



## § 460

### Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 26.6.2020 (120 §)

HEL 2020-006410 T 02 06 07

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* osoitteessa \*\*\*\*\* sijaitsevan huoneiston vuokralaisina tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski teknisen johtajan päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä muuttaa.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 26.6.2020 (120 §) myöntää \*\*\*\*\* (myöhemmin hakijat) vuokrahyvitystä julkisivuremontin vuoksi ajalta 22.7.-24.11.2019. Hyvityksen määrä on 10 % kyseisen ajan kuukausivuokrasta.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakijat vetoavat siihen, että asunto on ollut julkisivuremontin vuoksi asumiskelvoton. Huoneiston ikkunat ovat kaikki auringon puolelle ja lämpötila nousi remontin aikana huomattavan korkeaksi tuuletusmahdollisuuden puuttumisen vuoksi. Lisäksi remontin meluhaitta vaikeutti asumista.

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 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.



Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen lailisuuserusteella. 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.

Hyvitys on myönnetty vakiintuneen käytännön mukaisesti. Hakijat eivät ole oikaisuvaatimuksessaan esittäneet mitään sellaista uutta lisäselvitystä, jonka johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuuserusteella oikaista.

#### Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vuokrahyvitysasiaan. 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

#### Liitteet

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

Hakijat ovat asiassa asianosaisia. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös annettu postin kuljetettavaksi 26.6.2020 ja oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 9.7.2020. 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 (621/1999) 24.1 § 25 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 26.06.2020 § 120

HEL 2020-006410 T 02 06 07

Päätös

Tekninen johtaja päätti myöntää vuokralaisille \*\*\*\*\* 00410 Helsinki, vuokrahyvitystä julkisivuremontin vuoksi ajalta 22.7.2019-24.11.2019 siten, että vuokrahyvityksen määrä on 10 % prosenttia kuukausivuok-  
rasta haitan keston ajalta.

Päätöksen perustelut

Vuokralainen on asunut Helsingin kaupunki tilapalveluiden vuokraa-  
massa asuinhuoneistossa osoitteessa

\*\*\*\*\*

00410 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 voi-  
tu käyttää tai jolta huoneisto tai kohde ei ole ollut vaadittavassa tai sovi-  
tussa kunnossa. Kohtuullisen vuokran alennuksen suuruus muodoste-  
taan arvioimalla tai laskemalla se osuus vuokrasta, joka kohdistuu  
vuokralaisen käytöstä poissa olevaan osaan huoneistoa siltä ajalta, jo-  
na kyseinen osa huoneistoa ei ole vuokralaisen käytössä.

Isännöitsijän antaman lausunnon perusteella kohde on ollut julkisivu-  
remontissa ajalla 22.7.2019-24.11.2019, jonka ajan huoneisto on ollut  
huputettuna.

Asuntovuokraus on käsitellyt vuokrahyvityspyynnön ja arvioinut koh-  
tuulliseksi vuokrahyvitykseksi 10 prosenttia huoneistoa koskevan hai-  
tan ajalta 22.7.2019-24.11.2019.

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

Lisätiedot

Suvi Teronen, asuntosihteeri, puhelin: 09 31028864  
suvi.teronen(a)hel.fi