



§ 370

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta kielteisestä päätöksestä 21.6.2018 (101 §)

HEL 2018-006425 T 02 06 07

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan 21.06.2018 (101 §) tekemää päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvan vuokrahyvitysvaatimuksen hylkäämisestä.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 21.06.2018 (101 §) hylätä ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvityshakemuksen, joka koski hänen vuokraamaansa, osoitteessa ***** sijaitsevaa vuokrahuoneistoa. Huoneistossa tehtiin astianpesukoneen aiheuttaman vesivahingon vuoksi keittiöremonttia ajalla 12.10.2017-5.1.2018. Perusteena hyvitysvaatimuksen hylkäämiseen on se, että vuokralaisen katsotaan aiheuttaneen asumishaitan omalla toiminnallaan.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii päätöksen oikaisemista ja hyvityksen maksamista. Hakija perustelee vaatimustaan muun muassa sillä, että ”keittiöremontin syynä ei ole ollut asukkaan oma toiminta vaan taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan hanan sekoittimen astianpesukoneen sulun vuotaminen”. Hakijan mukaan ”oikaisuvaatimuksen liitteenä olevat asiantuntijalausunnat osoittavat kiistatta, että keittiöhana on vuotanut ja hana on osa taloyhtiön perusviemäri- ja vesijärjestelmää, jonka kunnossapitovastuu on taloyhtiöllä”.

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



14.08.2018

vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laininlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muu-
tostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.

Hakija on hakenut vuokrahyvitystä keittiöremontin vuoksi.

Isännöitsijän antamassa, asiaa koskevassa lausunnossa todetaan, että Heka-Kumpulan päivystäjälle oli 8.10.2017 tullut ilmoitus, että keittiön lattialla on vettä. Paikalle saavuttuaan päivystäjä oli todennut, että al-
laskaapissa kiinteistön putkissa ei ole vuotoja ja päätelty, että vika voi olla astianpesukoneen letkuissa ja sulkenut astianpesukoneen tuloha-
nan, kytkenyt letkut irti ja tulpannut molemmat putket lisävahinkojen välttämiseksi.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen lail-
lisuusperusteella. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätök-
sen harkintavaltansa rajoissa.

Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty sellaista lisäselvitystä, jonka johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukai-
susperusteella oikaista. Vuokranantajan vastuulla olevista järjestel-
mistä ei ole löytynyt vikaa. Asunnon puutteellinen kunto on aiheutunut vuokralaisen vastuulla olevan kodinkoneen rikkoutumisesta. Vuokralai-
nen vastaa kodinkoneiden, laitteiden ja niiden liitäntäjohtojen kunnos-
sapidosta ja toimivuudesta ja vuokralaisella on näyttövelvollisuus siitä, ettei vahinko ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan.

Kannemahdollisuudesta

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet



14.08.2018

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asuntovuokraus
Lakipalvelut

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 tarkoitetun 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 on lähetetty e-kirjeenä 21.6.2018. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 2.7.2018. 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

Oheismateriaali

- 1 Viranhaltijan päätös
- 2 Oikaisuvaatimus
- 3 Oikaisuvaatimuksen liite 1
- 4 Oikaisuvaatimuksen liite 2
- 5 Oikaisuvaatimuksen liite 3
- 6 Oikaisuvaatimuksen liite 4
- 7 Oikaisuvaatimuksen liite 5



14.08.2018

Asia/17

8 Oikaisuvaatimuksen liite 6

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asuntovuokraus
Lakipalvelut

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuk-
sen johdosta annettu päätös