

# Selvitys häätöjen kustannuksista

**Taru Aihinen, Jeremias Kortelainen,  
Noora Luomala, Olli Oosi ja  
Henrik Pekkala**



ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN  
RAPORTTEJA I | 2023

# Selvitys häätöjen kustannuksista

**Taru Aihinen, Jeremias Kortelainen,  
Noora Luomala, Olli Oosi ja  
Henrik Pekkala**

**ara** Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

LAHTI 2023

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusraportteja 1 | 2023  
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Kansikuva: Kuvatoimisto Rodeo Oy  
Taitto: PunaMusta Oy

Julkaisu on saatavana myös internetistä:  
[www.ara.fi/julkaisut](http://www.ara.fi/julkaisut)

Vantaa 2023

ISBN 978-952-11-5565-9 (PDF)  
ISSN 1797-5514 (verkojulkaisu)

## ESIPUHE

Aikaisemmat laskelmat asumista turvaavan työn kustannushyödyistä ovat perustuneet vuonna 2011 julkaistuu arvioon, joka puolestaan pohjautuu vielä aikaisemmin toteutettuihin laskelmiin. Oli siis korkea aika päivittää arvio nykypäivään.

Selvityksestä huomataan, että häätöjen kustannuksissa on valtavaa hajontaa. Myös aineiston pohjalta luodun typologian kolmessa kategoriassa on suurta vaihtelua. Vakiokustannuksena on kuitenkin systemaattisesti lähes kaikissa vuokraveloista johtuvissa häädöissä koko häätöprosessin ajan juokseva vuokravelka. Useimmiten häätöjen kulut jäävät vuokranantajan tappioksi, ja siirtyvät lopulta muiden asukkaiden maksettavaksi korkeampien vuokrien muodossa. Kun tiedetään, että suurin osa häädöistä johtuu nimenomaan vuokraveloista, nähdään myös, että on ensisijaisen tärkeää ehkäistä vuokravelan syntymistä ja puuttua varhaisessa vaiheessa vuokranmaksuongelmiin. Ennaltaehkäisevä työ koituu lopulta niin asukkaan, naapureiden kuin vuokraloyhtiönkin parhaaksi.

Tilastojen mukaan noin puolet vireille tulleista häädöistä toimeenpannaan. Vaikka asukas muuttaisikin ennen häädön toimeenpanoa, on prosessin käynnistämisestä ehtinyt jo syntyä kustannuksia vuokraloyhtiölle. Jos kustannuksilta halutaan välttyä, pitäisi ongelmat asukkaan kanssa ratkaista varhaisemmassa vaiheessa, jo ennen häätöprosessin käynnistämistä. Häätö ei ole nopea eikä halpa ratkaisu.

Haluamme kiittää kaikkia selvitykseen osallistuneita tahoja tiedon jakamisesta, sekä Owl Group Oy:ta hyvin toteutetusta työstä. On ollut hienoa huomata, miten mielellään vuokraloyhtiöt jakavat hyviä käytäntöjään ja miten ripeästi omia prosesseja on ryhdytty kehittämään selvityksen herättämien ajatusten pohjalta. Toivotavasti selvitys lisää ymmärrystä häätöjen kustannusten muodostumisesta ja tukee vuokraloyhtiöitä oman toimintansa kehittämisessä.

Helsingissä, Orimattilassa ja Turussa 7.3.2023,  
Vilja Kamppila, Sina Rasilainen ja Mirka Järvinen, ARA

## SISÄLLYS

<b>Esipuhe</b> .....	3
<b>I Johdanto</b> .....	5
1.1 Tausta ja tavoitteet .....	5
1.2 Menetelmät ja aineistot .....	6
<b>2 Häätöprosessi ja toteutuneet häädöt</b> .....	8
2.1 Toteutuneet häädöt .....	8
2.2 Taustalla vaikuttavat syyt .....	10
2.3 Häätöprosessin vaiheet .....	11
2.4 Häätöprosessin kesto ja vuokratelka .....	14
<b>3 Häädön kustannus</b> .....	18
3.1 Häätöprosessin eri vaiheiden kulut .....	18
3.2 Häädön kokonaiskustannus .....	20
3.3 Hyvät käytännöt .....	23
<b>4 Johtopäätökset</b> .....	24
4.1 Häätöprosessin kustannus .....	24
4.2 Häätöjen kokonaiskustannus .....	24
<b>Taulukko- ja kuvaluettelo</b> .....	26
<b>Lähteet</b> .....	26

# 1 Johdanto

1.1

## Tausta ja tavoitteet

Selvityksen tavoitteena oli tunnistaa, eritellä ja kuvata, mistä kaikista yksittäisistä tekijöistä häätöprosessin kustannus muodostuu ja näiden pohjalta muodostaa arvio häädön kokonaiskustannuksesta. Selvityksessä keskitytään erityisesti häätöjen kustannusten tunnistamiseen ja uudelleenarviointiin. Selvityksen tarkastelun ulkopuolelle rajattiin häädöistä johtuvat yhteiskunnalliset vaikutukset.

Tarkastelun päähuomio selvityksessä oli ARA-asuntokantaa omistavissa tahoissa. Lisäksi selvitettiin, onko häätöjen kustannuksissa eroja alueen, erityyppisten vuokranantajien tai asumisneuvonnan tarjoamisen vaikutuksesta.

Asumisneuvonnan on arvioitu vähentävän merkittävästi erityisesti vuokratas- teista johtuvia vireille pantuja sekä toteutuneita häätöjä<sup>1,2</sup>, ja asumiseen kytketyllä talousneuvonnalla on havaittu olevan vuokratas- teita vähentäviä vaikutuksia<sup>3</sup>. En- naltaehkäisevän työn hyötyjen osoittaminen päätöksenteon edellyttämällä tasolla on vaikeaa, sillä hyödyt realisoituvat pitkällä aikavälillä. Myös asumisneuvontaa koordinoivat tahot kunnissa ovat tuoneet esiin tämän haasteen sekä tarpeen yrittää arvioida saavutettavissa olevia kustannushyötyjä. Hyötyjen osoittamisen tärkeys ko- rostuu asumisneuvonnan lakisäateistämisen ja hyvinvointialueiden perustamisesta johtuvien muutosten keskellä.

Aikaisemmat laskelmat asumista turvaavan työn kustannushyödyistä ovat pe- rustuneet vuonna 2011 julkaistuun kiinteistönomistajien arvioon, joka jo itsessään pohjautuu vielä aikaisemmin toteutettuihin laskelmiin. Arvion perusteella häädön kustannukset vaihtelevat 5 000 euron ja 20 000 euron välillä tarvittavien toimien laajuuden mukaan<sup>4</sup>. Arvion epäajantasaisuus ja vaihteluväli heikentävät sen hyödyn- nettävyyttä. Tällä selvityksellä vastataan tarpeeseen uudesta, tarkemmasta kustan- nustiedosta, jota voidaan soveltaa erilaisten asunnontarjoajien kohteisiin.

Häädöt ovat asunnon omistajille merkittävä kuluerä. Lähtökohtaisesti häädön kustannukset kuuluvat pääosin asukkaan vastuulle, mutta merkittävä osa häädöistä perustuu maksamattomiin vuokriin ja asukkaiden merkittäviin taloudellisiin vai- keuksiin. Näissä tapauksissa niin vuokratas- teita kuin häädönkin kustannukset jäävät lopulta vuokranantajan tappioksi. Nämä kustannukset siirtyvät vuokralaisten mak- settavaksi kohteissa, joissa vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella.

Tässä selvityksessä keskitytään häätöprosessiin kiinteästi liittyviin vuokrananta- jien kustannuksiin. Vuokranantajille aiheutuvien kustannusten tarkan määrittelyn jälkeen tulee pyrkiä toistamaan myös laajempien yhteiskunnallisten vaikutusten arviointi. Lisäksi tulee huomioida häädetylle asukkaalle koituvat vaikeudet, niin inhimillisesti kuin taloudellisestikin.

Selvityksen tutkimuskysymykset jakautuivat tiedonkeruun toteutuksen näkökul- masta kolmeen pääteemaan sekä näitä täydentävään yhteenvedon ja johtopäätökset käsittävään osaan. Tutkimusteemoja ja -kysymyksiä on kuvattu taulukossa 1.

---

<sup>1</sup> YM, 2011. <sup>2</sup> Oosi ym., 2019. <sup>3</sup> Owl Group Oy, 2021. <sup>4</sup> YM, 2011.

Taulukko 1. Tutkimusteemat ja -kysymykset

Teema	Kysymys
1. Häätöprosessin kulut	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mistä kuluista häädön kokonaiskustannus muodostuu?</li> <li>Millaisia ja minkä suuruisia kustannuksia häädön syihin voi liittyä?</li> <li>Millaisia kustannuksia keskeytyvästä prosessista syntyy?</li> </ul>
2. Häätötoimenpiteiden toteuma	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miten paljon häätöjä toteutuu?</li> <li>Miten suuri osuus häädöistä on kustannuksiltaan kalliita ja kuinka suuri osuus kustannuksiltaan pienempiä?</li> </ul>
3. Häätöjen kokonaiskustannukset	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kuinka suuri arviolta on yhden häädön kokonaiskustannus?</li> <li>Kuinka suuret häätöjen kokonaiskustannukset ovat vuokranantajille?</li> <li>Millaisia kuluja erityyppisistä häädöistä syntyy?</li> <li>Onko kustannuksissa eroa alueellisesti tai ARA-yhteisöjen ja yksityisten vuokratoyhtiöiden välillä?</li> <li>Mitä voidaan sanoa häätöjen kustannuksista yksityishenkilöiden vuokraamissa asunnoissa tai muista vuokranantajista?</li> <li>Ovatko häätöjen kustannukset pienemmät kunnissa tai vuokratoyhtiöissä, joissa on asumisneuvontaa?</li> </ul>
4. Yhteenveto ja johtopäätökset	<ul style="list-style-type: none"> <li>Näkökulmia yhteiskunnan kokonaiskustannuksiin</li> <li>Hyvät käytännöt: häätöjen määrää ja kustannuksia alentavat tekijät</li> <li>Näkökulmia häätöjen kustannustiedon hyödyntämiseen</li> </ul>

Työtä ohjasi ARAn edustajista koostuva ohjausryhmä. Arviointi toteutettiin tiiviissä aikataulussa ajalla 10/2022–2/2023, ja sen toteutti Owl Group Oy yhteistyössä KPMG Oy:n kanssa.

Menetelmien ja aineistojen kuvailun jälkeen, raportin toisessa luvussa, kuvataan häätöprosessia ja häätöjen yleisyyttä Suomessa. Luvussa 3 käsitellään häädön kustannuksia. Yhteenveto kokonaisuudesta ja näkökulmia häätöjen yhteiskunnallisista vaikutuksista esitetään luvussa 4.

## 1.2

### Menetelmät ja aineistot

Selvityksessä hyödynnettiin useita tiedonkeruu- ja analyysimenetelmiä. Arvioinnissa toteutettiin **dokumenttianalyysi**, jossa hyödynnettiin dokumenttiaineistoja sekä muuta arvioinnissa kerättyä tietoa. Analyysissa kartoitettiin systemaattisesti häätöprosessia käsittelevää dokumenttiaineistoa sekä koottiin myöhempien työvaiheiden tueksi tarvittavia tietoja. Näihin sisältyvät aikaisempien tutkimusten lisäksi mm. tiedot häätöjen määrästä, oikeudenkäyntikustannuksista ja vastaavista eri kohderyhmiin yleistettävistä kuluista.

Vuokranantajille kohdistettu tiedonkeruu toteutettiin haastatteluiden ja sähköisen kyselyn muodossa. Haastatteluilla täydennettiin selvityksessä hyödynnettyä tietopohjaa kattamaan mahdollisimman laaja joukko erilaisia vuokranantajia. Haastatteluiden ensimmäisessä vaiheessa kuultiin keskeisiä teeman asiantuntijoita ja toisessa vaiheessa asunnontarjoajia.

