

---

# Huoneiston tavanomainen kuluminen

Pirkanmaan Taloyhtiöpäivä 22.10.2024

Elina Vilponen, juristi / Suomen Vuokranantajat ry



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

2023

www.vuokranantajat.fi  
#MeVuokranantajat  
@vuokranantajat

99%

jäsenistä  
suosittelee  
meitä

3 308

uutta jäsentä

32 095

jäsentä vuoden  
lopussa

138 tapahtumaa ympäri Suomea

16 webinaaria

10 000+  
osallistujaa



25 vapaaehtoista  
aluepäällikköä

107

uutiskirjettä  
jäsenille

40 media-  
tiedotetta

950  
mediaosumaa



4 numeroa

Vuokranantaja-  
lehteä

175

blogia, uutista ja  
lehden artikkelia

Yhteisö sosiaalisessa  
mediassa

16 800  
seuraajaa



320 170

vierailua  
verkkosivulla

Vuokranantajapalsta 24 500 jäsentä

Yli 30 erilaista  
jäsenpalvelua ja  
yhteistyökumppanien  
tarjoamaa etua



55

sopimus pohjaa ja  
asiakirjamallia



11 905

yhteydenottoa  
lakineuvontaan



8 964

yhteydenottoa  
jäsenneuvontaan

Edunvalvonta  
Kymmeniä päättäjäkontakteja



15 lausuntoa

6 eduskunta-  
kuulemista

15

työntekijää



100 %

hyvä työpaikka

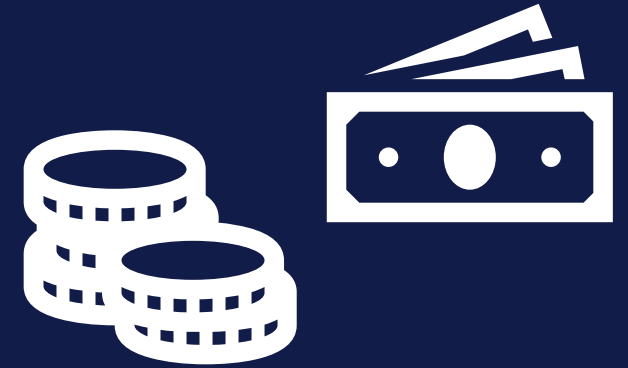
Great Place To Work®  
-sertifioitu

1



Vuokranantaja vastaa huoneiston **kunnossapidosta**, ellei toisin ole sovittu.

2



Vuokralaisella on **vahingonkorvausvastuu** tuottamuksellisesti aiheuttamistaan vahingoista ja ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä aiheutuneista lisävahingoista/vahingon pahenemisesta.

**Vuokralainen ei vastaa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu asumisesta.**



Vuokralaisen on **hoidettava** huoneistoa huolellisesti ja **ilmoitettava** huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuuksista.

