



22.10.2024

Asia/23

§ 547

Oikaisuvaatimus asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikön huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 16.9.2024 (34 §)

HEL 2024-011155 T 02 06 07

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikön päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta 16.9.2024 (34 §).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 09 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikkö päätti 16.9.2024 (34 §) myöntää ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä rikkoutuneen lieden vuoksi 10 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 1.5. – 10.6.2024.



Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii korkeampaa hyvitystä. Hän vaatii hyvityksenä koko vuokran yhdeltä kuukaudelta sekä tämän lisäksi vuokrahuoneistonsa jääkaapin tilalle hankkimansa uuden kylmälaitteen hankintakulut 500 euroa.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan sen jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimuksen tehnyt hakija on asianosainen.

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanote on lähetetty 16.9.2024. Oikaisuvaatimus on kirjattu saapuneeksi Helsingin kaupungin kirjaamoon 24.9.2024, joten se on saapunut määräajassa.

Perustelut

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 vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muu- tostyö 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.

Saadun selvityksen mukaan hakija on ilmoittanut 5.5.2024 että uuni on likainen ja että toinen keittolevy ei toimi. Toimitusviiveiden vuoksi uuden laitteen asennus viivästyi ja uusi liesi ja uuni saatiin asennettua huoneistoon 10.6.2024.

Selvityksessä todetaan myös, että liesituuletin on toiminut, mutta suodatin on ollut likainen. Tästä on tehty huoltopyyntö 19.6.2024. Huolto-yhtiö on tarkastanut suodattimen toimivuuden 29.6.2024.

Hakijan mukaan huoneiston jääkaappi on ollut paksun homeen peitos- sa eikä se ole ollut käyttökelpoinen. Hakija on toivonut tilalle isompaa pakastinta ja jääkaappia ja halunnut, että vanha laite haetaan pois. Tämän jälkeen hakija on omatoimisesti tilannut uuden jääkaapin.

Selvityksen mukaan huoneistossa ollut jääkaappi on ollut toimiva ja käyttökelpoinen eikä se ole ollut likainen sisäpuolelta vaan ”ulkopuolel- la tasolla on ollut jotakin likaa”. Hakijan omatoimisesti hankkiman isomman kylmälaitteen hankintakulu ei siten oikeuta asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitettuun vuokrahyvitykseen.

Asumisen palvelut on arvioinut kohtuulliseksi hyvityksen määräksi vuokrahuoneiston puutteellisen kunnan johdosta 10 % kuukausivuok- rasta haitan keston ajalta 1.5.-10.6.2024. Saadun selvityksen perus- teella asumisen palveluiden päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vuokrahyvityksiasiaan. Päätök- sestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallin- totuomioistuin ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vuokra-



hyvityskysymykset ovat yksityisoikeudellisia riita-asioita, jotka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistaviksi.

Sovelletut säännökset

Kuntalaki (410/2015) 134 §, 137 §, 138 §, 139 §, 140 §

Hallintolaki (1397/2016) 34.1, 43, 44 ja 45 §

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) 20 §, 23 §

Toimivalta

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus lautakunnan sekä lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä tehdään asianomaiselle lautakunnalle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 09 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Asumisen palvelut Asumisen yksikkö 2 Yksikön päällikkö 16.09.2024 § 34

HEL 2024-011155 T 02 06 07

Päätös



Yksikön päällikkö päätti myöntää vuokralaiselle, ***** vuokrahyvitystä rikkoutuneen lieden vuoksi 10 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 1.5.-10.6.2024.

Päätöksen perustelut

Vuokralainen asuu Asumisen palveluiden vuokraamassa huoneistossa osoitteessa *****

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 §:n 2 mom:n mukaan vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto tai kohde ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Kohtuullisen vuokran alennuksen suuruus muodostetaan arvioimalla tai laskemalla se osuus vuokrasta, joka kohdistuu vuokralaisen käytöstä poissa olevaan osaan huoneistoa siltä ajalta, jona kyseinen osa huoneistoa ei ole vuokralaisen käytössä.

Vuokralainen on muuttanut huoneistoon 1.5.2024 ja liesi on ollut rikki. Vuokralainen on tehnyt vikailmoituksen heti. Uuden lieden toimitus on viivästynyt, ja uusi liesi on asennettu huoneistoon 10.6.2024.

Vuokralaisen mukaan jääkaappi on ollut homeessa ja hän on toivonut uutta isompaa jääkaappia. Tietojen mukaan jääkaappi ei ole ollut likainen sisäpuolelta mutta ulkopuolella on ollut likaa. Vuokralainen on tilannut itse uuden jääkaapin huoneistoon ja vanha jääkaappi on haettu pois. Vuokralainen hakee hakemuksella 500 euroa korvausta uudesta jääkaapista.

Vuokralaisen mukaan liesituuletin on ollut rikki. Liesituuletin on tietojen mukaan toiminut, mutta suodatin on ollut likainen. Huoltopyyntö liesituulettimesta on tehty 19.6.2024. Huoltoyhtiön edustaja on käynyt tarkistamassa liesituulettimen 29.6.2024. Lopputulemana huoltoyhtiö on todennut, että tuulettimen valo palaa ja suodatin on puhdas.

Asumisen palvelut on käsitellyt vuokrahyvityshakemuksen ja arvioinut kohtuulliseksi hyvityksen määräksi 10 % haitan keston ajalta 1.5.-10.6.2024. Asumisen palvelut ei korvaa uutta jääkaappia, koska vuokralainen itse on tilannut uuden jääkaapin vaikka vanha jääkaappi on toiminut.

Vuokralaista pyydetään olemaan yhteydessä Helsingin kaupungin taloushallintopalveluun puhelimitse 09 310 25300 tai sähköpostitse pa.asiakaspalvelu@hel.fi, ja ilmoittamaan tilinumeronsa, jotta vuokrahyvitys voidaan maksaa. Mikäli vuokralaisella on vuokravelkaa, vuokrahyvitys kohdistetaan ensisijaisesti velkojen maksamiseen eikä sitä hyvitetä tällöin vuokralaisen tilille.



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

Lisätiedot

Laura Henttonen, asuntosihteeri, puhelin: 09 310 15105
laura.henttonen(a)hel.fi