



§ 141

Oikaisuvaatimus yritysvuokrausyksikön päällikön liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä

HEL 2018-001444 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä Pro Artisaani ry:n osoitteessa Unioninkatu 28, 00100 Helsinki sijaitsevan liikehuoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee yritysvuokrausyksikön päällikön 6.2.2018 (19 §) tekemää vuokrahyvityspäätöstä.

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

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Yritysvuokrausyksikön päällikkö päätti 6.2.2018 (19 §) hylätä Pro Artisaani ry:n (jäljempänä hakija) vuokrahyvitysvaatimuksen, joka koskee osoitteessa Unioninkatu 28, 00100 Helsinki, sijaitsevaa liikehuoneistoa.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vetoaa siihen, että hakijan Helsingin kaupungilta vuokraaman liikehuoneiston naapurissa, osoitteessa Unioninkatu 30, sijaitsevan kiinteistön peruskorjausremontin vuoksi tehdyt tilapäiset liikennejärjestelyt ovat estäneet pääsyn hakijan vuokraamaan liiketilaan ja aiheuttaneet liikevaihdon alentumisen. Liikevaihto on hakijan mukaan alentunut liikennejärjestelyjen vuoksi elokuun 2017-joulukuun 2017 välisenä aikana 2/3.

Oikeudellinen arviointi

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (1995/482) 18 §:n 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.

Vuokralaisella on liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 21 § 2 momentin mukaan 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. 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. Tämän momentin mukaista oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisia perusteita vuokrahyvityksen myöntämiseen, eikä vuokranantajalle ole myöskään syntynyt voimassa olevien vuokrasopimusehtojen nojalla velvollisuutta myöntää vuokrahvitystä. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista lisäselvitystä, jonka johdosta yritysvoikrausyksikön päällikön päätöstä olisi syytä muuttaa.

Tilapäisiä liikennejärjestelyjä koskevan moitekanteen osalta asia on annettu tiedoksi tilapäisistä liikennejärjestelyistä vastaavalle alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikölle.

Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vuokrahvitystä koskevaan asiaan. Päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallintotuomioistuim ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vuokrahvityksen maksuvelvollisuutta koskevat asiat 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

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



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.

Pro Artisaani on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva hyvitysvaatimuksen 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 Oikaisuvaatimus 19.2.2018
- 2 Valokuva1
- 3 Valokuva2
- 4 Valokuva3
- 5 Viranhaltijan päätös 6.2.2018 (19§)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria



13.03.2018

Asia/12

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Ti-
lapalvelut Yritysvuokraus Yksikön päällikkö 06.02.2018 § 19