

Kiinteistö Oy Petterinkulma

Koskien asuntoa Peltosalmentie \* \* \*\*

Minulta laskutetaan seuraavia asioita:

- Keittiön oven karmit (kolhuja)
- WC:n väliovi vaihtotöineen
- WC:n oven karmit (kolhuja)
- Olohuoneen seinät (reikiä)
- Olohuoneen välioven karmien korjaus (kolhuja)
- Parvekkeen oven maalikorjauksia ja luiskan purku
- Makuuhuoneen oven karmi (kolhuja)

Plus asunnon loppusiivous (7,5h)

Tahdon huomauttaa, että laskunne on suurelta osin asiaton, ja en sitä aio vielä maksaa, ennen kuin tämä asia on selvitetty perinpohjin.

Miksikö näin?

Kolhut ovien karmeissa eivät ole vuokralaisen, eli minun korvattaviksi kuuluvia asioita, vaan ne ovat luonnollista kulumaa. Olen pyörätuolissa, ja en todellakaan ole tahallani tai huolimattomuuttani seiniä tai ovia tai oven karmeja kolhinut, vaan tavallinen liikkumiseni yhdellä kädellä kelattavalla tuolilla on aiheuttanut ovien kolhiintumisen. Olen vuokrannut huoneiston asumistarkoituksiin.

Tahdon myös huomauttaa, että koska olen asunut asunnossa n. 8 vuotta ei voida olettaa, että asuntoon ei olisi syntynyt elämisen jälkiä tässä ajassa.

”Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta

Luku 1, 25 §

Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. *Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan toimesta taikka rakennuksen, huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja.*”

Seuraavaksi pyydän kääntämään huomonne edellisen kappaleen kursiivilla kirjoitettuun osaan:

Ette voi laskuttaa minua huonosti hoidetusta siivouksesta.

Kun olen luovuttanut asunnon, on se ollut hyvin ja huolellisesti siivottu. Lattian muovimatto on rakenteeltaan sellainen, että siihen jää helposti tummentumia siinä oleviin kuoppiin (jotka ovat maton rakenteessa!) mutta lattia oli harjattu juuriharjan kera, ja se oli takuulla puhdas. Minulta ei voida kuitenkaan laskuttaa asioita, jotka on jälkeensä jättänyt teidän tilaamanne toimija.

En ole mitenkään päin vastuussa siitä, että huoneistossa karmeja korjanneet henkilöt eivät ole huolellisesti siivonneet jälkiään – oletan, että kyseessä on ollut asuinhuoneiston vuokrausta käsittelevän lain tarkoittama ”huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja”.

Seuraa kursiiivilla kirjoitettu lainaus ohjeesta vuokravälittäjälle, vuokranantajalle, vuokralaiselle ja isännöitsijälle, aiheena ”asuinhuoneiston tavanomainen kuluminen ja asunnon siivous” (Ohjeen on laatinut Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Isännöintiliitto, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, ja Vuokralaiset VKL ry.)

*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.*

- - -

*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.*

- - -

*Mitä lyhyemmästä vuokrasuhteesta on kysymys, sitä vähemmän sen aikana on asuntoon saanut tulla jälkiä. Pitkän vuokrasuhteen päättyessä jälkiä on hyväksyttävä enemmän.*

- - -

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

- - -

Mikäli haluatte vedota viimeiseen viimeiseen kohtaan ("Jälkiä on poikkeuksellisen paljon") huomautan, että kyseessä ei ole "selvästi vääränlainen käyttö", koska olen pyörätuolissa, ja ilman pyörätuolia en pysty liikkumaan ollenkaan. En siis tahallisesti ole kolistellut jälkiä pintoihin, vaan olen pakotettu aiheuttamaan ns. "jatkuvan korkokengillä kävelyn aiheuttamat jäljet lattiassa".

Minulle on kerrottu, että lattia oli likainen, ja ikkunoita ei oltu pesty.

Lattian likaisuuden kiistan täysin – lattia oli pesty niin puhtaaksi, kun sen juuriharjalla pystyy pesemään. Ikkunat oli pesty sisäpuolelta ikkunanpesusuihkeella, mutta koska nyt on talvi, ei ikkunoiden pesu väleistä ja ulkopuolelta ollut mahdollista vallitsevan säätilan ja vuodenajan takia. Jäätynyt vesi ikkunanraoissa ja sinne kiinni jäätyvä huuru ei ole asioita, joita ikkunat tai niiden tiivisteet kestäisivät hyvin.

Ikkunoinen pesu oli siis mahdotonta, muuten kuin sisäpuolisin pinnoin.

Laskussa on eritelty "loppusiivous 7,5h à 35€"

Juuriharjalla pestyn lattian puhdistaminen remontointi- ja saneerauspolystä ja ikkunoiden peseminen ei mitenkään päin vie 7,5 tuntia. Jos näin todella on ollut, suosittelen teille, että palkkaatte joko ripeämpää tai ammattitaitoisempaa henkilökuntaa, tai jos käytätte ulkopuolista siivousfirmaa, kannattanee teidän suorittaa pientä kilpailutusta. Tämä ilmaisena neuvona, en tästä teitä laskuta.

Vaadin nähdä tarkemman erittelyn siivouksen osalta, ennen kuin voin harkita, miltä osin tuo nyt laskuttamanne 262,50€ on aiheellinen.

Toisekseen voin kyllä kysyä, että mitenkä katsotte aiheeksenne ylipäätään laskuttaa siivouksesta, sillä aiemmin lainaamassani ohjeistuksessa asuinhuoneiston tavanomaisesta kulumisesta ja asunnon siivouksesta kirjoitetaan näin:

*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.*

Ikkunat on kyllä pesty säännöllisesti, sään ollessa ikkunanpesuun sopiva. Tätä se ei keskellä talvea kuitenkaan ole.

Edellämainitussa ohjeistuksessa kirjoitetaan myös seuraavaa:

*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 selllaisten 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.*

Ylläoleva huomioon ottaen en voi katsoa, että minulla olisi velvollisuutta korvata loppusiivouksesta mitään. Minulle ei ole ilmoitettu siivoustarpeesta (teillä on kyllä ollut sähköpostini ja puhelinnumeroni), eikä näinollen minulle ole myöskään varattu mahdollisuutta suorittaa parempaa loppusiivousta, vaikkakin sen vaatiminen on tarpeetonta, sillä asuntoon on suoritettu riittävä ja huolellinen loppusiivous.

Mitä taas tulee vaatimukseenne, että korvaan olohuoneen seinän reiät - - -

Seinässä oli 3 reikää. Yksi niistä johtuu rakenteellisesta virheestä – ovistopparin puuttumisen takia kahva on ajan saatossa tehnyt reiän seinään.

Yksi rei'istä oli asunnossa jo sinne muuttaessani, kuten muistini varaisesti myös oven aiheuttama kolhu, ja tämä kolmas jälki on syntynyt aikana, jolloin olen huoneistossa asunut.

Alkutarkastuspaperia ei kuulemma ole toimitettu teille. Tämä ei pidä paikkaansa, vaan k.o. ajankohtana juoksevista asioistani huolehtinut äitini \*\*\*\* \*(\*\*\*\* \*) on sen teille toimittanut.

Toki lienee sopivaa, että se on ”jäänyt toimittamatta” tai ”kadonnut”, kun teillä on näinollen mahdollisuutta esittää vaateita, joilla voitte maksattaa vuosia vanhoja vauroita vuokralaisilla.

Mikäli katsotte, että reikien korjaus on tästä huolimatta korvattava, en korvaa reikää, jonka rakenteellinen virhe (puutteellinen ovistoppari) on aiheuttanut, ja reikää, joka seinässä jo oli. Tässä tapauksessa siis korvaussumma olisi ilmeisesti 1/3 vaatimastanne, ellette ole laskeneet korvaussummaan myös muita reikiä ja jälkiä.

Näistä ette kuitenkaan voi laskuttaa, sillä asunnon luonnolliseen kulumiseen kuuluu mm. kiinnityskoukkujen, naulojen ja ruuvien jäljet.

Esitätte vaatimuksia parvekkeen oven maalikorjauksista ja luiskan poistamisesta.

Mikäli esitätte tarkemman erittelyn luiskan poistamisen kustannuksista, voin hyväksyä sen omalle vastuulleni.

Se olisi pitänyt poistaa. Maalipuutteet ovessa taas ovat osa luonnollista kulumaa – ihminen pyörätuolissa kahdeksassa vuodessa saa oven maalipintaan jälkiä. Tämän takia eriteltyt kustannukset luiskan poistamisesta ovat tarpeen.

En ymmärrä vaatimustanne WC:n välioven vaihdosta ja uudesta ovesta. Ovessa oli pyörätuolin aiheuttamia tummia jälkiä, mutta ovi ei tietääkseni ole ollut rikki tai vaihdon tarpeessa.

Voimme keskustella korvattavasta summasta käsiteltyänne nämä asiat kanssani kirjallisesti (sähköposti \*\*\*\*@\*\*\*\*\*@msn.com) sen jälkeen, kun olette toimittaneet minulle pyytämäni lisäerittelyt ja selvitykset.

Ystävällisin terveisin

\*\*\*\*\*