
SELVITYS **HÄÄTÖJEN KUSTANNUKSISTA**

Mitä häätö maksaa? -webinaari häätöprosessin kustannuksista
18.4.2023

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.
- Tämän selvityksen **tavoitteena** oli
 1. tunnistaa, eritellä ja kuvata, mistä kaikista yksittäisistä tekijöistä häädön kustannus muodostuu, ja
 2. muodostaa näiden pohjalta arvio häädön kokonaiskustannuksesta.
- **Tutkimuskysymykset** jakautuivat kolmeen pääteemaan:
 1. häätöprosessin kulut,
 2. häätötoimenpiteiden toteuma ja
 3. 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.

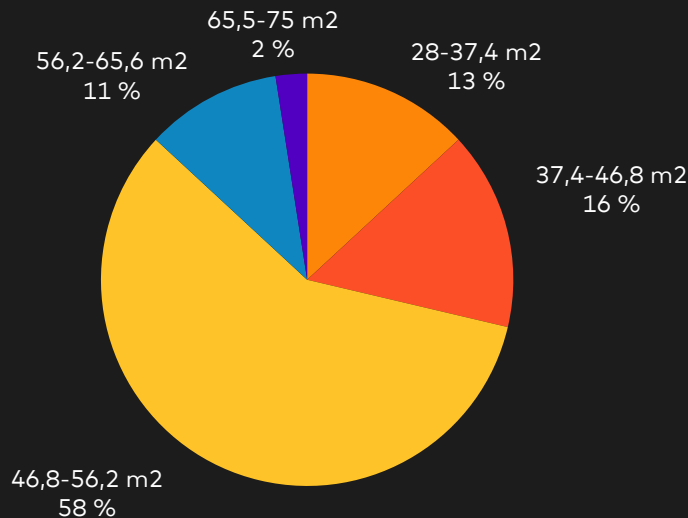


Häätöprosessi ja toteutuneet häädöt

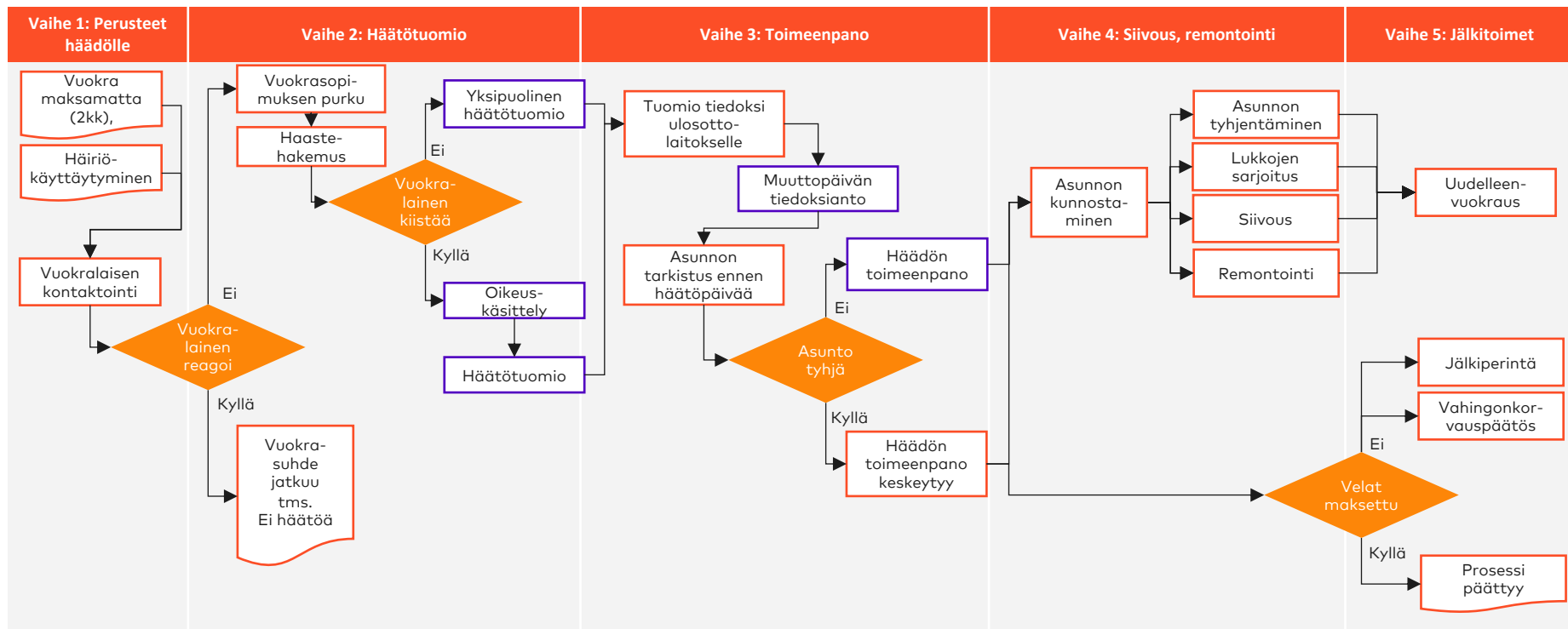
HÄÄDÖT

- 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.

Asunnon koko, % vastaajista



HÄÄTÖPROSESSIN VAIHEET



HÄÄTÖPROSESSIN KUSTANNUKSET

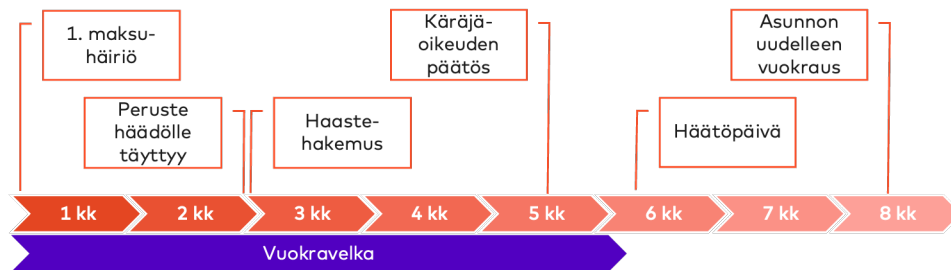
Häätöprosessin vaihe		Kustannus		Työaika	Osuus hädöistä (mediaani)	Kategoria 1	Kategoria 2	Kategoria 3
		Mediaani	Keskiarvo	Mediaani				
1.	Asukkaan tiedottaminen alkuvaiheessa	98 €	111 €	83 €	100,0 %	x	x	x
2.	Haastehakemuksen laatiminen	100 €	118 €	42 €	100,0 %	x	x	x
	Käräjäoikeuden päätös ja toimittaminen ulosottoon	65 €	75 €	28 €	100,0 %	x	x	x
3.	Asunnon tarkistaminen (lähteekö asukas muuttopäivään mennessä)	140 €	145 €	56 €	100,0 %	x	x	x
	Hädön toimeenpanon suorittaminen ja kohteessa käynti häätöpäivänä	100 €	106 €	56 €	100,0 %	x	x	x
4.	Lukon sarjoitus (tai vastaava toimenpide)	300 €	311 €	28 €	80,0 %	x	x	x
	Asunnon tyhjentäminen (+tyhjennysluvan odotusaika)	500 €	556 €	140 €	50,0 %		x	x
	Jättekustannukset (jos ei varastoitavaa)	150 €	207 €	28 €	50,0 %		x	x
	Omaisuuksien varastointi	500 €	587 €	224 €	0,0 %			x
	Siivous (perustaso)	250 €	255 €	112 €	55,0 %	x	x	
	Siivous (normaalista vaativampi)	500 €	612 €	280 €	30,0 %			x
	Remontointi, pintojen uusiminen (tavanomainen)	1 000 €	1 451 €	560 €	50,0 %		x	
	Remontointi, laajamittaisempi (koko asunnon uusiminen)	8 000 €	10 684 €	1 008 €	20,0 %			x
	Remontointi, kiinteiden kalusteiden uusiminen (kaapistot, jääkaappi, jne.)	2 000 €	3 350 €	420 €	12,5 %			x
5.	Vahingonkorvauspäätöksen hakeminen	135 €	431 €	42 €	77,5 %	x	x	x