Taustoittavilla **asiantuntijahaastatteluilla** kerättiin tietoa häätöjen toteutusprosessista yleisesti sekä viranomaiskustannuksista (yhteensä 3 ryhmä- tai yksilöhaastattelua).

Keskeisten **asunnontarjoajien haastatteluissa** ensisijaisena tavoitteena oli tunnistaa kaikki prosessin eri vaiheet, niiden kustannukset sekä kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä. Haastattelut kohdennettiin erilaisia alueita ja vuokranantajia kattaen sellaisille tahoille, jotka mahdollisimman hyvin pystyvät arvioimaan häädöistä aiheutuvia kustannuksia (yhteensä 12 ryhmä- tai yksilöhaastattelua).

**Sähköisellä tietopyynnöllä** laajennettiin selvityksen tietopohjaa. Tietopyyntö kattoi kustannusten lisäksi arvion niiden yleisyydestä, käytettävästä työajasta ja häätöjen kokonaismäärästä vuositasolla. Tietopyyntö välitettiin vastaajille ARAn Yhteisöasiakkaiden verkkoasioinnin kautta. Vastauksia saatiin yhteensä 288 kappaletta.

Tiedonkeruu toteutettiin yksittäisten toimijoiden tasolla, mutta arvioinnin havainnot on esitetty keskimääräisen häädön tasolla. Erilaisista häädöistä on muodostettu kolme case-kuvausta, joista ensimmäinen kuvaa nk. kevyttä häätöprosessia, joka etenee normaalien käytäntöjen mukaan. Toinen case-tapaus kuvaa hieman työlämpää häätöprosessia; prosessiin kuuluu muiden toimenpiteiden lisäksi myös mm. asunnon tyhjennys. Kolmas case-tapaus kuvaa ääritapausta, jossa asunnon uudelleenvuokraus edellyttää melko suuria remontointi- ja korjaustoimenpiteitä. Case-tapauksia kuvailaan selvityksessä termeillä ”Kategoria 1”, ”Kategoria 2” ja ”Kategoria 3”.

Sähköisellä kyselyllä kerätyn kustannusaineiston analysoinnissa on sovellettu osittain SCM-menetelmätyyppistä ajattelua. Sähköisessä kyselyssä häätöprosessin eri kustannustekijät kategorisoitiin haastattelujen pohjalta tunnistettuihin häätöprosessin eri vaiheisiin. Kunkin vaiheen osalta kerättiin tietoa niihin liittyvistä keskimääräisistä kiinteistä kustannuksista ja työaikakustannuksista. Eri vaiheisiin liittyviä kustannustekijöitä standardoitiin haastatteluhavaintojen ja asiantuntija-arvioiden pohjalta. **Kokonaiskustannusten laskentamalli** perusmuodossaan voidaan siis kuvata kaavalla, jossa prosessin eri vaiheisiin kuluva aika (H) kerrotaan ajan hinnalla (T).<sup>5</sup> Tähän lisätään prosessin eri kiinteät kustannukset (M). Eri osavaiheiden osalta kerättiin tietoa myös niiden ilmentymisen todennäköisyydestä, jonka avulla luotiin edellä kuvattuja häätökategorioita (Kategoriat 1–3).

Laskelmien tuloksia validoitiin **työpajassa**, johon kutsuttiin keskeiset tietolähteet. Validointityöpajassa käsiteltiin tiedonkeruun perusteella muodostuneet laskelmat ja esimerkkitapaukset. Samalla varmistettiin, että ne vastaavat toimijoiden käsitystä siitä, mitä he omassa työssään kohtaavat. Toisena teemana työpajassa käsiteltiin tulosten jatko- ja hyödyntämistä, eli sitä, miten tietoa voisi hyödyntää omassa toiminnassa tai miten kustannuksiin voisi vaikuttaa.

---

<sup>5</sup> Työaikakustannuksen hintana on käytetty 20 €/h ja palkkojen sivukulukertoimena kerrointa 1,5.



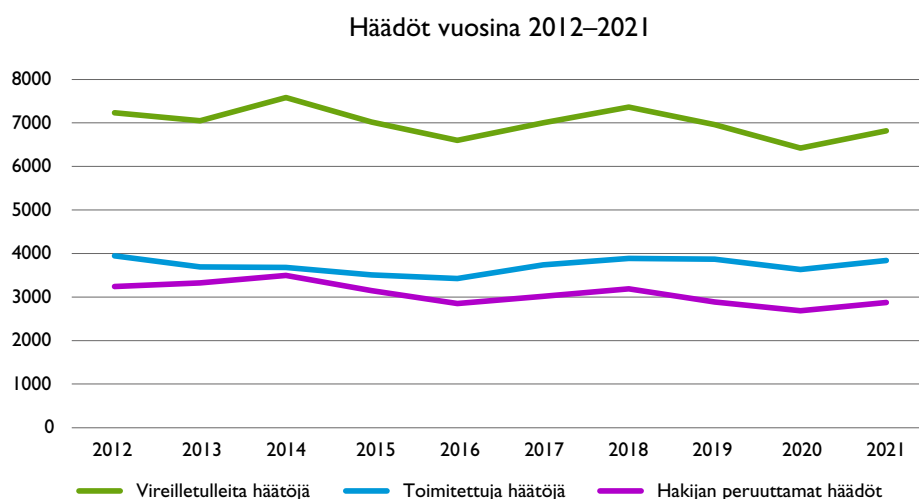
## 2 Häätöprosessi ja toteutuneet häädöt

Tässä luvussa tarkastellaan häätöjen yleisyyttä, häätöjen taustalla vaikuttavia syitä sekä häätöprosessia.

### 2.1

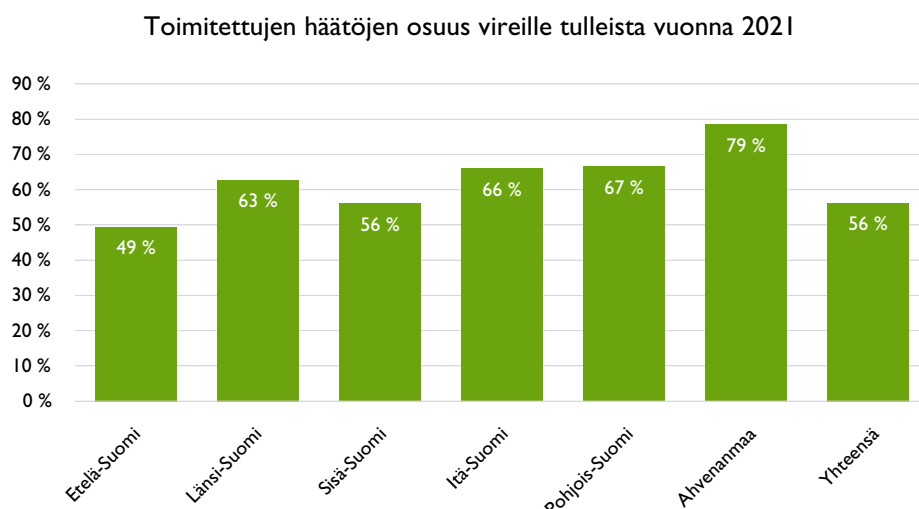
#### Toteutuneet häädöt

Ulosottolaitoksen tilaston mukaan vuonna 2021 vireille tuli 6 818 häätöä ja häätöjä toimitettiin 3 837 kappaletta. Hakijan peruuttamia häätöjä oli 2 874 kappaletta. Toimitettuja häätöjä on viime vuosina ollut hieman yli puolet vireille tulleista. Vaikka toimitettujen häätöjen kokonaismäärä on hieman laskenut vuosien 2012–2021 välillä, on niiden osuus vireille tulleista häädöistä kuitenkin kasvanut.<sup>6</sup> Vireille tulleiden, toimitettujen ja hakijan peruuttamien häätöjen kehitystä vuosina 2012–2021 on kuvattu kuvassa 1.



Kuva 1. Häädöt vuosina 2012–2021.

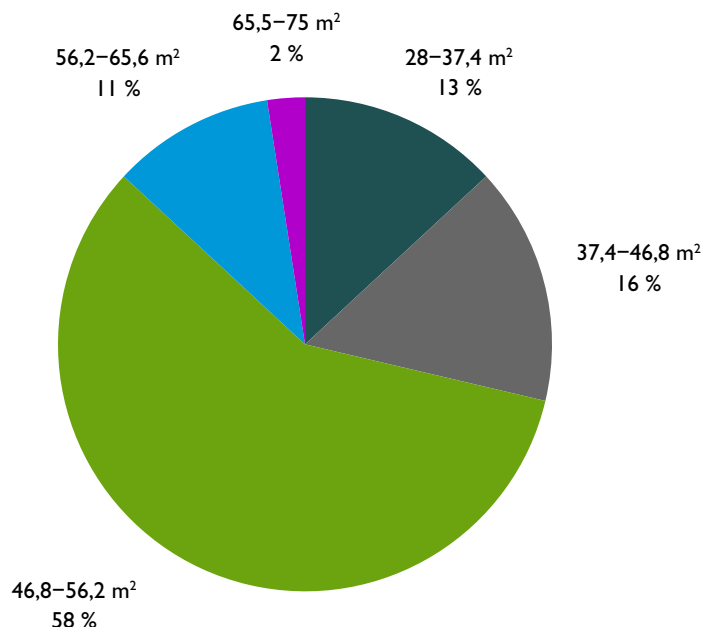
Häätöjen toteutumisessa on havaittu jo aikaisemmissa selvityksissä alueellisia eroja.<sup>7</sup> Ulosottolaitoksen tilastojen mukaan toimitettujen häätöjen osuus vireille tulleista vaihteli ulosottolaitoksittain 49,4 % ja 78,6 % välillä. Toimitettujen häätöjen osuuksia Ulosottolaitoksittain on esitetty seuraavassa kuvassa 2.



Kuva 2. Toimitettujen häätöjen osuus vireille tulleista Ulosottolaitoksittain vuonna 2021.

Häädöistä valtaosa (58 %) kohdistuu 46–56 neliömetrin asuntoihin. Tilastokeskuksen mukaan keskimääräinen kaksion pinta-ala on 54 m<sup>2</sup>.<sup>8</sup> Seuraavassa kuvassa 3 on kuvattu häätöjen jakautumista asunnon koon mukaan.

### Häätöjen jakautuminen asunnon koon mukaan



Kuva 3. Häätöjen jakautuminen asunnon koon mukaan, osuus vastaajista (n=122).

Vaikka ei suoraan voida arvioida tekijöitä erojen taustalla, asumisneuvonnan kaltaisilla palveluilla on mahdollista vaikuttaa häätöjen toteutumisasteeseen. Osa haastatelluista asiantuntijoista arvioi, että asumisneuvonnalla on erittäin suuri vaikutus häätöjen määrään:

---

*”Ennen vuotta 2020 meillä ei ollut asumisneuvojaa, silloin häätöjä oli 25 kpl. Nyt häätöjä on keskimäärin 3–5 kpl vuodessa.”*

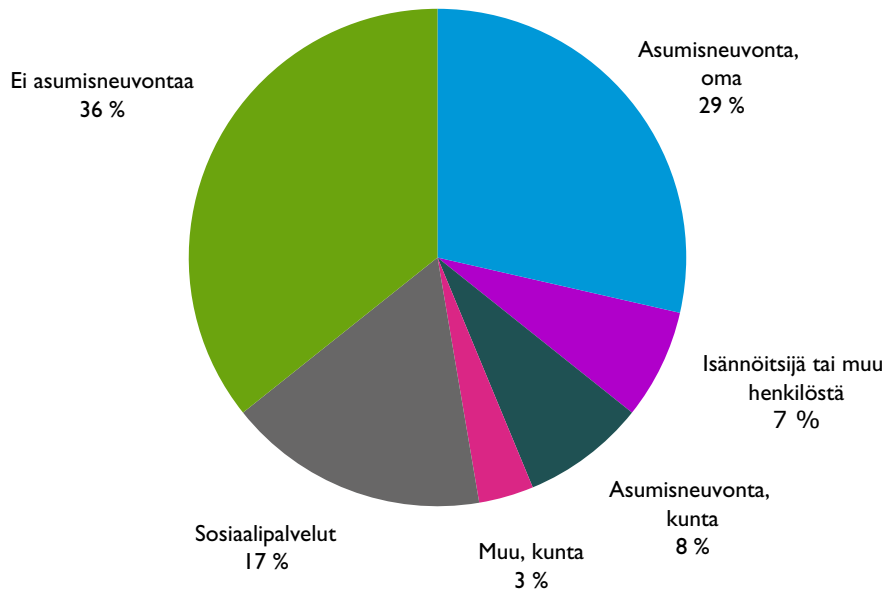
---

Kuitenkin selvityksen yhteydessä tehdyn kyselyn vastaajista 36 % vastasi kieltävästi kysymykseen ”Onko asukkaillenne tarjolla asumisen ongelmien ehkäisemiseen tarkoitettuja neuvontapalveluja (asumisneuvontaa tai vastaavaa)?” ja 17 % vastaajista koki asumisen ongelmien ennaltaehkäisyn olevan alueen sosiaalitoimen tehtävä. Vastaajista vain vajaa kolmasosa (29 %) järjesti asumisneuvontaa omana toimintana, minkä lisäksi 7 % vastaajista kertoi isännöitsijöiden tai muun henkilöstön neuvovan vuokralaisia asumiseen liittyvissä kysymyksissä (kuva 4).

