

HYVÄ VUOKRATAPA

TAVANOMAINEN KULUMINEN JA ASUNNON SIIVOUS

Mia Koro-Kanerva
OTM, toiminnanjohtaja



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



Isännöintiliitto



SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Hyvä vuokratapa



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI



Isännöintiliitto

SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto
Finlands Fastighetmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Hyvä vuokrasuhde on luottamussuhde

- Hyvä vuokratapa-ohjeistus linjaa, että:
 - vuokralaisen tulee saada sovittua vastaava asunto ja tarpeitaan vastaava turvattu vuokrasuhde
 - Vuokranantaja luovuttaa huoneistonsa vuokralaisen käyttöön ja saa sitä vastaan vuokratuottoa
- Ongelmaton ja pitkäaikainen vuokrasuhde syntyy sillä, että osapuolet ovat toisiaan kohtaan avoimia ja lojaaleja
 - Yhteydenpito osapuolten välillä koko vuokrasuhteen ajan edesauttaa tätä
 - Yhteystiedot pidettävä ajan tasalla



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI Isännöinti



Isännöintiliitto

SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Vuokratun tilan hoito

- kunnon tarkastus vuokrasuhteen alussa ja lopussa!
- vuokralaisella
 - huolellisen hoidon velvoite
 - ilmoitusvelvoite vioista ja puutteista (va:n tulisi vahvistaa esim. sähköpostilla saaneensa ilmoituksen)
 - velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin vahingon tai sen laajentumisen estämiseksi
- vuokranantajalla
 - velvollisuus pitää huoneisto sovitussa kunnossa
 - jos tarkempaa hoitoa vaativa laite tai kaluste, va:n tulee antaa tarpeelliset kirjalliset ohjeet
- molempien osapuolien tulee ymmärtää, että huoneisto kuluu asumisen aikana



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



Isännöintiliitto



SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Vuokranantajan ja taloyhtiön remontit

- lainmukaiset ilmoitusajat sitovat, kun vuokranantaja remontoi
 - kiireelliset heti
 - ei olennaista haittaa aiheuttavat 14 pv
 - suuremmat 6 kk
- remonti-ilmoituksessa mainittava
 - yhteyshenkilö suojaus
 - remontin laajuus remontin jälk. siivous
 - aloitusajankohta vuokranalennus
 - arvioitu kesto tavoiteltu uusi vuokra

Vuokranalennukset

- Kun huoneisto puutteellisessa kunnossa ja vain osittain käytössä, on vuokralaisella oikeus vuokranalennukseen
- Otettava huomioon haitan määrä ja kestoaika, huoneiston koko, vaikutus huoneiston käyttämiseen
- Suomen Vuokranantajien suositukset:
 - perusputkiremontti noin 30 - 50 %, kun huoneisto asumiskelpoinen
 - perusjulkisivuremontti noin 15 – 30 %
 - Muistettava kuitenkin tapauskohtainen arviointi



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI

Isännöintiliitto



SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Vuokralaisen remontit

- luvanvaraisia, ellei toisin sovittu
- esim. maalaus, tapetointi, kiinteiden kalusteiden vaihtaminen
- lupaa antaessa sovittava
 - työn ja materiaalien korvaaminen ja sen ajankohta
 - mahdollisuus tulla tarkastamaan
 - remontin aikataulu, materiaalit, tekijät, valvojat ja laatutaso



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI



Isännöintiliitto

SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Vuokralaisen remontit

- korvaaminen kuten sovittu
- jos lupa, mutta korvaamisesta ei ole sovittu mitään
 - vuokralaisella oikeus kohtuulliseen korvaukseen
 - huoneiston arvoa olennaisesti kohottavista muutos- ja korjaustöistä



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI



Isännöintiliitto

SKVL[A]

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Tavanomainen kuluminen ja loppusiivous



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI



Isännöintiliitto

SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Uuden ohjeistuksen tausta

- Alan etujärjestöt laativat ohjeen yhteistyössä
 - Linjaukset perustuvat pitkälti kuluttajariitalautakunnan ja tuomioistuinten ratkaisuihin
- Ohje koskee asuinhuoneistoja



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI



Isännöintiliitto

SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Uuden ohjeistuksen tausta

- Suurin osa vuokrasuhteista sujuu täysin ongelmattomasti
- Mahdolliset epäselvyydet vuokrasuhteen alussa ja lopussa liittyvät usein asunnon kuntoon ja siivoukseen
 - Kun laki ei anna yksiselitteistä vastausta siihen, mitä on tavanomainen kuluminen ja mihin vakuutta voidaan käyttää, on ollut tarpeen laatia ohjeistus
- Ohje auttaa sovinnollisen ratkaisun löytämisessä
 - Osapuolet ovat kuitenkin voineet sopia velvoitteista jo vuokrasuhteen alussa ja tällöin on noudatettava sopimusta



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI

Isännöintiliitto



SKVL[A]

Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Alku- ja loppukatselmuksen tärkeys

- Katselmuksissa kirjataan ylös asunnon ja kodinkoneiden kunto ja kirjataan mahdolliset viat ja puutteet
- Vakuuden käyttämisen kannalta on tärkeää tietää, milloin vika syntynyt
 - Vuokralainen vastaa vuokrasuhteen aikana asunnon huolellisesta hoidosta ja asunnolle aiheuttamistaan vahingoista
 - Jos vika asunnossa oli jo luovutushetkellä, ei vuokralainen ole siitä vastuussa



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI



Isännöintiliitto

SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Yleiset periaatteet

- On luonnollista, että asumisesta jää ajan kuluessa jälkiä
- Vakuudesta ei voida pidättää tavanomaisten kulumisjälkien korjauskuluja
- Tavanomaisen kulumisen arviointiin vaikuttavat:
 - Äkillinen vaurio vai kuluminen?
 - Vuokrasuhteen kesto
 - Asunnon ikä ja tehdyt remontit
 - Asukkaiden lukumäärä
 - Asunnossa käytetyt materiaalit

Yleiset periaatteet

- Jotta vakuutta voitaisiin pidättää, on vuokranantajalle synnyttävä todellisia kustannuksia, jotka osoitetaan kuitein
 - Jos korjaaminen ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista, voidaan kuitenkin yhteisesti sopia, että vakuudesta pidätetään vauriota vastaava määrä



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI

Isännöintiliitto



SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Pinnat

- Tavanomaista:
 - Huonekalujen aiheuttamat painaumat ja värijäljet
 - Tavanomaisten sisustuselementtien kiinnitykset ja tummentumat
 - Asunnon ominaisuuksien esim. puutteellisen ilmanvaihdon aiheuttamat kosteusvahingot

Pinnat

- Ei tavanomaista:
 - Tavaroiden putoamisesta syntyneet jäljet
 - Lumen tai hiekan kulkeutumisesta asuntoon aiheutuneet vahingot
 - Lemmikkien purema- tai raapimisjälkiä, eritejäljet
 - Tavanomaista järeämpien kiinnitysmekanismien aiheuttamat jäljet
 - Tapetteihin piirtely tms. pintojen sotkeminen



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



Isännöintiliitto



SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Kiinteät kalusteet

- Tavanomaista:
 - Kaapistojen ja vesikalusteiden ikääntymisestä johtuva kuluminen ja korjaustarve
 - Esim. vesipisteiden lähellä olevat kiinteät kalusteet altistuvat usein suuremmalle kulutukselle



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI



Isännöintiliitto

SKVL[A]

Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Kiinteät kalusteet

- Ei tavanomaista:
 - Pinnoissa olevat piirtelyt, naarmut tai värijäljet
 - Kalusteiden rikkoutuminen esim. pesualtaan halkeaminen tai ovien kolhiintuminen
 - Normaalista käytöstä poikkeavat jäljet, esim. leikkuuviillot puisessa pöytäpinnassa



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI



Isännöintiliitto

SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Kodinkoneet, laitteet ja muut varusteet

- Tavanomaista:
 - Vanhan kodinkoneen kuluminen tai hajoaminen, esim. hyllynmurtumat
 - Kodinkoneen ikääntymisestä johtuva vian korjaus tai koneen uusiminen on vuokranantajan vastuulla
- Ei tavanomaista:
 - Uudessa koneessa lyhyessä ajassa ilmennyt vaurio
 - Vääränlaisen käytön aiheuttamat vauriot, esim. WC-istuimen päällä seisominen tai jääkaapin sulattamisen laiminlyönti
- Vuokralainen vastaa kuluvista osista, kuten lamppuista, loisteputkista ja palovaroittimista



Muutostyöt ja vuokralaisen tekemät asennukset

- Mm. maalaus, tapetointi ja kiinteiden kalusteiden asentaminen vaativat vuokranantajan luvan
- Lupaa annettaessa kannattaa sopia muutostyön aikataulusta, materiaaleista, tekijöistä, valvojista ja laatutasosta, työn ja materiaalien korvaamisesta sekä siitä jäävätkö muutokset vuokrasuhteen lopussa asuntoon
 - Jos töiden korvaamisesta ei ole sovittu mitään, on vuokralaisella oikeus kohtuulliseen korvaukseen asunnon arvoa olennaisesti kohottaneista muutostöistä
- Muutostöitä tehtäessä on huomioitava, että tietyt työt vaativat luvan myös asunto-osakeyhtiöltä



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



Isännöintiliitto



SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Tupakointi

- Jos tupakointi asunnossa on kielletty vuokrasopimuksessa, ei siitä aiheutuneita jälkiä voida pitää tavanomaisena kulumisena
- Jos sopimuksessa ei ole mainintaa tupakoinnista, voidaan tupakan aiheuttamaa hajua pitää tavanomaisena kulumisena
 - Edellytyksenä on kuitenkin se, että aiheutunut haitta on vuokrasuhteen keston nähden kohtuullinen
- Tavanomaista kulumista eivät koskaan ole tupakan aiheuttamat palamisjäljet asunnon pinnoilla



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



Isännöintiliitto



SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Avaimet

- Avaimissa ei saa olla tunnistetietoja
- Jos vuokralainen jättää osan avaimista palauttamatta, vuokranantaja saa teettää tilalle uuden avaimen vuokralaisen kustannuksella
- Lukkojen uudelleensarjoitus vuokralaisen kustannuksella ei tule kyseeseen, jos vuokralainen voi osoittaa toimineensa huolellisesti
 - Jos vuokralainen ei osoita toimineensa huolellisesti, joutuu hän korvaamaan sarjoituksen



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



RAKLI

Isännöintiliitto



SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Asunnon puhtaanapito ja loppusiivous

- Vuokralaisen tulee vuokrasuhteen aikana huolehtia perussiivouksesta
 - Mm. pintojen puhdistus, ikkunoiden pesu, jääkaapin ja pakastimen sulatus ja puhdistaminen, uunin ja liedon puhtaanapito, venttiilien ja liesituulettimen suodattimen puhdistaminen sekä lattiakaivon puhdistaminen
- jos perussiivouksesta on huolehdittu riittävästi, ei kaikkea tarvitse käydä läpi vuokrasuhteen lopussa
- Loppusiivous sisältää vähimmillään huoneiston tyhjennyksen, roskien poisviennin, kaikkien pintojen, kiinteiden kalusteiden ja vesikalusteiden puhdistamisen



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



Isännöinti



SKVL[A]

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO

Loppukatselmus

- Loppukatselmus on tärkeää tehdä, jotta havaitaan mahdolliset siivous- ja korjaustarpeet
- Vuokranantaja huolehtii siitä, että vaatimukset lähtevälle vuokralaiselle esitetään kohtuullisessa ajassa loppukatselmuksesta
 - Muutoin voidaan katsoa vuokranantajan hyväksyneen asunnon kunnon ainakin havaittavissa olleiden puutteiden osalta
- Vuokranantaja vastaa siitä, että huoneisto luovutetaan siistinä uudelle vuokralaiselle
 - Jos lähtevä vuokralainen on laiminlyönyt siivouksen, on tämä velvollinen korvaamaan loppusiivouksesta aiheutuvat kulut



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



Isännöintiliitto



SKVL [A]

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto
Finlands Fastighetsmäklareförbund ry



KIINTEISTÖ
LIITTO