Häätöprosessin kesto ja vuokratvelka

HÄÄTÖPROSESSIN KESTO

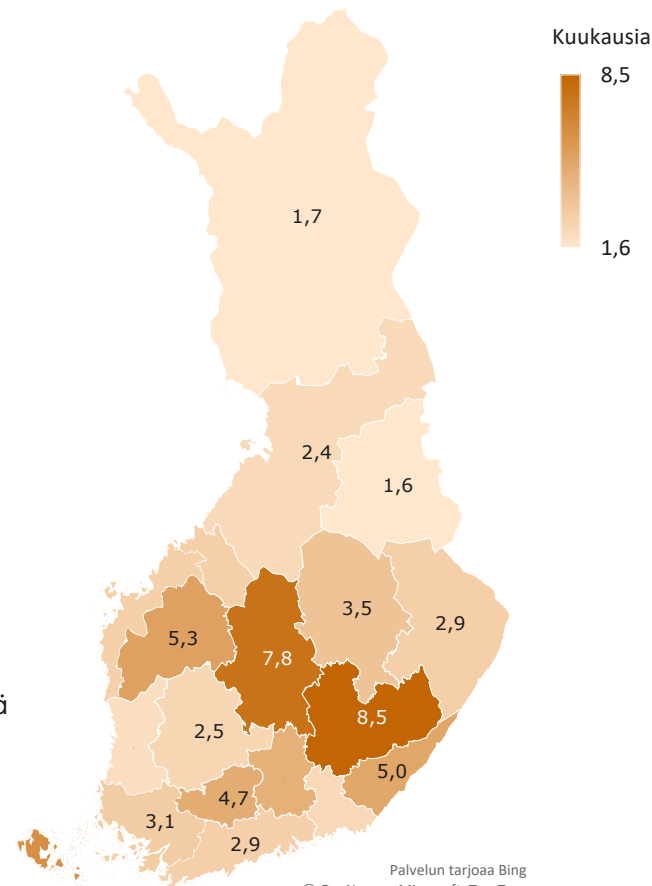
- Keskimääräinen häätöprosessi voi kestää jopa **7,5 kk.**
- Vuokralaiselle kertyy **vuokravelkaa jopa 5 kk ajalta**
 - Häädön perusteena on useimmissa tapauksissa 2 kk vuokravelka.
 - Vuonna 2021 häätötuomion kirjallisen käsittelyn käsittelyaika oli 2,6 kk
 - Itse häätötuomion toimeenpanoon kuluu aikaa noin 1 kk.
- Asunnon omistajalla kestää vielä keskimäärin yli 2 kk asunnon siivoamisessa, remontoinnissa ja uuden asukkaan hankinnassa.



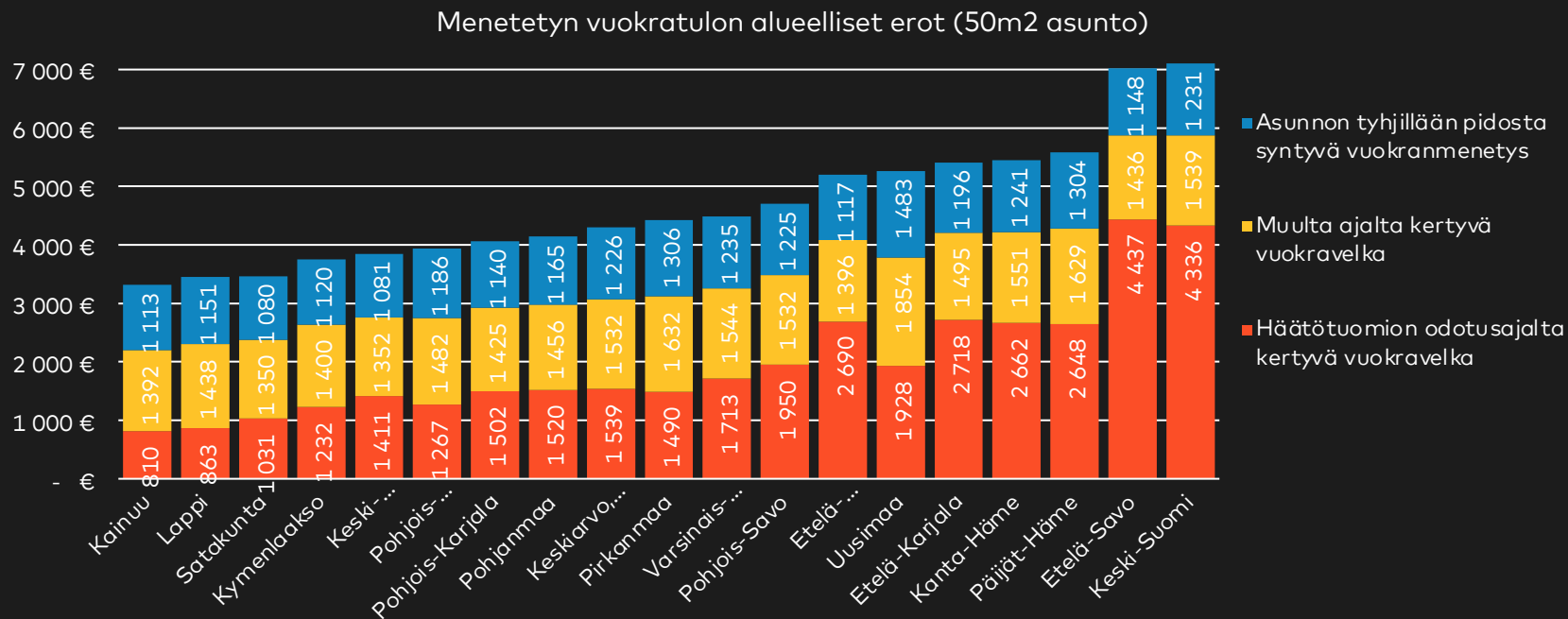
KERTYVÄ VUOKRAVELKA

- Alueiden välillä ei ole merkittäviä itse 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 vuokravelkaa ja tyhjäkäyttöä



1 600 -2 100 €

Kategoria 1

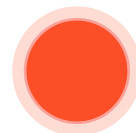
Asukkaan tiedottaminen
Haastehakemuksen laatiminen
Käräjäoikeuden päätös ja toimittaminen ulosottoon
Asunnon tarkistaminen
Häädön toimeenpano
Lukon sarjoitus
Perustason siivous
Vahingonkorvaushakemus



4 000-5 100 €

Kategoria 2

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

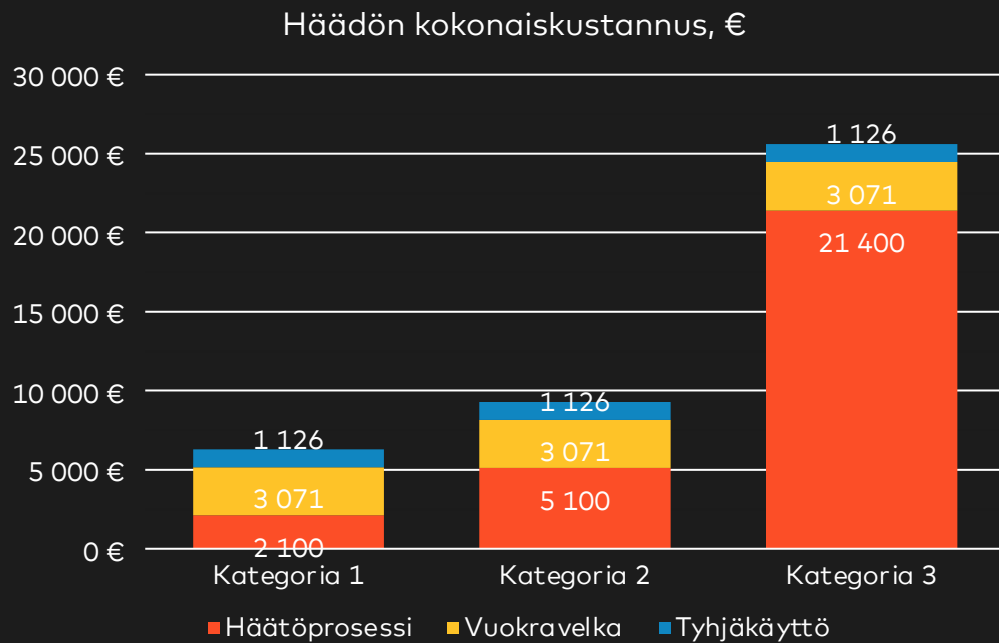


16 000-21 400 €

Kategoria 3

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



- Eri häätökategorioiden osuus häädöistä
 - Kategoria 1: 40 %
 - Kategoria 2: 45 %
 - Kategoria 3: 15 %
- Keskimääräinen häädön laskennallinen kokonaiskustannus on noin 10 600 euroa.
 - Vuokravelka ja asunnon tyhjäkäyttö huomioiden.
 - Pelkän häätöprosessin keskimääräinen kustannus 6 300 euroa.
 - Häätöprosessien kustannukset eri kategorioiden yleisuus huomioiden.



Hyvät käytännöt

VOOKRANANTAJAN 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 **tuottaa 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 resurssoinnin 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.