



Vastaus Antero Eerolan ja 10 muun valtuutetun aloitteeseen häätöjen keskeyttäminen Vantaan kaupungin vuokrataloissa

VD/8246/00.02.00.03/2018

JTS/AC-F,LK,VF,TO/PJ

Antero Eerola sekä 10 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

"Vantaan vuokra-asuntoyhtiöstä VAV:ista on kerrottu julkisuudessa, että häätöjen määrä sen omistamissa asunnoissa on lisääntynyt hälyttävästi. Jo heinäkuun loppuun mennessä tänä vuonna on VAV:in kodeista on tehty 39 häätöä, kun vuonna 2017 niitä tehtiin kaikkiaan 40. Näin saattaa olla, että vuoden loppuun mennessä häädöt jopa tuplaantuvat.

Taustalla on VAV:in tietojen mukaan monien vuokralaisten horjuva elämänhallinta. Mukana on ongelmia päihteiden kanssa tai esimerkiksi ylivelkaantumista muun muassa pikavippien takia. Ne ovat itsessään jo vakavia ongelmia ja voivat johtaa vaikeaan sosiaaliseen syrjäytymiseen. Tilannetta kuitenkin vain pahentaa se, jos vielä asunto menee alta. Se voi tarkoittaa asunnottomuutta ja putoamista ehkä kokonaan yhteiskunnan ulkopuolelle. Mikäli kaupungin vuokra-asunto menee alta, ei korvaavia asumismuotoja juuri ole.

VAV:n kodeista häädettyjen joukossa on myös lapsiperheitä. Erityisesti lapsille tällaiset tilanteet ovat kohtuuttomia ja voivat merkittävästi haitata heidän kasvuaan.

Jatkuva häiritsevä elämä tai asunnon vahingoittaminen ovat selkeitä perusteita vuokrasopimuksen irtisanomiselle. Mikäli tilanne etenee häätöön saakka, voi rikkeitä pitää jo vakavana.

Vuokravelkoihin johtuvat maksuvaikeudet ovat kuitenkin erilainen kokonaisuus. Puutteelliseen elämänhallintaan liittyvät maksuvaikeudet voivat usein olla väliaikaisia. Niihin on mahdollista saada muutosta moninaisin keinoin muun muassa sosiaalisella tuella ja ohjauksella, täydentävällä ja ehkäisevällä toimeentulotuella, asumistuella, velkaneuvonnalla, päihdehuollolla tai sosiaalisella luototuksella.

Mikäli päälle tulee vielä asunnon menetys, käy vuokravelkoihin johtaneiden ongelmien ratkaiseminenkin vaikeaksi ellei mahdottomaksi.

Vaikka VAV myös ohjaa vaikeuksiin joutuneita asukkaitaan tukipalvelujen piiriin, on tätä työtä syytä tehostaa ja parantaa niin, että häädöt voidaan välttää.

Edellä olevan perusteella ja Vantaan kaupungin hallintosäännön 22. luvun 1. kohtaan viitaten, me allekirjoittaneet valtuutetut teemme seuraavan sisältöiseen aloitteen:

- Vuokravelkoihin liittyvät häädöt keskeytetään VAV:in omistamissa vuokra-asunnoissa. Kiireisintä tämä on lapsiperheiden kohdalla.
- Sosiaali- ja terveystoimi yhteistyössä VAV:in kanssa tuovat valtuustolle tiedoksi sosiaalisen tuen toimenpidekokonaisuuden, jolla häädöt Vantaan kaupungin vuokra-asunnoissa voidaan estää.



Kaupunginvaltuusto 8.10.2018 § 13

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala ja VAV Asunnot Oy ovat valmistelleet aloitteeseen seuraavan vastauksen:

VAV Asunnot Oy:n tehtävänä on tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja vantaalaisille. VAV-konsernissa asuntoja on yhteensä noin 10 700 ja näistä noin 9700 on VAV Asunnot Oy:n omistuksessa. Yhtiön toimintaan sovelletaan yleishyödyllisyysäädöksiä. Säädökset sisältyvät korkotukilakiin (604/2001) ja aravalakiin (1189/1993). Säädökset tarkoittavat, että yhtiö toimii omakustannusperiaatteella eli se ei tuota voittoa ja että sen tuotontuloutusta, omaisuuden luovutusta ja asukasvalintaa säädelään eri tavoin.

Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että yhtiön kaikki vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut katetaan asukkailta perittävissä vuokrissa. Voittoa vuokraustoiminta ei saa tuottaa. Vuokriin sisältyy myös aina jonkin verran luottotappioita, jotka ovat syntyneet asukkaiden maksamattomista vuokrista ja muista asukaslaskusaatavista. Vuonna 2018 vuokriin sisältyi luottotappioita 280 000 euroa. Kaikkiaan yhtiöllä on jälkiperinnässä 2,3 miljoonaa euroa asukkailta saamatta jääneitä maksuja. Vuosittain näitä tuloutuu takaisin noin 165 000 euroa.

Yhtiön asukasvalintaa säätelevät edellä mainitut korkotukilaki ja aravalaki, joiden perusteella yhtiön asukkaat valitaan ensisijaisesti asunnontarpeen, pienituloisuuden ja vähävaraisuuden perusteella. Viime vuonna asunto pystyttiin tarjoamaan keskimäärin 87 hakijataloudelle kuukaudessa. Voimassa olevia asuntohakemuksia on maaliskuun 2019 lopun tilanteen perusteella 6400.

Asukasvalinnan perusteet eivät kuitenkaan vapauta vuokrasopimuksessa sovitusta vuokranmaksuvelvoitteesta vuokranantajalle. Vuokranmaksuvelvoitteen täyttämistä varten asukkaalla on mahdollisuus saada esimerkiksi asumistukea tai muita yhteiskunnan tarjoamia etuisuuksia, kuten toimeentulotukea.

Huoneenvuokralain (AHVL 489/1995) mukaan vuokralaisen tärkein ja keskeisin velvoite on vuokranmaksuvelvoitteen täyttäminen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Vastaavasti vuokranantajan velvollisuutena on pitää huoneisto vuokralaisen saatavilla vuokasuhteen alkaessa ja vuokasuhteen aikana huolehtia huoneiston kunnosta ja laadusta huoneenvuokralain ja vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Oikeuskäytännössä vakiintuneen oikeusohjeen mukaan nimenomaan vuokranmaksuvelvoite on se vuokralaisen keskeisin sopimusvelvoite, johon vuokralainen sitoutuu vuokrasuhteen alkaessa. Tämän periaatteen perusteella on katsottu, että vuokranmaksuvelvoitteen rikkominen oikeuttaa perustellusti vuokrasuhteen purkamiseen, mikäli vuokranmaksun laiminlyönnillä on vuokranantajalle muu kuin vähäinen merkitys.

Kun arvioidaan maksulaiminlyönnin merkitystä vuokranantajalle, käytetään arviointikriteereinä paitsi vuokratilanteen kokonaismäärää, myös sitä mikä on maksulaiminlyönnin ajallinen kesto ja jatkuvuus.



Oikeuskäytännössä vakiintuneen periaatteen mukaan jo hetkellisesti tapahtunut velkaantuminen oikeuttaa vuokrasuhteen purkamiseen, jos kertynyt rästin määrää vastaa 1 – 2 kk:n vuokraa. Toisaalta, vaikka rästin kokonaismäärä jäisi edellä mainittua pienemmäksi, voidaan vuokrasuhde purkaa, jos laiminlyönti on jatkunut ajallisesti pitkään tai ollut toistuvaa. Nämä oikeuskäytännössä vahvistetut periaatteet osoittavat selkeästi vuokranmaksuvelvollisuuden merkityksen vuokralaisen päävelvoitteena.

Vuokranmaksuvelvollisuuden keskeistä merkitystä vuokralaisen päävelvoitteena korostaa myös se oikeuskäytännössä vahvistettu periaate, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus, vaikka vuokralainen olisi velkaantunut hänen maksukykyynsä vaikuttavan ulkopuolisen seikan johdosta. Näin ollen esim. työttömyys, sosiaalitukien saamatta jääminen tai muu ns. sosiaalinen suorituseste ei sinänsä ole esteenä vuokrasuhteen purkamiselle, mikäli vuokranmaksun laiminlyöntiä voidaan pitää vuokranantajan kannalta merkityksellisenä. Mainittu periaate siis osaltaan vahvistaa vuokranmaksuvelvollisuuden merkitystä keskeisenä ja olennaisena sopimusehtona vuokranantajan ja vuokralaisen välisessä sopimussuhteessa.

Vuokralaisen häiriökäyttäytyminen on myös peruste purkaa vuokrasopimus, silloin kun häiriö ei ole katsottavissa tavanomaisesta elämästä johtuvaksi. Vuokrasopimus on oikeus purkaa tai irtisanoa häiriön takia, jos se jatkuu vuokranantajan antamista kirjallisista varoituksista huolimatta. Häiriöhäätöä harkittaessa etusijalle asetetaan naapureiden asumisrauha ja asumisturvallisuus.

Häätöjen vähentäminen ja estäminen kuuluu keskeisenä osana VAV:n toimintaan. Näistä käytännöistä on sovittu yhteisesti VAV Asunnot Oy:n, Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimen ja tilakeskuksen kesken. Lisäksi on päivitetty sopimusta koskien yhteistyötä asumisen turvaamiseksi ja häätöjen ennaltaehkäisemiseksi.

Ennaltaehkäisevistä toimista huolimatta, häätöjä joudutaan toimeenpanemaan ja vuonna 2018 käräjäoikeudelle toimitettuja haasteita vuokrasuhteen päättämiseksi lähetettiin 326 kpl. Näistä häätöön saakka päätyi lopulta 66 kappaletta (v. 2017 41 kpl), eli keskimäärin 5,5 häätöä kuukaudessa. Eli käräjäoikeuteen toimitetuista haasteista häätöön johtaa vain 20 %. Vaikka häätöjen määrä on jonkin verran kasvanut edelliseen vuoteen nähden, voidaan todeta ennaltaehkäisevän työn olleen hyvin tuloksellista, kun tarkastellaan haasteiden ja toimeenpantujen häätöjen välistä suhdetta.

Häädöistä syntyy kustannuksia, joiden hillintä ja hallinta on sekä VAV:n että asukkaiden etu. Häätö toimeenpannaan vasta, kun ennaltaehkäisevät toimenpiteet on tehty. Häätöjä toimeenpantaessa on kuitenkin otettava huomioon myös asuvat asukkaat, jotka joutuvat vuokrissaan maksamaan vuokranmaksunsa laiminlyövien asukkaiden kulut. Yhtiön asukkaat on valittu asukkaiksi pienituloisuuden ja vähävaraisuuden perusteella, mistä syystä ei voi pitää oikeudenmukaisuusperiaatteen mukaisena sitä, että vuokranmaksuvelvoitteensa hoitavat asukkaat vastaisivat myös niiden asukkaiden vuokrista, jotka eivät vuokrasopimuksenmukaista velvoitettaan täytä. Näiden ihmisten tarvitsemasta taloudellisesta ja muusta tuesta vastaavat yhteiskunnassa laajemmin mm. kunnat ja kolmannen sektorin toimijat.

Aikuisten ja perheiden sosiaalipalveluissa asumiseen ja talouden hallintaan liittyvät asiat otetaan puheeksi osana asiakkaan sosiaaliohjausta tai sosiaalityötä. Tukea tarvitseville asiakkaille tarjotaan mm. palveluohjausta ja – mikäli tarpeen – erilaisia tukipalveluja omana tai ostettuna toimintana. Ennaltaehkäisevä asumisen sosiaaliohjaus on suunnattu asiakkaille, jotka ovat vaarassa menettää asuntonsa. Työskentely keskittyy taloudenhallintaan ja asumiseen liittyvien taitojen vahvistamiseen. Edellä kuvatut palvelut on tarkoitettu vantaalaisille ja palveluihin voi hakeutua itsenäisesti sosiaalityön palvelutarpeen arvioinnin kautta. Lisäksi mm vuokranantaja voi ohjata asiakkaita sosiaalipalveluihin. Sosiaalipalvelut ovat vapaaehtoisia.



Kela myöntää perustoimeentulotuen, johon sisältyvät kohtuulliset asumismenot. Vuokravelkatilanteissa, joissa Kela ei auta, Kela ohjaa asiakkaan hakemuksen aikuisten ja perheiden sosiaalipalveluihin. Hakemuksen perusteella toimestosihteeri tai sosiaalityöntekijä (isot vuokravelat) arvioi asiakkaan /asiakasperheen kokonaistilanteen. Vuokravelassa tukeminen tai sen hylkääminen perustuu aina yksilölliseen kokonaisharkintaan. Etenkin perheiden kohdalla asuminen pyritään turvaamaan. On muistettava, että kaikki asiakkaat eivät hae tukea vuokravelkaansa.

Vantaan kaupungin sosiaalitoimi ja VAV Asunnot Oy ovat tehneet pitkään yhteistyötä. Yhteistyötä koskeva sopimus, jossa kuvataan toimenpiteitä asumisen turvaamiseksi ja häätöjen ennaltaehkäisemiseksi, on juuri päivitetty. Sopimuksessa määritellään osapuolten väliset menettelytavat asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi ja kuvataan yhteistyö häätötilanteissa. Painopiste on häätöjen ennaltaehkäisyssä, joka on merkittävin tekijä asunnottomuuden vähentämisessä ja poistamisessa. Asumista uhkaaviin tekijöihin tartutaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ottamalla ongelmat puheeksi ja ohjaamalla tai saattamalla asiakkaita tarvittaviin palveluihin.

Yhteistyösopimuksella ja muilla asumispalveluiden toimilla halutaan häätöjen ennalta ehkäisyn lisäksi turvata hädän saaneille uusi asumismahdollisuus ja vähentää asunnottomuuden uusiutumista. Niille asiakkaille, jotka eivät saa normaaleilta vuokramarkkinoilta asuntoa ja tarvitsevat tukea asumiseensa, pyritään järjestämään tilapäinen asunto riittävin tukitoimin omana ja ostopalveluna. Työskentelyn tavoitteena on, että määräaikaisen tuetun asumisen aikana asukas saavuttaa riittävät asumisvalmiudet. Asumisvalmiuksilla ja itsenäisellä asumisella tarkoitetaan asukkaan kykyä vastata osaltaan säännöllisestä vuokranmaksusta, sitoutumisesta asuntonsa riittävään huolenpitoon sekä häiriöttömään asumiseen. Tämän lisäksi pyritään edistämään vaikeasti asutettavien henkilöiden asunnon saamista vapailta markkinoilta ja pysyvien vuokrasuhteiden solmimista.

Edellä esiin tuodun perusteella todetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen, että edellytyksiä häätöjen keskeytykselle Vantaan kaupungin vuokrataloissa ei ole, vaan jokainen häätöuhka käsitellään tapauskohtaisesti ja ratkaisua etsitään ensisijaisesti yhteistyössä asiakkaan, VAV Asunnot Oy:n ja sosiaali- ja terveydenhuollon kanssa.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 15

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa Antero Eerolalle sekä 10 muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Pirkko Kotila jätti seuraavan pöytäkirjalausuman: "Vastauksessa ei riittävästi kiinnitetä huomiota hädän kohteeksi joutuvien lapsiperheiden tilanteeseen. Erityisesti lasten kohdalla vanhempien laiminlyönneistä johtuvia häätöjä voi pitää kohtuuttomina."

Liite:

- allekirjoitettu Antero Eerolan ja 10 muun valtuutetun aloite häätöjen keskeyttäminen Vantaan kaupungin vuokrataloissa

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia



Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan apulaiskaupunginjohtaja Jukka T. Salminen,
jukkat.salminen[a]vantaa.fi