



## § 129

### Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 29.01.2020 (28 §)

HEL 2019-010466 T 02 06 07

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* osoitteessa \*\*\*\*\* sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan vuokrahyvityspäätöstä 29.01.2020 (28 §).

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

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 29.01.2020 (28 §) myöntää \*\*\*\*\* (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä ajalta 19.8.-2.9.2019 jääkaapin rikkoutumisen vuoksi. Hyvityksen määrä on 5 % kyseisen ajan kuukausivuokras- ta. Korvausvaatimus asian hoitamiseen liittyvistä puhelukustannuksista hylättiin.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakija vaatii korvausajan pidentämistä, koska hän on ollut ilman jääkaappia 3,5 viikon ajan. Lisäksi hän vaatii korvaamaan asian hoitamisesta aiheutuneet puhelinkulut.

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.

Asiaa koskevan selvityksen mukaan hakija on ilmoittanut tilapalveluiden ylläpidolle jääkaapin rikkoutumisesta 19.8.2019. Uusi jääkaappi on tilattu 22.8.2019 ja se on toimitettu 3.9.2019. Selvityksen mukaan hakija on ollut ilman toimivaa jääkaappia 15 päivän ajan.

Asian hoitamisesta aiheutuneiden puhelinkulujen korvaamiseen ei ole sopimukseen perustuvaa tai vahingonkorvauslain mukaista perustetta, joten vaatimus puhelinkulujen korvaamisesta tulee hylätä.

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**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta



03.03.2020

Asia/15

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 30.1.2020 ja oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 5.02.2020. 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 annettu päätös



## Tiedoksi

Kymp/Rya/asuntovuokraus/Minna Merensilta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 29.01.2020 § 28

HEL 2019-010466 T 02 06 07

### Päätös

Tekninen johtaja päätti myöntää vuokralaiselle \*\*\*\*\* 00820 Helsinki, vuokrahyvitystä ajalta 19.8. – 2.9.2019 siten, että vuokrahyvityksen määrä on 5 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta ja hylätä vuokrahyvitys hakemuksen Dna-puhelinliittymä kustannusten osalta.

### Päätöksen perustelut

Vuokralainen asuu Helsingin kaupunki tilapalveluiden vuokraamassa asunnossa osoitteessa \*\*\*\*\* 00820 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 sovitussa 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.

Vuokralainen on ilmoittanut 19.8.2019 ylläpitoon jääkaapin olevan rikki. Jääkaappi on tilattu Hakoselta 22.8.2019. Isännöitsijältä saadun tiedon mukaan uusi jääkaappi on toimitettu 3.9.2019. Vuokralainen on ollut ilman toimivaa jääkaappia siihen asti.

Asuntovuokraus on käsitellyt vuokrahyvityspyynnön ja arvioinut kohtuulliseksi vuokrahyvitykseksi 5 % asuinhuoneistoa koskevan haitan ajalta 19.8. – 2.9.2019.

Asuntovuokraus on käsitellyt vuokrahyvityspyynnön ja arvioinut, että vuokrahyvitykseen ei ole aihetta Dna-puhelinliittymä kustannusten osalta. Oikeus vahingonkorvaukseen syntyy vain, jos vuokranantaja on tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan aiheuttanut vahingon.



---

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