



§ 371

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta kielteisestä päätöksestä 28.5.2018 (79 §)

HEL 2017-011620 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan 28.5.2018 (79§) tekemää kielteistä vuokrahyvityspäätöstä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä muuttaa.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 28.5.2018 (79 §) hylätä ***** (jäljempänä hakija) osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän vuokrahyvitysvaatimuksen. Hakija on pyytänyt vuokrahyvitystä sisäilmaongelmien vuoksi ajalta 1.8.2017—1.12.2017 sekä keittiön remontin vuoksi ajalta 1.8.2018-14.5.2018.

Hakemus on hylätty, koska isännöitsijän lausunnon mukaan toimenpiteisiin asian selvittämiseksi on ryhdytty välittömästi vuokralaisen yhteydenoton jälkeen ja keittiö on ollut koko ajan käyttökuntoinen. Vuokralaiselle ei siten ole aiheutunut vuokrahyvitykseen oikeuttavaa asumishaittaa.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii päätöksen oikaisemista. Hakija perustelee vaatimustaan sillä, että asunnon sisäilmaongelmaa on tutkittu ja korjattu kohtuuttoman kauan. Tieto ongelmista on ollut isännöitsijän tiedossa 4.5.2017 ja ongelma on ratkaistu lopullisesti useiden pyyntöjen ja asunnossa käynnin jälkeen joulukuun alussa 2017. Oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa lisäksi siihen, että esimerkiksi sauna ja kylpyhuone ovat olleet lähes käyttökelvottomia, koska niiden ilmanvaihto ei ole toiminut tarvittavalla tavalla ja kosteus on jäänyt tiloihin.

Oikeudellinen arviointi

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 20 §:n 1 momentin mukaan huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sel-



laisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen huoneistokannan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, jollei muusta kunnosta ole sovittu.

Vuokralaisella on lain 23 §:n 2 momentin mukaan oikeus saada vapaus 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.

Hakija hakee vuokrahyvitystä sisäilmaongelmien sekä keittiöremontin vuoksi.

Isännöitsijän mukaan sisäilmaongelman selvittely aloitettiin heti, kun tieto asiasta saatiin. Ongelmana huoneistossa oli poistoilman kulun estyminen lattiapinnan noston vuoksi. Asia korjattiin asentamalla oviin vaavirtaussäleiköt. Korjaustoimenpiteistä ei aiheutunut vähäistä suurempaa asumishaittaa kylpyhuone- ja wc-tilojen käytölle.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen lailisuusperusteella. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty sellaista lisäselvitystä, jonka johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella oikaista.

Vuokralaisen ilmoitukseen viasta on reagoitu ja ongelmaa on ryhdytty välittömästi selvittämään. Huoneiston ei ole osoitettu olleen sisäilmaongelman selvittelyn ja korjaamisesta aiheutuneen haitan vuoksi huoneenvuokralain 23 §:n mukaiseen hyvitykseen oikeuttavassa puutteellisessa kunnossa.

Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vuokrahyvityksiasiaan. Päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallintotuomioistuimien ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vuokrahyvityskysymykset ovat yksityisoikeudellisia riita-asioita, jotka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistaviksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



14.08.2018

Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asuntovuokraus
Lakipalvelut

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen yleiset edellytykset

Kuntalain (410/2015) 134 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallituksen, lautakunnan ja valiokunnan, niiden jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua.

Oikaisuvaatimus tehdään 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettun toimielimen ja sen jaoston sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ellei muuta näytetä, tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen postittamisesta.

Hakija on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on lähetetty e-kirjeenä 28.5.2018. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 29.5.2018. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



14.08.2018

Asia/18

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

Oheismateriaali

- 1 Viranhaltijan päätös
- 2 Oikaisuvaatimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asuntovuokraus
Lakipalvelut

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuk-
sen johdosta annettu päätös