---

<sup>6</sup> Ulosottolaitos, 2021. <sup>7</sup> Oosi ym. 2019. <sup>8</sup> Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

## Asumisneuvonnan järjestäminen, % vastaajista



Kuva 4. Asumisneuvonnan tai muiden asumisen tukitoimien järjestäminen, osuus vastaajista (n=112).

### 2.2

## Taustalla vaikuttavat syyt

Häätöjen taustalla vaikuttavat aikaisempien selvitysten perusteella tyypillisimmin vuokranmaksun ongelmat ja vuokravelka, mutta taustalla voi olla myös häiritsevään asumiseen liittyviä tekijöitä. Vuokravelkojen puolestaan on havaittu kasvaneen viimeisen vuosikymmenen aikana<sup>9</sup>, mikä väistämättä heijastuu myös asumisen jatkuvuuden vaarantumisena.

Häätöön johtavan vuokranmaksun laiminlyönnin taustalla arvioidaan olevan useita eri syitä, kuten elämänhallintaan liittyviä ongelmia tai äkillisestä sairastumisesta tai työttömyydestä johtuvaa maksukyvyttömyyttä. Vuokranmaksun laiminlyönnin taustalla saattaa olla myös etuuksien maksujärjestelmistä johtuvia syitä, kuten häiriöt etuuksien maksussa, vuokralaisen siirtyminen etuudesta toiseen tai etuuden maksupäivän muutokset.

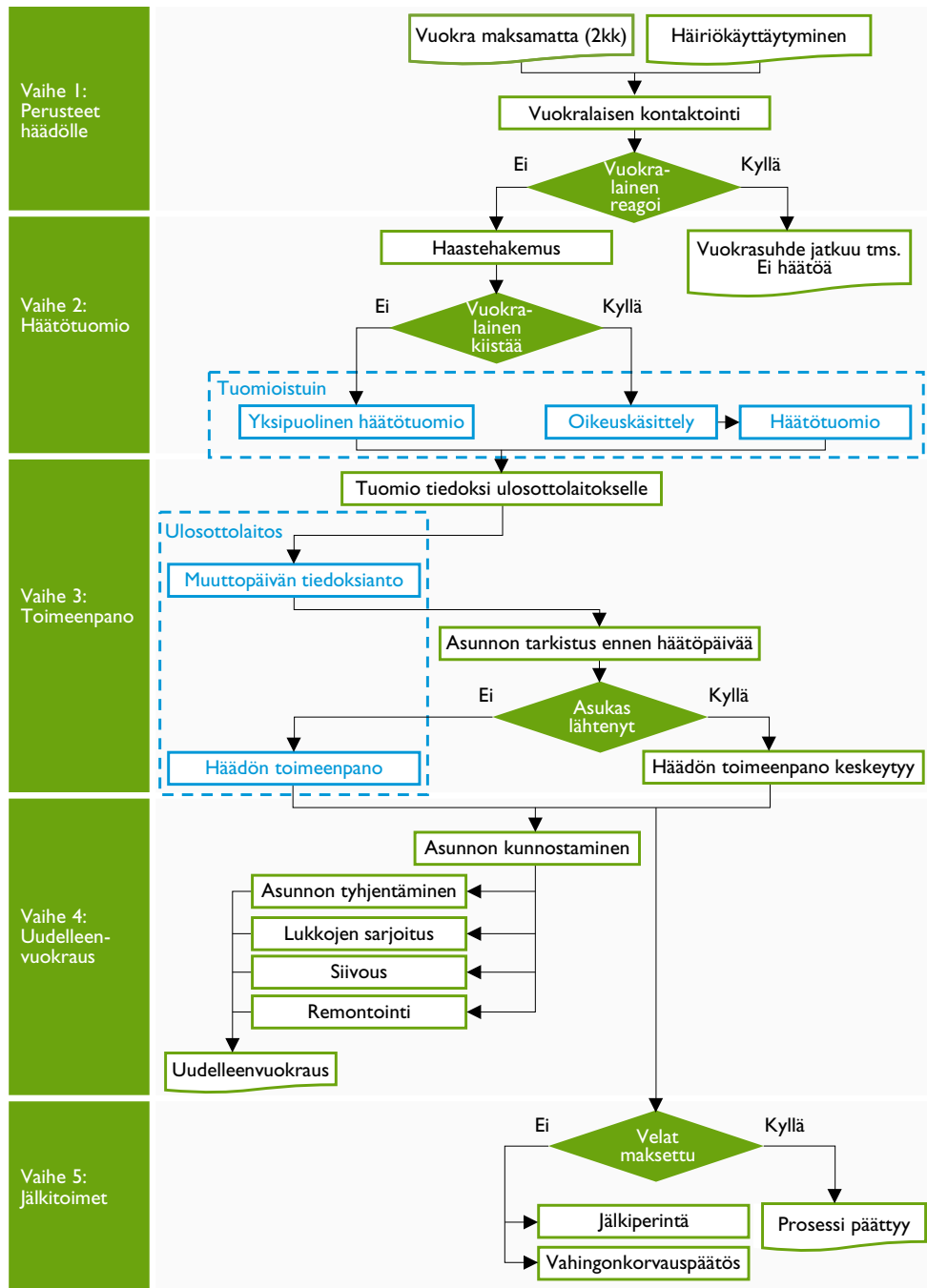
Vuokranmaksua saatetaan laiminlyödä myös tietoisesti, jolloin vuokraan tarkoitettu raha käytetään muuhun tarkoitukseen. Haastatellut asiantuntijat kuitenkin arvioivat, että välinpitämättömyys vuokranmaksun laiminlyönneissä ei ole yleistynyt. Osaltaan laiminlyönnin taustalla piilee vuokralaisen tiedonpuute siitä, miten nopeasti häätö voidaan pistää täytäntöön ja millaisia seurauksia hädöllä on.

Myös häiritsevään asumiseen liittyvien häätöjen taustalla on usein elämänhallintaan tai päihteiden käyttöön liittyviä ongelmia. Haastateltujen asiantuntijoiden mukaan häiritsevään asumiseen liittyviin häätöihin liittyy toisinaan myös rikollisuus, jolloin vuokralainen tai vuokralaisen lähipiiri käyttää asuntoa laittomiin tarkoituksiin (esim. huumeiden välittäminen, prostituutio). Haastateltujen asiantuntijoiden mukaan tällaisissa tapauksissa asunnon vuokra saatetaan kuitenkin maksaa moitteettomasti ja säännöllisesti, joten arvioidaan, että juridinen pohdinta on monimutkaisempaa ja vuokranantajan kannalta haastavampaa; vuokranantaja tarvitsee mm. todisteita häiritsevästä käytöksestä vuokrasopimuksen purkuperusteita varten.

<sup>9</sup> Owl Group Oy 2021.

## Häätöprosessin vaiheet

Vuokranantajan näkökulmasta tarkasteltuna häätöprosessi jakautuu viiteen vaiheeseen (kuva 5). Häätöprosessi käynnistyy, kun perusteet häädölle täyttyvät. Tämän jälkeen käräjäoikeudelta haetaan häätötuomio, jonka jälkeen häätö voidaan toimeenpanna. Häädön toimeenpanee Ulosottolaitos. Vuokralaisen häädön jälkeen asunto tyhjenetään, siivotaan ja remontoidaan tarpeen mukaan ennen uudelleenvuokrausta. Häätöprosessin jälkitoimet kuitenkin jatkuvat, kunnes häädetty vuokralainen on maksanut vuokraveltansa, tai vuokranantaja luopuu velkojen jälkiperinnästä.



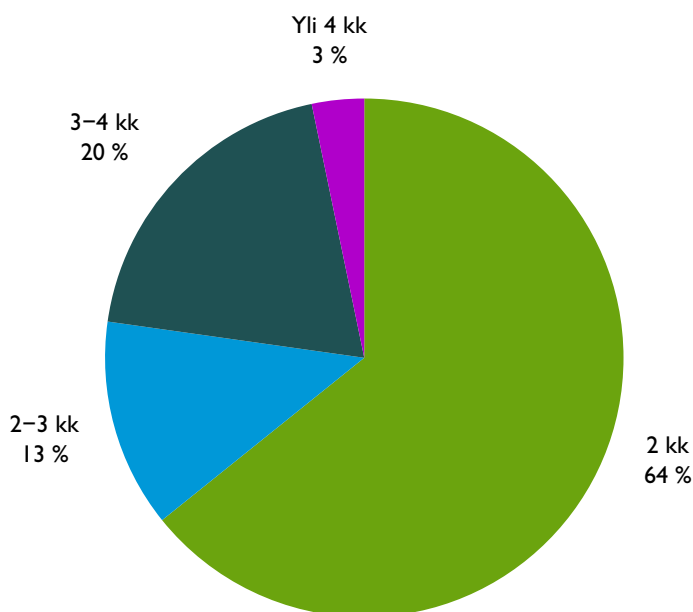
Kuva 5. Häätöprosessin vaiheet vuokranantajan näkökulmasta.

Häätöprosessi käynnistyy, kun **perusteet häädölle** täyttyvät. Lain asuinhuoneiston vuokrauksesta 61 §:n mukaan vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus syntyy, jos esimerkiksi

- vuokralainen ei maksa vuokraa sovitussa ajassa,
- asunto luovutetaan toisen henkilön käytettäväksi lainvastaisesti,
- huoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai
- vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti.<sup>10</sup>

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. Vuokravelka voi koostua kokonaan maksamatta jääneestä vuokrasta tai maksamatta jääneestä vuokralaisen omavastuuosuudesta. Omavastuuosuudella tarkoitetaan osuutta vuokrasta, joka jää vuokralaisen vastuulle Kelan maksaman osuuden jälkeen. Vastaajista 64 % kertoi häätöprosessin käynnistyvän, kun vuokra on jäänyt maksamatta kahden kuukauden ajalta (kuva 6).<sup>11</sup> Usein myös häiriökäyttäytymisestä johtuvan häädön taustalla on vuokravelkasaatavia.

### Häätöprosessin käynnistävä vuokravelka, % vastaajista



Kuva 6. Häätöprosessin käynnistävä vuokravelka, osuus vastaajista (n=123).

Kun perusteet häädölle ovat täyttyneet, käynnistyy varsinainen häätöprosessi. **Häätötuomio** haetaan käräjäoikeudelta sähköisellä lomakkeella. Vuokrasaatavia koskevat riita-asiat ovat summaarisia<sup>12</sup> riita-asioita ja niiden vireille panemiseksi riittää suppeampi haastehakemus. Tämä kuitenkin edellyttää, että asia on velkojan, eli vuokra-

<sup>10</sup> Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, 481/1995.

<sup>11</sup> Kysymys: Millainen laiminlyönti tyypillisesti käynnistää häätöprosessin?

<sup>12</sup> Summaarinen riita-asia on riidaton asia, jonka käräjäoikeus ratkaisee kirjallisessa menettelyssä. Summaarisen riita-asian voi panna vireille tavanomaista suppeammalla haastehakemuksella, johon ei tarvitse ilmoittaa yksityiskohtaisia perusteluja tai todistelua. (Tuomioistuineläitos, Summaarinen riita-asia).

nantajan käsityksen mukaan riidaton.<sup>13</sup> Häätötuomion saaminen voi pitkittyä, mikäli vuokralainen kiistää häädön perusteet tai riitauttaa käräjäoikeuden tuomion. Lähes kaikki (99 %) käräjäoikeuden käsittelemistä häätötuomioista ratkaistaan kirjallisen käsittelyn perusteella. Käräjäoikeuden käsittely kesti vuonna 2022 keskimäärin 2,6 kuukautta, kun kyseessä oli häädön kirjallinen valmistelu.<sup>14</sup>

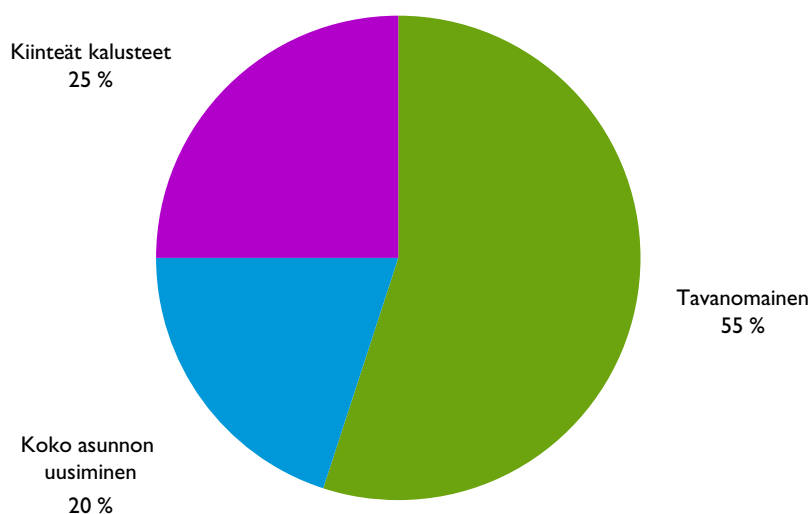
Häätötuomion hakijan tulee toimittaa tuomio ulosottolaitokselle tiedoksi. Ulosottolaitos vastaa **häädön toimeenpanosta**. Ulosottoviranomainen tiedottaa vuokralaista häätötuomiosta sekä häädön ajankohdasta. Vuokralaisella on mahdollisuus saada häätöpäivään lykkäystä. Mikäli vuokralainen lähtee asunnosta ennen määrättyä häätöpäivää, varsinainen ulosottolaitoksen häätöprosessi keskeytyy.

Asukkaan häädön jälkeen asunnon kunto tarkastetaan **uudelleenvuokrausta** varten. Kyselyyn vastanneista vuokranantajista 23 % kertoi, että asuntojen lukot sarjoitetaan uudelleen jokaisen häädön kohdalla. Yhteensä 58 % vastaajista kertoi, että lukkojen sarjoitus toteutuu vähintään 75 %:ssa kaikista häädöistä. Ennen siivousta asunto myös tyhjenetään asukkaan sinne mahdollisesti jättämistä tavaroista. Asunnon tyhjentäminen edellyttää lupaa ulosottolaitokselta. Ulosottomaksu on 50 % edullisempi, mikäli vuokranantaja vastaa itse asunnon tyhjentämisestä ulosottolaitoksen sijaan.

Kyselyyn vastanneiden vuokranantajien 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 kuitenkin sellaisia, joissa asunnon remontointitarpeet eivät ylitä tavanomaisia, vähäisiä remontointitarpeita. Koko asunnon laajempaa remontointia, kuten lattiapintojen vaihtoa, seinäpintojen kapselointia ja kosteusvaurioiden korjaustoimenpiteitä, vaaditaan 20 % häätötapauksissa. Vielä laajempaa myös kiinteiden kalusteiden uusimista edellyttävää remontointia vaaditaan 25 % tapauksista. Remontointitarpeiden jakaumaa on kuvattu kuvassa 7.

### Asunnon remontointitarpeet



Kuva 7. Asunnon remontointitarpeet häädön jälkeen (n= 53).

<sup>13</sup> Tuomioistuinelaitos (2021). Summaarinen riita-asia. <sup>14</sup> Tuomioistuinelaitos, tilastot.

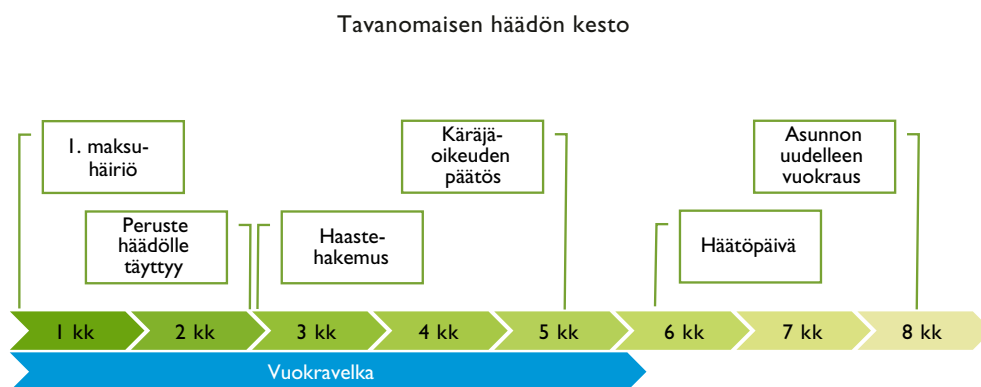
Asunnon uudelleenvuokrauksen jälkeen häädetyn asukkaan vuokrasaatavat siirretään jälkiperintään. Jälkiperinnällä pyritään saamaan vuokrasaatavat perittyä eräpäivän jälkeen. Jälkiperintää hoitaa pääasiassa perintätoimistot. Noin puolet kyselyyn vastanneista vuokranantajista kertoi lisäksi hakevansa vahingonkorvauksia häädetyiltä asukkailta. Usein häädetyt ovat kuitenkin varattomia ja noin 70 % vuokraveloista jää vuokranantajan tappioksi.

## 2.4

### Häätöprosessin kesto ja vuokravelka

Keskimääräinen häätöprosessi voi kestää jopa 8,5 kuukautta. Häädön perusteena on useimmissa tapauksissa kahden kuukauden vuokravelka, jonka jälkeen kärjäoikeudelta haetaan häätötuomio. 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. Asuntoa voidaan joutua pitämään tyhjänä myös huomattavasti pidempiä aikoja, jos asuntoa on käytetty esimerkiksi rikolliseen toimintaan. Vuokranantaja menettää siten lähes kahdeksan kuukauden vuokratulot, mikäli kertynyttä vuokravelkaa ei saada perittyä ulosoton kautta. Tavanomaisen häätöprosessin kesto on kuvattu kuvassa 8.



Kuva 8. Tavanomaisen häätöprosessin kesto.

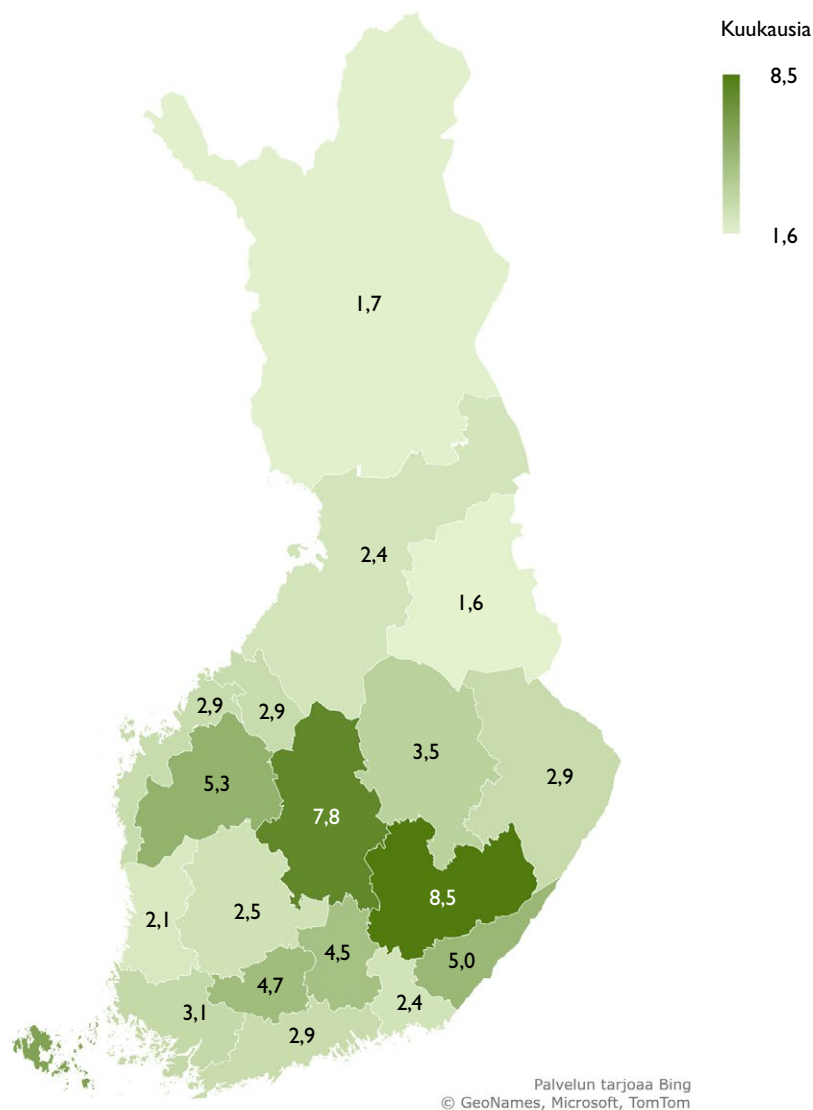
Selvityksen yhteydessä kerättyjen aineistojen perusteella ei ole havaittavissa merkittäviä häätöjen kustannuseroja eri alueiden välillä. Alueiden sisällä häädöt kuitenkin tyypillisesti saattavat keskittyä muutamiin vuokralatoihin. Häätöprosessin kokonaiskestoon ja siten myös kertyvän vuokravelan määrään vaikuttaa kuitenkin merkittävästi häätötuomion saamiseen kulunut aika. Kärjäoikeuden käsittelyajan pituus vaikuttaa suoraan kertyvän vuokravelan määrään, ellei vuokranantaja ja vuokralainen pääse sovintoon ennen häätötuomiota.

Kärjäoikeuksien käsittelyajat aiheuttavat merkittävimmät alueelliset erot häätöprosessien kustannuksiin ja kestoihin. Vuonna 2021 kärjäoikeuksissa käsiteltyjen häätöjen kirjallisten valmistelujen käsittelyajat vaihtelivat Kainuun kärjäoikeuden noin seitsemästä viikosta Etelä-Savon kärjäoikeuden 8,5 kuukauteen.<sup>15</sup> Kärjäoikeuksien käsittelyaikojen alueellisia eroja on seuraavassa kuvassa 9.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Tuomioistuineläinlaitos, tilastot.

<sup>16</sup> Keski-Pohjanmaa kuuluu Pohjanmaan kärjäoikeuden alueeseen, Uudenmaan käsittelyaika muodostettu Helsingin, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan kärjäoikeuksien tietojen perusteella.

## Käräjäoikeuden käsittelyaika 2021, häädön kirjallinen valmistelu



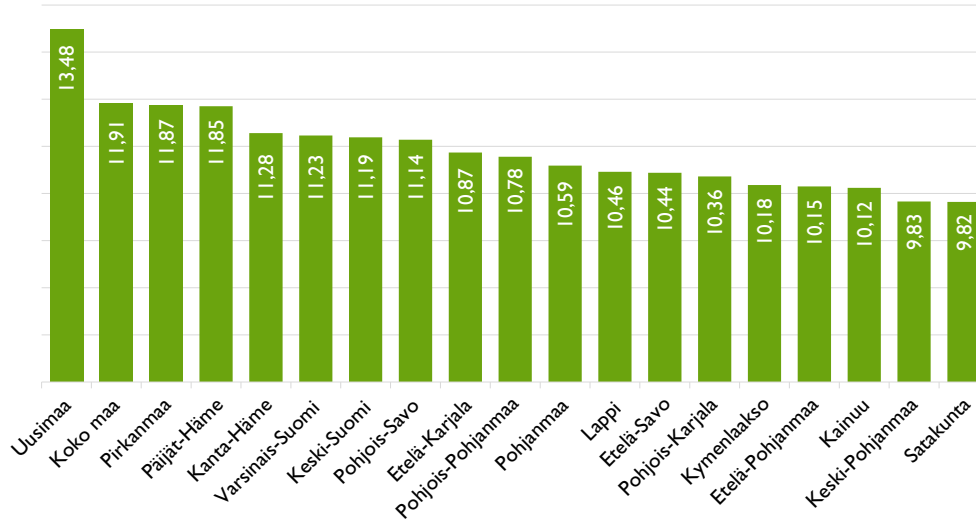
Kuva 9. Käräjäoikeuden käsittelyajat vuonna 2021: häätö, kirjallinen valmistelu.

Toinen häätöprosessin kokonaiskustannukseen merkittävästi vaikuttava ja 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.<sup>17</sup> ARA-rahoitteisten taksioiden neliövuokraa alueittain on esitetty kuvassa 10.

<sup>17</sup> Tilastokeskus, asuntojen vuokrat.



ARA-rahoitteisten kaksioden keskimääräinen neliövuokra,  
loppuvuosi 2021

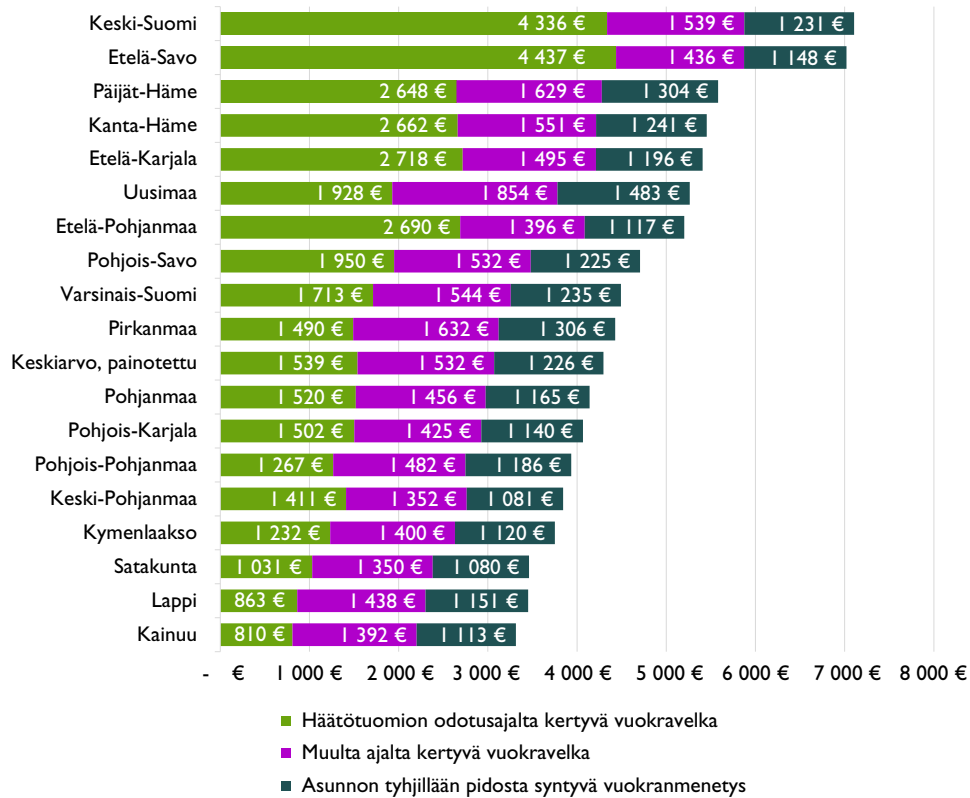


Kuva 10. ARA-rahoitteisten vuokrakaksioden neliövuokrat vuoden 2021 lopulla.

Kertyvän vuokravelan määrään vaikuttaa asunnon vuokra ja häätöprosessin kesto. Kyselyyn vastanneiden vuokranantajien mukaan yleisimmin häätö tapahtuu noin 50 neliön asunnosta. Kuvassa 11 on esitetty alueellisia eroja kertyvissä vuokraveloissa, kun huomioidaan erot keskimääräisissä neliövuokrissa ja käräjäoikeuden käsittelyajoissa. Häätöprosessin muiden vaiheiden kesto on laskennassa oletettu olevan sama kaikilla alueilla. Kuvassa on erotettu lisäksi kustannus ajalta, jolloin asunto odottaa uudelleenvuokrausta. Kertyvän vuokravelan painotettu keskiarvo on 3 071 € ja asunnon tyhjäkäynnin kustannus 1 226 €. Yhteensä vuokranantajan menettämä vuokratulo on 4 300 €.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Painotettu keskiarvo, laskennassa on huomioitu vuonna 2021 käräjäoikeudessa käsiteltävien häätöjen alueellinen jakautuminen.

## Menetetyн vuokratulon alueelliset erot (50m2 asunto)



Kuva 11. Häätöprosessin aikana menetetty vuokratulo (50 m<sup>2</sup> asunto).

Keskimääräiseen neliövuokraan ja käräjäoikeuden käsittelyaikaan perustuva arvio menetetystä vuokratulosta on suurin Keski-Suomessa ja Etelä-Savossa, jossa häätötuomion ajalta kertyvä vuokraelka, häätöprosessin muulta ajalta kertynyt vuokraelka ja asunnon uudelleen vuokrausta odottavalta ajalta kertyvä vuokranmenetys aiheuttavat vuokranantajalle yhteensä noin 7 000 € vuokranmenetyksen. Sekä Keski-Suomessa että Etelä-Savossa korkeiden kustannusten taustalla on käräjäoikeuden pitkät käsittelyajat.

Kainuussa, Lapissa ja Satakunnassa vastaavat kustannukset jäävät noin 3 500 €:n tasolle johtuen lyhyistä käsittelyajoista ja alueiden verrattain alhaisista vuokratasoista. Myös Uudellamaalla käräjäoikeuden käsittelyajat ovat lähellä maan keskitasoa, mutta alueen korkea vuokrataso nostaa kertyvän kustannukset selvästi maan keskitason yläpuolelle.

## 3 Häädön kustannus

Tässä luvussa esitellään häätöprosessin kuluja sekä erityyppisten häätöjen kokonaiskustannuksia.

### 3.1

#### Häätöprosessin eri vaiheiden kulut

**Häätöprosessi on tässä jaettu vuokranantajan näkökulmasta viiteen eri vaiheeseen.** Prosessin kolmeen ensimmäiseen vaiheeseen sisältyvät toimenpiteet (mm. asukkaan tiedottaminen, haastehakemuksen laatiminen ja toimittaminen ulosottoon, asunnon tarkistaminen sekä häädön toimeenpanon suorittaminen) toteutuvat systemaattisesti jokaisessa arvioitsijoiden muodostamassa case-tapauksessa (Kategoria 1, Kategoria 2, Kategoria 3). Samoin myös neljänteen vaiheeseen luokiteltu lukkojen uudelleen-sarjoitus ja viidennen vaiheen vahingonkorvauspäätöksen hakeminen toteutuvat systemaattisesti kaikissa kategorioissa.

Häätöprosessin **ensimmäiseen vaiheeseen** kuuluu asukkaan tiedottaminen, jonka mediaanikustannus on 98 €. Häätöprosessin **toisessa vaiheessa** laaditaan haastehakemus, joka toimitetaan käräjäoikeuteen. Haastehakemuksen laatiminen kustantaa keskimäärin 118 €. Haastehakemus toimitetaan käräjäoikeuden päätöksellä ulosottoon; mediaanikustannus päätöksen ulosottoon toimittamiselle on 65 €. Häätöprosessin **kolmannessa vaiheessa** tarkistetaan asunto sen varalta, lähteekö asukas määrättyyn muuttopäivään mennessä. Asunnon tarkistaminen kustantaa keskimäärin 145 €. Lisäksi suoritetaan häädön toimeenpano ja käydään kohteessa uudelleen häätöpäivänä. Näiden toimenpiteiden mediaanikustannus on 100 €.

Häätöprosessin **neljäs vaihe** sisältää asunnon tyhjentämiseen, siivoukseen ja remontointiin liittyviä työvaiheita. Asunnon tyhjentäminen ja tyhjennysluvan odotusaika kustantaa keskimäärin 556 €, lisäksi käytettyyn työaikaan kuluu arviolta 140 €. Jättekustannusten mediaani on 150 €. Puolet (50 %) häätötapauksista edellyttää asunnon tyhjentämistä, ja yhtä suuressa osassa tapauksista syntyy myös jättekustannuksia. Omaisuuden varastoinnin mediaani on 500 €. Toimenpide toteutuu pääsääntöisesti vain ääripään häätötapauksissa (Kategoria 3). Lukkojen sarjoituksen mediaanikustannus on 300 € ja tämä työvaihe toteutuu 80 prosentissa häätötapauksista.

Perustason siivous kustantaa keskimäärin 255 € ja käytetyn työajan mediaani on 112 €. Yli puolet (55 %) häätötapauksista edellyttää asunnon perustason siivousta. Normaalialueen vaativan siivouksen mediaanikustannus on 500 € ja käytetyn työajan mediaanikustannus on 280 €. Noin kolmannes häätötapauksista edellyttää normaalialueen vaativan siivouksen toteuttamista.

Remontoinnista kertyvät kustannukset on jaettu kolmeen eri osaan. Tavanomainen remontointi, joka sisältää pintojen uusimisen (esim. seinäpintojen pienimuotoinen paikkaustasoitus ja/tai maalaus käsittely) kustantaa keskimäärin 1 451 €. Pintaremontin mediaanikustannus on tasan 1 000 €. Työaika-kustannuksia pintaremontoinnin yhteydessä kertyy 560 €. Pintaremontointia tarvitaan puolessa (50 %) häätötapauksista.

Laajamittaisempi remontointi, joka kattaa koko asunnon uusimisen (esim. lattia-pintojen vaihtoa, seinäpintojen kapselointia tai kosteusvaurioiden korjaustoimenpiteitä), kustantaa keskimäärin 10 684 €. Viidesosa (20 %) häätötapauksista edellyttää laajamittaisen remontin toteuttamista. Laajamittaisen remontin mediaanikustannus on 8 000 €. Työajasta kertyvät kulut ovat mediaaniltaan 1 008 €.<sup>19</sup>

Kiinteiden kalusteiden uusimiseen liittyvän remontoinnin mediaanikustannus on 2 000 €. Asunnon kiinteiksi kalusteiksi määriteltiin esim. jääkaappi, kaapistot,

<sup>19</sup> Laajamittaisempiin remonteihin luettavat tuholaiistorjuntaa vaativat toimenpiteet ovat myös viime aikoina lisääntyneet. Tuholaiistorjunta kattaa usein koko asuinrakennuksen, jolloin sen kustannusvaikutus on myös varsin korkea. (Häätöjen kustannuksia käsittelevä validointityöpaja 15.2.2023.)

hella ja liesituuletin. Kalusteiden uusimisen kustannus on keskimäärin 3 350 € ja työajasta kertynyt mediaanikustannus on 420 €. Vain hieman yli kymmenesosa (12,5 %) häätötapauksista edellyttää kiinteiden kalusteiden uusimiseen liittyvää remontointia. Usein näissä tapauksissa asunto on niin huonossa kunnossa kauttaaltaan, että remontointi edellyttää myös edellä kuvattuja toimenpiteitä (lattiapintojen vaihtoa, seinäpintojen kapselointia, kosteusvaurioiden korjaustoimenpiteitä).

Häätöprosessin **viides vaihe** sisältää vahingonkorvauspäätöksen hakemisen. Toimenpide kustantaa keskimäärin 431 € ja sen osuus on lähes 80 % kaikista häädöistä. Vahingonkorvauspäätöksen mediaanikustannus on 135 €.

Häätöprosessin vaiheiden ja niiden yleisyyden perusteella häädöt voidaan jakaa kolmeen kategoriaan. Edellä kuvatut vaiheet asukkaan tiedottamisesta aina häädön toimeenpanoon saakka sisältyvät kaikkiin häätöihin. Myös lähes kaikissa häätötapauksissa asunnon lukot sarjoitetaan uudelleen. Lisäksi kategoria 1:n häädöissä asunnoissa toteutetaan perustason siivous. Kategoria 2:n häädöissä suoritetaan edellä mainittujen lisäksi asunnon tyhjentäminen ja tavanomainen remontointi. Kategoria 3 on häädöistä haastavin. Kategoriasta 2 poiketen näissä vaativimmissä häädöissä asunto vaatii perusteellisempaa siivousta sekä laajempaa koko asunnon kattavaa remontointia. Häätöprosessin vaiheiden kustannuksia ja häätökategorioita on kuvattu taulukossa 2.

Taulukko 2. Häätöprosessin vaiheiden kustannukset

Häätöprosessin vaihe	Mediaanikustannus	Keskiarvokustannus	Mediaanityöaika	Osuus häädöistä, mediaani	Kategoria 1	Kategoria 2	Kategoria 3
1. Asukkaan tiedottaminen alkuvaiheessa	98 €	111 €	83 €	100,0 %	x	x	x
2. Haastehakemuksen laatiminen	100 €	118 €	42 €	100,0 %	x	x	x
2. Käräjäoikeuden päätös ja toimitaminen ulosottoon	65 €	75 €	28 €	100,0 %	x	x	x
3. Asunnon tarkistaminen (lähteekö asukas muuttopäivään mennessä)	140 €	145 €	56 €	100,0 %	x	x	x
3. Häädön 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
4. Asunnon tyhjentäminen (+ tyhjennysluvan odotusaika)	500 €	556 €	140 €	50,0 %		x	x

Häätöprosessin vaihe	Mediaanikustannus	Keskiarvokustannus	Mediaanityöaika	Osuus hädöistä, mediaani	Kategoria 1	Kategoria 2	Kategoria 3
4. Jättekustannukset (jos ei varastoitavaa)	150 €	207 €	28 €	50,0 %		x	x
4. Omaisuuden varastointi	500 €	587 €	224 €	0,0 %			x
4. Siivous (perustaso)	250 €	255 €	112 €	55,0 %	x	x	
4. Siivous (normaalia vaativampi)	500 €	612 €	280 €	30,0 %			x
4. Remontointi, pintojen uusiminen (tavanomainen)	1 000 €	1 451 €	560 €	50,0 %		x	
4. Remontointi, laajamittaisempi (koko asunnon uusiminen)	8 000 €	10 684 €	1 008 €	20,0 %			x
4. 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

### 3.2

## Häädön kokonaiskustannus

Selvityksen tuloksena syntyi kuvaus kolmesta erityyppisestä hädöstä, joiden sisällä voi lisäksi olla kustannusvaihtelua alueen tai muiden tekijöiden vaikutuksen takia. Vaihtelua voi esiintyä myös sen suhteen, onko joku tietty osavaihe häätöprosessissa ulkoistettu vai tehdäänkö osavaihe omana työnä. Selvityksen yhteydessä toteutetun kyselyn aineistoanalyysin perusteella ulkoistettujen toimenpiteiden osuus on noin 20 % kalliimpia, kuin itse tehdyt toimenpiteet.

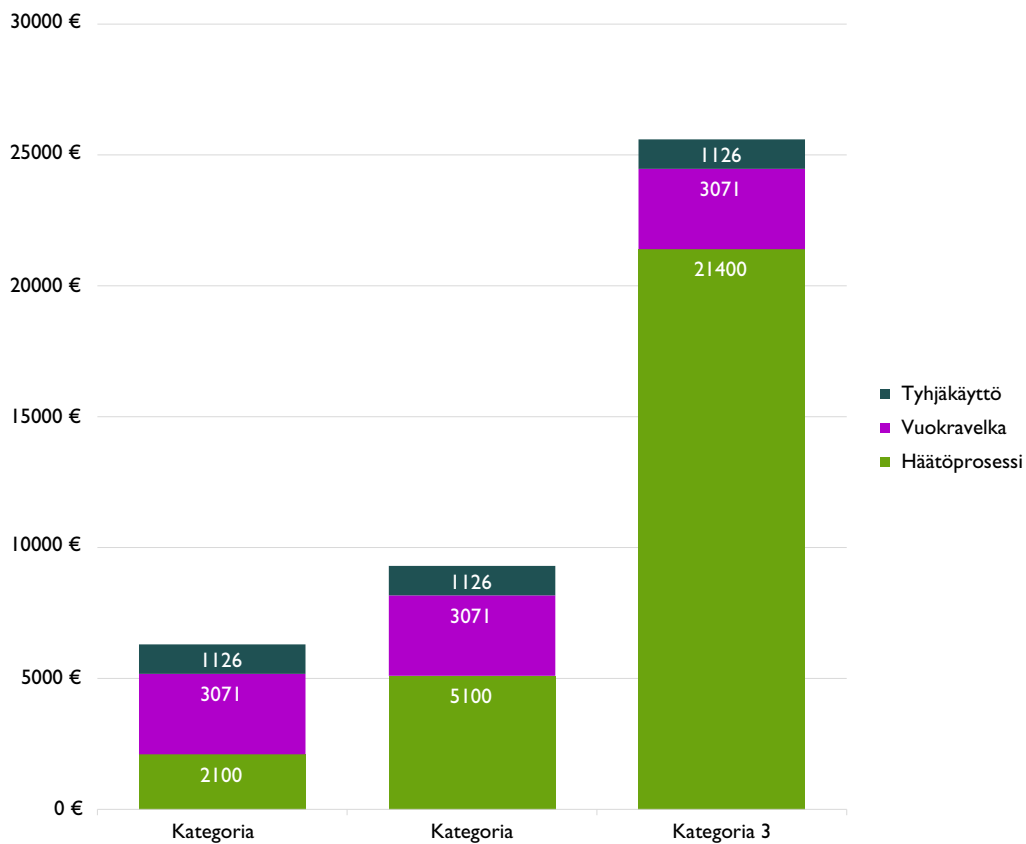
Selvityksessä häädön laajuuden määrittelyä lähestyttiin tarvittavien toimenpiteiden määrän kautta. Perutuista hädöistä muodostuu kustannuksia mm. viranomaismaksujen ja käytetyn työajan perusteella. Kategorioiden 1, 2 ja 3 määritelmät muodostuivat tarvittavien toimenpiteiden laajuuden sekä vaiheiden keston perusteella.

Lähtökohtaisesti häädön kustannukset kuuluvat pääosin asukkaan vastuulle. Samalla kuitenkin merkittävä osa hädöistä perustuu maksamattomiin vuokriin ja asukkaiden merkittäviin taloudellisiin vaikeuksiin. Näissä tapauksissa niin vuokratavat kuin häädönkin kustannukset jäävät lopulta vuokranantajan tappioksi. Taulukossa 3 on kuvattu eri häätökategoriat ja kuvassa 12 häätöjen kokonaiskustannukset häätöprosessista, vuokratavasta ja asunnon tyhjillään olosta aiheutuvat kustannukset huomioiden.

Taulukko 3. Häätötyypit, kokonaiskustannukset ja vaiheet

Kategoria 1	Kategoria 2	Kategoria 3
1 600–2 100 €	4 000–5 100 €	16 000–21 400 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asukkaan tiedottaminen</li> <li>• Haastehakemuksen laatiminen</li> <li>• Käräjäoikeuden päätös ja toimittaminen ulosottoon</li> <li>• Asunnon tarkistaminen</li> <li>• Häädön toimeenpano</li> <li>• Lukon sarjoitus</li> <li>• Perustason siivous</li> <li>• Vahingonkorvaushakemus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asukkaan tiedottaminen</li> <li>• Haastehakemuksen laatiminen</li> <li>• Käräjäoikeuden päätös ja toimittaminen ulosottoon</li> <li>• Asunnon tarkistaminen</li> <li>• Häädön toimeenpano</li> <li>• Lukon sarjoitus</li> <li>• Asunnon tyhjentäminen</li> <li>• Perustason siivous</li> <li>• Tavanomainen remontointi</li> <li>• Vahingonkorvaushakemus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asukkaan tiedottaminen</li> <li>• Haastehakemuksen laatiminen</li> <li>• Käräjäoikeuden päätös ja toimittaminen ulosottoon</li> <li>• Asunnon tarkistaminen</li> <li>• Häädön toimeenpano</li> <li>• Lukon sarjoitus</li> <li>• Asunnon tyhjentäminen</li> <li>• Omaisuuden varastointi</li> <li>• Vaativampi siivous</li> <li>• Remontointi, laajamittaisempi</li> <li>• Vahingonkorvaushakemus</li> </ul>

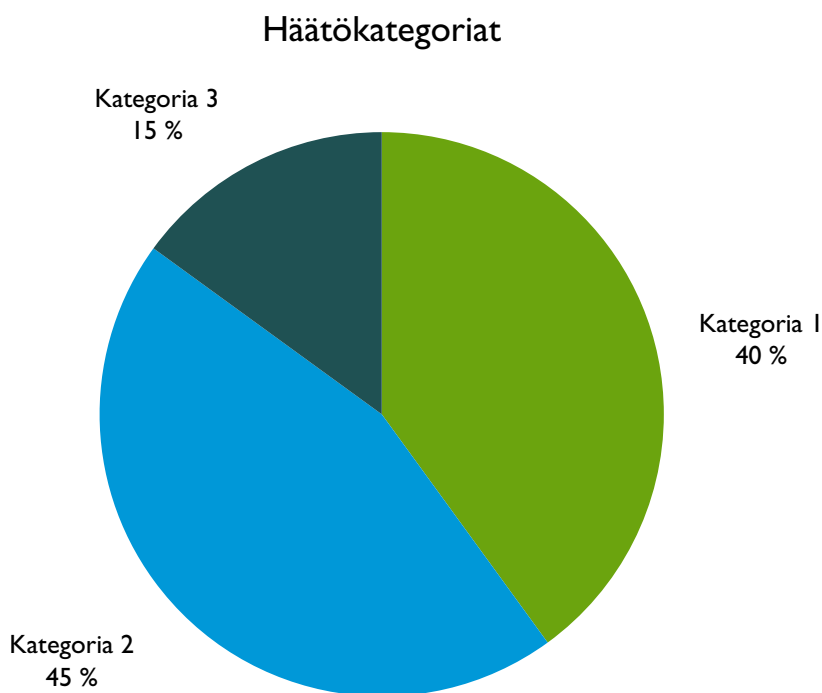
### Häädön kokonaiskustannus, €



Kuva 12. Häädön kokonaiskustannus kategorioittain.

Kuten yllä oleva kuvio 12 osoittaa, itse häätöprosessiin liittyvissä kokonaiskustannuksissa esiintyy merkittävää vaihtelua esitetyissä kategorioissa. Kategoriaan 3 kuuluvat häädöt ovat luonteeltaan ns. haastavimpia häätöjä, sillä niihin sisältyy merkittäviä kustannuseriä, jotka johtuvat erityisesti huoneiston huonosta kunnosta. Vaativampi huoneiston siivous ja remontointitarpeet nostavat kustannuksia merkittävästi. Laaja-alaisempien remontointienkin osalta on huomioitava, että skaala niiden sisällä on kustannusmielessä hyvin laaja. Laaja-alaisempi remontointi voi sisältää esimerkiksi lattiapintojen vaihtoa, seinäpintojen kapselointia tai työläimmissä tapauksissa jopa kosteusvaurioiden korjaustoimenpiteitä, jotka voivat ulottua huoneiston lisäksi myös muihin rakennuksen huoneistoihin tai yhteisiin tiloihin.

Edellä käsiteltyjen kolmen eri kategorian osalta on perusteltua tarkastella myös niiden yleisyyttä. Kyselyaineiston ja sen analyysin perusteella voidaan karkealla jaottelulla todeta, että Kategoriaan 1 kuuluvien häätöjen yleisyys on noin 40 prosenttia, Kategoriaan 2 kuuluvien häätöjen yleisyys noin 45 prosenttia ja vastaavasti Kategoriaan 3 kuuluvien häätöjen yleisyys noin 15 prosenttia kaikista toteutuneista häädöistä.



Kuva 13. Häätöjen jakauma kategorioittain.

Jos edellä esitettyjen kolmen kategorian häätöprosessien kustannusten osalta lasketaan painotettua keskiarvo hyödyntäen esitettyä yleisyysjaottelua, saadaan keskimääräiseksi häätöprosessin kustannukseksi 6 300 euroa. Jos tähän lisätään vielä yhdenmukaisesti esitetty vuokravelka ja asunnon tyhjäkäytön kustannus, saadaan keskimääräisen häädön kokonaiskustannukseksi noin 10 600 euroa.

## Hyvät käytännöt

Häädöistä aiheutuu vuokranantajille merkittäviä kustannuksia ja erityisesti häätöjen alueellinen keskittyminen tiettyihin taloihin vähentää asumismukavuutta. Haastateltujen asiantuntijoiden mukaan toistuvat häädöt tietyissä kiinteistöissä voivat vaikeuttaa uusien asukkaiden hankintaa. Häätöjen ennaltaehkäisyllä on kuitenkin ensisijaisen merkittävä vaikutus sen asukkaan elämään, jonka kohdalla häätö pysytään estämään.

**Asumisneuvonnalla** arvioidaan olevan merkittävä vaikutus häätöjen ennaltaehkäisemiseen ja häädöistä syntyvien kustannusten pienenemiseen. Asumisneuvojat pyrkivät kontaktoimaan häätöuhan alla olevia asukkaita jo hyvissä ajoin ennen häätöprosessin virallista alkua, jotta asukkaalla on mahdollisuus ratkaista tilanne ennen häätöprosessin käynnistymistä. Asumisneuvonnan lisäksi tärkeänä nähdään myös asumisneuvojen talouden hallintaan liittyvä neuvonta.

**Asumisneuvonnan palveluohjaus ja verkostotyö** nähdään välttämättömänä osana vaikuttavaa asumisneuvontaa; asukkaat eivät usein tunne esimerkiksi etuuksia, joihin heillä olisi oikeus. Asukkaalla saattaa olla useita haasteita elämän eri osaluilla – tämän vuoksi asumisneuvonnan ja eri toimijoiden (esim. sosiaalipalvelut, velkaneuvonta) yhteistyö on ensiarvoisen tärkeää.

**Asukasviestinnän kanavien ja selkokielisyyden kehittäminen** on tärkeää, kun halutaan tavoittaa vuokralainen. Vuokralaiselle tulee sanoittaa asukasviestinnän kautta selkeästi ja ajantasaisesti, mistä maksuhäiriöissä ja häädössä on kyse ja miten ne vaikuttavat vuokralaisen nykyiseen vuokrasuhteeseen. Yleisen asukasviestinnän tulee olla selkeää ja helposti ymmärrettävää, jotta kaikki asukkaat ymmärtävät, millaisia seurauksia kertyvä vuokravelka aiheuttaa. Tärkeäksi arvioidaan myös selkeät asukassivut, mihin asiakas voi itse kirjautua katsomaan velkatilannettaan ilman yhteydenottoa.

**Selkeä ja tavoitteellinen sisäinen vuokraoikeusprosessi** (mm. maksukehotukset ja maksusopimukset) on keskeisessä osassa, kun halutaan ennaltaehkäistä häätöjä. Vuokralayhtiöiden sisäisessä vuokraoikeusprosessissa on mahdollista hyödyntää myös robotiikkaa: robotti lähettää häätöuhan alle joutuneelle asiakkaalle ennakoivia ja ohjeistavia viestejä haastamisrajan lähestymisestä ja tuottaa riskiryhmistä listoja perinnän/asumisneuvonnan käyttöön tulevaisuuden kontaktointia varten. Asiakkaan suuntaan viestinnän tulisi olla johdonmukaista. Asiakaslähtöinen palvelu vaikeissa asioissa madaltaa asiakkaan kynnystä ottaa yhteyttä vuokranantajaan asioiden selvittämiseksi.

**Kustannustietoisuuden kasvaminen** erityisesti häätöjen aiheuttamista kustannuksista mahdollistavat vuokranantajien omien käytäntöjen kehittämisen ja tehostamisen. Häätöjen ennaltaehkäisyn resurssoinnin perustelu on yksinkertaisempaa, kun taustalla on tutkittua tietoa toteutuvien häätöjen todellisista kustannuksista. Tiedonkeruun yhteydessä kävi ilmi, että ne vuokranantajat, joilla on selkeästi hallinnoitu ja määritelty häätöprosessi, ovat myös parhaiten tietoisia häädöistä aiheutuvista kustannuksista.



## 4 Johtopäätökset

Tässä luvussa esitetään yhteenvetona selvityksen keskeiset tulokset sekä häätöprosessin yhteiskunnallisia vaikutuksia sekä hyväksi todettuja käytäntöjä häätöjen ja niiden kustannusten vähentämiseksi.

### 4.1

#### Häätöprosessin kustannus

Selvityksen tavoitteena oli tunnistaa ja kuvailla, millaisista yksittäisistä tekijöistä häätöprosessin kustannukset muodostuvat ja millainen hädön kokonaiskustannus on. Tuloksena syntyi kuvaus kolmesta erityyppisestä hädöstä, joiden sisällä voi olla kustannusvaihteluita alueen tai muiden tekijöiden vaikutuksen takia. Kategorioiden 1, 2 ja 3 määritelmät muodostuivat tarvittavien toimenpiteiden laajuuden sekä vaiheiden keston perusteella. Häätöprosessin lisäksi kokonaiskustannukseen vaikuttaa kertyvä vuokratulo sekä asunnon tyhjäkäytön ajalta kertyvä vuokran menetys.

Taulukko 4. Häätöjen kokonaiskustannukset kategorioittain

Häätöprosessin kustannukset	
Kategoria 1	1 600–2 100 €
Kategoria 2	4 000–5 100 €
Kategoria 3	16 000–21 400 €
Menetetty vuokratulo (vuokratulo ja tyhjäkäyttö)	4 300 €

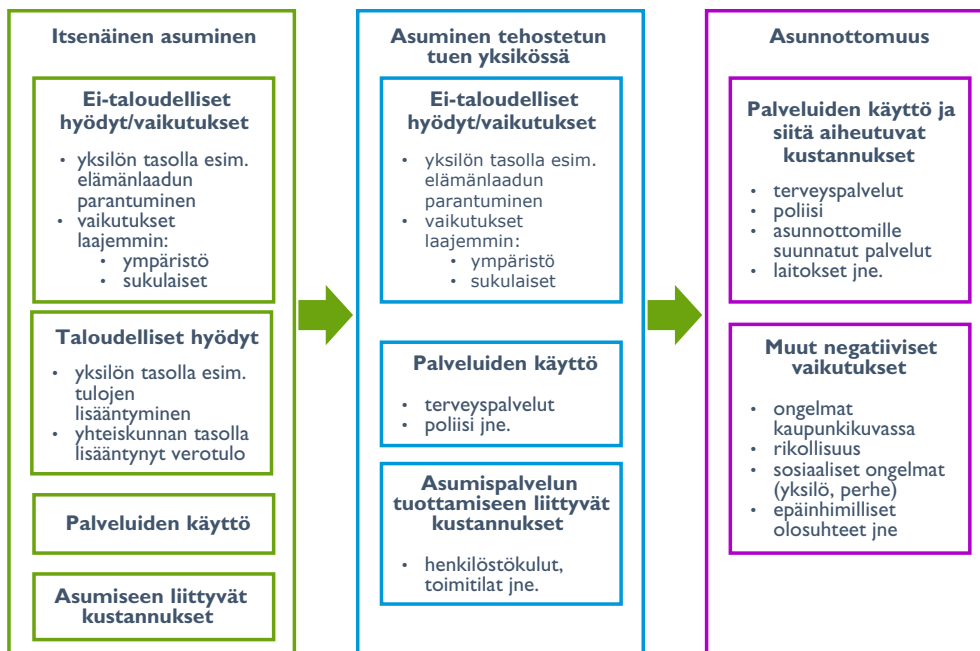
Kun tarkastellaan eri häätöprosessin vaiheiden esiintyvyyttä, saadaan keskimääräiseksi häätöprosessin kustannukseksi 6 300 €. Häätöprosessin kustannusten lisäksi kustannuksissa tulee huomioida häätöprosessin ajalta kertyvä vuokratulo ja asunnon tyhjäkäytön ajalta kertyvä vuokratuoton menetys. Näin **keskimääräisen hädön kokonaiskustannukseksi muodostuu 10 600 €**. Lisäksi on huomioitava, että häätöprosessiin kytkettyjen työvaiheiden ulkoistaminen erilliselle toimijalle vaikuttaa kokonaiskustannuksiin.

Lähtökohtaisesti hädön kustannukset kuuluvat pääosin asukkaan vastuulle. Kuitenkin merkittävä osa hädöistä johtuu vuokratuloista ja vuokralaisen varattomuudesta, jolloin hädön kustannukset jäävät vuokranantajan vastuulle. Lopulta hädöistä aiheutuvat kustannukset siirtyvät muiden vuokralaisten maksettavaksi nousevien vuokrien muodossa.

### 4.2

#### Häätöjen kokonaiskustannus

Ympäristöministeriön (2011) julkaisemassa raportissa *Asunnottomuuden vähentämisen taloudelliset vaikutukset* kuvattiin arviointikehikko asunnottomuuden vähentämisen hyötyjen arvioinnin tueksi. Samaa kehikkoa hyödyntämällä voidaan kuvata myös hädöistä aiheutuvien yhteiskunnallisten kokonaiskustannusten syntyä (kuva 13).



Kuva 14. Häädön yhteiskunnalliset kustannukset (mukaillen Ympäristöministeriö, 2011).

Syyt häätöjen taustalla liittyvät pääsääntöisesti vuokranmaksun ongelmiin ja vuokravelkaan, joissakin tapauksissa myös häiritsevään asumiseen. Vuokranmaksuongelmien taustalla on usein elämänhallinnan ongelmia. Näitä voivat olla esimerkiksi henkisten voimavarojen puutteet, puutteellinen talousosaaminen tai palvelujärjestelmän puutteet.<sup>20</sup> Vuokravelkaongelmat ja velkaantuminen voi johtaa asunnottomuuteen, mikä lisää sosiaali- ja terveyspalveluiden käyttöä.<sup>21</sup>

Tässä selvityksessä on tarkasteltu häätöprosessin kustannuksia vuokranantajan näkökulmasta ja yhteiskunnallisten kokonaiskustannusten tarkempi tarkastelu on rajattu selvityksen ulkopuolelle. Häädöistä aiheutuu merkittäviä kustannuksia vuokranantajille ja vuokralaisille, mutta on selvää, että häätöjen yhteiskunnalliset kokonaiskustannukset ovat näitä kuluja huomattavan paljon suuremmat. Esimerkiksi sosiaali- ja terveyspalveluiden tai tilapäismajoituksen kustannukset ovat suoria kustannuksia, jotka realisoituvat nopeasti asunnon menettämisen jälkeen. Suuri osa häädöistä toteutuu sosiaalisesti tuetusta asuntokannasta, jolloin häätöä seuraavien kustannusten erotteleminen vuokranantajan ja yhteiskunnan välillä on jossain määrin keinotekoisia, mikäli asunnot ovat kunnan omistamia.

