

## **Kuluttajariitalautakunnan päätökset, luonnollinen kulumisen tiivistelmät**

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 1013/83/2009

Tavanomaisena kulumisena ei pidetä esimerkiksi huoneiston keittiötilojen seinien tapettivaurioita, kodinhoitohuoneiden ovien reikiä ja tiskiallasojen naarmuja, jotka ovat syntyneet vuokralaisen huolimattomasta toiminnasta. Merkinä tavanomaisesta kulumisesta poikkeavasta kulumisesta on usein vuokrasuhteen päättymisen jälkeen todettu suurempi huoneiston korjaustarve. Tapauksessa vuokranantajalla oli oikeus pidättää vuokraa vastaava vakuus vuokralaisesta johtuvien huoneiston korjauskustannusten kattamiseksi, koska vuokralainen oli huolimattomuudellaan aiheuttanut vahingot.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 3324/83/2009

Tavanomaista kulumista ei ole huoneiston ovilevyjen ja seinäpintojen syvät kolot ja hankaumat, jotka vuokralainen on aiheuttanut tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan. Syvät kolot ja hankaumat aiheuttavat huoneistolle erityisen korjaustarpeen ja vuokralainen on velvollinen korvaamaan vahingot.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 1461/83/2009

Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta aiheutuneista vahingoista. Huonekalun tavanomaisesta käytöstä johtuneet lattiapinnan värjäymät ovat tavanomaista kulumista. Vuokralaisen vakuutta ei saa pidättää lattiapinnan ominaisuudesta ja huonekalujen tavanomaisesta käytöstä syntyneistä värjäyksistä johtuen.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 210/83/2009

Salliessaan lemmikkieläimet vuokranantaja ottaa riskin etenkin lattiapintojen suuremmasta kulumisesta, mutta lähtökohtaisesti lemmikkieläinten kynsistä johtuvat naarmut eivät silti ole tavanomaista kulumista. Tapauksessa huolellisesti toimien vuokralainen olisi voinut estää osan vahingoista, esimerkiksi suojaamalla lattiaa matoilla. Vuokranantaja kantaa myös vastuun välitysliikkeen antamista tiedoista lemmikkieläinten pitoon liittyen.

On mahdollista, että osa kulumisesta katsotaan tavanomaiseksi kulumiseksi ja osaa ei katsota tavanomaiseksi kulumiseksi. Kulumisen tavanomaisuutta arvioitaessa kiinnitetään huomiota huoneiston kunnosta tehtyihin dokumentteihin todisteineen, mikäli tällaisia on tehty. Vuokralaisella on velvollisuus korvata vahingot, jotka vuokralainen on tahallisuudellaan, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan aiheuttanut.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 575/83/2009

Vuokralainen ei ole vastuussa huoneiston ominaisuuksista johtuvista vaurioista. Ominaisuuksista johtuvia vahinkoja ovat esimerkiksi puutteellisesta ilmanvaihdosta aiheutuneet vahingot. Mikäli vuokranantaja esittää kosteusvaurioiden ja mikrobikasvun johtuvan vuokralaisesta johtuvista syistä, on vuokranantajan hyvä esittää vuokrasuhteen alkaessa ja päättyessä järjestetyn kuntotarkastuksen tulokset ja mahdolliset kuvatodisteet tai esittää muuta selvitystä vuokralaisen elintapojen tai lemmikkieläinten vaikutuksista vaurioihin.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 711/83/2009

Mikäli vuokralaiselle on annettu hoito-ohjeita liittyen huoneiston pintojen, esimerkiksi pöytälevyjen, hoitoon, tulee vuokralaisen noudattaa annettuja ohjeita. Tavanomaista kulumista ei näin ollen pöytälevyjen tummentumat, jotka johtuvat hoito-ohjeiden laiminlyönnistä. Luonnollisen kulumisen laajuuteen vaikuttaa huoneiston käyttöikä, käyttöaste ja suoritettut remontit. Selvää on, että uutta vastaavassa kunnossa olevan huoneiston tavanomainen kuluminen on pienempää kuin jo paljon käytetyn huoneiston.

Sälekaihtimen rikkoontuminen ei ole tavanomaista kulumista, mikäli vuokralainen olisi huolellisella toiminnallaan voinut välttää sälekaihtimen vaurioitumisen.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 732/83/2009

Jääkaapin vauriot, jotka aiheutuvat pakastelokeron sulattamisen laiminlyönnistä, eivät ole luonnollista kulumista. Mikäli vuokralainen on aiheuttanut laiminlyönnillään vahingon, tulee vuokralaisen korvata vahinko. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vahingon, vaikka jääkaappi olisikin vanha, mikäli vahingon syntyminen aiheutui vuokralaisesta johtuvista syistä.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 985/83/2009

Jos vuokralainen poistaa kylpyhuoneen kaapistoja suojaavan suihkuverhon, voi vuokralainen joutua vastuuseen aiheuttamistaan vahingoista. Vuokralaisen tulee huolellisella toiminnallaan pyrkiä estämään suihkuveden roiskeen aiheuttamat vahingot. Mikäli kaapistot tulee korjata ja ainakin osa roiskevauriosta voidaan katsoa syntyneen vuokralaisesta johtuvista syistä, vuokralainen joutuu osavastuuseen syntyneiden vahinkojen korjaamisesta.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 1051/83/2009

Vuokralaisen tulee kertoa vuokranantajalle vuokrasuhteen aikana ilmenevistä huoneiston laitteiden puutteista. Vuokralainen, joka ei informoi vuokranantajaa huonosti lattiassa kiinni olevasta wc-istuimesta, syyllistyy huolimattomuuteen. Huolimattomuudesta johtuen vuokralainen on velvollinen korvaamaan wc -istuimen irtoamisesta syntyneet kustannukset kohtuullisilta osin ottaen huomioon wc-istuimen ikä ja kunto.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 690/83/2010

Seinätapetissa olevat vuoteen, vuodevaatteiden ja nukkumisen aiheuttamat kulumisjäljet ovat tavanomaista kulumista, kun jälki aiheutuu normaalissa asumisessa. Kyseessä on tavanomainen kuluminen, sillä Suomessa usein käytetään kotitalouksissa huonekaluina vuoteita ilman suojaavia päätylevyjä. Luonnollista kulumista on myös tapettien ominaisuuksista johtuvat vauriot.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 132/83/2010

Asumisoikeusasukas on velvollinen korvaamaan talon omistajalle tahallisuudellaan, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan aiheuttamansa vahingot. Vahingon korjauskustannukset voidaan pidättää asetetusta vakuudesta. Vahingoksi katsotaan myös asumisoikeusasukkaan lemmikkieläimistä aiheutuneet hajuhaitat. Lemmikkieläinten eritteistä aiheutuneet hajut ovat vakava haitta ja edellyttävät usein vahingoittuneiden rakennusmateriaalien uusimista. Asumisoikeuden haltijan asettamasta vakuudesta oli oikeus pidättää rakennusmateriaalien uusimisesta aiheutuneet kustannukset.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 4295/83/2009

Vuokralainen kantaa riskin vahingosta, jonka vuokralainen aiheuttaa tekemillään rakennelmilla tai tekemiään rakennelmia käyttäessään. Näin ollen tapauksessa vuokralaisen rakentaman terraarion mahdollisesti aiheuttamat vahingot ovat vuokralaisen riski, ellei vuokralainen voi näyttää toimineensa huolellisesti terraariota rakennettaessa ja käytettäessä. Vuokranantajalla on oikeus pidättää vakuudesta varsinaisten vahinkojen lisäksi myös välilliset vahingot, esimerkiksi vuokratulonmenetyt.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 3324/83/2009

Valokuvien perusteella huoneiston ovilevyissä ja seinäpinnoissa oli vuokrasuhteen päättyessä syviä koloja ja hankaumia. Vuokrasuhteen alkaessa vasta äskettäin käyttöön otetun huoneiston ovilevyjen ja seinäpintojen syvät kolot ja hankaumat eivät ole tavanomaista kulumista, joten vuokranantajalla oli oikeus pidättää vakuus.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 574/83/2010

Vuokralainen pyrki palauttamaan poismuuton yhteydessä huoneiston avaimet isännöitsijätoimistoon. Toimiston virkailija kieltäytyi avainten vastaanottamisesta ja kehotti vuokralaista jättämään avaimet tyhjennetyin huoneiston lattialle. Kun vuokralainen oli jättänyt avaimet huoneiston lattialle ohjeistuksen mukaisesti, riski avainten häviämisestä oli yksin vuokranantajan, sillä vuokralaisella ei ollut mahdollista varmistaa avainten päätymistä vuokranantajan haltuun.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 4281/83/2009

Makuuhuoneen ja saunanlauteiden jäljet eivät ole tavanomaista kulumista, mikäli asukas olisi voinut ne huolellisella toiminnallaan välttää. Normaalista kulumista ei myöskään ole naulakon puremajäljet ja piirustuksista aiheutuneet jäljet. WC-lavuaarin halkeama ja oven reikä eivät ole tavanomaista kulumista. Vuokranantajalla oli oikeus pidättää vakuudesta kyseisten vahinkojen korjauskustannukset. Avainten jättöä ilman ohjeistusta huoneiston lattialle ei voida pitää vakiintuneena käytäntönä, joten vuokranantajalla oli oikeus pidättää vakuudesta myös tästä aiheutuneet kustannukset.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 4126/83/2009

Eteishuonetilan lattian tummentumat, jotka eivät ole syntyneet tavanomaisen asumisen seurauksena, eivät ole normaalia kulumista. Parkettimateriaalin lakkausta ja hiontaa koko alaltaan voidaan pitää materiaalin ominaisuudet ja huonetilat huomioiden kohtuullisena, vaikka havaittava tummentuma olisi neliömetrin suuruinen. Vuokranantajalla oli oikeus pidättää vakuus korjauskustannusten kattamiseksi.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 2972/83/2009

Asumisen aikana seinä- sekä kattopinnoille tehdyt kiinnitykset kuuluvat tavanomaiseen asumiseen ja niistä aiheutuneet pienet reiät ovat tavanomaista kulumista. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on yksi kuukausi. Kuitenkin mikäli vuokranantaja solmimalla uuden vuokrasopimuksen ei kärsi vuokranmenetystä, ei vuokranantajalla ole oikeutta pidättää vakuutta irtisanomisajan vuoksi.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 3971/83/2008

Vaurioituneeseen ja hoitamattomaan parkettiin muodostuu helposti uusia vaurioita. Hyväksyessään lemmikkieläimet vuokranantaja ottaa tietoisesti riskin siitä, että parketissa voi esiintyä normaalia suurempaa kulumista. Kuitenkin mikäli osa vaurioista voidaan katsoa muodostuneen vuokralaisesta johtuvista syistä, voidaan vuokralainen asettaa osavastuuseen vahingoista. Vuokralaisen vastuu vahingon määrästä riippuu siitä, kuinka paljon vuokralainen olisi pystynyt huolellisella toiminnallaan rajoittamaan vahinkoa.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 4399/83/2008

Vuoden pituisen vuokrasuhteen aikana syntyneet parkettivahingot eivät olleet tavanomaista kulumista, kun parketti oli asetettu huoneistoon juuri ennen vuokrasuhteen alkua. Ennen vuokrasuhteen alkua erinomaisessa kunnossa olleen parketin vahingot, jotka asiantuntijalausannon mukaan olivat ”ikänsä nähden melkoisia kolhuja”, tulivat vuokralaisen korvattaviksi. Korvausvelvollisuuteen ei tapauksessa vaikuttanut se, että vuokranantaja oli ollut tietoinen huoneiston tulevan lapsiperheen käyttöön.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 4686/83/2008

WC:n ovesa ja seinissä olevia reikiä ei voida pitää normaalina kulumisena. Vuokranantajalla on oikeus pidättää vakuudesta osuus, joka vastaa vuokrasuhteen päättyessä ilmennyttä tavanomaista suurempaa korjaustarvetta.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 619/83/2009

Mikäli huoneistoesittelyssä huoneisto esitellään astianpesukoneellisena, eikä vuokralaisia myöskään erikseen kielletä koneen käyttöä, kuuluu astianpesukone huoneiston varustukseen. Astianpesukonetta huoneiston varustuksen osana koskee vuokranantajan kunnossapitovastuu, joten vuokranantajalla on velvollisuus korvata laitteen rikkoontuminen joko vuokranalennuksella tai viallisen laitteen korvaamisella uudella.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 2304/83/2008

Asumisen aikana seinäpinnoille tehdyt kiinnitykset esimerkiksi tauluille, peileille ja verhotangoille kuuluvat tavanomaiseen asumiseen ja syntyneet reiät ovat normaalia kulumista. Myös huonekalujen kokoamisen ja asentamisen yhteydessä porauksesta aiheutuneet jäljet ovat luonnollista kulumista. Sen sijaan seinäpinnoista ilmenevät mustekynäjäljet eivät ole tavanomaista kulumista, sillä vuokralainen on ne tahallisuudellaan tai huolimattomuudellaan aiheuttanut.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 2140/83/2007

Seinäpintojen jälkien peittäminen kittauksin ei ole normaalia kulumista, mikäli paikkakohtia on lukuisia määriä. Vuokralaisella on oikeus tehdä kiinnityksiä tavanomaisen asumisen mukaan, joten erityisen runsasta kittausta pidetään poikkeuksellisenä. Vuokranantajalla on oikeus pidättää vakuudesta seinien uudelleenmaalaus.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 2812/83/2007

Tapettivaurioiden peittäminen maalilla on vuokralaisen taholta huolimaton pintojen käsittelyä. Vuokranantajalla on oikeus pidättää vakuudesta uudelleentapetoimisesta aiheutuvat kustannukset.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 1170/83/2007

Kun vuokranantaja ei muuttotarkastuksen yhteydessä tehnyt huomautuksia huoneiston siisteydestä, vaan siivoustarve tuli esille vasta uuden vuokralaisen ilmoituksella, vastuu huoneiston siisteydestä suhteessa uuteen vuokralaiseen jää yksin vuokranantajalle. Vuokranantaja on hyväksynyt asunnon luovutuskunnon huoneistoa normaalihuolellisesti arvioidessaan muuttotarkastuksessa. Siivoustarvetta ei yleensä pidetä sellaisena vahingon aiheuttamisena, josta vakuutta voisi pidättää.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 1698/83/2007

Kun huomautuksesta huolimatta vuokralaisen loppusiivous oli huolimaton ja jälkiä oli nähtävillä muun muassa liedellä ja kaapistoissa, oli vahinko sellainen, että se voitiin pidättää vakuussummasta. Tapauksessa huoneistosta pois muuttavan muuttosiivous on ohjeistettu sopimusliittein, joiden vastaisesti vuokralainen toimi. Koska siivouksen puutteista oli jo kertaalleen huomautettu, oli vahinko sellainen, että se voitiin pidättää vakuussummasta.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 2052/83/2007

Koiran aiheuttamat raapimajäljet parketissa eivät ole tavanomaista kulumista. Vuokralainen toimii huolimattomasti, mikäli ei poista eteistilan parketille kulkeutunutta hiekoitushiekkaa. Vuokralaisen huolimattomasta toiminnasta aiheutunut kuluminen ei ole normaalia kulumista, joten vahinko saadaan pidättää vuokralaisen antamasta vakuudesta.

Kuluttajariitalautakunta, diaarinro 2194/83/2007

Jo muutamia vuosia käytössä olleen jääkaapin hyllymurtumat ovat tavanomaiseen asumiseen liittyviä kulumia, jotka ovat normaalia kulumista. Tapetoinnin repeytymät ja kynänjäljet sen sijaan eivät ole tavanomaista kulumista, joten vuokralaisen tulee kyseisten vahinkojen osalta korvata korjauskustannukset. Vuokralaisen huolimattomuudellaan hävittämästä avaimesta seurannut lukon uudelleensarjoitus on perusteltua ja kustannukset koituvat vuokralaisen maksettaviksi.

Turun hovioikeus, diaarinro S 10/2199

Kun vuokrasopimuksessa kiellettiin tupakoiminen ja vuokralaiselle oli myös annettu tupakoinnista varoitus, oli vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus. Vaikka tupakoiminen ei sinänsä ole laissa kielletty, vuokralainen sitoutuu kunnioittamaan tupakointikiellon sisältävää vuokrasopimusta sopimuksen hyväksyessään.