



## 23

### Oikaisuvaatimus asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikön huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 16.9.2024 (34 §)

HEL 2024-011155 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 16.9.2024 (34 §).

#### Esittelijän perustelut

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Asumisen palveluiden asumisen yksikkö 2:n päällikkö päätti 16.9.2024 (34 §) myöntää \*\*\*\*\* (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä rikkoutuneen lieden vuoksi 10 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 1.5. – 10.6.2024.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii korkeampaa hyvitystä. Hän vaatii hyvityksenä koko vuokran yhdeltä kuukaudelta sekä tämän lisäksi vuokrahuoneistonsa jääkaapin tilalle hankkimansa uuden kylmälaitteen hankintakulut 500 euroa.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan sen jaoston sekä niiden alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan sekä sen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. 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 tiedoksiintoon 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 lähettamisestä, jollei muuta näytetä. Sähköisestä asiainnasta viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettamisestä, jollei muuta näytetä. Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Pöytäkirjanote on lähetetty 16.9.2024. Oikaisuvaatimus on kirjattu saapuneeksi Helsingin kaupungin kirjaamoon 24.9.2024, joten se on saapunut määräajassa.

#### 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.

Saadun selvityksen mukaan hakija on ilmoittanut 5.5.2024 että uuni on likainen ja että toinen keittolevy ei toimi. Toimitusviiveiden vuoksi uuden laitteen asennus viivästyi ja uusi liesi ja uuni saatiin asennettua huoneistoon 10.6.2024.

Selvityksessä todetaan myös, että liesituuletin on toiminut, mutta suodatin on ollut likainen. Tästä on tehty huoltopyyntö 19.6.2024. Huolto-yhtiö on tarkastanut suodattimen toimivuuden 29.6.2024.

Hakijan mukaan huoneiston jääkaappi on ollut paksun homeen peitossa eikä se ole ollut käyttökelpoinen. Hakija on toivonut tilalle isompaa



pakastinta ja jääkaappia ja halunnut, että vanha laite haetaan pois. Tämän jälkeen hakija on omatoimisesti tilannut uuden jääkaapin.

Selvityksen mukaan huoneistossa ollut jääkaappi on ollut toimiva ja käyttökelpoinen eikä se ole ollut likainen sisäpuolelta vaan ”ulkopuolella tasolla on ollut jotakin likaa”. Hakijan omatoimisesti hankkiman isomman kylmälaitteen hankintakulu ei siten oikeuta asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitettuun vuokrahyvitykseen.

Asumisen palvelut on arvioinut kohtuulliseksi hyvityksen määräksi vuokrahuoneiston puutteellisen kunnon johdosta 10 % kuukausivuok-  
rasta haitan keston ajalta 1.5.-10.6.2024. 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



22.10.2024

Asia/23

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