



9

**Oikaisuvaatimus koskien asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön
7.11.2016 (§ 6) tekemää vuokrahyvityspäätöstä**

HEL 2016-012172 T 10 01 03

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hylätä ***** oikaisuvaatimuksen koskien tilakeskuksen asuntovuokrauksen vuokrauspäällikön 7.11.2016 (§ 6) tekemää vuokrahyvityspäätöstä, sillä enempään vuokrahyvitykseen ei ole perusteita.

Esittelijän perustelut

Tilakeskuksen vuokraamassa asuinhuoneistossa on ollut vesivahinko. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 §:n 2 mom:n mukaan vuokralaisella on oikeus saada vuokran kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisille on myönnetty 25 (kahdenkymmenenviiden) %:n vuokranalennus remontin ajalta. Vuokralaiset vaativat oikaisuvaatimuksessaan 50 (viidenkymmenen) %:n vuokrahyvitystä. Vuokralaiset ovat vedonneet peseytymismahdollisuuksien hankaluuteen, pesutupavuorojen huonoon saatavuuteen ja käytettävissä olleen wc:n puutteelliseen kuntoon.

Asunnossa tehtiin vauriotarkastus 3.3.2016. Isännöitsijän lausunnon mukaan vuokralaiselle on 5.7.2016 ilmoitettu että he saavat varoitukseen elleivät päästä remonttimiehiä aloittamaan korjaustöitä. Vuokralaiset ovat vastineessaan ilmoittaneet, että remontin viivästyminen johtui toisen vuokralaisen terveydentilasta.

Kohteessa suoritettiin kylpyhuoneen kosteusvaurion kuivaus ja ennallistustyö 3.8.2016 - 9.9.2016. Taloyhtiössä oli korvaava wc- ja peseytymistila remontin ajan. Huoneiston toinen wc on myös ollut käytössä remontin ajan.

Taloyhtiön peseytymistilojen suihkua on voinut käyttää joka päivä säännöllisten saunavuorojen ulkopuolella. Saunavuorot ovat ajoittuneet ke-to 17-22 ja pe 16-22. Remontin alkaessa taloyhtiön saunan lukon avauksessa oli muutaman päivän viive kiinteistöhoitajalta.

Hankalat pesutupavuorot eivät ole yhtä merkittävä asumishaitta kuin suihkutilan tai wc:n puuttuminen. Pesutuvan varaamiskäytännöistä ei ole saatavilla tarkempaa selvitystä. Vuokralainen on kertonut pesutuvan olleen hänellä käytössä arkisin klo 14, ja pesuvuoroissa olleen nel-



jän viikon jono. Vuokralainen on joka tapauksessa tiennyt tulevasta remontista hyvissä ajoin.

Viranhaltijan päätös vuokrahyvityksestä on yhdenmukainen muiden vastaavien remonttien kanssa. Alennuksesta päätettäessä otetaan huomioon muun muassa onko asunnossa toimivaa wc:tä, sekä ovatko taloyhtiön yhteiset suihkutilat ja wc käytettävissä.

Antamassaan lausunnossa (28.12.2017) vuokralaiset ovat tuoneet esille korjatun wc:n ja asunnon katon puutteellisuuksia. Nämä tiedot on toimitettu isännöitsijälle.

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

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
Vuokralaiset

Tilakeskus

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti