



§ 281

Oikaisuvaatimus kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön vuokra-asuntoa koskevasta vahingonkorvaus- ja vuokranalennusvaatimuksesta tekemästä päätöksestä

HEL 2016-013261 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen koskien kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päätöstä vuokra-asuntoon kohdistuvasta vahingonkorvaus- ja vuokranalennusvaatimuksesta 19.12.2016 (79 §).

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päätöstä olisi muutettava.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikkö päätti 19.12.2016 (79 §) antaa ***** tiedoksi asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön 30.10.2015 tekemän vuokrahyvityspäätöksen, jossa oikaisuvaatimuksen tekijöille päätettiin hyvittää 30 % vuokrasta ajalla 1.1.2015 - 30.9.2015. Samalla kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikkö päätti hylätä enemmät, hakijoiden 25.11.2016 asiassa esittämät vuokranalennus- ja vahingonkorvausvaatimukset.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessa ***** vaativat vahingonkorvausta yhteensä 6.141 euroa vuonna 2006 tapahtuneen vesivahingon aiheuttamista irtaimistovahingoista.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat vahingonkorvausta yhteensä 77 602,57 euroa vahingoista, jotka ovat aiheutuneet vuonna 2014 kiinteistöviraston tilakeskuksen asunnossa teettämän kylpyhuoneremontin yhteydessä. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat korvausta materiaalisista menetyksistä (huonekalut, tietokone, petivaatteet, vaatteet, kirjat), asianhoitoon käytetystä ajasta, tilapäisen asumisen kustannuksista, itse tehdystä homepölysiivouksesta, pianon homepuhdistuksesta, pilaantuneista ruoista, Sisäilmasepät Oy:n ja työterveyslaitoksen tutkimuksen teettämisestä, muuton viivästyttämisestä, menetetyistä työtunneista, opintojen häiriintymisestä, ylimääräisten ajojen bensakuluista sekä remontin jälkeiseen siivoamiseen ja järjestelyyn käytetyistä työtunneista.



Vaadittujen korvausten yhteismäärä on 83 743,57 euroa.

Vahingonkorvausten lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat vuokrahyvityksen määrän korottamista. Heidän mukaansa hyvitystä tulee maksaa vuodesta 2006 lähtien.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat myös, että kiinteistöviraston tilakeskuksen päätös olla palauttamatta vuokranalennuksen määrää tulee kumota. Heidän mukaansa kiinteistöviraston tilakeskus on virheellisesti katsonut, että oikaisuvaatimuksen tekijöillä olisi ollut maksamatta vuokria vuonna 2015.

Asian tausta

***** ovat vuokranneet Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksesta rivitalohuoneistoa vuosina 2006 - 2015 osoitteessa ***** Vuokralaiset irtisanoivat syyskuussa 2015 vuokrasopimuksen päättymään 30.9.2015.

Taloyhtiössä oli melko pian sen valmistumisen jälkeen vuonna 2006 vesivahinko, jonka rakennuttaja korjasi. Vuoden 2014 helmikuussa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus teetti huoneistossa kylpyhuoneen korjaustöitä ja niiden yhteydessä huoneiston seinälaattojen saumauksesta irronnutta hiontapölyä levisi huoneistoon. Vahinkojen korjaamiseksi kaupunki teetti remontin jälkeen huoneistossa siivouksen ja pesetti asukkaiden omaisuutta. Asukkaat valittivat siivouksen laadusta ja siitä, että joitain tekstiilejä oli pesussa vahingoittunut ja irtaimistoa pölyyntynyt. Siivousfirma kävi uudelleen paikan päällä siivoamassa. Asukkaat raportoivat tämän jälkeenkin huoneiston sisäilmaongelmista, minkä johdosta taloyhtiö tilasi sisäilmatutkimuksen Suomen sisäilmakeskuksesta.

Sisäilmaongelmien selvitysraportin korjaussuosituksen johdosta taloyhtiö päätti korjausten aloittamisesta vuonna 2015. Oikaisuvaatimuksen tekijöitä informoitiin siitä, että taloyhtiö edellytti poismuuttoa ennen korjausten aloittamista. Oikaisuvaatimuksen tekijöille tehtiin tarjouksia väistöasunnoista, mutta he kieltäytyivät niistä. Heidän kanssaan käytiin myös keskusteluja irtaimiston puhdistamisesta.

Helsingin kaupunki hyvitti 30.10.2015 oikaisuvaatimuksen tekijöille 30 % vuokrista ajalta 1.1.2015 - 30.9.2015. Päätöstä muutoksenhakuohjeineen ei kuitenkaan tuolloin toimitettu tiedoksi oikaisuvaatimuksen tekijöille.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittivät tämän jälkeen vahingonkorvausvaatimuksen 25.11.2016. Vahingonkorvausvaatimus hylättiin kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön päätöksellä 19.12.2016. Päätöksen yh-



teydessä annettiin hallintolain mukaisesti tiedoksi aiemmin mainittu, 30.10.2015 tehty vuokranhyvityspäätös muutoksenhakuohjeineen.

Huoneenvuokralain mukainen vuokranhyvitysvaade

Huoneenvuokralain 20 §:n mukaan 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 muuta kunnosta ole sovittu. Sopia voidaan myös siitä, että vuokralainen huolehtii vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta tai kiinteistölle kuuluvista velvoitteista.

Huoneenvuokralain 23 §:n 2 momentin mukaan 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. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Tämän momentin mukaista oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Taloyhtiössä ilmeni vuonna 2006 rakenteista johtuva vesikattovuoto, jonka rakennuttaja korjasi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden huoneistossa rakennuttaja maalautti tällöin vesikattovuodossa kostuneet maalipinnat.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kiinteistöviraston tilakeskuksen helmikuussa 2014 teettämän kylpyhuoneremontin jälkeen tehty siivous epäonnistui, ja huoneistossa oli sisäilmaongelmia. Asunto-osakeyhtiö teetti huoneistossa huhti-toukokuussa 2014 sisäilmatutkimuksen. Näytteet otettiin kolmena päivänä 3.4.2014, 5.5.2014 ja 27.5.2014. Suomen Sisäilmakeskuksen tutkimusinsinöörin ***** laatima selvitysraportti valmistui 28.8.2014 (oheismateriaali nro 3). Raportin mukaan (s. 5) "Kylpyhuoneesta otetun laattasauman materiaalinäyte ja muualta huoneistosta otetut pintapölynäytteet sisälsivät samaa kalkkipohjaista rakennusmateriaalipölyä. Analyysitulokset viittaavat pölyn leviämiseen muualle asuntoon kylpyhuoneen laattasaumojen avaamisen aikana. Laattasaumasta otetussa mikrobimateriaalinäytteessä todettiin heikko viite kosteusvauriosta". Raportin sivulla 17 "Tulosten tulkinta" kohdassa todetaan, että "Näytteestä MMS 1 (Pesutilojen seinän laattasauman laasti) todettiin heikko viite vauriosta. Näytteen sijainti ja ottokohdan rakenne huomioiden kyseessä ei kuitenkaan ole vaurio, vaan tulosta voidaan pitää normaalina. Näytteestä MMS 2 (valokuilun yläosa, ulkoseinän kipsilevyn kiinnityspuu) todettiin heikko viite vauriosta. Näytteen ot-



tokohta huomioiden tulosta voidaan kuitenkin pitää vielä normaalina. Todetulla kasvustolla on kuitenkin ilmayhteys sisäilmaan höyrynsulun avoimen sauman kautta ja kasvuston aineenvaihduntatuotteiden on mahdollista kulkeutua sisäilmaan".

Sisäilmaongelman selvitysraportin tulokset eivät osoita, että asunnossa olisi huhti-toukokuussa 2014 ollut terveydensuojelulaisissa mainittu terveyshaitta eikä asunto korjaamatta täyttäisi asuinhuoneistolle terveydelliseltä kannalta asetettuja vaatimuksia.

Kaupunki teetti vielä asunnossa 3.9.2014 pölynäytetutkimuksen, jonka suoritti Mikrofokus Oy. Tutkimuksessa todettiin näytteiden koostuvan tavanomaisista huonepölyhiukkasista eikä näytteiden voida katsoa sisältävän rakennuspölyn tyyppisiä hiukkasia. Näytteissä ei todettu mineraalikuituja, asbestikuituja eikä homeitiöitä/-rihmastoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat lisäksi itse tilaamaansa, Sisäilma-sepät Oy:n omistajan ***** 25.5.2016 päivättyyn lausuntoon "RT-huoneiston sisäilmaongelmasta ja tehtyjen tutkimusten tuloksista / ***** joka pohjautuu Sisäilmakeskuksen kohteesta laatimaan, 28.8.2014 päivättyyn selvitysraporttiin ja siitä jälkepäin tehtyyn analyysiin (oheismateriaali nro 4). Lausunnossa todetaan muun muassa että "mikäli poistettu saumamateriaali on sisältänyt näytteessä MMS1 todettua Stachybotrys-lajia, homekasvustoa on voinut levitä koko huoneistoon rakennusmateriaalipölyn mukana". Samoin todetaan, että "Mikäli Fusariumia on esiintynyt poistetuissa laattasaumoissa, myös sen rihmasto on voinut kulkeutua asuintiloihin laattasauman poiston yhteydessä". Yhteenvetona tutkija toteaa, että "Tutkimusten perusteella pidän erittäin todennäköisenä, että huoneistossa vallitseva tilanne on tutkimusten aikana täyttänyt terveydensuojelulain tarkoittaman terveyshaitan määritelmän ja asukkaiden kokemat oireet ovat johtuneet huoneiston rakenteissa olevista kasvustoista, jotka ovat päässeet leviämään asuintiloihin vanhan laattasauman poistamisen yhteydessä".

Edellä mainitussa lausunnossa on pääosin kyse aiemmin laadittuun Sisäilmakeskuksen lausuntoon pohjautuvasta jälkikäteisarviosta. Lausunto ei todista, että huoneistossa on vuonna 2014 ollut terveydensuojelulain tarkoittamaa terveyshaittaa.

Kaupunki on tarjonnut oikaisuvaatimuksen tekijöille vaihtoehtoisia asuntoja, joista he ovat kieltäytyneet.

Oikaisuvaatimuksen tekijöille myönnettiin vuokrahyvitystä kylpyhuone-remontin aiheuttaman asumishaitan vuoksi kiinteistöviraston tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön päätöksellä 30.10.2015. Hyvityksen suuruus oli 30 % vuokrasta ajalla 1.1.2015 - 30.9.2015. Kaupunki katsoo tämän vuokrahyvityksen kattavan vaurioista ja korjauk-



12.12.2017

sesta vuokralaiselle aiheutuneen haitan. Maksetun vuokrahyvityksen voidaan katsoa olevan riittävä ja kohtuullinen korvaus ***** vuokrahuoneiston puutteellisesta kunnosta vuokrasuhteen aikana.

Vuokrahuoneisto on siten ollut huoneenvuokralain 20 §:n edellyttämässä kunnossa aikavälillä 2006 - 2014 eikä oikeutta vuokranalennukseen kyseiseltä ajalta ole.

Huoneenvuokralain mukainen vahingonkorvausvaatimus

Huoneenvuokralain 23 §:n 3 momentin mukaan vuokralaisella on oikeus saada korvaus vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitetun toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta haitasta tai vahingosta paitsi, jos vuokranantaja osoittaa, ettei huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai huoneiston puutteellinen kunto ole aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, taikka jos korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Vuokranantaja ei ole korvausvastuussa, mikäli se osoittaa toimineensa huolellisesti.

Vuonna 2006 aiheutunut vesikattovuoto aiheutui rakenteellisesta virheestä ja se korjattiin viivytyksettä rakennuttajan toimesta. Kaupunki vuokranantajana on viivytyksettä ryhtynyt selvittämään ja korjaamaan vesikattovuotoa ja on siten menetellyt huolellisesti. Kaupunki vuokranantajana ei myöskään ole vastuussa rakennuttajan virheestä aiheutuneiden vahinkojen korvaamisesta.

Vuokranantajana toiminut Helsingin kaupunki uusi helmikuussa 2014 huoneistossa suihkutilojen seinälaattojen tummuneet saumaukset n. 1,3 metrin korkeudelta. Remontin yhteydessä huoneiston sisätiloihin levisi rakennuspölyä. Sisätiloihin levinneen pölyn vuoksi kaupunki teetti remontin jälkeen huoneistossa siivouksen ja pesetti irtaimistoa. Asukkaiden ilmoituksen mukaan osa tekstiileistä vahingoittui pesussa ja he vaativat niistä korvausta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät olleet tyytyväisiä kaupungin teettämän siivouksen lopputulokseen ja kertovat joutuneensa hävittämään osan irtaimistostaan (huonekaluja, mattoja, tietokoneen, kirjat ja kodintekstiilejä) niihin tarttuneen homepölyn vuoksi. He vaativat kaupunkia korvaamaan hävitetyn irtaimiston arvon. Näyttöä siitä, etteikö kyseistä irtaimistoa olisi voitu puhdistamalla saada käyttökelpoiseksi, ei ole esitetty.

Korvausta vaaditaan myös pölyn pilaamista ruokatarvikkeista, itse suoritetusta homepölysiivouksesta, Sisäilmasepät Oy:n ja työterveyslaitoksen tutkimuksen teettämisestä, terveystalokustannuksista, tilapäisen asumisen kustannuksista, muuton viivästyttämisestä, menetetyistä työtunneista, opintojen häiriintymisestä, ylimääräisten ajojen bensakuluista



sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen teettämän remontin jälkeiseen siivoamiseen ja järjestelyyn käytetyistä työtunneista.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vuokraaman huoneiston puutteellinen kunto vuokrasuhteen aikana ei ole johtunut vuokranantajan laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Kaupunki on toiminut vuokranantajana asianmukaisella tavalla ja huolehtinut sille ilmoitettujen vikojen korjaamisesta tai korjauttamisesta vuokrasuhteen aikana. Kaupunki on ryhtynyt tarpeellisiin ja vallitsevat olosuhteet huomioon ottaen riittäviin toimiin korjauksesta aiheutuneen haitan minimoimiseksi. Kaupunki on muun muassa tarjoutunut puhdistamaan irtaimistoa ja tarjonnut vuokralaisen käyttöön korjauksen ajaksi vaihtoehtoisia sijaisasuntoja, joista vuokralaiset ovat kuitenkin kieltäytyneet.

30.10.2015 myönnetyn vuokrahyvityksen palauttamisvaade

Oikaisuvaatimuksen tekijät jättivät omatoimisesti maaliskuusta 2014 alkaen vuokria maksamatta sen vuoksi, että he katsoivat olevansa siihen oikeutettuja asunnon puutteellisen kunnon vuoksi, vaikka heitä oli informoitu siitä, että vuokrat tulee maksaa ajallaan ja vuokrahyvitystä tulee hakea jälkeinpäin erillisellä hakemuksella.

Taloushallintopalveluista saadun selvityksen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöillä oli edellä mainitusta syystä vielä lokakuussa 2015 jäljellä maksamattomia vuokria, joista myönnetty vuokrahyvitys kuitattiin. Myönnetyn vuokrahyvityksen palautusvaade on tämän vuoksi perusteeton.

Kannemahdollisuudesta

Päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallintotuomioistuin ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vuokrahyvityksenä suoritettava määrä ja vahingonkorvauskysymykset ovat yksityisoikeudellisia riita-asioita, jotka vuokralainen voi halutesaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistaviksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet



12.12.2017

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain (410/2015) siirtymäsäännösten johdosta nyt kyseessä olevan oikaisuvaatimuksen käsittelyyn sovelletaan aikaisemmin voimassa olleen kuntalain (365/1995) säännöksiä.

Kuntalain 89.1 ja 2 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen asianomaiselle toimielimelle.

Kuntalain 92.1 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on kuntalain 93 §:n mukaan tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 95 §:n mukaan ellei muuta näytetä, tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen postittamisesta.

***** ovat asiassa asianosaisia. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva vuokranalentamista ja vahingonkorvausvaatimuksen hylkäämistä koskeva päätös on lähetetty e-kirjeenä 29.12.2016. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 19.1.2017. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Oikaisuvaatimuksesta puuttuivat oikaisuvaatimuksen liitteet. Oikaisuvaatimuksen tekijöitä on pyydetty hallintolain 22 § 1 momentin mukaisesti 1.8.2017 mennessä täydentämään korvausvaatimustaan. Lisäselvitykset toimitettiin 1.8.2017 ja 2.8.2017.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Oheismateriaali

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



12.12.2017

- 1 Oikaisuvaatimus
- 2 Lisäselvitys nro1
- 3 Lisäselvitys nro 2a.Sisäilmaongelman selvitysraportti 28.8.2014
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)
- 5 RS15 Kuntoarvio Virvatulentie 6 ja10
- 6 Lisäselvitykset nro 3-12
- 7 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)
- 8 Lisäselvitys nro 14
- 9 Vuokrahyvityspäätös 30.10.2015
- 10 Viranhaltijan päätös 19.12.2015 (79§)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti