



20.8.2024

Asia/5

5

Oikaisuvaatimus Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikön huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 14.5.2024 (18 §)

HEL 2023-007963 T 02 06 07

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikön päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta 14.5.2024 (18 §) ja myöntää vuokralaiselle vuokrahyvitystä kylpyhuoneremontin vuoksi 100 % kuukausivuokrasta ajalta 12.2.2024 - 27.3.2024.

Esittelijän perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikkö päätti 14.5.2024 (18§) myöntää ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä puutteellisen kylpyhuoneen vuoksi 20 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 7.6.2023 - 11.2.2024 sekä vuokrahyvitystä kylpyhuoneremontin vuoksi 50 % kuukausivuokrasta ajalta 12.2.2024 - 27.3.2024.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii korkeampaa hyvitystä kylpyhuoneremontin vuoksi ajalta 12.2.-27.3.2024 ja perustelee vaatimustaan sillä, että mitään korvaavia WC ja pesutiloja ei remontin ajalle ole tarjottu.

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 lähettämistä, 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 lähettämistä, 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 14.5.2024. Oikaisuvaatimus on kirjattu saapuneeksi Helsingin kaupungin kirjaamoon 14.5.2024, 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 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.

Selvityksen mukaan huoneistossa on tehty kylpyhuone- ja WC-tilojen remonttia ajalla 12.2.-27.3.2024 ja nämä tilat ovat olleet pois käytöstä. Korvausprosentin korottaminen on perusteltua, sillä vuokralaisella ei ole kyseisenä aikana ollut käytössään mitään korvaavia WC- tai peseytymistiloja. Tästä syystä huoneistoa ei ole voitu tuona aikana käyttää asumistarkoitukseen.



20.8.2024

Asia/5

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.

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 Oikaisuvaatimus 14.5.2024
- 2 Viranhaltijapäätös 14.5.2024 (18§)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Esitysteksti