<https://vuokranantajat.fi/vastuunjakotaulukko/>  
Rajanveto

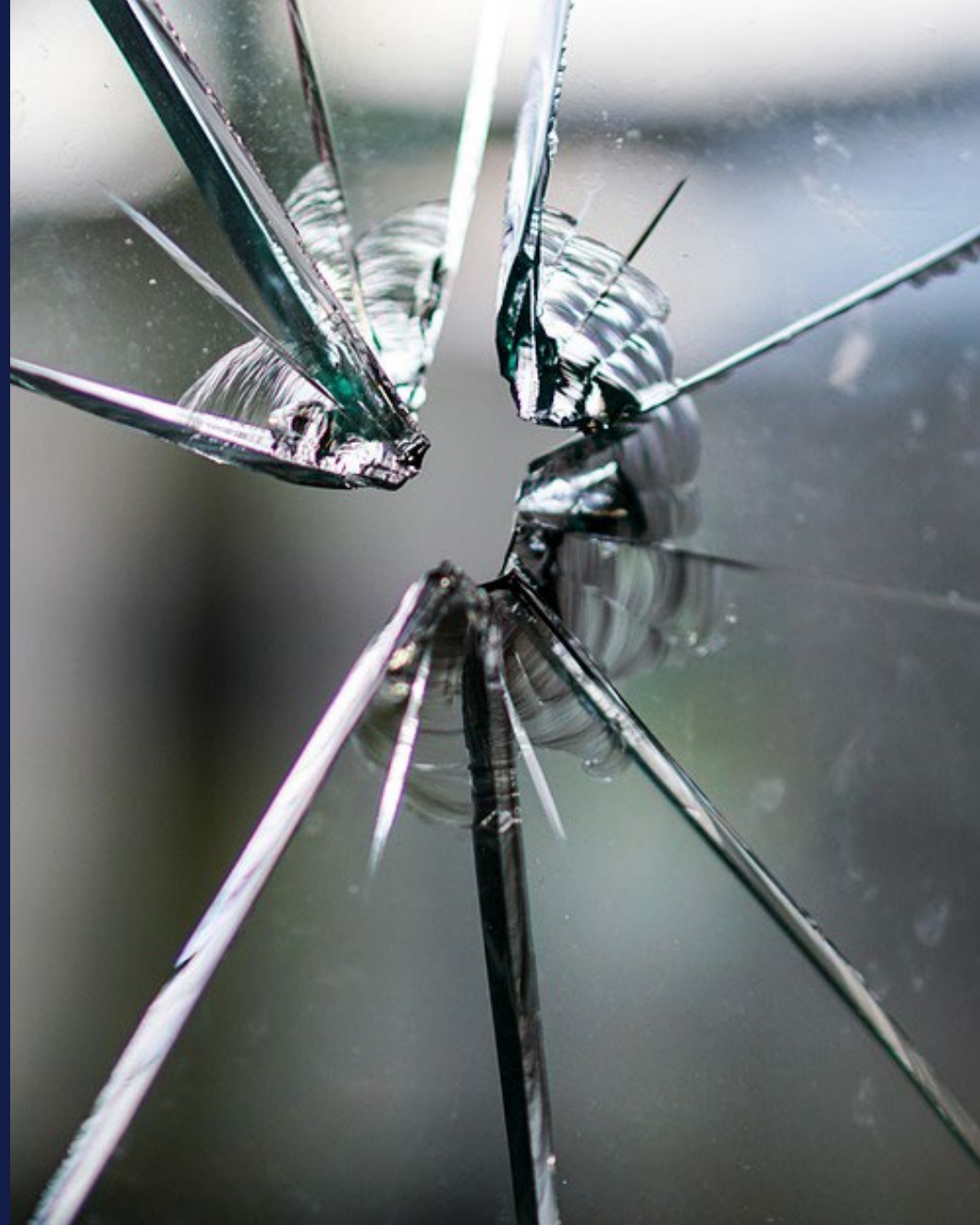
---

# Vuokralaisen korvausvastuu ja tavanomainen kuluminen

---

# Mihin vuokralaisen vahingonkorvausvastuu perustuu?

- Vuokralaisen vahingonkorvausvastuu perustuu tuottamukseen:
  - Velvollisuus korvata vuokranantajalle vahinko, jonka vuokralainen on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut asunnolle (pois lukien tavanomaisen kulumisen)
  - Puolisoilla on yhteisvastuu yhteisenä kotina käytettäväksi vuokratusta asunnosta
  - Vuokralaisella on ns. isännänvastuu hänen luvallaan asunnossa oleskelevien henkilöiden aiheuttamista vahingoista asunnolle
    - Lapset, lemmikit, vieraat ym.





# Mitä on asunnon tavanomainen kuluminen?

- Vuokralainen ei vastaa asunnon tavanomaisesta kulumisesta, jos sen kunnosta ja kunnossapidosta vastaa vuokranantaja.
- Tavanomainen kuluminen = asunnon kulumista ajan myötä normaalissa asumiskäytössä (esim. lattia- ja seinäpintojen ikääntyminen).
- Rajanvedossa huomion tapauskohtaisesti mm:
  - vuokrasuhteen kesto
  - asukkaiden lukumäärä
  - tehdyt remontit
  - käytetyt materiaalit sekä niiden ikä.



