



§ 140

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 § 3 momentin mukaista vahingonkorvausta koskeva päätöksestä

HEL 2017-013971 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan vuokra-asunnon asukkaana tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan päätöstä vuokra-asuntoon kohdistuvasta vahingonkorvausvaatimuksesta 5.1.2018 (2 §).

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

Perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 5.1.2018 (2 §) hylätä ***** (jäljempänä hakija) vahingonkorvausvaatimuksen, joka koskee osoitteessa ***** sijaitsevan vuokrahuoneiston kosteusvaurioista aiheutunutta vahinkoa.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta.

Hakijan mukaan hänen kaupungilta vuokraamassaan huoneistossa on ilmennyt home- ja kosteusongelmia vuodesta 2015 lähtien, minkä vuoksi huoneistossa ei ole voinut asua. Home on lisäksi pilannut huoneiston irtaimistoa. Vaadittavien korvausten yhteismäärä on kaikkiaan 11 800 euroa.

Hakijan mukaan kaupunki ei ole reagoinut vuokrahuoneiston kosteusvaurioita koskeviin ilmoituksiin huoneenvuokralain edellyttämällä tavalla. Hakija on irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 30.9.2017.

Oikeudellinen arviointi

Huoneenvuokralain 23 §:n 3 momentin mukaan vuokralaisella on oikeus saada korvaus vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitetun toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta haitasta tai vahingosta paitsi, jos vuokranantaja osoittaa, ettei huoneiston käyttöön saamisen viivästyminen tai huoneiston puutteellinen kunto ole aiheutunut vuokra-



nantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, taikka jos korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Vuokranantaja ei ole korvausvastuussa, mikäli osoittaa toimineensa huolellisesti.

Hakija on ilmoittanut asunnon kosteusvaurioista kaupungille vuonna 2015. Kaupunki on tarkastanut huoneiston ja ilmoittanut, että kosteusvaurioiden korjaaminen edellyttää poismuuttoa ja huoneiston tyhjentämistä. Hakija on oleskellut asunnon puutteellisen kunnon vuoksi muualla 14.8.2015-30.11.2016, mutta irtaimistoaan hän on säilyttänyt huoneistossa vuokrasopimuksen päättymispäivään 30.9.2017 saakka.

Kuntotutkimusraportin (päivätty 24.2.2017) mukaan asunnon korvausilmaventtiilejä on pidetty kiinni ja kylpyhuoneen poistoilmaventtiili on ollut tukittuna, minkä johdosta huoneiston ilmanvaihto ei ole ollut riittävä. Riittämättömän ilmanvaihdon vuoksi huoneistossa oleva kosteus on päässyt tiivistymään ulkoseinien kylmiin ylänurkkiin ja kattopintoihin mahdollistaen mikrobikasvustolle suotuisan kasvuympäristön.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että hakija on omalla toiminnallaan myötävaikuttanut vahingon syntymiseen sekä remontin viivästymiseen. Kaupunki on vuokranantajana ryhtynyt vuokralaisen ilmoituksen johdosta tarpeellisiin toimenpiteisiin asian korjaamiseksi. Hakijaa on informoitu siitä, että vaadittavien korjausten aloittaminen edellyttää poismuuttoa ja huoneiston tyhjentämistä. Hakijalle on myös etsitty ja tarjottu väistöasuntoja. Vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiselle ei siten ole olemassa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain edellyttämää perustetta.

Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vahingonkorvausasiaan. Päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallintotuomioistuimien ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vahingonkorvauskysymykset ovat yksityisoikeudellisia riita-asioita, jotka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistaviksi.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

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 tarkoitettuna 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.

***** on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva vahingonkorvausvaatimuksen hylkäämistä koskeva päätös on lähetetty e-kirjeenä 5.1.2018. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 29.1.2018. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)
- 2 Oikaisuvaatimus 28.1.2018, kuva 1
- 3 Oikaisuvaatimus 28.1.2018, kuva 2
- 4 Oikaisuvaatimus 28.1.2018, kuva 3
- 5 Oikaisuvaatimus 28.1.2018, kuva 4
- 6 Oikaisuvaatimus 28.1.2018, kuva 5
- 7 Oikaisuvaatimus 28.1.2018, kuva 6
- 8 Oikaisuvaatimus 28.1.2018, kuva 7
- 9 Oikaisuvaatimus 28.1.2018, kuva 8



13.03.2018

Asia/11

-
- | | |
|----|--|
| 10 | Oikaisuvaatimus 28.1.2018, kuva 9 |
| 11 | Oikaisuvaatimus 28.1.2018, kuva 10 |
| 12 | Kuninkaantammentie 20 F15 Huoneiston kuntotutkimus.pdf |
| 13 | Viranhaltijan päätös 5.1.2018 (2§) |

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 05.01.2018 § 2