



08.05.2018

Asia/9

§ 233

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä

HEL 2017-013632 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisina tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta 7.3.2018 (40§).

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

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 7.3.2018 (40§) myöntää ***** (jäljempänä hakijat) vuokrahyvitystä heidän kaupungilta vuokraamansa, osoitteessa ***** sijaitsevan asuinhuoneiston rakennuksen peruskorjauksesta johtuvan asumishaitan johdosta. Vuokrahyvityksen suuruus oli 10 % ajalta 1.5.-31.1.2018, jolloin huoneiston parveke on ollut poissa käytöstä.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakijat vaativat lisähyvitystä, koska asumishaitta on heidän mukaansa ollut huomattava rakennuksen peruskorjauksen aiheuttaman meluhaitan vuoksi. Hakijoiden mukaan korjausrakoitsijan antama asiaa koskeva lausunto on virheellinen ja harhaanjohtava. He toteavat lisäksi, ettei korjausrakoitsijan olisi lausunnoissaan tullut edes arvioida asukkaille aiheutunutta haittaa, vaan ainoastaan kertoa ja kuvata millaisia räjäytys-, melu- ja maansiirtotöitä urakan aikana on tehty.

Hakijoiden mukaan heidän vuokra-asuntonsa on ollut 1.5.2017-31.1.2018 huomattavan meluhaitan kohteena 1,5, kuukautta seitsemänä päivänä viikossa vuorokauden ympäri ja sen jälkeen 7,5 kk kuutena päivänä viikossa (ma-la), usein 12 tuntia päivässä välillä 07:00 (usein jo aiemmin) -19:00 (jopa 23:15 asti). Melutöitä on tehty välillä myös sunnuntaisin. Hakijoiden mukaan melutaso asunnossa on ollut ajoittain yli 100 dB. Melu on haitannut asumista merkittävästi.

Oikeudellinen arviointi



Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 §:n 2 momentin mukaan vuokralaisella 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.

Hakijoiden tapauksessa kyse on ollut tilapäisestä, samassa kiinteistössä sijaitsevan Minervaskolanin tilojen peruskorjauksesta aiheutuneesta meluhaitasta. Aukkaiden valituksiin on reagoitu ja meluhaittaa on pyritty minimoimaan. Kiinteistössä sijaitsevan Minervaskolanin tilojen peruskorjauksesta aiheutuneen meluhaitan ei ole osoitettu olleen sellainen, että hakijoiden huoneisto olisi sen johdosta ollut huoneenvuokralain 23 §:n mukaiseen hyvitykseen oikeuttavalla tavalla puutteellisessa kunnossa.

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 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 hallintotuomioistuimien 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

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



08.05.2018

Asia/9

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

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.

***** ovat asiassa asianosaisia. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva hyvitysvaatimuksen hylkäämistä koskeva päätös on lähetetty e-kirjeenä 8.3.2018. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 20.3.2018. 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

Oheismateriaali

- 1 Teknisen johtajan päätös 7.3.2018 (40§)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)
- 4 Selvitys rakennustöiden haitoista ja melutöistä



08.05.2018

Asia/9

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Tiedoksi

Asuntovuokraus
Lakipalvelut