



## § 372

### Oikaisuvaatimus yritysvuokrausyksikön päällikön huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta kielteisestä päätöksestä 20.6.2018 (116 §)

HEL 2017-011413 T 10 01 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* osoitteessa \*\*\*\*\* sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee yritysvuokrausyksikön päällikön 20.6.2018 (116 §) tekemää päätöstä kyseiseen huoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta yritysvuokrausyksikön päällikön päätöstä olisi syytä muuttaa

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Yritysvuokrausyksikön päällikkö päätti 20.6.2018 (116 §) myöntää osoitteessa \*\*\*\*\* vuokralaisena olevalle \*\*\*\*\* (jäljempänä hakija) vuokrahyvityksen korjaustöistä aiheutuneesta haitasta 1.11.2017-30.6.2018 väliseltä ajalta. Hyvitys oli suuruudeltaan 1 739,68 euroa.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessa hakija vaatii hyvityksen määrän korottamista vastaamaan aiempaa hyvityspäätöstä (23.10.2018, § 112), jolloin hänelle myönnettiin ajalta 1.5. -31.10.2017 hyvityksenä puolet vuokran määrästä eli yhteensä 3 704,16 euroa. Tämän lisäksi hakija vaatii korvaamaan talviajalta aiheutuneita ylimääräisiä öljylämmitys- ja sähkökuluja. Kaikkiaan hakija vaatii hyvitetäväksi vuokraa 800 euroa per kuukausi ajalta 1.11.2017-30.6.2018.

Oikeudellinen arviointi

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

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen laillisuusperusteella. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty sellaista lisäselvitystä, jonka johdosta yritysvookrausyksikön päällikön päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella oikaista.

Hakija on ollut Helsingin kaupungin vuokralaisena 1.12.2015 lukien. Vuokrasopimuksessa todetaan, että kohde sijaitsee asemakaavoitettavalla alueella ja vuokrakohde on tarkoitettu purkaa uudisrakentamisen tieltä.

Vuonna 2016 kaupunki kunnosti kiinteistön viemärijärjestelmää, sillä jätevedet tulvivat lattiakaivojen kautta sisälle taloon. Hakijalle maksettiin tällöin hyvityksenä yhden kuukauden vuokra ajalta 1.-31.5.2016 yhteensä 1.220 euroa.

Tämän lisäksi kaupunki on tehnyt asuinrakennuksessa korjaustöitä 1.5.2017 lukien kosteusvaurioiden vuoksi. Korjaustöiden aikana osa asuinrakennuksesta on ollut poissa käytöstä.

Yritysvookrausyksikön päällikkö myönsi hakijalle vuokrahyvitystä korjaustöistä aiheutuneesta haitasta ensimmäisen kerran 23.10.2017. Hyvitystä myönnettiin puolet vuokrasta ajalta 1.5.-31.10.2017. Korjaustöiden aikana osa rakennuksesta on ollut poissa vuokralaisen käytöstä. Rakenteiden kuivatuksesta vuokralaiselle aiheutunut normaalikäyttöä suurempi sähkölasku sekä pitkäkestoinen meluhaitta on huomioitu hyvityksen määrässä.

Valvonnassa tapahtuneiden laiminlyöntien vuoksi korjaustyöt eivät valmistuneet arvioituun määräaikaan 31.10.2017 mennessä. Koska korjaustyöt haittasivat asuinrakennuksen kahden huoneen käyttöä, hakijalle myönnettiin vielä 1.11.2017-30.6.2018 väliseltä ajalta vuokrahyvityksenä kohtuulliseksi arvioitu määrä 1 739,68 euroa.

Tällä hetkellä kohteessa ovat kesken enää pintamaalaustyöt.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen laillisuusperusteella. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa. Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty sellaista lisäselvitystä, jonka johdosta yritysvookrausyksikön päällikön päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella oikaista.



14.08.2018

Kaupunki katsoo, että jo maksettu hyvitys on riittävä ja kohtuullinen korvaus vuokralaiselle aiheutuneesta haitasta.

#### Kannemahdollisuudesta

Päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallintotuomioistuin ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vahingonkorvauskysymykset 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

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Otteet

##### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Yritysvuokraus

Lakipalvelut

##### 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 tarkoitettuna 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 (asianomainen) sekä kunnan jäsen. Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus tulee tehdä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



Hakija on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva hyvitysvaatimuksen hylkäämistä koskeva päätös on lähetetty e-kirjeenä 20.6.2018. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 3.7.2018. 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 Viranhaltijan päätös
- 2 Oikaisuvaatimus

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Yritysvuokraus  
Lakipalvelut

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös