

Asuinhuoneiston tavanomainen kuluminen ja asunnon siivous

Mitä on tavanomainen kuluminen?

Yleiset periaatteet

Tavanomaisella kulumisella tarkoitetaan vuokra-asunnon normaalia, ajan myötä tapahtuvaa kulumista, jollaista on esimerkiksi asunnon pintojen (muun muassa seinät, lattiat) ikääntyminen. On luonnollista, että asumisesta jää ajan kuluessa asuntoon jälkiä. Näin ollen vuokranantaja ei voi edellyttää, että asunto olisi vuokrasuhteen alussa ja lopussa täsmälleen samassa kunnossa. Vuokralainen ei vastaa asunnon normaalista kulumisesta, jollei toisin ole sovittu. Seuraavassa käydään läpi niitä seikkoja, joilla tyypillisesti on merkitystä kulumisen tavanomaisuutta arvioitaessa.

Äkillinen vaurio vai kuluminen?

Arvioitaessa sitä, onko kysymys tavanomaisesta kulumisesta vai ei, tarkastellaan ensin, onko jälki syntynyt äkillisesti vai hitaasti pitkän ajan kuluessa. Tavanomaisena kulumisena voidaan pitää sellaisia vaurioita, jotka ovat syntyneet vähitellen. Mikäli vaurio on syntynyt siksi, että esimerkiksi pintamateriaalia on käsitelty väärin (vääränlaisen puhdistusaineen käyttö tai liiallinen vedenkäyttö), tai on laiminlyöty oikea hoito, ei syntynyttä vauriota voi pitää tavanomaisena kulumisena, vaikka se olisi syntynyt pitkänkin ajan kuluessa.

Vuokralainen vastaa kuitenkin vain niistä vahingoista, jotka hän on itse tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan asunnossa aiheuttanut sekä niistä vahingoista, jotka on aiheuttanut asunnossa vuokralaisen luvalla oleskellut henkilö.

Vuokrasuhteen kesto

Mitä lyhyemmästä vuokrasuhteesta on kysymys, sitä vähemmän sen aikana on asuntoon saanut tulla jälkiä. Pitkän vuokrasuhteen päättyessä jälkiä on hyväksyttävä enemmän. Kymmeniä vuosia kestäneen vuokrasuhteen päättyessä asunnossa on yleensä remontin tarvetta normaalin kulumisen johdosta.

Asunnon ikä ja tehdyt remontit

Myös sillä on merkitystä, milloin asunto on valmistunut, milloin se on viimeksi remontoitu ja onko asuntoon vuokrasuhteen kestäessä tehty remontteja.

Asukkaiden lukumäärä

Asunnossa asuneiden henkilöiden määrä pitää ottaa huomioon kulumista arvioitaessa. Monihenkisen perheen asumisesta syntyy yleensä enemmän kulumisen jälkiä kuin yhden hengen taloudesta.

Asunnossa käytetyt materiaalit

Tavanomaisen kulumisen arviointiin vaikuttaa myös se, millaisesta materiaalista on kysymys. Mikäli asunnossa käytetty materiaali on ominaisuuksiltaan sellaista, että siihen jää poikkeuksellisen helposti jälkiä, voidaan melko runsaidenkin jälkien katsoa olevan tavanomaista kulumista. Esimerkiksi poikkeuksellisen pehmeään lattiamateriaaliin jääneet jäljet tai huokoiseen seinätapettiin jääneet vuoteen ja vuodevaatteiden aiheuttamat kulumajäljet ovat tavanomaisia. Vuokranantajan voidaan katsoa tällaisen materiaalin valitessaan ottaneen riskin siitä, että kulumajälkiä tulee helposti.

Mikäli jälkiä on kuitenkin poikkeuksellisen paljon tai ne johtuvat selvästi vääränlaisesta käytöstä, vuokralainen voi joutua vastuuseen aiheutuneesta vahingosta (esimerkiksi jatkuvan korkokengillä kävelyn aiheuttamat jäljet lattiasa).

Mikäli asunnossa on erityistä hoitoa vaativia pintoja tai kalusteita (esimerkiksi keittiön puinen pöytätaaso, joka vaatii säännöllisen öljykäsittelyn), on vuokranantajan annettava vuokralaiselle tästä tarkat hoito-ohjeet. Mikäli vuokralainen laiminlyö ohjeiden noudattamisen, ei laiminlyönnistä aiheutunutta vauriota pidetä tavanomaisena kulumisena. Mikäli hoito-ohjeita ei ole annettu, saa vuokralainen olettaa, että mikään asunnossa oleva ei edellytä tavanomaisesta poikkeavia hoitotoimenpiteitä. Mahdollinen erityisten hoitotoimenpiteiden laiminlyönnistä aiheutunut vahinko ei tällöin ole vuokralaisen vastuulla.

Huomioitava korvausvelvollisuudesta yleensä

Mikäli jokin asunnossa oleva vuokrasuhteen aikana syntynyt vaurio tai muu jälki ei ole tavanomaista kulumista, on vuokralainen velvollinen korvaamaan vahingon vuokranantajalle. Tällöinkin vuokralainen on vastuussa korjauskustannuksista vain tavanomaisen kulumisen ylittävältä osalta. Vuokralainen vastaa niistä vahingoista, jotka hän on itse tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan asunnossa aiheuttanut sekä niistä vahingoista, jotka on aiheuttanut asunnossa vuokralaisen luvalla oleskellut henkilö.

Tavanomaisena kulumisena ei voida pitää sellaisia vaurioita, jotka ovat syntyneet äkillisesti lyhyessä ajassa, esimerkiksi yhden vahingon seurauksena. Tavanomaista kulumista eivät ole myöskään sellaiset vauriot, jotka ovat aiheutuneet asunnon tarkoituksellisesta vahingoittamisesta tai laiminlyönnistä, vaikka tämä olisi johtunut tietämättömyydestä (esimerkiksi maalipinnoille aiheutunut vaurio, joka on aiheutunut siitä, että asunnon ikkuna on jätetty auki siten, että sisään on satanut vettä).

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan asuntoa huolellisesti. Sellaiset vauriot, jotka ovat syntyneet sen takia, että vuokralainen suhtautuu välinpitämättömästi hoitovelvoitteeseensa, eivät ole tavanomaista kulumista. Vuokralaisen on vältettävä sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa vahinkoa. Jos esimerkiksi oven sälekaihdin jää säännöllisesti oven väliin ja lopulta tämän johdosta rikkoontuu, ei tätä voi pitää tavanomaisena kulumisena.

Vastuuta arvioitaessa otetaan huomioon se, olisiko vuokralainen huolellisella toiminnallaan voinut välttää vaurion syntymisen, oli sitten kysymys pitkän tai lyhyen ajan kuluessa syntyneestä vauriosta. Vuokralaisen on aina ilmoitettava havaitsemastaan puutteellisuudesta tai vahingon riskistä, muutoin mahdollisen vahingon saatetaan katsoa johtuneen vuokralaisen laiminlyönnistä.

Miksi tämä ohje on tehty?

Tämä ohje on tehty ohjaamaan vuokrasuhteen osapuolten välistä sopimista sekä opastamaan vuokranantajaa ja vuokralaista tilanteissa, jolloin ei ole täysin selvää ratkaisua asunnon korjauksen korvausvas-
tuista.

Tämä ohje koskee vain asuinhuoneistojen vuokrasuhteita, eikä sitä näin ollen voida soveltaa sellaisenaan liikehuoneistojen vuokrasuhteisiin.

Pääosin vuokrasuhteet sujuvat alusta loppuun ongelmitta. Useimmissa vuokrasuhteissa asunto kuluu ainoastaan tavanomaisesti, mistä vuokranantaja yleensä vastaa. Tilanteita, joissa asunnoissa on muu vaurio, esiintyy harvemmin. Silloinkin kun erimielisyyksiä ilmenee, pääsevät osapuolet yleensä yhteisymmärrykseen siitä, miten tilanteessa menetellään.

Toisinaan vuokranantaja ja vuokralainen ovat kuitenkin asiasta eri mieltä. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL, 481/1995) ei aina anna näihin tilanteisiin yksiselitteistä vastausta. Tämän vuoksi tarvitaan ohje, jossa määritellään tavanomainen kuluminen ja asunnon luovutuksen yhteydessä tehtävän siivouksen laajuus. Ohjeistuksen toivotaan auttavan osapuolia löytämään tilanteeseen sovinna-
llinen ratkaisu.

Ohjeessa esitetyt tavanomaisen kulumisen linjaukset perustuvat pitkälti kuluttajariitalautakunnan ja tuomioistuinten ratkaisukäytäntöihin. Ohjeessa on myös esitetty joitakin esimerkkitapauksia, jotka edustavat pientä otosta ratkaisuisista.

Ohjetta luettaessa on pidettävä mielessä, että osapuolet voivat aina sopia velvoitteista tarkemmin jo vuokrasopimusta solmiessaan. Tällöin on noudatettava vuokrasopimusta. Osapuolet voivat sopimuksella laajentaa tai rajoittaa vuokralaisen vastuuta siitä, missä kunnossa asunto on vuokrasuhteen päätyttyä luovutettava tai siitä, missä kunnossa asunto on luovutettava vuokralaiselle vuokrasuhteen alussa. Jos vuokralaisen vastuuta lisätään, esimerkiksi sopimalla, että vuokralainen maalaa asunnon seinät, saattaa tällä olla vaikutusta vuokran määrään.

Tämän ohjeen laatimiseen ovat osallistuneet Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Isännöinti- ja Kiinteistöjenvälittäjiliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, Vuokralaiset VKL ry ja Suomen Kiinteistöliitto ry.

Yleistä

Vuokralaisen on hoidettava asuntoa huolellisesti (AHVL, 481/1995). Yleensä vuokranantaja on vastuussa asunnon kunnosta ja kunnossapidosta. Tällöin vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu asunnon normaalista käytämisestä. Vuokranantajan kuuluu luovuttaa asunto vuokrasuhteen alussa tyhjänä ja siivottuna. Vastaavasti hyvään vuokratapaan kuuluu, että vuokralainen luovuttaa asunnon vuokrasuhteen päätyttyä tyhjänä, hyvässä kunnossa ja siivottuna.

Jos asunnossa on vika tai puute, joka kuuluu vuokranantajan korjattavaksi, vuokralaisella on oikeus saada vuokraa alennetuksi siltä ajalta, kun asunto ei ole ollut sovitussa tai lain edellyttämässä kunnossa. Vuokralaisella on oikeus saada jopa kokonaan vapautus vuokran maksamisesta, jos asuntoa ei ole voitu lainkaan käyttää. Oikeutta vuokran alennukseen tai vuokran maksamisesta vapautumiseen ei kuitenkaan ole kuin aikaisintaan siitä ajankohdasta lähtien, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon ilmenneestä puutteellisuudesta.

Alku- ja loppukatselmus on yhteinen etu

Ennen vuokrasuhteen alkamista on tärkeää tehdä asunnossa alkukatselmus, jossa tarkistetaan asunnon ja kodinkoneiden kunto ja kirjataan mahdolliset viat ja puutteet. Asunto voidaan lisäksi valokuvata tai videoida.

Alkukatselmus voidaan tehdä samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan vuokralaiselle, mutta se on parempi tehdä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Jos vuokrasuhteen päätyttyä tehtävässä loppukatselmuksessa havaitaan asunnon kunnossa huomautettavaa, voidaan alkukatselmusraportista tarkistaa, oliko vika asunnossa jo vuokrasuhteen alkaessa vai onko vika ilmaantunut vuokrasuhteen aikana.

Alkukatselmuksesta laadittavaan kirjalliseen raporttiin kirjataan, onko asuntoa juuri ennen vuokrasuhteen alkua remontoitu ja jos on, miten ja miltä osin. Raporttiin olisi hyvä kirjata myös asunnossa olevien kodinkoneiden ikä. Mikäli asunto vuokrataan kalustettuna, laaditaan alkukatselmuksessa yksityiskohtainen luettelo kaikista asunnossa olevista kalusteista ja samalla todetaan kalusteiden kunto.

Vuokrasuhteen päätyttyä pidetään asunnon loppukatselmus. Loppukatselmuksessa asunto ja kodinkoneet käydään läpi samalla tavalla kuin alkukatselmuksessa. Näin saadaan selville, millaisia muutoksia asunnon tai kodinkoneiden kunnossa on vuokrasuhteen aikana tapahtunut. Myös loppukatselmuksesta laaditaan kirjallinen raportti. Vuokranantajan on loppukatselmuksen yhteydessä myös huomautettava vuokralaiselle esimerkiksi havaitsemastaan siivoustarpeesta.

Asunnossa edellisen vuokrasuhteen päätyttyä tehty loppukatselmus voi toimia myös alkavassa vuokrasuhteessa alkukatselmuksena. Tällöin katselmusraportista annetaan kopio sekä poismuuttavalle että sisään muuttavalle vuokralaiselle.

Vastuun määrittämisen ja vakuuden mahdollisen käyttämisen kannalta on tärkeä tietää, milloin vika on syntynyt. Tästä syystä edellä mainitut alku- ja loppukatselmukset ovat erityisen tärkeitä. Vuokralainen on vastuussa vuokrasuhteen aikana asunnolle aiheuttamistaan vahingoista. Jos voidaan todeta, että vika oli asunnossa jo luovutushetkellä, ei vuokralainen ole vastuussa kyseisestä viasta.

Pinnat

Mikä on pintojen tavanomaista kulumista?

Asunnon pintoja ovat muun muassa sen katot, lattiat lattialistoinen ja seinät. Vuokralaisen on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan minimoimaan huonekaluista aiheutuvia jälkiä, esimerkiksi laittamalla huonekalujen jalkoihin huopapalat. Huonekalujen aiheuttamat painaumat ja värijäljet, tai normaalin liikkuamisen aiheuttamat kulumajäljet ovat kuitenkin tavanomaista kulumista. Tällaisia ovat esimerkiksi sohvan jalkojen aiheuttamat jäljet, jotka ovat aiheutuneet siitä, että sohva hieman liikahtaa sille istuttaessa.

Tavanomaisen kulumisen piiriin kuuluu myös kohtuullinen määrä jälkiä, jotka ovat syntyneet peilien, taulujen, lamppujen, julisteiden, verhotankojen, huonekasvien, ryijyjen tai muiden näihin rinnastettavien esineiden kiinnittämisestä seiniin tai kattoon. Tavanomaista kulumista ovat myös esimerkiksi hyllyjen ja muiden tavanomaisten huonekalujen kokoamisen ja asentamisen (esimerkiksi seinään kiinnittäminen) edellyttämät tavanomaiset jäljet. Kiinnittäminen saattaa olla tarpeen etenkin turvallisuussyistä. Myös näiden esineiden aiheuttamat valojäljet, tummentumat tai varjostumat lattioilla ja seinillä ovat tavanomaista kulumista.

Vuokralainen ei ole velvollinen paikkaamaan, maalaamaan tai muutoin peittämään näin aiheutuneita reikiä tai muita jälkiä. Vuokralaisen on kuitenkin kiinnityksiä tehdessään otettava huomioon erilaiset seinämateriaalit, jotta kiinnitykset olisivat siistejä ja turvallisia. Kiinnitykset on tehtävä kullekin seinämateriaalille oikealla tavalla. Mikäli asunnossa on taulukiskot taulujen, peilien yms. kiinnittämistä varten, vuokranantajan kannattaa opastaa käyttämään niitä ja mahdolliset kiinnitykset on tehtävä niihin.

Mikäli asunnon ilmanvaihto on puutteellinen, ja tästä aiheutuu asunnon seiniin tummentumia, kosteutta tai mikrobikasvustoa, ei näiden vaurioiden korjaaminen ole vuokralaisen vastuulla. Vuokralainen ei ole vastuussa tämän tyyppisistä asunnon tai rakennuksen ominaisuuksien aiheuttamista vahingoista. Luonnollisesti tämä edellyttää sitä, että vuokralainen ei ole esimerkiksi sulkenut ilmanvaihtoventtiileitä tai toiminut muutoin annettujen ohjeiden vastaisesti ja tällä tavoin itse aiheuttanut ilmanvaihdon puutteellisuutta.

Mikä ei ole pintojen tavanomaista kulumista?

Tavanomaisena kulumisena ei voida pitää esimerkiksi naarmuja, jotka ovat syntyneet siitä, että huonekaluja on siirretty vetämällä pitkin lattiaa. Asunnon huolellinen hoito edellyttää, että huonekaluja siirretäessä niitä nostetaan tai siirtämisessä käytetään apuna vaikkapa mattoa.

Mikäli asuntoon kulkeutuu esimerkiksi kenkien mukana hiekkaa tai lunta, on vuokralaisen pyrittävä minimoimaan niistä aiheutuva vahinko esimerkiksi käyttämällä eteisessä mattoa ja huolehtimalla siitä, että hiekka tai lumi ei pääse kulkeutumaan pidemmälle asuntoon. Mikäli näistä toimista ei ole huolehdittu, ei tällaista lattiapinnan kulumista voida pitää tavanomaisena.

Myöskään sellaiset isot kolhut tai muut suuremmat jäljet, jotka ovat aiheutuneet tavaroiden putoamisesta lattialle tai iskeytymisestä seinään (esimerkiksi halkeama lattialaatasta tai reikä parketissa), eivät ole tavanomaista kulumista. Tavanomaista kulumista ei myöskään ole se, että WC:n käsienvesialtaaseen on tullut halkeama sen johdosta, että sinne on pudonnut tavaroita. Yleensäkin asunnon sisäovissa tai seinissä olevia syviä koloja ja hankaumia ei voida pitää tavanomaisena kulumisena. Seiniin tai tapetteihin piirtely, tapetoinnin repeytymät tai muu pintojen sotkeminen eivät myöskään ole tavanomaista kulumista.

Lemmikkieläinten pitäminen asunnossa on pääsääntöisesti sallittu. Ellei lemmikkieläinten pitämistä ole kielletty, vuokranantajan voidaan katsoa myös hyväksyneen esimerkiksi lattiapintojen tietynasteisen kulumisen. Tavanomaisen kulumisena ei kuitenkaan voida pitää lemmikkieläinten aiheuttamia puremavaurioita tai kynnenjälkiä asunnon pinnoilla (esimerkiksi kissan repimät tapetit) tai eritteiden aiheuttamia jälkiä, haju- tai muita haittoja.

Mikäli osapuolet ovat sopineet, että asunnossa ei saa pitää lemmikkieläimiä, ei mitään lemmikkieläinten aiheuttamia jälkiä voida pitää tavanomaisena kulumisena.

Tavanomaista kulumista eivät ole peilien ja taulujen kiinnittämisestä aiheutuneet poikkeuksellisen suuret reiät. Tavanomaisia eivät myöskään ole jäljet, jotka ovat seurausta muutostöiksi laskettavista kiinnityksistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa tehdä asunnossa muutostöitä (ks. jäljempänä ”Muutostyöt ja vuokralaisen tekemät asennukset”).

Muutostyönä voidaan pitää esimerkiksi keittiön- tai kylpyhuoneen kaapin kiinnittämistä seinään tai poikkeuksellisen järeiden kiinnitysmekanismien käyttämistä minkä tahansa esineen kohdalla. Mikäli vuokralainen on tällaisia kiinnityksiä tehnyt ja niistä jää jälkiä, ovat niiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset vuokralaisen vastuulla.

Kiinteät kalusteet

Mikä on kiinteiden kalusteiden tavanomaista kulumista?

Tavanomaista kulumista on esimerkiksi kylpyhuoneen ja keittiön kaapistojen, vaatekaappien ja vesikalusteiden (altaat, WC-istuin) ikääntymisestä johtuva kulumisen tai siitä seuraava korjaus- tai uusimistarve.

Asunnon vesipisteiden lähellä olevat kiinteät kalusteet altistuvat usein tavanomaista suuremmalle kulumukselle. Esimerkiksi kylpyhuoneen kaappi voi olla niin lähellä suihkua, että kaapin pinnoille lentäviä roiskeita ei voi välttää.

Mikäli kylpyhuoneessa on suihkuverho, on sitä luonnollisesti käytettävä kastumisen välttämiseksi. Jos verhoa ei ole, on vuokralaisen ripustettava sellainen tai muulla tavoin huolehdittava siitä, että pinnoille tai kalusteille ei roisku vettä. Jos vuokralainen laiminlyö nämä toimenpiteet, ja kaapille aiheutuu jatkuvasta kastumisesta vaurioita, ei vaurio ole tavanomaista kulumista.

Mikä ei ole kiinteiden kalusteiden tavanomaista kulumista?

Kiinteiden kalusteiden pinnoissa olevat piirtelyt, naarmut tai värjäljet eivät ole tavanomaista kulumista. Tavanomaisena kulumisena ei myöskään pidetä kalusteiden rikkoontumista (esimerkiksi pesualtaan halkeaminen, ovien kolhiintuminen).

Arvioitaessa sitä, onko jotain tiettyä kalusteelle aiheutunutta vauriota pidettävä tavanomaisena kulumisena vai korvattavana vahinkona, on mietittävä, millaista kulumista kalusteen normaali käyttö tyypillisesti aiheuttaa. Esimerkiksi keittiön työtasojen käyttäminen leikkuualustana ei ole tasojen normaalia käyttöä. Näin ollen työtasojen leikkuuviillot eivät myöskään ole tavanomaista kulumista.

Asuntoon vuokrasuhteen alkaessa kuuluneiden varusteiden tai muiden sellaisten katoamista vuokrasuhteen aikana ei voida pitää tavanomaisena kulumisena. Esimerkiksi altaiden tulpat kuuluvat allaskalusteisiin. Mikäli tulpat ovat vuokrasuhteen aikana kadonneet, on niiden korvaaminen vuokralaisen vastuulla.

Kodinkoneet, laitteet ja muut varusteet

Mikä on kodinkoneiden tai laitteiden tavanomaista kulumista?

Tavanomaisen kulumisen kannalta on merkitystä sillä, kuinka vanhoja ja missä kunnossa asuntoon kuuluvat kodinkoneet ovat vuokrasuhteen alkaessa. Pääsääntö on, että uudessa kodinkoneessa lyhyessä ajassa ilmennyt vaurio ei johdu tavanomaisesta kulumisesta. Sen sijaan vanhan kodinkoneen kulumisen tai jopa hajoaminen vuosien käytön jälkeen on tavanomaista. Normaalina kulumisena voidaan pitää esimerkiksi sitä, jos vuosia käytössä olleessa jääkaapissa ilmenee hyllyjen murtumia.

Mikäli kyseessä on kodinkoneen ikääntymisestä johtuvan vian korjaus tai koneen uusiminen, on tämä vuokranantajan vastuulla. Edellytyksenä on, että kodinkonetta on käytetty asianmukaisesti. Vuokrasuhteen alussa vuokranantajan on hyvä antaa vuokralaiselle kodinkoneiden ja laitteiden käyttö- ja huolto-ohjeet.

Asunnossa oleva kodinkone (esimerkiksi astianpesukone tai jääkaappi) kuuluu asunnon varustukseen silloin, kun laite on ollut asunnossa sitä vuokralaiselle esiteltäessä, tai se on sopimuksessa mainittu. Mikäli kodinkoneen ei kuitenkaan poikkeuksellisesti ole tarkoitus kuulua asunnon varustukseen, on tästä mainittava ennen vuokrasuhteen alkua. Mikäli asunnon varustukseen kuuluva kodinkone rikkoontuu kesken vuokrasuhteen muista kuin vuokralaisesta johtuvista syistä, on vuokranantajalla velvollisuus uusia rikkoontunut laite tai sen osa.

Niin sanotut kuluvat osat, esimerkiksi lamput, loisteputket sytyttämiseen, jääkaapin ja uunin lamput sekä palovaroittimet kuuluvat vuokralaisen hoidettaviksi. Näiden osien huolto, uusien hankinta, ja muun muassa paristojen vaihto kuuluu siis vuokralaisen vastuulle. Vuokranantaja voi kuitenkin ilmoittaa vuokralaiselle ottavansa nämä toimenpiteet vastuulleen.

Mikä ei ole kodinkoneiden tai laitteiden tavanomaista kulumista?

Mikäli kodinkonetta tai laitetta on käytetty asiattomasti, ei sille aiheutunut vaurio ole tavanomaista kulumista (esimerkiksi lämpöpatterin ruostuminen siksi, että sitä on käytetty vaatteiden tai muiden tekstiilien kuivattamiseen). Esimerkiksi WC-istuimen käyttäminen korokkeena siten, että sen päällä seisotaan, ei ole laitteen tavanomaista käyttöä, eikä WC-istuimelle aiheutunut vaurio siksi ole tavanomaista kulumista.

Vauriot, jotka johtuvat käyttöohjeiden vastaisesta käytöstä (myös silloin, kun se johtuu tietämättömyydestä), eivät ole tavanomaista kulumista. Tällainen vaurio on esimerkiksi se, että asunnossa olevaan takkaan syntyy halkeama siitä syystä, että takkaa on kuumennettu liiallisesti (esimerkiksi poltettu lastulevyä tai muuta takassa poltettavaksi sopimatonta materiaalia, tai poltettu liian paljon puita kerralla).

Myöskään sellainen vaurio tai laitteen rikkoontuminen, joka johtuu laitteen virheellisestä tai kovakouraisesta käyttämisestä tai puhtaanapidon laiminlyönnistä, ei ole tavanomaista kulumista (esimerkiksi jääkaapille tai pakastimelle on aiheutunut vaurio, koska niiden säännöllinen sulattaminen on laiminlyöty). Sama pätee uunin tai liedon niihin vaurioihin, jotka johtuvat levyjen tai uunin jatkuvasta päällä pitämisestä.

Erityiset tilanteet

Muutostyöt ja vuokralaisen tekemät asennukset

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokratussa tilassa ilman vuokranantajan lupaa. Luvanvaraisina töitä ovat muun muassa maalaus, tapetointi ja kiinteiden kalusteiden vaihtaminen tai uusien kalusteiden asentaminen. Jos vuokralainen saa luvan tehdä asunnossa muutos- tai korjaustöitä, on työn ja materiaalien korvaamisesta sovittava etukäteen kirjallisesti. Samoin on sovittava kor-

vaamisen ajankohdasta sekä siitä, miten muutos- tai korjaustyö suoritetaan (aikataulu, materiaalit, tekijät, valvojat, laatutaso). Vuokralainen antaa sovittuna ajankohtana vuokranantajalle mahdollisuuden tulla tarkastamaan tehdyt muutos- tai korjaustyöt. Lisäksi sovitaan siitä, onko muutosten tarkoitus vuokrasuhteen päätyttyä jäädä asuntoon vai onko vuokralaisella velvollisuus saattaa asunto ennalleen.

Muutostöistä, jotka voivat vaikuttaa esimerkiksi rakenteisiin tai eristykseen on ilmoitettava asunto-osakeyhtiölle. Tämän kaltainen muutostyö on esimerkiksi muovimaton vaihtaminen laminaattiin, koska se vaikuttaa rakenteen äänieristykseen.

Myös turvalukon, murtosuojausraudan, varmuusketjun tai muun murtosuojausosan asentaminen asunnon ulko-oveen edellyttää sekä vuokranantajan lupaa että ilmoitusta asunto-osakeyhtiölle. Sama koskee asunnon ulko-oveen asennettavaa ovisilmää. Nämä asennukset on jätettävä vuokrasuhteen päättyessä paikoilleen.

Mikäli vuokralainen on vuokranantajan luvalla tehnyt asunnon arvoa nostavia muutos- tai korjaustöitä, on vuokranantajan korvattava ne siten kuin vuokralaisen kanssa on sovittu. Jos korvaamisesta ei ole ennalta sovittu mitään, on vuokralaisella oikeus kohtuulliseen korvaukseen asunnon kuntoa tai varustelua olennaisesti kohottavista muutos- ja korjaustöistä.

Jos vuokralainen on tehnyt muutostöitä asunnossa ilman vuokranantajan lupaa, on vuokranantajalla oikeus vaatia vuokralaista saattamaan asunto ennalleen tai korvaamaan ennalleen saattamisesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Mikäli vuokranantajalle aiheutuu asiasta muuta vahinkoa, voi vuokralainen olla siitä korvausvastuussa.

Vuokralainen voi omalla kustannuksellaan asentaa asunnon ikkunoihin sälekaihtimet ilman vuokranantajan lupaa. Mikäli sälekaihtimien asennus vaikuttaa rakennuksen energiatehokkuuteen, tarvitaan asentamiseen kuitenkin vuokranantajan lupa. Sälekaihtimet on vuokrasuhteen päättyessä jätettävä paikoilleen, eikä vuokranantajalla ole velvollisuutta maksaa vuokralaiselle hyvitystä tai korvausta sälekaihtimien asennuskuluista. Mikäli vuokralainen kuitenkin haluaa ottaa sälekaihtimet mukaansa, on asentamisesta aiheutuneet jäljet korjattava ja ikkunanpuitteet saatettava asennusta edeltävään kuntoon. Mikäli vuokralainen ei näin tee, ei jälkiä voida pitää tavanomaisena kulumisena, vaan ne kuuluvat vuokralaisen korjattaviksi.

Tupakointi

Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole tupakoimisesta sovittu mitään, on tupakan savusta aiheutuvaa hajua, joka pinttyy ajan mittaan esimerkiksi tapetteihin tai tekstiileihin, pidettävä asunnon tavanomaisena kulumisena. Tällöin hajun tai värjäytymisen poistamisesta aiheutuneet kustannukset eivät ole vuokralaisen vastuulla, mikäli aiheutunut haitta on vuokrasuhteen keston nähteen kohtuullinen. Tavanomaista kulumista eivät sen sijaan ole tupakan aiheuttamat palamisjäljet asunnon pinnoilla.

Mikäli tupakointi kielletään vuokrasopimuksessa, on vuokralaisen noudatettava sopimusta. Mikäli asunnossa kuitenkin tupakoidaan, ei siitä aiheutuneita haittoja voida pitää tavanomaisena kulumisena.

Kalustettuna vuokrattu asunto

Jos asunto vuokrataan kalustettuna, koskee vuokralaisen huolellisuusvelvoite myös kalusteita. Näistä annettuja hoito-ohjeita on noudatettava.

Tavanomaista kulumista ovat kalusteiden ikääntymisestä ja päivittäisestä käytöstä ajan kuluessa aiheutuneet jäljet, kun kalusteita on käytetty niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Esimerkiksi sohvan tekstiilin haalistuminen tai nuhraantuminen ajan myötä on tavanomaista kulumista. Vuokranantajan on otettava huomioon, että erilaiset materiaalit kestävät kulutusta eri tavoin.

Jos asunnon varustukseen kuuluva kaluste rikkoontuu vuokrasuhteen aikana muista kuin vuokralaisen vastuulla olevista syistä, on vuokranantajalla velvollisuus uusia rikkoontunut kaluste.

Avaimet

Vuokrasuhteen aikana vuokralainen on velvollinen säilyttämään avaimia huolellisesti ja harkitsemaan tarkoin, kenelle antaa avaimia käyttöön. Avaimissa tai avainnipuissa ei saa olla asunnon tunnistetietoja.

Vuokralaisen on vuokrasuhteen päättyessä luovutettava vuokranantajalle sama määrä avaimia, kuin mitä hän on vuokrasuhteen alkaessa saanut. Myös turvalukon avaimet on luovutettava vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajalle. Myös kaikki vuokrasuhteen aikana teetetyt lisäavaimet on vuokrasuhteen päättyessä palautettava, vaikka ne olisi teetetty vuokralaisen kustannuksella.

Mikäli vuokralainen jättää osan avaimista palauttamatta, saa vuokranantaja teettää tilalle uuden avaimen vuokralaisen kustannuksella. Jos kuitenkin kyseessä on vuokralaisen kustannuksella teetetty lisäavain, ei vuokralaisen tarvitse maksaa uuden avaimen teettämisestä aiheutuneita kuluja.

Asunnon lukkojen uudelleensarjoitus vuokralaisen kustannuksella ei tule kyseeseen, jos vuokralainen voi osoittaa toimineensa huolellisesti avaimia säilyttäessään. Jos vuokralainen ei osoita toimineensa huolellisesti, joutuu hän korvaamaan lukkojen uudelleensarjoituksen. Vuokralainen ei ole korvausvelvollinen avaimista tai uudelleensarjoituksesta, jos hän on joutunut esimerkiksi rikoksen uhriksi ja avaimet on häneltä varastettu.

Asunnon puhtaanapito vuokrasuhteen aikana ja loppusiivous

AHVL:n ja Hyvän vuokratavan mukaan vuokralaisen on hoidettava asuntoa huolellisesti. Osa huolellista hoitoa on asunnon säännöllinen siivoaminen sekä puhtaanapito.

Vuokralaisen vastuulle kuuluvaan asunnon siivoukseen kuuluu muun muassa ikkunoiden pesu, jääkaapin ja pakastimen sulatus ja puhdistaminen, uunin ja liedon puhtaanapito, poisto- ja korvausilmaventtiilien ja liesituulettimen suodattimen puhdistaminen sekä kylpyhuoneen lattiakaivon puhdistaminen. Silloin tällöin myös esimerkiksi liesi ja jää/pakastinkaappi on siirrettävä paikoiltaan, ja niiden takaa on siivottava. Mikäli asunnon säännöllisestä perussiivouksesta on huolehdittu vuokrasuhteen aikana, ei tällaisia siivoustoimenpiteitä tarvitse välttämättä tehdä vuokrasuhteen päättyessä.

Asunto, kaapit, lattiat ja pinnat on vuokrasuhteen päättyessä kuitenkin aina oltava pyyhityt ja roskat viety. Myös kaappien hyllyt ja laatikostot on oltava pyyhityt. Liedon ja uuninpeltien on oltava siistejä. Kylpyhuoneissa pesualtaat ja WC-istuin on pestävä, samoin saunan lauteet. Asunto ja vuokralaisen käytössä olleet muut tilat (esimerkiksi varasto) on luovutettava tyhjennettyinä vuokralaisen tavaroista.

Vuokralaisen velvollisuuteen kuuluu myös hoitaa asuntoon kuuluvaa parveketta. Vuokralaisen on muun muassa huolehdittava lumen, veden ja roskien poistamisesta parvekkeelta. Tästä huolimatta on arvioitava, kannattaako lumen pudottaminen jättää vuokralaisen vastuulle. Lumen pudottamisen yhteydessä on huolehdittava kiinteistön turvallisuudesta, ja vastuu siitä on aina kiinteistönomistajalla. Helpointa turvallisuuden varmistaminen on, jos kiinteistönomistaja hoitaa parvekkeiden lumien poistamisen tarpeen mukaan ja keskitetysti. Lumien pudottamisessa on aina noudatettava erityistä huolellisuutta.

Mikäli asuntoon kuuluu piha, on vuokralaisen huolehdittava siitä, että piha on yleisilmeeltään siisti ja että pihalla olevat pensasaidat ja istutukset pysyvät kunnossa.

Vuokranantajalla on velvollisuus huolehtia siitä, että asunto luovutetaan uudelle vuokralaiselle muun muassa siisteytensä puolesta siinä kunnossa kuin uusi vuokralainen voi kohtuudella vaatia tai hänen kanssaan on sovittu. Jos esimerkiksi edellinen vuokralainen on laiminlyönyt vaadittavan tai sovittun siivouksen, vuokranantaja huolehtii kustannuksellaan siivouksesta. Vuokranantaja saattaa kuitenkin tällöin olla oikeutettu saamaan vahingonkorvausta edelliseltä vuokralaiselta siivouksesta aiheutuneista kustannuksista. Asunto on aina luovutettava uudelle vuokralaiselle sellaisessa kunnossa, kun osapuolet ovat keskenään sopineet.

Loppukatselmus on tärkeä suorittaa, jotta voidaan todeta mahdolliset siivous- ja korjaustarpeet. Mikäli loppukatselmuksessa havaitaan, että asuntoa ei ole siivottu riittävän huolellisesti, on vuokranantajan ilmoitettava vuokralaiselle siivoustarpeesta. Mahdollisuuksien mukaan vuokralaiselle varataan mahdollisuus huolehtia siivouksesta ennen asunnon luovutusta seuraavalle vuokralaiselle.

Vuokranantaja huolehtii siitä, että vaatimukset lähtevälle vuokralaiselle esitetään kohtuullisessa ajassa loppukatselmuksesta. Muutoin voidaan olettaa, että vuokranantaja on hyväksynyt asunnon kunnon ainakin sellaisten puutteiden osalta, jotka ovat olleet havaittavissa asuntoa tarkastettaessa. Tällaisina puutteina voidaan pitää ainakin asunnon esillä olevien lattia- ja seinäpintojen sekä keittiön kodinkoneiden ja kaapistojen epäpuhtautta. Mikäli vuokranantaja laiminlyö asunnon kunnon tarkistamisen, voidaan vuokranantajan lähtökohtaisesti katsoa hyväksyneen asunnon kunnon.

Korvauksista

Vuokralaisen maksama vuokravakuus turvaa niin vuokranmaksua, asunnon huolellista hoitamista kuin muitakin vuokrasuhteeseen liittyviä velvollisuuksia. Vakuudesta voidaan toisaalta pidättää vain ne kohtuulliset kulut, jotka vuokralaisen laiminlyöntien johdosta ovat vuokranantajalle tosiasiallisesti aiheutuneet. Vuokranantajalle on synnyttävä todellisia kustannuksia vaurion korjaamisesta. Jos vuokranantajalla on perusteita pidättää osa vakuudesta, on erotus palautettava vuokralaiselle viivytyksettä. Vakuuden pidättämisestä ja sen syistä on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti tai sähköpostitse vuokralaisen ilmoittamaan osoitteeseen.

Vuokralaiselle on esitettävä kirjallinen erittely syntyneistä kustannuksista. Mikäli vauriota ei kuitenkaan ole mahdollista korjata tai sen korjaaminen ei ole tarkoituksenmukaista, voidaan yhteisesti sopia, että vuokranantaja pidättää vakuudesta sovitun suuruisen summan, jonka on arvioitu vastaavan vaurion määrää. Vakuuden määrän ylittävien vahinkojen osalta vuokranantajalla on oikeus vaatia vuokralaiselta vahingonkorvausta.

Mikäli perusteita vakuuden käyttämiseen ei ole, on vakuus palautettava täysimääräisenä viivytyksettä, kun vuokrasuhde on päättynyt, asunto ja siihen liittyvät tilat siivottu, asunnon avaimet luovutettu ja asunnossa tehty loppukatselmus.