



18

Oikaisuvaatimus Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikön huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 3.10.2024 (40 §)

HEL 2024-012322 T 02 06 07

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikön päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta 3.10.2024 (40 §).

Esittelijän perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikkö päätti 3.10.2024 (40 §) myöntää ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä kylpyhuoneremontin vuoksi 20 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 16.4.-5.6.2024.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii korkeampaa hyvitystä ja perustelee vaatimustaan muun muassa niillä seikoilla, että remontista on aiheutunut melu- ja hajuhaittoja, kodissa ei ole ollut yksityisyyttä remontin aikana ja remontintekijöiden kielenkäyttö on ollut karkeaa lapsen ollessa huoneistossa ilman huoltajaa. Lisäksi asuntoon toimitetun kemiallisen WC:n kanssa oli hankaluuksia sillä asuntoon toimitettiin kahdesti epäkuntoinen kemiallinen WC eikä urakoitsija ollut ottanut todesta hakijan ilmoitusta WC:n viallisuudesta.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan sen jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. 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.

Pöytäkirjanote on lähetetty 3.10.2024. Oikaisuvaatimus on kirjattu saapuneeksi Helsingin kaupungin kirjaamoon 18.10.2024, joten se on saapunut määräajassa oikealle toimielimelle.

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 kylpyhuoneremonttia ajalla 16.4.-5.6.2024. Huoneistossa on voinut asua remontin aikana ja korvaavina tiloina hakijalla on ollut käytössään taloyhtiön erilliset saunatilat.

Asumisen palvelut on arvioinut kohtuulliseksi hyvityksen määräksi vuokrahuoneiston puutteellisen kunnan johdosta 20 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 16.4.-5.6.2024. Saadun selvityksen perusteella asumisen palveluiden päätöstä ei ole syytä muuttaa.



Päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen 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. 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.

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