

**Vaatimus vuokran alentamisesta huoneiston puutteellisen kunnon takia**

██████████ vuokralaisen omainen on pyytänyt vuokran alennusta iäkkään läheisensä vuokra-asunnon lämpötilan kohottua kesän 2025 pitkän hellejakson aikana yli 32 asteen.

Hakijan mukaan huoneiston seinät ovat etelään ja länteen, ja aurinko pääsi lämmittämään talon seiniä / huoneistoa koko päivän ajan. Pitkän hellejakson aikana huoneiston lämpötila oli yli 32 astetta, vaikka verhoja pidettiin päivisin ikkunoiden edessä ja huoneistoa tuuletettiin öiseen aikaan. Taloa oli myös pyritty viilentämään pitämällä talon ulko-ovea auki öiseen aikaan ja tästä oli myös tiedote talon ulko-ovessa. Omainen on kertonut asukkaan reklamoineen asiasta huoltomiehelle. Omaisen mukaan huoneisto oli ollut kuuma 12.7. lukien pitkäkestoisesti 4.8. saakka. Omainen on henkilökohtaisesti havainnut tilanteen paikan päällä ja mittarista, samoin kuin muutkin huoneistossa vierailleet henkilöt.

Kiinteistön kiinteistöhuollon edustajat ovat kertoneet, että hellejakson aikana ilmanvaihto on ollut kohteessa yöaikaan tehostettuna ja porrashuoneessa savunpoistoluukku oli pidetty auki tuuletuksen parantamiseksi heinäkuun puolesta välistä (14.7.) alkaen noin kahden viikon ajan. Kiinteistössä ei ole jäähdytystä, joten keinot hallita pitkän lämpimän jakson aikana sisälämpötiloja ovat vähäiset. Kiinteistöhoitaja on vahvistanut, että pysäköintipaikan puoleisissa huoneistoissa on ollut todella kuuma, vaikka hän ei ole sisälämpötiloja mitannut.

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 kunnon puutteellisuudesta.

Sosiaali- ja terveysministeriön asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista antaman asetuksen liitteessä 1 on määritelty lämpötilojen toimenpiderajat. Sen mukaan rajana asunnossa lämmityskauden ulkopuolella on + 32 °C. Palvelutaloissa, vanhainkodeissa ja muissa vastaavissa tiloissa raja on + 30 °C. Valviran Asumisterveysasetuksen soveltamisohjeen mukaan voidaan soveltaa + 30 °C toimenpiderajaa, myös mikäli henkilö on kotihoidossa.

Huoneiston vuokralaisen iän perusteella katson, että oikeus vuokran alennukseen voi olla siltä osin kuin vuokra-asunnon lämpötila on kohonnut yli 30 asteen. Totean kuitenkin sen, että se, että huoneistossa on kuuma ei



sellaisenaan oikeuta vuokran alennukseen, vaan siihen tarvitaan normeja ylittäviä mittarilukemia (eli yli + 30 °C).

Asiassa saadun selvityksen ja huoneiston sijainnin perusteella on oletettavaa, että kyseisessä huoneistossa on ollut todella lämmintä. Selvää näyttöä siitä, että sisälämpötila on ylittänyt hyväksytyn rajan koko ajanjaksolla 12.7.–4.8.2025 ei ole kuitenkaan esitetty. Muun selvityksen puuttuessa, en usko, että huoneiston sisälämpötila on heti ensimmäisenä päivänä noussut yli hyväksytyn rajan, vaikka tuolloin varmastikin on ollut lämmintä sisällä. Ilmatieteen laitoksen tilastotietojen mukaan ulkolämpötila on hellejakson jälkeen ruvennut laskemaan heti elokuun alussa. Oletettavaa on kuitenkin, ettei huoneiston sisälämpötila ole heti reagoinut muutokseen.

Katson tämän vuoksi saadun selvityksen perusteella kohtuulliseksi – tarkemman selvityksen puuttuessa – hyväksyä, että huoneisto on ollut puutteellisessa kunnossa kolmen viikon ajan. Tarkemman selvityksen puuttuessa katson kohtuulliseksi alennukseksi 10 % / päivä. Kun huoneiston vuokra on 747,49 euroa/kk, alennuksen määrä on 2,41 euroa 21 päivän ajalta, eli 50,61 euroa.

Päätös:

Päätän, että myönnän huoneiston vuokralaiselle alennuksen heinä-elokuun vuokrasta yhteensä 50,61 euroa. Määrä huomioidaan tulevassa vuokralaskutuksessa, edellyttäen, että kaupungilla ei ole vuokrasuhteeseen perustuvaa saatavaa vuokralaiselta.

Lena Filipsson-Korento
Kaupunginlakimies

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Jakelu:

Hakija
Vuokralainen
Yhdyskuntatoimen johtaja
Kunnossapitoinsinööri
Tilakeskuksen hallintoassistentti
Kaupunginjohtaja
Kaupunginhallitus, puheenjohtaja