määrään vaikuttaa kuitenkin merkittävästi **häätötuomion saamiseen kulunut aika**.
 - Käräjäoikeuksien käsittelyajat aiheuttavat merkittävimmät alueelliset erot häätöprosessien kustannuksiin ja kestoihin.
 - Vuonna 2021 käräjäoikeuksissa käsiteltyjen häätöjen kirjallisten valmistelujen käsittelyajat vaihtelivat Kainuun käräjäoikeuden noin seitsemästä viikosta Etelä-Savon käräjäoikeuden 8,5 kuukauteen.
- Toinen alueellisia eroja synnyttävä tekijä on **asuntojen vuokrataso**.
 - Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä ARA-rahoitteisten vuokrataksioiden neliövuokrat vaihtelivat vajaasta kymmenestä eurosta lähes 13,50 euroon.
 - Vuokrataso on selvästi korkein Uudellamaalla.

Käräjäoikeuden käsittelyaika 2021, häädön kirjallinen valmistelu



HÄÄTÖPROSESSIN AIKANA MENETETTY VUOKRATULO





Häädön kustannus

HÄÄDÖN KUSTANNUKSET*

* Ilman vuokravalkaa



1 600 -2 100 €

Helppo häätö

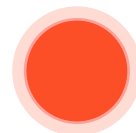
Asukkaan tiedottaminen
Haastehakemuksen laatiminen
Käräjäoikeuden päätös ja toimittaminen ulosottoon
Asunnon tarkistaminen
Häädön toimeenpano
Lukon sarjoitus
Perustason siivous
Vahingonkorvaushakemus



4 000-5 100 €

Tavallinen häätö

Asukkaan tiedottaminen
Haastehakemuksen laatiminen
Käräjäoikeuden päätös ja toimittaminen ulosottoon
Asunnon tarkistaminen
Häädön toimeenpano
Lukon sarjoitus
Asunnon tyhjentäminen
Pesutason siivous
Tavanomainen remontointi
Vahingonkorvaushakemus

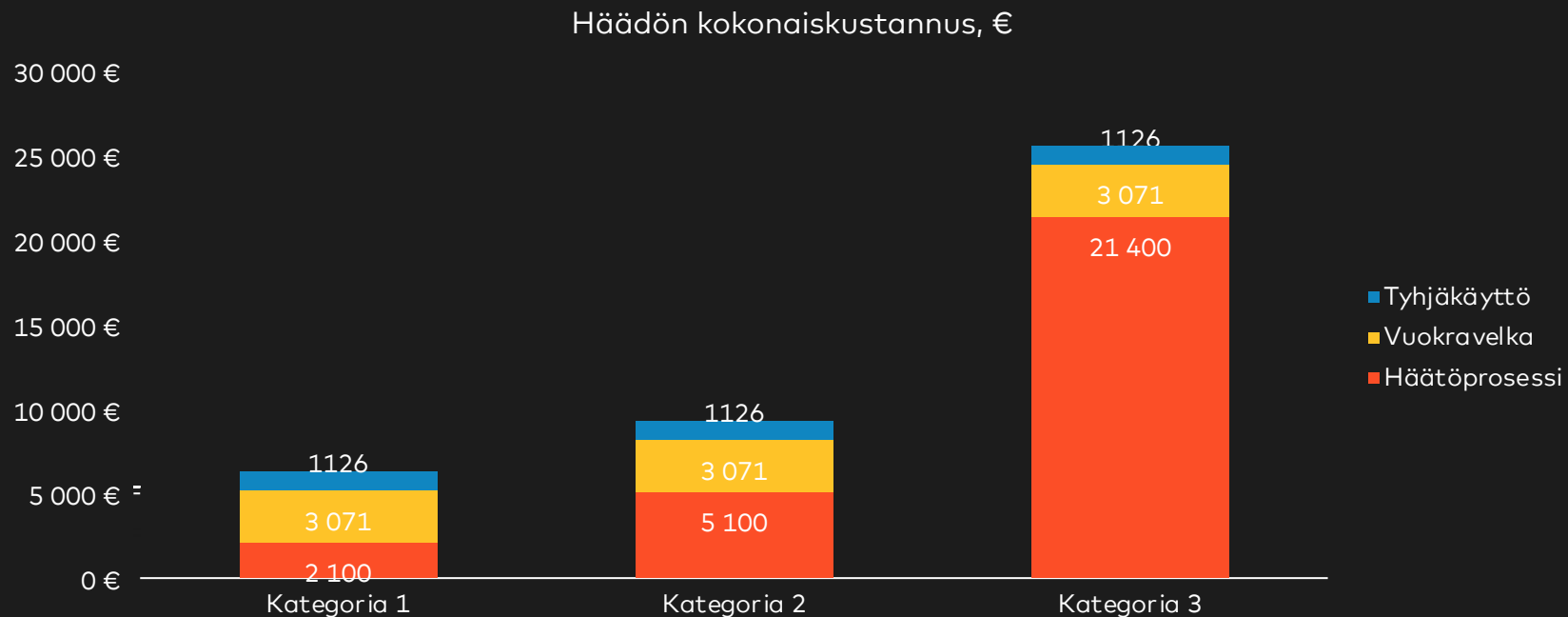


16 000-21 400 €

Vaikea häätö

Asukkaan tiedottaminen
Haastehakemuksen laatiminen
Käräjäoikeuden päätös ja toimittaminen ulosottoon
Asunnon tarkistaminen
Häädön toimeenpano
Lukon sarjoitus
Asunnon tyhjentäminen
Omaisuuksien varastointi
Vaativampi siivous
Remontointi, laajamittaisempi
Vahingonkorvaushakemus

