



§ 18

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä

HEL 2018-006169 T 02 06 07

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä ***** oikaisuvaatimuksen ja oikaista kaupunkiympäristön toimialan teknisen johtajan 30.10.2018 (159 §) tekemää päätöstä siten, että vuokralaiselle hyvitetään 20 % vuokrasta ajalta 20.2.-1.6.2018.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 30.10.2018 (159 §) hylätä ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä koskevan korvausvaatimuksen. Hakija vaati 1081,73 euron suuruista vuokrahyvitystä hänen kaupungilta vuokraamansa, osoitteessa Paciuksenkatu 4 B 43, 00290 Helsinki, sijaitsevan asuinhuoneiston pitkittyneen vesivauriokorjauksen vuoksi. Korvausvaatimus oli hylätty, koska hakija ei ollut toimittanut pyydettyä selvittelyä. Hakijaa oli pyydetty toimittamaan isännöitsijän lausunto vahingon haitasta ja kestosta.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakijan mukaan asiassa annettu päätös tulee kumota tai sitä tulee oikaista niin, että hänelle hyvitetään yhden kuukauden vuokra. Hakijan mukaan hyvitysvaatimuksesta on ilmennyt tarvittavat tiedot päätöksen tueksi ja, mikäli jotain olisi jäänyt epäselväksi, vuokranantaja olisi voinut tarvittaessa pyytää yksilöidysti lisäselvitystä epäselviksi jääneiltä osin joko suoraan hakijalta tai niin halutessaan myös isännöitsijältä.

Oikeudellinen arviointi

Huoneenvuokralain 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. Sopia voidaan myös siitä, että vuokralainen huolehtii vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevien tilojen ja laitteiden kunnossapidosta tai kiinteistölle kuuluvista velvoitteista.

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 lainminlyönnistä 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.

Oikaisuvaatimuksen johdosta hankitusta lisäselvityksestä ilmenee, että hakija on tehnyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 4.12.2017 vikailmoituksen kosteusvauriosta. Vaurio on kartoitettu 19.-20.12.2017. Huoneiston osalta todettiin vaurioita olohuoneessa ja keittiön kulmassa. Vaurioalueet purettiin 20.-22.2.2018, jonka jälkeen käynnistettiin keittiön nurkassa kuivaus. Kuivaus valmistui toukokuun lopulla 2018 ja korjaustyö kokonaisuudessaan saatiin suoritetuksi 1.6.2018. Selvityksen mukaan huoneiston keittiö on ollut osittain poissa käytöstä ajalla 20.2.-1.6.2018.

Koska huoneisto ei ole ollut huoneenvuokralain 20 §:n edellyttämässä kunnossa ajalla 20.2.-1.6.2018, hakijalla on tältä ajalta oikeus kohtuulliseen vuokran alennukseen. Kohtuulliseksi vuokrahyvitykseksi arvioidaan 20 %.

Teknisen johtajan 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. Päätöstä tulee kuitenkin tarkoituksenmukaisuusperusteella muuttaa päätösehdotuksessa esitetyllä tavalla.

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.

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

Otteen liitteet

Esitysteksti

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 (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.

***** on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva hyvitysvaatimuksen hylkäämistä koskeva päätös on lähetetty e-kirjeenä 30.10.2018. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 31.10.2018. 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 Päätös.30.10.2018
- 2 Oikaisuvaatimus 31.10.2018

Muutoksenhaku



15.01.2019

Asia/18

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Tiedoksi

Palu/Aspa/ Kirsi Virtanen, Minna Merensilta