

Vuokra-asunnon hankinnassa huomioitavaa





Vuokralaisen ”kauppalista”

- Jos tunnet asunnossa poikkeavaa ja normaaliin asuntoon kuulumatonta erityistä hajua, älä vuokraa, ellei hajun lähde ole selvillä.
 - Jos mahdollista, tutustu asuntoon useamman kerran.
 - Ota mukaan henkilö, joka tuntee rakentamista ja sen laatua, mikäli mahdollista.
 - Muista: vain sinä tiedät, sopiiko kyseinen asunto lopulta sinulle.
-

SISÄILMANLAATU JA AISTEIN HAVAITTAVIA ASIOITA

Asunnon tulee olla yleisilmeeltään siisti ja hajuton. Sisäilmassa ei voi olla havaittavissa kellarimaista, tunkkaista, pistävää ja/tai imelää hajua.

Tarkista, ettei asunnossa ole ilmanraikastimia tai muuta hajut poistavaa, kuten leivottu juuri ennen, kun menet tutustumaan.

Tarkkaile asuntoa hankkiessasi, onko asunnossa kylmä, kuuma tai vedon tuntoa. Lämpötilaan vaikuttavat mm. vuodenaika ja ilmansuunta. Mikäli asunnon kaikki ikkunat ovat etelän puolella, voi asunto muodostua kesäaikaan kuumaksi.

Vanhat ikkunat voivat aiheuttaa talvella vedon tunnetta. Naapurit saattavat tietää, onko taloyhtiössä talvella kylmä ja kesällä kuuma.

Vilkaasti liikennöidyn kadun varrella on aina melua, liikenteen saasteita ja pölyä. Meluhaittaa tulee myös liikehuoneistojen yläpuolella oleviin asuntoihin tavarantoimituksista ym.

Kysy millainen ilmanvaihto asunnossa on. Asunnon ilmanvaihdon tulee olla aina toiminnassa, ilmaa pitää tulla ja sen pitää poistua hallitusti.

Mikäli ilmanvaihto on painovoimainen tai on koneellinen poisto, selvitä mistä korvausilma tulee asuntoon. Mikäli asunnossa on koneellinen poistoilmanvaihto, talousapaperin tulee pysyä poistohormin päässä.

Selvitä myös, milloin ilmanvaihtokoneet ovat päällä. Puutteellinen ilmanvaihto tai ilmanvaihdon kustannuksella säästäminen ovat asumisterveydellisesti huonoja asioita ja voivat aiheuttaa terveysongelmia.

PINNAT JA NIIDEN MUODONMUUTOKSET

Tarkista pinnoitteiden kunto; ettei asunnon pintamateriaaleissa ole värjäymiä, halkeamia tai muita pinnan muodonmuutoksia.

Onko seinissä kosteuden jättämiä jälkiä, esimerkiksi värimuutoksia pattereiden luona?

Onko katoissa värjäymiä, jos on miksi? Tarkista myös vaatehuone. Pullistelevatko seinä- tai lattiarakenteet tai ovatko lattiarakenteet koholla? Onko lattiassa useita pintamateriaalikerroksia päällekkäin?

Saunan lauteiden, paneeleiden, oven ja ovenkarmien alareunojen tummentumat saattavat olla merkki puutteellisesta ilmanvaihdesta tai tilojen väärästä käytöstä.

Mikäli pesuhuoneen silikonisaumat / kaakelin saumat ovat pilkullisia, viittaa se mikrobivaurioon, jonka syy on usein puutteellinen ilmanvaihdon toiminta.

ULKOPUOLI

Mikäli asunto on maan tasalla selvitä, onko asunto radonalueella.

Maaston tulee viettää rakennuksesta pois päin.

Mikäli rakennuksessa on maanvaraislaatta ja valesokkeli (mm. rivitalot), on erittäin tärkeää selvittää, ovatko ne mahdollisesti aiheuttaneet jo ongelmia. Ovatko seinärakenteen alaosat ja lattiapinta ylempänä kuin ympäröivä maan pinta?

Onko salaojia ja ovatko ne toimivia?

Kukkapenkit ja muu kasvillisuus eivät saa olla seinän välittömässä läheisyydessä.

ULKOVERHOILU

Huomioi rakennuksen ulkoverhoilun muutokset, mm. sokkelin hilseily, sammaloituminen, pinnoitteen kupruilu tai läikkäisyys ja ulkoverhouksen alaosan lahoaminen. Nämä kaikki voivat olla viitteitä vauriosta.

Kysy, onko ollut kattovuotoja.

LISÄKSI

Tarkista, että kodinkoneet ja laitteet ovat toiminnassa ja ulkoisesti ehjiä.

Varmista myös vesikalusteiden kunto (suihkut, hanat, pesualtaat, WC).

Esiintyykö asunnossa tuohohönteisiä, kuten sokeritoukkia, muurahaisia tai lutikoita?

Varmista, että kotivakuutuksesi sisältää asumisen keskeytymisen turvan sekä oikeusturvavakuutuksen.

Lue huolella taloyhtiön järjestyssäännöt.

Selvitä, millaiset yleiset tilat ovat – pesuhuone, saunat, häkkikomero/säilytystilat – ja niiden kunto. Yleisissä tiloissakaan ei tulisi olla sinne kuulumatonta pahaa hajua.

Huomio asunnon vuokraamisessa omat erityistarpeesi, kuten allergiat ja muut sairaudet, jotka voivat vaikuttaa asumiseesi.

Kysy, onko tulevia remontteja, kuten linjasaneerauksia tms, joilla on suuri merkitys asumiseen.

Terveydensuojelulaki

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940763>

27 § (19.12.2014/1237)

Asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyvä terveyshaitta

Jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä, kylmyyttä tai kosteutta, säteilyä tai muuta siihen verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi on ryhdyttävä viipymättä.

Jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelutilan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja, ellei muualla laissa toisin säädetä. Jos terveyshaitta aiheutuu kuitenkin asunnon tai muun oleskelutilan käytöstä, joka ei ole tavanomaista, terveyshaitan poistamisesta vastaa asunnon tai muun oleskelutilan haltija. Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka vastuulla haitta on, ryhtymään viipymättä tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Jos terveyshaitta on ilmeinen, ja on syytä epäillä sen aiheuttavan välitöntä vaaraa, haittaa ei voida korjata tai jos terveydensuojeluviranomaisen määräystä haitan poistamiseksi ei ole noudatettu, eikä muita tämän lain mukaisia toimenpiteitä ole pidettävä riittävinä, terveydensuojeluviranomainen voi kieltää tai rajoittaa asunnon tai muun oleskelutilan käyttöä.

Tässä pykälässä tarkoitettujen määräysten antamisen tulee perustua terveydensuojeluviranomaisen tekemään tarkastukseen sekä riittäviin ja luotettaviin mittauksiin, näytteisiin, tutkimuksiin, selvityksiin tai havaintoihin. Terveyshaitan selvittämiseksi voidaan lisäksi antaa määräys rakenteen kuntotutkimuksen suorittamisesta.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481#L2P24>

4 §

Vuokrasopimuksen kesto

Vuokrasopimus on määräaikainen tai voimassa toistaiseksi.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai sovita taikka muusta laista muuta johdu. Jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi, vuokrasopimus on määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva.

Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja myös määräaikainen vuokrasopimus päättyvät tämän lain nojalla sopimuksen irtisanomisen, purkamisen tai lakkaamisen johdosta taikka sopimalla sen päättymisestä.

5 §

Vuokrasopimuksen muoto ja sen vaikutus vuokrasuhteen keston

Vuokrasopimus ja sen muutos on tehtävä kirjallisesti. Jollei vuokrasopimusta ole tehty kirjallisesti, sen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi.

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.

24 §

Vuokralaisen ilmoittamisvelvollisuus

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle huoneiston vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenmisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

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, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

26 §

Kielletyt ehdot asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta

Sellainen ehto on mitätön, jolla rajoitetaan vuokralaiselle 16–25 §:n mukaan kuuluvaa oikeutta saada huoneisto hallintaansa, käyttää huoneistoa, luovuttaa se tai osa siitä toisen käytettäväksi, vaatia huoneistolta laissa säädettyä tai sovittua kuntoa, purkaa sopimus tai saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokraa alennetuksi tai saada vahingonkorvausta taikka jolla vuokralaisen tai sen, jolle vuokralainen on luovuttanut huoneiston tai sen osan käytettäväksi, vastuu huoneistossa asumiseen käytettäväksi sovituille tiloille aiheutuneesta vahingosta sovitaan ankarammaksi kuin tässä luvussa säädetään.



Asumisterveysliitto ste ry



Kaivokatu 8, 2. krs, 18100 Heinola
Info puh. (03) 877 5413 tai
044 551 8542, 044 551 8551, 044 551 8543
info@asumisterveysliitto.fi • www.asumisterveysliitto.fi



Löydät meidät
Facebookista!