



## § 323

### Oikaisuvaatimus yritysvuokrausyksikön päällikön liikehuoneiston vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 10.03.2020 (68 §)

HEL 2020-003016 T 02 06 07

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Aavin Oy:n osoitteessa Kurkisuontie 2-6, 00940 Helsinki, sijaitsevan liiketilan vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski yritysvuokrausyksikön päällikön vuokrahyvityspäätöstä.

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

#### Perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Yritysvuokrausyksikön päällikkö päätti 10.03.2020 (68 §) myöntää Aavin Oy:lle (jäljempänä hakija) yhteensä 2 612,28 euron suuruisen vuokrahyvityksen osoitteessa Kurkisuontie 2-6, 00940 sijaitsevan liikehuoneiston muutostöiden vuoksi, koska vuokralaisen tekemien muutostöiden katsottiin hyödyttävän myös vuokranantajaa.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakija on tehnyt tilapalveluilta vuokraamassaan liiketilassa korjaus- ja muutostöitä 1.6.-31.7.2019. Tilapalvelut on myöntänyt hakijalle kyseiseltä ajalta vuokrahyvitystä 50% (1112,28 €) ja korvannut 50 % remonttikuluista (1500 €), koska muutostöiden on katsottu hyödyttävän myös vuokranantajaa. Maksetun korvauksen yhteissumma on 2 612,28 €.

Hakija vaatii, että muutostöiden kustannukset (2995,82 €) korvataan kokonaan. Hakija perustelee vaatimustaan sillä, että tilapalvelut vuokranantajana on laiminlyönyt viranomais määräyksien selonottovelvollisuuden markkinoidessaan liiketilaa ravintola-pizzeria-kahvilakäyttöön. Hakijan mukaan vuokranantajan olisi tullut selvittää ennen sopimuksen tekoa, täyttääkö vuokratilakohde sellaisenaan ravintola-pizzeria-kahvilakäytön mukaiset viranomais määräykset.

Hakijan mukaan vuokranantajalla on vastuu liiketilan kunnosta eikä vuokralainen ole velvollinen teettämään omalla kustannuksellaan pa-



kollisia muutostöitä ja nostamaan näin vuokranantajan omistaman liiketilän arvoa.

Hakija vetoaa lisäksi vuokranantajan kanssa tehtyyn suulliseen sopimukseen muutostyökulujen korvaamisesta kokonaan.

#### Oikeudellinen arviointi

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 18 §:n 1 momentin mukaan huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia.

Lain 18 § 2 momentin mukaan jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen keskeneräisyydestä tai viranomaisen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Jos huoneisto on sopimusehdon mukaan vuokrattu siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, voi vuokralainen silti käyttää edellä tässä pykälässä mainittua oikeuttaan, jos vuokralainen sopimuksen tehdessään ei tieninyt huoneistossa olevasta puutteellisuudesta eikä olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut sitä havaita tai odottaa sitä huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 19 §:n 1 momentin mukaan vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa ilman vuokranantajan lupaa muuta korjaus- tai muutostyötä kuin 18 §:n 2 momentissa tarkoitetun puutteellisuuden korjaamiseksi.

Vuokralaisen oikeudesta vuokrahyvitykseen säädetään liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 21 § 2 momentissa Säännöksen mukaan vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa.



Kyseinen lainsäädännös ei ole pakottavaa oikeutta, joten osapuolet voivat vapaasti sopia tätä koskevista rajoituksista.

Hakijan vuokrasopimuksen kohdassa 4 on sovittu vuokralaisen oikeudesta korvaukseen vuokrauskohteen vian johdosta seuraavaa:

”Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksusta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona vuokrauskohtetta ei ole voitu käyttää tai jona vuokrauskohte ei ole ollut sovitussa kunnossa ainoastaan, jos vuokrauskohteen vika johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta.”

Kyse on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamasta liiketilasta, jonka tilapalvelut on jälleenvuokrannut hakijalle 1.6. 2019 lukien. Tila on luovutettu vuokralaisen hallintaan 15.5.2019 eli ennen vuokranmaksuvelvoitteen alkamista. Kohde on vuokrattu siinä kunnossa kuin se on.

Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan ”Vuokralainen on tarkastanut vuokrauskohteen laitteineen ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on luovutushetkellä. Vuokralainen huolehtii itse kustannuksellaan huoneiston (huonetilat) sopimuksessa mainitun käyttötarkoituksen mukaiseen kuntoon ja hankkii käyttöön tarvittavat säädösten edellyttämät viranomais- ja muut luvat sekä tekee lain edellyttämät ilmoitukset”.

Tilapalveluiden yritysvuokrausyksiköstä saadun tiedon mukaan tilaa on markkinoitu seuraavasti : ”Vuokrataan vapaana oleva 69 m2 tila pizzeria tai kahvilatoimintaan. Hintapyynti 897,00 eur /kk + ALV 24 %.”

Vuokralainen on käynyt tutustumassa tilaan 15.4.2019.

Vuokralaiselle on kerrottu, että tila on ollut pitkään tyhjillään ja käyttämättä. Vuokralaiselle on myös ilmoitettu, että koska tila vuokrataan siinä kunnossa kuin se on, tilan omistaja tai vuokranantaja ei tule remontoimaan tilaa, mutta vuokralainen voi itse tehdä tilasta oman näköisensä ja tarkoituksiinsa sopivan.

Tilapalveluiden mukaan vuokralaisen kanssa ei ole tehty missään vaiheessa suullista sopimusta muutostyökulujen korvaamisesta.

Hakija on tutustunut liiketilaan ennen vuokrasopimuksen alekirjoittamista, jolloin hänellä on ollut mahdollisuus tarkastaa tilan kunto, remontintarve ja sopivuus ammatinharjoittamiseen. Hakija on myös ollut tietoinen siitä, että tila on ollut pitkään tyhjillään ja käyttämättä.



Hakija ei ole esittänyt näyttöä siitä, että osapuolten kesken olisi sovittu, että vuokranantajan tulee selvittää, vastaako tila viimeisimpiä voimassa olevia terveystarkastajan määräyksiä.

Koska vuokrakohteen puutteellisen kunnan ei ole osoitettu aiheutuneen tilapalveluiden syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta sen vastuulla olevasta seikasta, tilapalvelut ei ole vuokranantajana velvollinen myöntämään vuokrahyvitystä.

Kaikkien muutostyökulujen korvaamista koskevan suullisen sopimuksen olemassaolosta on esitetty kaksi eriävää näkemystä eikä näyttöä tai lisäselvitystä asiaan ei ole saatavissa.

Koska vuokralaisen tekemien muutostöiden on katsottu hyödyntävän myös vuokranantajaa, tilapalvelut on korvannut hakijalle tapauskohtaisen harkinnan perusteella kohtuulliseksi katsottuna korvauksena puolet muutostyökustannuksista 1500,00 € sekä myöntänyt vuokrahyvityksenä 50 % kuukausivuokrasta ajalla 1.6.-31.7.2019 (1112,28 €). Korvauksen suuruus on yhteensä 2 612,28 €.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen lailisuusperusteella. Yritysvuokrausyksikön päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista lisäselvitystä, jonka johdosta yritysvuokrausyksikön päällikön päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella muuttaa.

#### 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  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 26.3.2020



- 2 Oikaisuvaatimus 26.3.2020, liite pöytäkirjanote
- 3 Oikaisuvaatimus 26.3.2020, liite gmail
- 4 Oikaisuvaatimus 26.3.2020, liite hyvityspyyntö
- 5 Oikaisuvaatimus 26.3.2020, liite gmail 2

## 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 lähetetty 11.3.2020 ja oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 26.3.2020. 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

### 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

F106 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

F102012566



- 1 Oikisuvaatimus 26.3.2020
- 2 Oikaisuvaatimus 26.3.2020, liite pöytäkirjanote
- 3 Oikaisuvaatimus 26.3.2020, liite gmail
- 4 Oikaisuvaatimus 26.3.2020, liite hyvityspyyntö
- 5 Oikaisuvaatimus 26.3.2020, liite gmail 2

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Hakija

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Tiedoksi

Kymp/Rya/Yritysvuokraus/Maarit Kontio

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilapalvelut Yritysvuokraus Yksikön päällikkö 10.03.2020 § 68

HEL 2020-003016 T 02 06 07

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti myöntää vuokrahyvityksen Aavin Oy:lle osoitteessa Kurkisuontie 2-6, 00940 Helsinki. Hyvitys on suuruudeltaan: 2 612,28 euroa sis. ALV 24 %.

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin asunnot Oy omistaa, osoitteessa Kurkisuontie 2 - 6, 00940 Helsinki sijaitsevan 69 m<sup>2</sup>:n suuruisen liiketilan.

Tilapalvelut on vuokrannut kohteen pizzeria toimintaa varten Aavin Oy:lle toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella 15.05.2019 alkaen. Tämän hetkinen vuokra on 897,00 €/kk (13,00 €/m<sup>2</sup>/kk) + alv 24 %.

Vuokralaiselle myönnetään vuokrahyvitystä 2 612,28 euroa sis. ALV 24 %. Hyvityksen syynä on vuokralaisen omalla kustannuksellaan vuokra-tilaan tekemiensä tarpeellisten muutostöiden osittainen huomioiminen. Tilapalvelut katsoo, että vuokralaisen tekemästä työstä hyötty molemmat osapuolet.



26.05.2020

Asia/23

---

Lisätiedot

Minna Mäkelä, vuokraneuvottelija, puhelin: 310 20490  
minna.m.makela(a)hel.fi