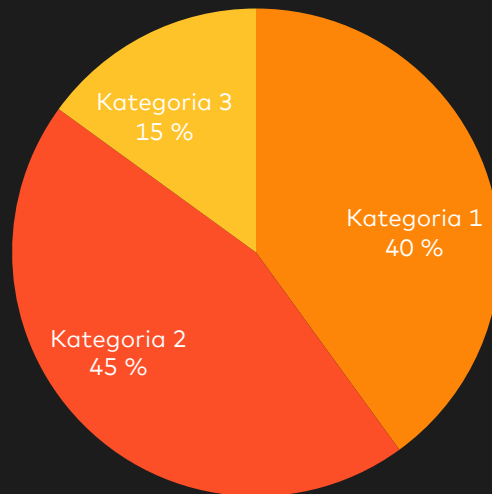
HÄÄDÖN KOKONAISKUSTANNUS



KOKONAISKUSTANNUS

- Häätöprosessien kustannukset eri kategorioiden yleisyys huomioiden (painotettu keskiarvo)
 - Häätöprosessin keskimääräinen kustannus 6 300 euroa.
 - Yhdessä vuokravelan ja asunnon tyhjäkäytön kustannuksen kanssa keskimääräinen hädön laskennallinen **kokonaiskustannus on noin 10 600 euroa.**

Häätökategoriat





Hyvät käytännöt

VUOKRANANTAJAN KUSTANNUKSISTA YHTEISKUNNAN KOKONAISKUSTANNUKSIIN

- Tässä selvityksessä kustannuksia on tarkasteltu vuokranantajien näkökulmasta ja yhteiskunnallisten kokonaiskustannusten tarkempi tarkastelu on rajattu selvityksen ulkopuolelle.
 - Häätöjen kokonaiskustannukset ovat näitä kuluja huomattavan paljon suuremmat – niin yksilölle kuin yhteiskunnallekin.
 - Suuri osa häädöistä toteutuu sosiaalisesti tuetusta asuntokannasta, jolloin häätöä seuraavien kustannusten erottelu vuokranantajan ja yhteiskunnan välillä on jossain määrin keinotekoista, mikäli asunnot ovat kunnan omistamia.
- Kuvattu prosessi tuo näkyväksi häädön eri vaiheiden sisällön ja niihin liittyvät kustannukset. Näistä on toivottavasti hyötyä asuntojen omistajien prosessien kehittämisessä ja ennaltaehkäisevien palveluiden suunnittelussa.
 - Kustannuksia syntyy jokaisesta häätöprosessista, mutta suurimmiksi ne kohoavat prosessin pitkittyessä sekä laajempien remontointitarpeiden yhteydessä.
 - Ennaltaehkäisevillä toimilla kuten asumisneuvonnalla pystytään estämään prosessien käynnistymistä kokonaan ja katkaisemaan prosesseja, jolloin syntyvät kustannukset rajoittuvat alkuvaiheen hallinnollisiin kuluihin.

HYVÄT KÄYTÄNNÖT

Asumisneuvonnalla

- Merkittävä vaikutus häätöjen ennaltaehkäisemiseen.
- Kontaktointi hyvissä ajoin ennen häätöprosessin virallista alkua.
- Talouden hallintaan liittyvä neuvonta.
- Asumis- ja elinkustannusten nousu saattaa laajentaa tarvetta lähivuosina myös muuhun kuin tuettuun asuntokantaan

Asumisneuvonnan palveluohjaus ja verkostotyö

- Asumisneuvonnan ja eri toimijoiden (esim. sosiaalitoimi, velkaneuvonta) yhteistyö

Asukasviestinnän kanavien ja selkokielisyyden kehittäminen

- Asukasviestinnän tulee olla selkeää ja helposti ymmärrettävää
- Selkeät asukassivut, mihin asiakas voi itse kirjautua katsomaan velkatilannettaan ilman yhteydenottoa.

HYVÄT KÄYTÄNNÖT

Selkeä ja tavoitteellinen sisäinen vuokraalvontaprosessi

- Robotiikan hyödyntäminen.
- Asiakaslähtöinen palvelu vaikeissa asioissa madaltaa asiakkaan kynnystä ottaa yhteyttä vuokranantajaan asioiden selvittämiseksi.

Kustannustietoisuuden kasvaminen

- Vuokranantajien omien käytäntöjen kehittämisen ja tehostamisen.
- Häätöjen ennaltaehkäisyn resursoinnin perustelu on yksinkertaisempaa, kun taustalla on tutkittua tietoa toteutuvien häätöjen todellisista kustannuksista.
- Vuokranantajat, joilla on selkeästi hallinnoitu ja määritelty häätöprosessi, ovat myös parhaiten tietoisia häädöistä aiheutuvista kustannuksista.