



§ 534

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 22.8.2022 (147 §)

HEL 2022-010020 T 02 06 07

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan vuokrahyvityspäätöstä 22.8.2022 (147§).

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

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 22.8.2022 (147§) myöntää ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä keittiön vesivahingosta aiheutuneen remon-
tin vuoksi ajalta 20.6.-29.7.2022 siten, että vuokrahyvityksen määrä on 25 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakija ilmoittaa olevansa tyytymätön myönnetyn hyvityksen määrään ja vaatii suurempaa korvausta vedoten siihen, että keittiöremontista aiheutuneen pölyn vuoksi asunnossa ei ole voinut oleskella ja asua normaaliin tapaan. Myös ruokailun järjestäminen on ollut hankalaa ja aiheuttanut huomattavia lisäkustannuksia.

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.



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.

Selvityksen mukaan huoneisto ei ole ollut asumiskelvoton remontin aikana. Remontin vuoksi ainoastaan keittiö on ollut poissa käytöstä.

Oikaisuvaatimuksessa ei 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
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 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



27.09.2022

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.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (24.1.2003/13) 19 §:n mukaan tavallista sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Hakija on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös annettu tiedoksi sähköisesti 22.8.2022 ja oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 24.8.2022. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria



27.09.2022

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 22.08.2022 § 147

HEL 2022-010020 T 02 06 07

Päätös

Tekninen johtaja päätti myöntää vuokralaiselle, ***** vuokrahyvitystä keittiön vesivahingosta aiheutuneen remontin vuoksi ajalta 20.6.-29.7.2022 siten, että vuokrahyvityksen määrä on 25 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta.

Päätöksen perustelut

Vuokralainen asuu Tilat-palvelun vuokraamassa huoneistossa osoitteessa *****

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.

Huoneiston keittiössä on ilmennyt vesivahinko, minkä vuoksi lattiaa on jouduttu kuivaamaan ja keittiötä on remontoitu. Keittiötä ei ole voinut käyttää mutta jääkaappi ja liesi ovat olleet käytössä. Keittiön hyödyntäminen ruuanlaitossa ei kuitenkaan ole ollut mahdollista, johtuen pölyhaitasta ja lattian kuivaustyöstä.

Isännöitsijän antaman lausunnon mukaan lattian kuivaus on ollut ajalla 20.6.-5.7.2022. Keittiön remonttityötä on kuitenkin jatkettu urakoitsijan toimesta vasta ajalla 25.7.-29.7.2022.

Asuntoyksikkö on käsitellyt vuokrahyvityshakemuksen ja arvioinut kohtuulliseksi vuokrahyvitykseksi 25 prosenttia kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 20.6.-29.7.2022.

Vuokralaista pyydetään olemaan yhteydessä Helsingin kaupungin taloushallintopalveluun puhelimitse 09 310 25300 tai sähköpostitse talpa.asiakaspalvelu@hel.fi, ja ilmoittamaan tilinumeronsa, jotta vuokrahyvitys voidaan maksaa. Mikäli vuokralaisella on vuokravelkaa, vuokrahyvitys kohdistetaan ensisijaisesti velkojen maksamiseen eikä sitä hyvitetä tällöin vuokralaisen tilille.



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

Lisätiedot

Laura Henttonen, asuntosihteeri, puhelin: 0931015105
laura.henttonen(a)hel.fi