



§ 112

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 24.01.2020 (13§)

HEL 2019-012968 T 02 06 07

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan vuokrahyvityspäätöstä 24.01.2020 (13 §).

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

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 24.01.2020 (13 §) myöntää ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä terassiparvekeremontin vuoksi. Hyvitys lasketaan asuntoa koskeneen asumishaitan ajalta. Hakijalle myönnetyn hyvityksen määrä on 10 % yhden kuukauden kuukausivuokrasta.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakija vaatii vähintään 25 % suuruista vuokrahyvitystä koko remontin ajalta. Hakija vetoaa siihen, että koska hänen asuntonsa sijaitsee toisessa kerroksessa, rakennustelineet ovat olleet koko remontin ajan hänen ainoan ikkunansa ja myös parvekkeen edessä ja hän on joutunut pitämään verhot, ikkunat ja parvekkeen oven kiinni koko remontin ajan. Lisäksi remonttимиesten liikkumisesta aiheutunut meteli on rakennustelineiden sijoittelun vuoksi kohdistunut huomattavassa määrin hänen asuntoonsa.

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 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.

Isännöitsijän selvityksen mukaan Valtimontie 3:n huoneistossa on tehty pitkäkestoista parvekeremonttia, josta on aiheutunut asumishaittaa talon asukkaille. Asukkaille on myönnetty 10 % suuruinen hyvitys kutakin asuntoa koskeneen haitan ajalta. Hakijalle on remontin johdosta myönnetty 10 % suuruinen vuokrahyvitys yhden kuukauden vuokrasta.

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

Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty 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 hallintotuomioistuin ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vuokrahyvityskysymykset ovat yksityisoikeudellisia riita-asioita, jotka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistaviksi.

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 32 k.)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Otteen liitteet



25.02.2020

Hakija

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 annettu postin kuljetettavaksi 25.1.2020 ja oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 15.2.2020. 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 32 k.)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta



25.02.2020

Asia/18

annettu päätös

Tiedoksi

Kymp/Rya/asuntovuokraus/Minna Merensilta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 24.01.2020 § 13

HEL 2019-012968 T 02 06 07

Päätös

Tekninen johtaja päätti myöntää vuokralaisille osoitteessa *****
00610 Helsinki, vuokrahyvitystä 10 % terassiparvekeremontin vuoksi
liitteinä olevien huoneistoluetteloiden mukaisesti (liitteet 1, 2 ja 3).
Vuokrahyvitykset lasketaan asuntoa koskeneen asumishaitan ajalta.
Vuokrahyvityksen hyvittää vuokralaiselle KKoy Auroranlinna aikataulu
liitteiden mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Vuokralaiset asuvat Helsingin kaupunki tilapalveluiden vuokraamassa
korkotukiasunnossa osoitteessa ***** 00610 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 voi-
tu käyttää tai jolta huoneisto tai kohde ei ole ollut vaadittavassa tai sovi-
tussa kunnossa. Kohtuullisen vuokran alennuksen suuruus muodoste-
taan arvioimalla tai laskemalla se osuus vuokrasta, joka kohdistuu
vuokralaisen käytöstä poissa olevaan osaan huoneistoa siltä ajalta, jo-
na kyseinen osa huoneistoa ei ole vuokralaisen käytössä.

Isännöitsijän antaman lausunnon perusteella huoneistoissa on ollut
asumishaitta terassiparvekeremontin vuoksi.

Asuntovuokraus on käsitellyt vuokrahyvityspyynnön ja arvioinut koh-
tuulliseksi vuokrahyvitykseksi 10 % asuinhuoneistoja koskevan haitan
ajalta.

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

Lisätiedot

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



25.02.2020

Asia/18

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