



## 8

### Oikaisuvaatimus koskien asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön kielteistä vuokrahyvityspäätöstä 31.8.2016 (§ 4)

HEL 2016-008834 T 10 01 03

#### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hylätä \*\*\*\*\* oikaisuvaatimuksen koskien tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön päätöstä 31.8.2016 (§ 4) olla myöntämättä vuokrahyvitystä vesivahingon korjaustöiden ajalta osoitteessa \*\*\*\*\* koska vuokralainen ei ole näyttänyt, ettei omaisuuden vahingoittuminen ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan.

#### Esittelijän perustelut

Tilakeskukselta vuokratussa asunnossa osoitteessa \*\*\*\*\* tapahtui vuokralaisen omistamasta astianpesukoneesta johtuva vesivahinko 11.6.2016. Asunto oli asumiskelvoton 29.7.2016 asti. Asunnossa tehtiin vesivahingon korjauksen yhteydessä myös muita korjauksia ja maalauksia. Vuokralainen on vaatinut vuokrahyvitystä remontin ajalta.

#### Vuokralaisen korvausvelvollisuus

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 § 2. mom perusteella vuokralaisella ei ole oikeutta vuokrahyvitykseen, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Toisin kuin vuokralainen väittää, on oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa asiassa kysymys korvausvastuusta riidanalainen.

Vuokralaisen mukaan se seikka, että muutaman vuoden vanhan tiskikoneen on asentanut ammattiasentaja, osoittaa ettei vuokralaisella ole tuottamusta 11.6.2016 aiheutuneesta vesivahingosta. Vian syy on kuitenkin jäänyt epäselväksi. Vuokralaisen omien ilmoitusten mukaan (12.6.2016 ja 6.10.2016) ”siinä vilkkui valot mutta mikään ei toiminut [...] en tarkkaan ottaen itse tiennyt mistä vesivuoto johtui [...] Ehkä putkivuoto tai vesiliitännän peittäminen, ehkä takaiskuventtiili, ehkä huoltomies ei sulkenut vesihanaa kunnolla [...] koneessa on valtavasti vettä pohjalla”.

Huoneenvuokralain esitöiden mukaan vuokralaisella on näyttövelvollisuus siitä, ettei omaisuuden vahingoittuminen ole johtunut hänen tuottamuksestaan (HE 304/1994 s.62). Näyttövelvollisuuden täyttämiseksi ei riitä pelkästään se, että tiskikoneen asennus on tehty kodinkoneliik-



keen toimesta, vaan yhtä lailla pitää osoittaa ettei asentaja ole aiheuttanut vahinkoa laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan. Vuokralaisen näyttövelvollisuuden ulottaminen asentajan toimintaan on perusteltua, sillä vuokranantaja ja kodinkoneliike eivät ole olleet sopimussuhteessa. Jos kodinkoneliike on aiheuttanut vahingon tuottamuksellisesti, voi vuokralainen esittää vaatimukset vuotovahingosta kodinkoneliikkeelle.

Oikeuskäytännön mukaan kodinkoneen aiheuttaman vesivahingon täsmällisellä syyllä voi olla ratkaiseva merkitys korvausvastuuihin. Eräässä tapauksessa pesukoneen poistoletkun irtoaminen kiinnityksestään osoitti, että osakkaan vastuulle kuuluvasta turvallisesta kiinnitystavasta huolehtiminen oli laiminlyöty. Osakas oli siten vastuussa tuottamukseen aiheuttamastaan vahingosta (Helsingin hovioikeuden tuomio 24.02.2015 259 Diaarinumero S 14/327).

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa tapauksessa vuokralainen on esittänyt yhdeksi mahdolliseksi syyksi vahingolle vesiliitännän peittäminen. Vuokranantajan vastuulla olevista järjestelmistä ei ole löytynyt vikaa. Koska vesivahingon syy on jäänyt epäselväksi, ei voida arvioida onko astianpesukoneen asennus tehty valmistajan antamien ohjeiden mukaisesti, tai onko vuokralainen laiminlyönyt omaisuutensa valvomista. Tiskikoneen asentajan ammattitaidosta ei myöskään ole esitetty selvitystä. Tuottamuksen puuttuminen on jäänyt näyttämättä. Vuokralainen on näin ollen korvausvastuussa vahingosta, eikä vuokrahyvitykselle ole perusteita.

#### Vesivahinkoa laajemmat korjaustyöt ja korjauksen viivästyminen

Isännöitsijän lausunnon (2.12.2016) mukaan vuokralaiselta ei ole laskutettu kiinteistönomistajan vakuutusyhtiön myöntämän korvauksen omavastuuta, niin kuin vastaavissa tapauksissa muuten tehdään, ”sillä ajatuksella että se kompensoi kuivaustöiden aloituksessa olleen hidastelun ja siitä mahdollisesti aiheutuneen kuivausajan pidentymisen, vaikkakin omavastuun ja mahdollisen viivästyksen osuus kuukausivuokraan verrattuna eivät kohtaa omavastuun ollessa varsin iso.”

Vesivahingon korjauksen yhteydessä on vuokranantajan kustannuksella uusittu kauttaaltaan myös eteisen, käytävän ja olohuoneen laminaattiparketti. Kylpyhuoneessa maalattiin katto, ovet vaihdettiin ja kylpyhuoneen oveen tehtiin ritilällä katettu aukko ilmanvaihdon parantamiseksi, ja hana vaihdettiin uuteen.

Olohuoneen pinnat maalattiin, siten että vuokralainen kustansi materiaalit ja vuokranantaja kustansi maalaustyön. Vuokralaisen oman ilmoituksen mukaan (18.12.2016) nämä lisätyöt pidensivät remonttiaikaa ”pienessä määrin.”



Koska olennainen osa korjaus- tai muutostyötä on siten suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta, ei laajemmista korjaustöistä ole perusteita myöntää vuokrahyvitystä, etenkin kun otetaan huomioon vakuutuskorvauksen omavastuun laskuttamatta jättäminen.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Teemu Suominen, lakimies, puhelin: 310 27382  
teemu.suominen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**  
Vuokralainen

Tilakeskus

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös  
Esitysteksti