Tässä selvityksessä kuvattu prosessi tuo näkyväksi häädön eri vaiheiden sisällön ja niihin liittyvät kustannukset. Kustannuksia syntyy jokaisesta häätöprosessista, mutta suurimmiksi ne kohoavat prosessin pitkittyessä sekä laajempien remontointitarpeiden yhteydessä. Asumisneuvonnalla pystytään estämään prosessien käynnistymistä kokonaan ja näin tuomaan suoraan säästöjä vuokranantajalle, mutta myös katkaistamaan prosesseja, jolloin syntyvät kustannukset rajoittuvat alkuvaiheen hallinnollisiin kuluihin. Oleellista on, että näissä tapauksissa laajempia asukkaalle ja yhteiskunnalle muodostuvia haittoja ja kustannuksia pystytään ehkäisemään.

Yleisen kustannustason noustessa koronapandemian ja Ukrainan kriisin seurauksena vuokranmaksun ongelmien ja siten asumista turvaavien palveluiden kysyntä kasvaa myös muussa kuin sosiaalisesti tuetussa asuntokannassa. Kokeilulaki asumisneuvonnan tuesta kunnille kannustaa kuntia tarjoamaan asumisneuvontaa kaikille asukkaalle asumismuodosta riippumatta. Laki toivottavasti kannustaa kuntia huomioimaan ennaltaehkäisevän työn mahdollisuudet ja häätöjen kustannukset myös kuntien oman asuntokannan ulkopuolella. Kustannusten tuominen näkyväksi tukee myös tällaista asumisneuvonnan kehittämistä yhteistyössä muiden asunnon omistajien kanssa.

<sup>20</sup> Owl Group, 2021. <sup>21</sup> Ympäristöministeriö, 2011.

## TAULUKKO- JA KUVALUETTELO

### KUVALUETTELO

Kuva 1. Häädöt vuosina 2012–2021 .....	8
Kuva 2. Toimitettujen häätöjen osuus vireille tulleista Ulosottolaitoksittain vuonna 2021 .....	8
Kuva 3. Häätöjen jakautuminen asunnon koon mukaan, osuus vastaajista (n=122) .....	9
Kuva 4. Asumisneuvonnan tai muiden asumisen tukitoimien järjestäminen, osuus vastaajista (n=112) .....	10
Kuva 5. Häätöprosessin vaiheet vuokranantajan näkökulmasta.....	11
Kuva 6. Häätöprosessin käynnistävä vuokravelka, osuus vastaajista (n=123) .....	12
Kuva 7. Asunnon remontointitarpeet häädön jälkeen (n= 53).....	13
Kuva 8. Tavanomaisen häätöprosessin kesto.....	14
Kuva 9. Käräjäoikeuden käsittelyajat vuonna 2021: häätö, kirjallinen valmistelu.....	15
Kuva 10. ARA-rahoitteisten vuokrakaksioiden neliövuokrat vuoden 2021 lopulla.....	16
Kuva 11. Häätöprosessin aikana menetetty vuokratulo (50 m2 asunto) .....	17
Kuva 12. Häädön kokonaiskustannus kategorioittain .....	21
Kuva 13. Häätöjen jakauma kategorioittain.....	22
Kuva 14. Häädön yhteiskunnalliset kustannukset (mukaihen Ympäristöministeriö, 2011) .....	25

### TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1. Tutkimusteemat ja -kysymykset.....	6
Taulukko 2. Häätöprosessin vaiheiden kustannukset .....	19–20
Taulukko 3. Häätötyypit, kokonaiskustannukset ja vaiheet.....	21
Taulukko 4. Häätöjen kokonaiskustannukset kategorioittain .....	24

### LÄHTEET

Euroopan komissio (2004). The Standard Cost Model A framework for de-fining and quantifying administrative burdens for businesses

Laki asunhuoneiston vuokrauksesta, 481/1995.

Lehtonen, L., Leino, L., Lindström, K. & Manninen, M. (2013). Voimanpesä. Häätöuhasta toimivaan perheeseen. Ympäristöministeriön raportteja 23/2013.

Oosi ym. (2019). Selvitys asumisneuvonnasta Suomessa.

Ohjelmatyöryhmä AHKERAT (2008). Pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen vuoteen 2015 mennessä. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma.

Owal Group Oy (2021). Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen - kokeiluhankkeen (ASTA-hanke) ulkoinen arviointi.

Tilastokeskus, asuntojen vuokrat.

Tuomioistuinelaitos (21.2.2021). Summaarinen riita-asia.

Tuomioistuinelaitos. Tuomioistuinkohtaiset tilastot.

Ulosottolaitos, 2021. Ulosotto Suomessa. Ulosottolaitoksen tilastoja vuodelta 2021.

Ympäristöministeriö (2011). Asunnottomuuden vähentämisen taloudelliset vaikutukset.

Ympäristöministeriön raportteja 7/2021.

## KUVAILEHTI

Julkaisija	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)			Julkaisu-aika Maaliskuu 2023
Tekijä(t)	Taru Aihinen, Jeremias Kortelainen, Noora Luomala, Olli Oosi (Owal Group Oy); Henrik Pekkala (KPMG Oy Ab)			
Julkaisun nimi	Selvitys häätöjen kustannuksista			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus raportteja 1   2023			
Julkaisun teema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut				
Tiivistelmä	<p>Selvityksen tavoitteena oli tunnistaa mistä yksittäisistä tekijöistä häätöprosessin kustannus muodostuu ja näiden pohjalta muodostaa arvio häädon kokonaiskustannuksesta. Selvityksessä keskitytään häätöprosessiin kiinteästi liittyviin vuokranantajien kustannuksiin; tarkastelun ulkopuolelle rajattiin häädoista johtuvat yhteiskunnalliset vaikutukset. Tuloksena syntyi kuvaus kolmesta erityyppisestä häädoista, joiden sisällä voi olla kustannusvaihteluita alueen tai muiden tekijöiden vaikutuksen takia.</p> <p>Kategorioiden 1, 2 ja 3 määritelmät muodostuivat tarvittavien toimenpiteiden laajuuden sekä vaiheiden keston perusteella. Häätöprosessin lisäksi kokonaiskustannukseen vaikuttaa kertyvä vuokratelka sekä asunnon tyhjäkäytön ajalta kertyvä vuokran menetys.</p> <p>Kyselyaineiston ja sen analyysin perusteella voidaan karkealla jaottelulla todeta, että Kategoriaan 1 (kustannukset 1 600–2 100 €) kuuluvien häätöjen yleisyys on noin 40 prosenttia, Kategoriaan 2 (kustannukset 4 000–5 100 €) kuuluvien häätöjen yleisyys noin 45 prosenttia ja vastaavasti Kategoriaan 3 (1 6000–21 400 €) kuuluvien häätöjen yleisyys noin 15 prosenttia kaikista toteutuneista häädoista. Kun tarkastellaan eri häätöprosessin vaiheiden esiintyvyyttä, saadaan keskimääräiseksi häätöprosessin kustannukseksi 6 300 €.</p> <p>Häätöprosessin kustannusten lisäksi kustannuksissa tulee huomioida häätöprosessin ajalta kertyvä vuokratelka ja asunnon tyhjäkäytön ajalta kertyvä vuokratuoton menetys. Näin keskimääräisen häädon kokonaiskustannukseksi muodostuu 10 600 €. Lisäksi on huomioitava, että häätöprosessiin kytkettyjen työvaiheiden ulkoistaminen erilliselle toimijalle vaikuttaa kokonaiskustannuksiin.</p>			
Asiasanat	asuminen, häätö, vuokra-asuminen, vuokranantajat, kustannukset			
Rahoittaja/toimeksiantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)			
	ISBN - (nid.)	ISBN 978-952-11-5565-9 (PDF)	ISSN - (pain.)	ISSN 1797-5514 (verkkoj.)
	Sivuja 30	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta (sis. alv 8 %)
Julkaisun myynti/jakaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA Email: kirjasto.ara@ara.fi www.ara.fi/julkaisut			
Julkaisun kustantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)			
Painopaikka ja -aika				

## PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)			Datum Mars 2023
Författare	Taru Aihinen, Jeremias Kortelainen, Noora Luomala, Olli Oosi (Owal Group Oy); Henrik Pekkala (KPMG Oy Ab)			
Publikationens titel	Selvitys häätöjen kustannuksista (Utredning om kostnaderna för vräkning)			
Publikationsserie och nummer	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet rapporter 1   2023			
Publikationens tema				
Publikationens delar / andra publikationer inom samma projekt				
Sammandrag	<p>Syftet med utredningen var att identifiera vilka enskilda faktorer kostnaderna för vräkningsprocessen består av och utifrån dessa bilda en uppskattning av vräkningens totala kostnad. Utredningen fokuserar på hyresvärdarnas kostnader som är nära förknippade med vräkningsprocessen; de samhälleliga effekterna av vräkningarna utslöts från granskningen. Resultatet blev en beskrivning av tre olika typer av vräkningar, inom vilka det kan finnas kostnadsvariationer på grund av områdets eller andra faktorer inverkan.</p> <p>Definitionerna för kategorierna 1, 2 och 3 utgick från omfattningen av de nödvändiga åtgärderna och fasernas längd. Utöver vräkningsprocessen påverkas totalkostnaden av den hyresskuld som ackumulerats samt förlusten av hyresintäkterna under den tid bostaden står tom.</p> <p>Utifrån enkätmaterial och dess analys kan man med en grov indelning konstatera att antalet vräkningar i Kategori 1 (kostnader 1 600–2 100 €) är cirka 40 procent, antalet vräkningar i Kategori 2 (kostnader 4 000–5 100 €) är cirka 45 procent och antalet vräkningar i Kategori 3 (16 000–21 400 €) är cirka 15 procent av alla genomförda vräkningar. När man granskar förekomsten av olika faser i vräkningsprocessen blir den genomsnittliga kostnaden för vräkningsprocessen 6 300 €.</p> <p>Utöver kostnaderna för vräkningsprocessen ska man i kostnaderna beakta hyresskulden under vräkningsprocessen och förlusten av hyresintäkterna under den tid bostaden står tom. På så sätt blir totalkostnaden för den genomsnittliga vräkningen 10 600 €. Dessutom bör man beakta att utläggning av arbetsskeden till en separat aktör i anslutning till vräkningsprocessen påverkar de totala kostnaderna.</p>			
Nyckelord	boende, vräkning, hyresbostäder, hyresvärdar, kostnader			
Finansiär/ uppdragsgivare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)			
	ISBN - (hft.)	ISBN 978-952-11-5565-9 (PDF)	ISSN - (print)	ISSN 1797-5514 (online)
	Sidantal 30	Språk Finska	Offentlighet Offentlig	Pris (inneh. moms 8 %)
Beställningar/ distribution	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) Epost: kirjasto.ara@ara.fi www.ara.fi/publikationer			
Förläggare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)			
Tryckeri/tryckningsort -år				

Raportti antaa kuvan siitä, mistä yksittäisistä tekijöistä häätöprosessin kustannus muodostuu. Häätöprosessin eri vaiheiden pohjalta arvioidaan keskimääräiseksi häätöprosessin kustannukseksi 6 300 €.

Selvityksestä huomataan, että häätöjen kustannuksissa on valtavaa hajontaa. Vakiokustannuksena on kuitenkin systemaattisesti lähes kaikissa vuokraveloista johtuvissa häädöissä koko häätöprosessin ajan juokseva vuokravelka. Tilastojen mukaan noin puolet vireille tulleista häädöistä toimeenpannaan.

**ara** Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus