

Oikaisuvaatimus kaupunginlakimiehen päätökseen § 3/2025 (vaatimus vuokran alentamisesta huoneiston puutteellisen kunnon takia)

KH 06.10.2025 § 178

365/10.04.02.04.00/2025

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vahingonkorvausvaatimuksen tekijä on määräajassa hakenut oikaisua kaupunginlakimiehen tekemään vahingonkorvauspäätökseen § 3/2025, jossa kaupunginlakimies on päättänyt myöntää huoneiston vuokralaiselle alennuksen heinä-elokuun vuokrasta yhteensä 50,61 euroa. Mainittu korvauspäätös on **oheismateriaalina**.

Hakija on oikaisuvaatimuksessaan vaatinut ensisijaisesti, että viranhaltijan päätös tulee kumota ja vuokran alennuksen määrä tulee olla vähintään 20 % ja ajanjakso 24 päivää sekä toissijaisesti, että päätös tulee palauttaa viranhaltijalle päätöksen / hyväksytyn ajanjakson yksilöimiseksi. Oikaisuvaatimuskirjelmä on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Alla vastataan oikaisuvaatimuksessa esitettyihin väitteisiin.

Yleisten oikeusoppien mukaan taloudellisen korvauksen vaatijalla on lähtökohtaisesti näyttötaakka vaatimuksensa tueksi. Ensimmäisessä kaupungille 11.8.2025 saapuneessa lyhyessä sähköpostiviestissä esitettiin muutamalla virkkeellä, että huoneiston lämpötila oli pitkän hellejakson aikana ollut yli 32 astetta ja kysyttiin kaupungin näkemystä vuokran alennuksen osalta. Asian sisäisessä selvittämisessä ei ollut heti tiedossa huoneistossa käyneen kiinteistönhoitajan lausuma ensimmäisestä yhteydenotosta sekä huoneiston lämpötilasta, minkä takia, ja muutoinkin tarkemman selvityksen puuttuua, pyydettiin hakijaa täsmentämään vaatimustaan. Kun viestin lähettämisen jälkeen oli sisäisesti saatu lisätietoja, viestittiin tästä välittömästi vaatimuksen tekijälle uudella viestillä alle tunti edellisen viestin jälkeen.

Asian selvittämisen yhteydessä on kuultu kaupungin tilakeskuksen edustajia sekä kommunikoitu vaatimuksen tekijän kanssa. Mitään kirjallista tai kuvallista dokumentaatiota huoneiston tarkasta sisälämpötilasta ei ole missään vaiheessa esitetty, vaan siltä osin on jouduttu olemaan vaatimuksen tekijän itse antamien tietojen varassa. Yleisten oikeusoppien mukaan pääsääntöisesti tarvitaan vaatimuksen esittäjän kertomuksen lisäksi muutakin näyttöä väitteen tueksi. Näin ollen mahdolliset kirjaukset tai muut dokumentoinnit sisälämpötilan osalta on ollut vaatimuksen tekijän vastuulla, eikä kaupungin kiinteistönhoitajalla ole ollut velvollisuutta, todetessaan, että asunnossa oli kuuma, sen tarkemmin selvittää tarkkaa lämpötilaa, koska jo asumisterveysohjeen rajan alapuolellakin on käytännössä kuuma.

Sosiaali- ja terveysministeriön laatima asumisterveysohje antaa ohjeistuksia asuinhuoneistojen lämpötilojen suhteen. Huoneilman lämpötila lämmityskaudella tulee olla +18 °C – +26 °C ja huoneilman lämpötila lämmityskauden ulkopuolella +18 °C – +32 °C. Palvelutaloissa, vanhainkodeissa ja muissa vastaavissa tiloissa raja-arvot ovat lämmityskaudella +20 °C – +26 °C ja

lämmityskauden ulkopuolella +20 °C – +30 °C. (Vuokralaisen iän perusteella on asiassa sovellettu palvelutalojen yms. kohdalla mainittua raja-arvoa.)

Asumisterveysohjeen perusteella on siis hyväksyttyä, että sisälämpötila on ulkoisista olosuhteista johtuen korkeampi kuin mitä esim. rakentamismääräyksissä ohjeistetaan.

Kuten viranhaltijapäätöksessä on todettu, pelkästään se seikka, että huoneistossa on ollut kuuma, ei sellaisenaan oikeuta vuokran alennukseen, vaan siihen tarvitaan normeja ylittäviä mittarilukemia. Esim. 29 asteen sisälämpötila, joka johtuu ulkoisista tekijöistä, ei vielä oikeuta vuokran alennukseen.

Mitä tulee ajanjaksoon, niin vaatimuksen tekijä esitti ajanjaksoksi 12.7.–4.8.2025, eli 24 päivää. Korvauspäätöksessä on huomioitu 21 päivää. Vaikka päätöksessä ei ole mainittu tarkkoja päivämääriä, ajanjaksoksi on katsottu 14.7.–3.8.2025.

Ilmatieteen laitoksen tilastotietojen mukaan maksimilämpötila nousi 12.7. 26,8 asteeseen, laski 13.7. 23,9 asteeseen ja nousi taas 14.7. 25,7 asteeseen (mittaukset Espoon Tapiolan sääasemalla). Asiassa tiedostetaan, että ulkolämpötila ei ole sama asia kuin sisälämpötila. Muun selvityksen puuttuessa on ilmatieteen laitoksen tilastotietojen perusteella arvioitu, että huoneiston sisälämpötila ei ole heti ulkolämpötilan noustessa noussut yli asumisterveysohjeessa mainitun sallitun rajan. Selvitystä siitä milloin huoneiston sisälämpötila on noussut tässä tapauksessa sallituksi katsotun 30 asteen yli ei ole, joten päivämäärä 14.7. perustuu arvioon. Vastaavasti on jakson loppupään osalta huomioitu se, että ulkolämpötila on elokuun alussa laskenut, mikä siten on arvioitu voineen vaikuttaa sisälämpötilaan siten, että viimeiseksi korvaukseen oikeuttavaksi päiväksi on katsottu 3.8.2025. Koska kyseessä on arviot, kaupunginhallitus voi niin halutessaan muuttaa päätöstä tältä osin, ei kuitenkaan oikaisuvaatimuksen tekijän vahingoksi.

Internetistä saadun tiedon mukaan Suomen Vuokranantajat katsoo sopivaksi alennukseksi 10–20 prosenttia vuokrasta ajalta, jolloin huoneiston lämpötila ylittää sallitun rajan. Se missä tilanteissa on katsottu mikäkin prosentti soveltuvaksi ei ole tiedossa. Viranhaltijapäätöksessä on sovellettu alinta määrää, koska asiassa ei ole saatu muuta selvitystä ja näyttöä kuin vaatimuksen tekijän omaa kertomusta. Kaupunginhallitus voi niin halutessaan soveltaa korkeampaa prosenttia. Alennukseen hyväksytyjen päivien määrän ja korvausprosentin perusteella alennus on helposti laskettavissa, kun huoneiston vuokra on 747,49 euroa / kk (eli siten 24,11 euroa/päivä heinä- ja elokuussa).

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää olla hyväksymättä tehtyä oikaisuvaatimusta ja pysyttää kaupunginlakimiehen tekemän päätöksen § 3/2025 29.8.2025 todeten, että alennus suoritetaan vuokralaiselle ajalta 14.7.–3.8.2025, eli 43,38 euroa heinäkuulta ja 7,23 euroa elokuulta 2025, yhteensä siis 50,61 euroa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Kaupunginlakimiehen päätös § 3/2025
EI JULKAISTA - Oikaisuvaatimus

Jakelu:

Oikaisuvaatimuksen tekijä