

Rivitalohuoneiston makuuhuoneen vuokran hyvittäminen ajalta 9.12.2021 - 31-7-2022

Yhdltk 02.05.2023 § 26
126/10.04.02.00/2023

Valmistelija Kiinteistöpäällikkö Jari Poutiainen

lin kunta omistaa Kuivaniemellä, osoitteessa Hyljetie 7, 95100 Kuivaniemi, rivitalon huoneistoihin. Hyljetien rivitalon ovat peruskuntoisia, eikä niitä ole peruskorjattu. Ylläpidon laatutasoa ei myöskään ole pystytty aikaisempien vuosien aikana pitämään vähintään peruskunnan edellyttämässä tasossa, mikä on aiheuttanut vuosien aikana tilojen pintojen kunnan heikkenemistä ja muita ongelmia.

Huoneiston Hyljetie 7 B 7:n Asukas on ollut kunnan tekniseen toimeen vuoden 2021 ja 2022 aikana yhteydessä toistuvasti.: 18.12.2021,12.5.2021, 20.5.2021,21.5.2021, 12.5. 12.5. 2022, 14.6.2022 ja 13.7.2022 soitot ja whatup-viestit Jokelaiselle ja Keräselle, Keränen soittanut 13.7. ja 14.6.2022. Kunnanhallitus käsitellyt asiaa § 99 28.3.2022 kokouksessaan ja lopulta asukas on ottanut yhteyttä terveystoimintaan.

Oulunkaaren ympäristötarkastusyksikkö on suorittanut huoneistossa käynnin kaksi kertaa (viimeisin käynti 9.12.2021) ja ottanut kantaa mahdollisiin sisäilmaongelmiin asumisterveysasetuksen ja asunnon käyttötarkoituksen mukaisen asumiskelpoisuuden näkökulmista. Tarkastuksissa on kehoitettu kiinteistön omistajaa teettämään tutkimuksia haitan toteutumiseksi ja edelleen tutkimusten perusteella kehoitettu tekemään korjauksia haittojen eliminoimiseksi sekä poistamiseksi. Sittenmin vuonna 2022 on lin kunta järjestänyt asukkaalle uuden huoneiston lin Vuokralat Oy:ltä.

lin kunnan kiinteistöpäällikkö suoritti tarkastuksen huoneistoon 18.4.2023. Tarkastuksessa todettiin makuuhuoneessa olevien valumajälkien perusteella olleen eri asteisia vaurioita, jotka ovat aiheutuneet tutkimuksissa todetuista rakenteellisista vuodoista ja käyttövesiputkivuodoista. Vauriot ovat edelleen aiheuttaneet tiloihin kosteus- ja mikrobiongelmiä, jotka ovat levinneet sisäilmaan aiheuttaen asukkaalle oireilua.

Vuokralainen on itse pyytänyt vuokranantajalta hyvitystä vuokrassa, koska huoneiston tiloja, wc:tä ja makuuhuonetta ei ole voitu käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisesti asumiseen tietynä aikana vuokrasopimuksen ollessa voimassa. Vuokrahuoneistojen osalta tilanteessa noudatetaan huoneenvuokralakia 1995 ja kyseisen tapahtuman johdosta sovelletaan huoneenvuokralain pykälää 20 §: ”*Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus. Huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, jollei muusta kunnosta ole sovittu. Sopia voidaan myös siitä, että vuokralainen huolehtii vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta tai kiinteistölle kuuluvista velvoitteista.*

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa tai vuokrasuhteen aikana muusta syystä kuin vuokralaisen laiminlyönnin tai huolimattomuuden takia tulee puutteelliseen kuntoon ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehoituksen saatuaan viivytyksettä tai sovitussa ajassa huolehdi

puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjauksesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Jos huoneisto on vuokrasopimuksen ehdon mukaan vuokrattu siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä, voi vuokralainen silti käyttää edellä tässä pykälässä säädettyä oikeuttaan, jos vuokralainen sopimuksen tehdessään ei tiennyt huoneistossa olevasta puutteellisuudesta eikä olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut havaita tai odottaa sitä huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.”

Hyljetie 7-9 rivitaloista on käyty keskustelua, että uusia vuokralaisia niihin ei oteta, eikä huoneistoihin tehdä suurempia peruskorjauksia. Käyttöaste on tälle hetkellä 63 %. Jos rakennukset ovat alkuperäiskunnossa ja rakenteet osin turmeltuneet, tulevat korjauskustannukset todennäköisesti ylittämään uudisrakentamisen kustannukset.

Ympäristötarkastajan 18.4.2023 käydyissä keskusteluissa tarkastaja totesi, että vesikaton ja perustusten kunnosta johtuen eivät ongelmat todennäköisesti rajoitu yhteen huoneistoon, vaan kaikki rakennukset vaativat perusteellisen peruskorjauksen. Toiveena hän esitti, että lin kunta järjestää tarvittaessa pyydettyä asukkaille vaihtoehtoiset huoneistot.

A-Insinöörien v. 2022 alkuvuodesta tekemän kuntotutkimuksen perusteella on todettu mahdollisia sisäilmahaitan aiheuttavia lähteitä useita, eikä pelkästään tutkitussa B 7 asunnossa. Rivitalo edustaa tyypillistä aikakautensa rakennusta, joissa on tehty samoja virheitä rakennusvaiheissa – esimerkiksi valesokkelirakenteissa. Tästä ajankohdasta eteenpäin aina 2000 -luvun alkupuolelle saakka on kiinteistöjen ylläpito ollut vaihtelevaa tai sitä ei ole ollut ollenkaan. Kaikki Hyljetie 7-9:n rakennukset vaatisivat kengityskorjauksen, vesikaton ja yläpohjan kunto tulisi tutkia tarkemmin, huoneistokohtaisten korvausilman saannin varmistamisen korvausilmaventtiileiden asentamisilla ja huoneiston B 7 väliseinän villojen ja levytysten uusimisen. Pelkästään näiden korjausten hinta on karkealla arviolla 72.000 €, alv 0 %.

Huoneenvuokralaki ei määrittele vuokran hyvityksen määrää tai ehtoja korvattavuudelle tilanteessa, jossa huoneiston osaa ei ole voitu käyttää. Koska muut tilat ovat olleet käytössä ja asukkaan kyselyn perusteella niissä ei ole todettu asumisen aikaan samoja ongelmia, on kohtuullista, että kyseisten tilojen, makuuhuoneen ja wc:n, jyvitetty vuokrat hyvitetään takautuvasti vuokralaiselle ajalta 9.12.2021 – 31.7.2022. WC:n koko on 1,8 m² ja makuuhuoneen 11,9 m². Yhteensä hyvityksen kohteena olevien tilojen pinta-ala on 13,7 m². Vuokran määrä on ollut ajalla 9.12.2021-31.07.2022 481,84 €/kk koko huoneiston osalta. Hyvityksen määrä on näin ollen (13,7/68) m² * 481,84 €/kk* (22/31) + 481,84 * 7 kk * (13,7/68) m² = 748,43 €.

Esittelijä Yhdyskuntajohtaja Rankka Eelis

Päätösesitys Yhdyskuntalautakunta päättää myöntää huoneistovuokran hyvitystä ajalta 9.12.2021 - 31.7.2022 huoneiston makuuhuoneen ja wc:n osalta, koska kyseiset tilat eivät ole olleet kyseisenä aikana huoneenvuokralain 20 §:n mukaisessa käyttökunnossa niiden huonon kunnan vuoksi. Hyvityksen määrä on 748,43 €.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

ote: Hyljetie 7 B 7 asukas, kiinteistöpäällikkö, taloussihteer-controller