



## § 376

### Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 22.4.2020 (78§)

HEL 2019-010328 T 02 06 07

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* osoitteessa \*\*\*\*\* sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan vuokrahyvityspäätöstä 22.4.2020 (78§).

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

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 22.4.2020 (78 §) hylätä \*\*\*\*\* (jäljempänä hakija) vuokrahyvityshakemuksen ajalta 1.9.-31.12.2019. Hakijan mukaan hänen vuokrahuoneistossaan oli kosteudesta johtuva sisäilmaongelma. Hakemus hylättiin, koska kosteusongelman syynä katsottiin olleen vuokralaisen oma toiminta. Makuuhuoneessa ei ole korvausilman saantia ja hakija on pitänyt makuuhuoneen ikkunaseinän kokonaan verhotettuna, jolloin korvausilman saanti ikkunoiden/rakenteiden raoista on estynyt. Taloyhtiön tilaamassa, huoneistoa koskevassa kosteusraportissa todetaan, että millään mitatulla pinnalla ei ole havaittu ympäristöään korkeampia pintakosteusarvoja. Raportin mukaan huoneiston kattopinnan vauriot eivät viittaa yksittäiseen mahdolliseen kattovuotoon/kosteusvauriokohtaan. Makuuhuoneen kattopinnoite on todennäköisesti vaurioitunut korvausilman saannin puutteesta/seisovasta ilmastasta, jolloin ilmassa olleet epäpuhtaudet ovat yhdessä kostean sisäilman kanssa aikaansaaneet värjäytymiä kattopinnoitteeseen.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakijan mukaan huoneiston tarkastusraportissa vähätellään törkeällä tavalla ongelmaa. Asuinrakennuksen ilmanvaihdon tulisi olla sillä tavoin suunniteltu, että ilma kiertää. Hakija ei ole esittänyt asiassa muuta lisänäyttöä.

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 huoneis-



tokannan 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 muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen lailisuusperusteella. Teknisen johtajan 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.

Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty sellaista uutta lisäselvitystä, jonka johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella oikaista.

#### Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vuokrahyvityksiasiaan. 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

#### Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

**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 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. Ellei muuta näytetä, tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen postittamisesta.

Hakija on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös annettu 22.4.2020 ja oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 30.4.2020. 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

## Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

**Ote**  
Hakija

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

## Tiedoksi



Kymp/Rya/Asuntovuokraus/Minna Merensilta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 22.04.2020 § 78

HEL 2019-010328 T 02 06 07

### Päätös

Tekninen johtaja päätti hylätä vuokralaisen \*\*\*\*\* 00960 Helsinki, vuokrahyvityshakemuksen kosteusongelmien osalta ajalta 1.9. – 31.12.2019, koska kosteusongelmien syynä on ollut asukkaan oma toiminta.

### Päätöksen perustelut

Vuokralainen asuu Helsingin kaupunki tilapalveluiden vuokraamassa asunnossa osoitteessa \*\*\*\*\* 00960 Helsinki.

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 hakenut vuokrahyvitystä makuuhuoneen kosteusongelmien vuoksi.

Isännöitsijän antaman tarkastusraportin perusteella tarkastushetkellä ei havaittu kattopinnassa ympäristöään korkeampia pintakosteusarvoja millään mitatulla pinnalla. Katon ruiskutasoiteessa oleva mikrobivaurioon viittaavaa tummumaa on tasaisesti koko makuuhuoneen alalla, jolloin vauriot eivät viittaisi yksittäiseen mahdolliseen kattovuotoon/kosteusvauriokohtaan. Makuuhuoneessa ei ole korvausilmansaantia ja kun ikkunat/ikkunaseinä on peitetty verhoilla, on myös mahdollinen korvausilmansaanti ikkunoiden/rakenteiden raoista estetty.

Asuntovuokraus on käsitellyt vuokrahyvityspyynnön ja arvioinut, että vuokrahyvitykseen ei ole aihetta. Vuokralainen on peittänyt kokonaan ikkunat/ikkunaseinä verhoillaan eikä huoneen ilma vaihdu tai liiku ollenkaan. Tarkastusraportissa todetaan, että todennäköisesti makuuhuoneen kattopinnoitteessa olevat mikrobivaurioon viittaavat jäljet ovat



09.06.2020

syntyneet ajan saatossa korvausilman saannin puutteessa/seisovasta ilmasta, jolloin ilmassa olevat epäpuhtaudet ovat koston sisäilman kanssa aikaansaaneet kyseiset vauriot/värjäytymän kattopinnoitteena olevassa ruiskutasoitteessa.

Asuntovuokraus on käsitellyt vuokrahyvityspyynnön ja hylännyt vuokrahyvityksen, koska kosteusongelmien syynä on ollut asukkaan oma toiminta. Oikeus vahingonkorvaukseen syntyy vain, jos vuokranantaja on tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan aiheuttanut vahingon.

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

Lisätiedot

Katja Merivirta, asuntosihteeri, puhelin: 310 27570  
katja.merivirta(a)hel.fi