



## § 21

### Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 15.11.2019 (195 §)

HEL 2019-009571 T 02 06 07

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* osoitteessa \*\*\*\*\* sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski teknisen johtajan päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta 15.11.2019 (195 §).

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

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 15.11.2019 (195 §) myöntää \*\*\*\*\* (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä kylpyhuoneremontin vuoksi ajalta 28.5.-8.7.2019 siten, että hyvityksen määrä on 20 prosenttia kuukausivuokrasta haitan keston ajalta.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii päätöksen oikaisemista. Hakija perustelee vaatimustaan sillä, että korvaavat kylpytilat sijaitsivat viereisessä talossa, jonne piti mennä ulkokautta ja että pääsy toiseen kylpytilaan oli aluksi aikarajoitettu ja toiseen puolestaan piti joka kerran hakea erikseen avain tilapalveluista, mikä hankaloitti pesutilojen käyttöä. Hakijan mukaan remontin haitta ei rajoittunut kylpyhuoneeseen vaan asunnon pinta-alasta noin puolet oli ollut remontin johdosta poissa käytöstä.

Oikeudellinen arviointi

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 20 §:n 1 momentin 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 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



14.01.2020

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.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen laillisuusperusteella. Teknisen johtajan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

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

#### 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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

**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 16.11.2019. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 24.11.2019. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

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

### Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)

### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

### Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

### Tiedoksi

Kymp/Tilapalvelut/Asuntovuokraus/Minna Merensilta



## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 15.11.2019 § 195

HEL 2019-009571 T 02 06 07

### Päätös

Tekninen johtaja päätti myöntää vuokralaiselle \*\*\*\*\* 00810 Helsinki, vuokrahyvitystä kylpyhuoneremontin vuoksi ajalta 28.5 - 8.7.2019 siten, että vuokrahyvityksen määrä on 20 prosenttia kuukausivuokrasta haitan keston ajalta.

### Päätöksen perustelut

Vuokralainen asuu Helsingin kaupunki tilapalveluiden vuokraamassa asuinhuoneistossa osoitteessa \*\*\*\*\* 00810 Helsinki.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 § :n 2 mom:n mukaan vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto tai kohde ei ole ollut vaadittavassa tai sovittussa kunnossa. Kohtuullisen vuokran alennuksen suuruus muodostetaan arvioimalla tai laskemalla se osuus vuokrasta, joka kohdistuu vuokralaisen käytöstä poissa olevaan osaan huoneistoa siltä ajalta, jona kyseinen osa huoneistoa ei ole vuokralaisen käytössä.

Isännöitsijän antaman lausunnon perusteella huoneisto on ollut kylpyhuoneremontissa ajalta 28.5 - 8.7.2019. Väistötilana on ollut taloyhtiön saunatilat.

Asuntovuokraus on käsitellyt vuokrahyvityspyynnön ja arvioinut kohtuulliseksi vuokrahyvitykseksi 20 prosenttia huoneistoa koskevan haitan ajalta 28.5 - 8.7.2019.

Viime kädessä vuokralaiselle vuokrahyvityksenä suoritettava määrä on yksityisoikeudellinen riita-asia, jonka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistavaksi.

### Lisätiedot

Mervi Ikonen, asuntosihteeri, puhelin: 310 15105  
mervi.ikonen(a)hel.fi