# Pinnat

- Tavanomaista
  - Huonekalujen aiheuttamat painaumat
  - Kohtuullinen määrä jälkiä esim. peilien, taulujen, lampujen, verhotankojen kiinnittämisestä
  - Hyllyjen ja muiden tavanomaisten huonekalujen kokoamisen ja asentamisen edellyttämät jäljet
  - Esineiden aiheuttamat valojäljet tai varjostumat seinillä ja lattioissa
- Vuokralainen vastaa
  - Huonekalujen vetämisestä syntyneet naarmut lattiassa
  - Isot kolhut tai suuremmat jäljet tavaroiden putoamisesta
  - Ovissa tai seinissä olevat syvät kolot ja hankaumat
  - Piirtelyjäljet seinissä tai tapeteissa, repeytymät tapetissa
  - Poikkeuksellisen suuret kiinnitysreiät
  - Muutostöistä aiheutuneet jäljet





# Kiinteät kalusteet

- Tavanomaista:
  - Kaapistojen ja vesikalusteiden ikääntymisestä johtuva kuluminen tai siitä seuraava korjaus- tai uusimistarve
- Vuokralainen vastaa:
  - Kiinteiden kalusteiden pinnassa olevat piirtelyt, naarmut tai väri jäljet
  - Kalusteiden rikkoutuminen, kuten käsienpesualtaan halkeama sen johdosta, että sinne on pudonnut tavaroita
  - Leikkuuviillot, jotka ovat aiheutuneet keittiön työtasojen käyttämisestä leikkuulautana
  - Kosteusvauriot kylpyhuoneen kaapistossa, jos vuokralainen on laiminlyönyt suihkuverhon käyttämisen
  - Asuntoon kuuluneiden varusteiden katoaminen





# Kodinkoneet ja laitteet

- Asunnossa oleva kodinkone kuuluu asunnon varustukseen silloin, jos laite on ollut asunnossa sitä esiteltäessä tai se on sopimuksessa mainittu
  - Jos kodinkoneen ei ole tarkoitus kuulua varustukseen, on asiasta kerrottava ennen sopimussuhteen alkua
- Tavanomaista
  - Kodinkoneen ikääntymisestä johtuvan vian korjaus tai uusiminen
  - Hyllyjen murtumat vuosia vanhassa jääkaapissa
- Vuokralainen vastaa
  - Sellaisen kodinkoneen rikkoutuminen, joka ei kuulu asunnon varustukseen
  - Kuluvien osien vaihto, kuten lamput, loisteputket ja palovaroittimet
  - Virheellisen käytön johdosta tai laitteen puhtaanapidon laiminlyönnistä syntynyt vaurio



# Lemmikit

- Lemmikkien pitäminen asunnossa on sallittua, jos sitä ei ole erikseen vuokrasopimuksessa kielletty
- Tavanomaista
  - Lattiapintojen tietynasteinen kuluminen
  - Lemmikin ”hilse” lattialistojen raoissa
- Vuokralainen vastaa
  - Lemmikkien aiheuttamat purema- tai kynnenjäljet asunnon pinnoilla
  - Eritteiden aiheuttamat jäljet tai hajuhaitat
- Jos lemmikkieläimet on sopimuksessa kielletty, mitään jälkiä ei voida pitää tavanomaisena kulumisena



# Kalusteet

- Jos asunto vuokrataan kalustettuna, koskee huolellisuusvelvoite myös kalusteita
- Tavanomaista
  - Kalusteiden ikääntymisestä ja päivittäisestä käytöstä ajan kuluessa aiheutuneet jäljet, kuten sohvan tekstiilien nuhraantuminen
  - Vuokranantajan otettava huomioon, miten erilaiset materiaalit kestävät kulutusta
- Vuokralaisen vastuulla
  - Kalusteiden rikkoontuminen sen vuoksi, ettei hoito-ohjeita ole noudatettu





# Avaimet

- Vuokralainen on velvollinen säilyttämään avaimia huolellisesti vuokrasuhteen aikana
  - Avaimissa tai avainnipuissa ei saa olla asunnon tunnistetietoja
- Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajalle on luovutettava sama määrä avaimia kuin mitä vuokralaiselle on vuokrasuhteen alussa annettu
  - Myös turvalukon avain ja vuokrasuhteen aikana teetetyt lisäavaimet
- Vuokralainen vastaa
  - Uuden avaimen teettämiskuluista, jos osa avaimista puuttuu (paitsi jos kyse vuokralaisen kustannuksella teetetyistä lisäavaimista)
  - Asunnon lukon uudelleensarjoittamisesta, ellei vuokralainen ei pysty osoittamaan toimineensa huolellisesti avaimia säilyttäessään TAI
  - Sopimussakosta, joka on sovittu sen varalle, ettei vuokralainen palauta kaikkia avaimia





# Rajanvetoa tavanomaisen kulumisen ja vahingon välillä

## Tavanomainen kuluminen

- Vähäiset jäljet, jotka ovat syntyneet normaalin asumisen seurauksena vähitellen ajan myötä.
  - Esim. asunnon pintojen, sekä laitteiden ja kaapistojen ikääntyminen kulumisena.
  - Esim. taulujen, peilien ja lamppujen kiinnittämisestä asunnon pintoihin syntyvät pienet reiät kohtuullisissa määrin. Näitä vuokralaisen ei tarvitse paikata!

## Vahingoittuminen

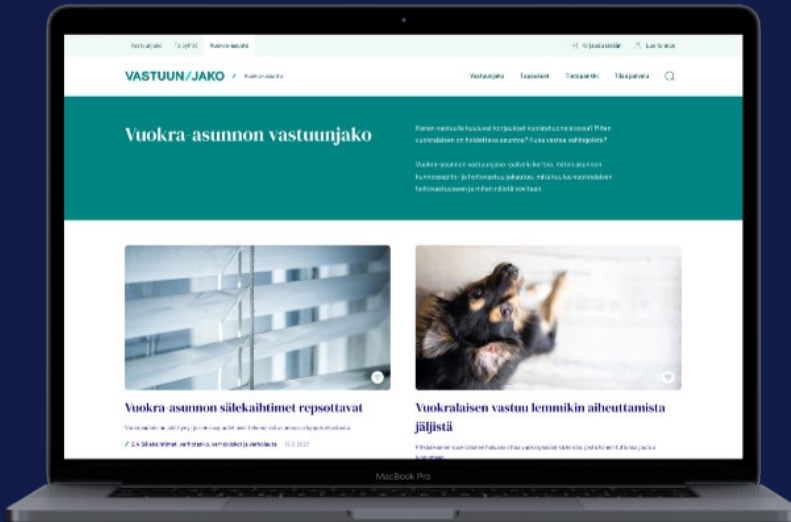
- Asunnon varsinaiset vauriot, jotka ovat syntyneet äkillisesti yhden vahinkotapahtuman seurauksena.
  - Esim. suuremmat jäljet, jotka ovat aiheutuneet tavaroiden putoamisesta lattialle tai iskeytymisestä seinään, eivät ole tavanomaista kulumista.
- Vauriot, jotka ovat syntyneet pintamateriaalin vääränlaisen käsittelyn seurauksena.
  - Esim. laminaatti on paisunut saumoistaan liian runsaan vedenkäytön seurauksena tai keittiön puutaso on täynnä leikkuuviiltoja.
- Lasten piirtelyjäljet seinissä tai lemmikkien raapima-, purema- tai eritejäljet lattiassa, ovissa tai tapeteissa, vaikka lemmikkejä ei olisi kielletty vuokrasopimuksessa.

~~~~~

# Kiitos!

~~~~~

## Vuokra-asunnon vastuunjako palvelu



Elinä Vilponen  
Juristi, LKV  
elina.vilponen@vuokranantajat.fi

Suomen Vuokranantajat ry  
Annankatu 24, 00100 Helsinki

Opas tavanomaisesta  
kulumisesta ja  
loppusiivouksesta



 SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT