

**Vaatus vuokran alentamisesta huoneiston puutteellisen kunnan takia**

██████████ vuokralainen on pyytänyt, että muuton yhteydessä ilmenneet edellisen asukkaan muuttosiivouksen puutteet ja siitä aiheutunut ylimääräinen työmäärä sekä huoneiston vikojen ja puutteiden takia aiheutunut vaiva huomioidaan seuraavan vuokralaskun yhteydessä.

Vuokralainen on kertonut, että uunin, uunin alalaatikon ja uunipeltien puhdistukseen meni 2,5 tuntia ja että hän oli joutunut tyhjentämään täyden postilaatikon 2 vuotta vanhoista märistä posteista. Huoneistossa oli ollut myös paljon vikoja / puutteita, joista vuokralainen joutui reklamoimaan. Näistä mainittakoon mm. naulakon, pyyhekoukkujen, vessapaperitelineiden ja palohälyttimien puuttuminen, ongelmat ulko-ovien lukituksen kanssa, uunin sulakkeiden puuttuminen, astianpesukone ei ollut valmiiksi liitetty ja siitä puuttui oikeanlainen liitin, vessan valot oli kytketty väärin eikä valoja saanut päälle valokatkaisijasta, postilaatikko vuotaa ja postit kastuvat aina sadesäällä. Huoltoyritys oli useimmissa tapauksissa toiminut nopeasti, mutta muutto viivästyi silti aiotusta kaikkien näiden ongelmien takia, sillä huoneisto ei ollut heti asumiskelpoisessa kunnossa. Hakija on laittanut hakemuksen liitteeksi kuvia uunista ennen puhdistusta sekä uunin alalaatikosta puhdistuksen jälkeen (edelleen ruostunut jälki pohjassa). Koska oma sähkösopimus alkoi vasta 12.12.2025, tarkoitus oli ollut muuttaa huoneistoon sen jälkeen, mutta hakija oli voinut muuttaa huoneistoon vasta 20.12.2025. Melko pian muuton jälkeen asunnon ulko-ovi alkoi reistailla eikä sitä saanut lukkoon kuin tuurilla. Koska vuokralainen oli ollut lomalla, hän oli odottanut kotosalla huoltomiestä. Tunnin tai parin yrittämisen jälkeen huoltomies kutsui lukkosepän paikalle, joka onneksi pääsi vielä samana päivänä paikalle. Palohälyttimet käytiin asentamassa 30.12., postilaatikkoa ei ollut uusittu vielä 11.1.

Kaupungin tilakeskuksen edustaja on myöntänyt, että remontoidussa huoneistossa on ollut puutteita. Asukkaan viesti puutteista on tullut 1.12. ja samalla viikolla suurin osa näistä on laitettu kuntoon. Myös sähkömies ja putkimies olivat käyneet joulukuun ensimmäisellä viikolla. Palovaroittimet on asennettu 30.12. kaikkiin huoneistoihin, kun vastuu näistä on siirtynyt 1.1.2026 alkaen huoneiston omistajalle. Uudet postilaatikot on tilattu, mutta ei ole vielä 28.1.2026 asennettu.

Huoneenvuokralain 23 §:ssä on säädetty oikeudesta vuokranalennukseen. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Tämän momentin mukaista oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.



Katson, että hakijan ilmoittamista vahingoista ulko-ovien lukitusongelmat, uunien sulakkeiden puuttuminen ja vessan valojen toimimattomuus ovat sellaiset, jotka voidaan katsoa vaikuttaneen asumiseen niin merkittävästi, että huoneistoa ei voida katsoa olleen asumiskunnossa siltä ajalta.

Uunin, sen alalaatikon ja peltien puhdistukseen mennyt aika, naulakon, pyyhekoukkujen ja vessapaperitelineiden puuttuminen sekä postilaatikon vuotaminen ym. vuokralaisen mainitsemat asiat ovat sellaiset, jotka voivat oikeuttaa kohtuulliseen alennukseen vuokraan.

Astianpesukone ei ole kuulunut huoneiston varustukseen, joten siltä osin ei voida katsoa, että huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Koska palovaroittimen hankinta on tullut huoneiston omistajan vastuulle vasta 1.1.2026, huoneisto ei ole ollut puutteellisessa kunnossa tältä osin vielä joulukuussa 2025, minkä takia tältäkin osin ei voida katsoa, että huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokrasuhde on alkanut 1.12.2025. Hakijan ja tilakeskuksen kertomuksista ilmenee, että suurin osa puutteista on saatu varsin pian saman viikon aikana korjattua. Palovaroittimen ja postilaatikon kohdalla on ollut pitempi viive, mutta palovaroittimen puuttumisesta ei suoriteta hyvitystä ja postilaatikon puutteellisen kunnon merkitys on varsin vähäinen.

Edellä olevan perusteella katson kohtuulliseksi muun selvityksen puuttuessa, että vuokralainen vapautetaan vuokrasta neljän päivän ajalta sekä että hänelle myönnetään 5 %:in hyvitys joulukuun vuokrasta muilta osin, mikä hyvitys kattaa kaikki vuokralaisen ilmoittamat muut huomioon otettavat puutteet.

Vuokran määrä on 1.170 euroa kuukaudessa. Vapautus neljän päivän vuokrasta tekee 150,97 euroa. Joulukuun vuokran määrä on siten 1.019,03 euroa, josta 5 %:in alennus vuokraan on 50,95 euroa. Hyvityksen määrä on siten yhteensä 201,92 euroa.

Päätös:

Päätän, että myönnän huoneiston vuokralaiselle 201,92 euron määräisen hyvityksen joulukuun vuokrasta. Määrä huomioidaan tulevassa vuokralaskutuksessa, edellyttäen, että kaupungilla ei ole vuokrasuhteeseen perustuvaa saatavaa vuokralaiselta.

Lena Filipsson-Korento
Kaupunginlakimies

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti



Jakelu:

Hakija
Yhdyskuntatoimen johtaja
Kunnossapitoinsinööri
Tilakeskuksen hallintoassistentti
Kaupunginjohtaja
Kaupunginhallitus, puheenjohtaja