



19.03.2024

Asia/13

## § 171

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan teknisen johtajan vuokrahyvityspäätöksestä 21.12.2023 (184 §)

HEL 2023-008044 T 03 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä \*\*\*\*\* teknisen johtajan päätöksestä 21.12.2023 (184 §) tekemän oikaisuvaatimuksen ja maksaa vahingonkorvausta 650 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen.

#### 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 § 32 k)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

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

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 21.12.2023 (184 §) olla myöntämättä vuokralaiselle, \*\*\*\*\* (myöhemmin hakija) hyvitystä kellarivaraston tyhjentämisen yhteydessä sieltä kadonneiden ja vahingoittuneiden tavaroiden johdosta. Vaatimus hylättiin, koska hakija ei esittänyt dokumenttia siitä,



että asuntoyksikkö on antanut luvan tavaroiden säilytykseen naapurihuoneistoon numeroinnin mukaan kuuluvassa kellarivarastossa nro 10.

#### Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakija asuu Tilat-palvelun vuokraamassa huoneistossa nro 9 osoitteessa \*\*\*\*\* Saman rapun huoneiston nro 10 asukkaan muuttaessa pois vuonna 2023 tämä oli antanut kaupungille luvan tyhjentää vuokrahuoneistonsa kellarivaraston. Luvan perusteella kaupunki tyhjensi huoneistonumeroa vastaavan kellarivaraston nro 10. Kaupungin selvityksen mukaan urakoitsija oli kiinnittänyt tyhjentämistä koskevan tiedotteen vain varaston oveen. Hakijan mukaan näin ei ollut tapahtunut.

Tyhjentämisen jälkeen ilmeni, ettei tyhjennetty varasto kuulunutkaan huoneiston nro 10 vuokralaiselle vaan se on ollut huoneistossa nro 9 asuvan hakijan käytössä.

Hakija kertoo oikaisuvaatimuksessaan, että jo muuttaessaan vuonna 2015 huoneistoon nro 9 hänelle osoitettiin kellaritiloissa sijaitsevista varastoista varasto nro 10, koska hänen omaa huoneistonumeroaan vastaava kellarivarasto nro 9 oli lukittu ja jonkun käytössä. Hakija pyysi tuolloin saada käyttöönsä huoneistonumeroaan vastaavan kellarivaraston, mutta isännöitsijä oli tähän vain todennut, etteivät asuntojen ja kellaritilojen varastojen numerot vastaa taloyhtiössä toisiaan.

Asunnon numero 10 asukkaan vaihtuessa vuonna 2016 huoneiston 10 uusi asukas oli laittanut ilmoitustaululle tiedotteen, jossa vaati varastoja nro 10 (vinttivarasto ja kellaritilojen varasto) tyhjennettäväksi hänen käyttöönsä. Hakija oli ilmoituksen johdosta (25.4.2016) ollut taas sähköpostitse yhteydessä kaupungin edustajaan pyytäen jälleen kellarivaraston vaihtoa / niiden numeroinnin oikaisemista. Viestissään hakija toteasi muun muassa seuraavaa: ”Rapun alaoveen oli tänään tullut lappu (ohessa), että naapuriimme ollaan muuttamassa ja vintti- sekä kellarivarastot tulisi tyhjentää vastaavasti. Onko lappu isännöitsijän/teidän laittama? Kun muutimme hieman yli vuosi sitten, kysyimme teiltä samaa (as 9 osalta) ja kerroitte ettei varastot mene numerojärjestyksessä. Emme siis tiedä, keiden tavarat ovat varastoissa #9 osalta, mutta meidän tavarat ovat #10 varastoissa. Voisitteko osoittaa varastot #9 uusille vuokralaisille tai pyytää kaikkia vaihtamaan varastoja asunnon numeroa vastaaviin varastoihin?”

Kaupungin edustaja vastasi tähän sähköpostitse, että ”kohteen isännöitsijä laittaa viestiä kuinka toimitaan eli vaihdatteko kaikki varastoja” ja tiedusteli mitä varastoja kiinteistössä sillä hetkellä on tyhjänä. Tähän hakija oli vastannut, että ”vapaita varastoja on vintillä (sekä #9 että nu-



meroton #10 vastapäätä), mutta kellarissa ei. En yhtään osaa sanoa kenen lukko on kellarikopissa #9, meille oli jäänyt #10 kun muutimme.”

Isännöitsijä ei ottanut asian tiimoilta yhteyttä hakijaan. Tämän jälkeen isännöitsijä vaihtui ja keväällä 2023 asunnon nro 10 asukas muutti pois. Huoneiston nro 10 asukkaalta pyydettiin tuolloin lupa huoneistoon kuuluvien varastojen tyhjennyksen. Sen seurauksena tyhjennettiin virheellisesti kellarivarasto nro 10, joka siis on vuodesta 2015 ollut huoneiston nro 9 eli hakijan hallussa.

Hakija vaatii edellä mainitusta syystä kaupungilta korvauksena kellarivarastosta nro 10 tyhjentämisen yhteydessä kadonneista tai vahingoittuneista tavaroista 903,49 euroa ja asian selvittelyyn kuluneesta ajasta ja siitä aiheutuneesta taloudellisesta vahingosta 1 590 euroa tai (edellä mainitun korvauksen vaihtoehtona) vuokrahyvitystä. Hakijan 29.2.2024 toimittaman lisäselvityksen mukaan vaatimus taloudellisesta vahingosta perustuu hänen omaan ajankäyttöön ja yrityksensä tuntihinnoitteluun.

#### Perustelut

Hakija on säilyttänyt omaisuuttaan kellarikomerossa kaupungin kanssa tekemänsä vuokrasopimuksen perusteella. Koska huoneiston ei kuitenkaan voida katsoa olleen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännösten tarkoittamalla tavalla puutteellinen hakija ei ole tapahutuman johdosta oikeutettu asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 §:n 2 momentin mukaiseen vuokrahyvitykseen.

Kaupungin vahingonkorvausvastuuta arvioidaan tässä tapauksessa yleisten sopimusoikeudellisten vastuusääntöjen perusteella.

Sopimusoikeudellisen yleisen vastuusäännösten mukainen vahingonkorvausvelvollisuus syntyy tuottamuksen perusteella. Korvausvastuun edellytyksenä on, että vahinko on aiheutunut sopijapuolen laiminlyönnin, huolimattomuuden tai virheellisen menettelyn seurauksena. Vahingon aiheuttanut osapuoli voi vapautua vastuusta osoittamalla toimineensa huolellisesti. Sopimusperusteisissa vahingoissa kaupunki työnantajana vastaa työntekijöidensä aiheuttamista vahingoista.

Kaupunki on vuokrasopimuksessa sitoutunut antamaan asuinhuoneiston ohella kellarikomeron hakijan käyttöön. Hakijan esittämien sähköpostiviestien perusteella kaupunki on ollut tietoinen siitä, etteivät huoneistojen ja varastojen numerot välttämättä vastaa toisiaan. Lisäksi hakija on pariin kertaan pyytänyt tilanteen korjaamista ja tätä koskevissa viesteissään kaupungille tuonut myös ilmi sen, minkä numeroinen kellarivarasto hänen käytössään on. Kaupunki ei ole ryhtynyt tarpeellisiin



toimenpiteisiin numeroinnin oikaisemiseksi ja on laiminlyönyt varastojen ja huoneistojen numeroinnin vastaavuutta koskevat kirjaukset.

Kaupungin työntekijä on edellä mainitusta syystä virheellisesti tyhjentänyt hakijan kellarikomeron. Kaupunki on näin ollen vuokranantajana rikkonut hakijan vuokrasopimukseen perustuvaa oikeutta pitää kellarikomeroa käytössään ja on korvausvelvollinen.

Sillä seikalla, onko kaupunki ilmoittanut oveen kiinnitetyllä lapulla kellarikomeron tyhjentämisestä ei ole kaupungin korvausvelvollisuuden arvioinnin kannalta merkitystä, sillä kaupungilla ei ole vuokrasopimuksen voimassaolon aikana oikeutta päästä vuokralaisen kellarikomeroon ja hävittää siellä olevaa omaisuutta.

Tuottamusperusteisen sopimusoikeudellisen korvausvastuun nojalla korvattavaksi tulevat sekä esine- että varallisuusvahingot. Näyttövelvollisuus syntyneistä vahingoista on vahingonkäräjällä ja korvausvelvollisuus käsittää vain todellisen aiheutuneen vahingon. Vahingonkorvausoikeudessa sovelletaan rikastumiskieltoa, jonka mukaisesti vahingonkäräjät ei saa hyötyä vahinkotapahtumasta. Esinevahinkojen osalta voidaan soveltaa vahingonkorvauslain 5 luvun periaatteita sekä vahingonkorvauslain pohjalta muotoutunutta käytäntöä.

Hakija on vaatinut kadonneista tai vahingoittuneista tavaroista korvauksena yhteensä 903,49 euroa. Hakijan vaatimus perustuu hakijan omaan ilmoitukseen tavaroiden hankintahinnoista ja -vuosista. Esinevahingon määrää arvioitaessa otetaan huomioon esineen käypä arvo vahingon tapahtumahetkellä. Käypää arvoa määriteltessä huomioidaan mm. esineen ikä. Esinevahingon osalta kaupunki katsoo, ottaen huomioon hakijan ilmoittamat esineiden iät ja hankintahinnat, kohtuulliseksi korvata hakijalle yhteensä 500 euroa laillisine viivästyskorkeineen.

Hakija on vaatinut lisäksi korvausta asian selvittämiseen kuluneesta ajasta ja siitä aiheutuneesta taloudellisesta vahingosta 1 590 euroa. Vaatimus perustuu hakijan ilmoitukseen tapauksen selvittelyyn kulutusta ajasta sekä siihen, mikä on hänen tuntikonsultaatiosuorituksensa yrittäjänä. Taloudellisen vahingon osalta korvataan hakijalle kohtuulliseksi katsotut 150 euroa laillisine viivästyskorkeineen.

#### 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 päätök-



sestä 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.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (24.1.2003/13) 19 §:n mukaan tavallista sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Hakija on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös annettu tiedoksi sähköisesti 22.12.2023 ja oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 9.1.2024. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

#### Sovelletut säännökset

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) 2 luku 20-23 §

Kuntalaki 134 §

Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 19 §

#### 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 § 32 k)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös, vahingonkorvaus

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

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



## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2024 § 126

HEL 2023-008044 T 03 01 00

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

### Käsittely

27.02.2024 Poistettiin

Esittelijä peruutti ehdotuksensa kokouksessa ennen kuin keskustelu asiasta oli alkanut ja asia poistettiin esityslistalta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 09 310 34108  
marjaana.santala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 21.12.2023 § 184

HEL 2023-008044 T 03 01 00

### Päätös

Tekninen johtaja päätti olla myöntämättä vuokralaiselle, \*\*\*\*\* hyvitystä koskien tavaroiden katoamista tai vahingoittumista.

### Päätöksen perustelut

Vuokralainen asuu Tilat-palvelun vuokraamassa huoneistossa osoitteessa \*\*\*\*\*

Vuokralainen hakee vahingonkorvausta tavaroista, jotka on tyhjennetty varastosta nro 10, joka ei ole kuulunut vuokralaisen huoneiston käyttöön vaan naapurihuoneistolle nro 10. Varasto nro 10 on tyhjennetty, koska naapuri on muuttanut pois ja hän on antanut tyhjennysluvan irtaimistolle.

Rapun ilmoitustaululle jätetyssä tiedotteessa on etsitty asukasta, joka on ottanut varaston käyttöönsä, ja pyydetty tyhjentämään varasto välittömästi uutta asukasta varten. Tiedotteessa käy myös ilmi, että mikäli



näin ei toimita, tullaan lukko murtamaan ja varasto tyhjentämään.

Vuokralainen on kertonut saaneensa luvan tavaroiden säilyttämiseen varastossa nro 10. Vuokralaista on pyydetty toimittamaan dokumentti, josta selviäisi, että Asuntoyksikkö on antanut luvan tavaroiden säilytykseen naapurihuoneiston varastossa nro 10. Vuokralainen ei ole sitä pyynnöstä huolimatta toimittanut.

Asuntoyksikkö on käsitellyt hyvityshakemuksen ja päättänyt olla myöntämättä hyvitystä. Vuokranantaja on saanut varaston haltijalta eli entiseltä vuokralaiselta luvan hävittää tavarat varastosta.

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

Lisätiedot

Laura Henttonen, asuntosihteeri, puhelin: 09 310 15105  
laura.henttonen(a)hel.fi