



## § 211

### Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 24.01.2020 (21 §)

HEL 2020-000023 T 02 06 07

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan vuokrahyvityspäätöstä 24.01.2020 (21 §).

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 (21§) myöntää \*\*\*\*\* (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä 10 % terassiparvekeremontin vuoksi. Hyvitys lasketaan asuntoa koskeneen asumishaitan ajalta. Selvityksen mukaan remontista aiheutuneen asumishaitan kesto on ollut 9.5.-3.12.2019.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakija vaatii 20 % suuruista hyvitystä remontin ajalta. Oikaisuvaatimuksessaan hakija vetoaa siihen, että remontista aiheutunut melu ja huputuksen aiheuttama kuumuus ovat tehneet asumisesta sietämätöntä. Hakijan mielestä on lisäksi kohtuutonta, että myös huputtamatta jääneiden terassiparvekkeiden omistajat ovat saaneet samansuuruisen 10 %:n hyvityksen.

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. Tä-



män momentin mukaista oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Isännöitsijän selvityksen mukaan huoneistoissa 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 ajalta 9.5.-3.12.2019.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen lailisuusperusteella. 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 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 25 k.)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Otteet

##### Ote

Hakija

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



21.04.2020

Asia/9

## 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 26.2.2020. 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 25 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 24.01.2020 § 21

HEL 2020-000023 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

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