



§ 386

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 30.5.2023 (104 §)

HEL 2023-005906 T 02 06 07

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski teknisen johtajan päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta 30.5.2023 (104 §).

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteita, joiden johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä muuttaa.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 30.5.2023 (104 §) olla myöntämättä ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä asunnon kylmyyden vuoksi ajalta helmikuu 2023-toukokuu 2023, koska hakijan ilmoittamat viat on korjattu jo ennen tätä ajanjaksoa. Näyttöä ei myöskään ole siitä, että huoneisto olisi kyseisenä ajanjaksona ollut asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaiseen hyvitykseen oikeuttavassa kunnossa.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii hyvityksen myöntämistä ja perustelee vaatimustaan sillä, että ikkunat ovat olleet talvisin jäässä. Hakija toteaa lisäksi, että hyvitys on kyseiseltä ajanjaksolta paikallaan ja perusteltu, vaikka viat vuosien jälkeen olisikin lopulta korjattu.

Oikeudellinen arviointi

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 muu-



tostyö 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.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen lailisuusperusteella. 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.

Isännöitsijän antaman lausunnon mukaan makuuhuoneen ikkunatiivisteet on uusittu kesäkuussa 2022. Lisäksi kiinteistöhoitaja on käynyt helmikuussa 2023 korjaamassa ikkunanpokan ja -karmin väliin jääneen raon. Ikkunoiden/ikkunatiivisteiden lämpövuodosta ei ole osoitettu aiheutuneen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitettua vuokrahyvitykseen oikeuttavaa asumishaittaa.

Oikaisuvaatimuksessa hakija ei ole esittänyt sellaista uutta lisäselvitystä, jonka johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä tarkoituksenmukaisuusperusteella oikaista.

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
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 30.5.2023
- 2 Oikaisuvaatimuksen liite

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Oikaisuvaatimuksen tekijä 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 tarkoitettun 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 päätös on lähetetty e-kirjeenä 1.6.2023. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 2.6.2023. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 30.5.2023
- 2 Oikaisuvaatimuksen liite

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Oikaisuvaatimuksen tekijä Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 30.05.2023 § 104

HEL 2023-005906 T 02 06 07

Päätös

Tekninen johtaja päätti olla myöntämättä vuokralaiselle, ***** vuokrahyvitystä asunnon kylmyyden vuoksi ajalta helmikuu 2023-toukokuu 2023.

Päätöksen perustelut

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

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 §:n 2 mom:n mukaan vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto tai kohde ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Kohtuullisen vuokran alennuksen suuruus muodostetaan arvioimalla tai laskemalla se osuus vuokrasta, joka kohdistuu vuokralaisen käytöstä poissa olevaan osaan huoneistoa siltä ajalta, jona kyseinen osa huoneistoa ei ole vuokralaisen käytössä.

Maaliskuussa 2023 on tehty jo kielteinen vuokrahyvityspäätös koskien asunnon kylmyyttä. Isännöitsijän antaman lausunnon mukaan makuuhuoneen ikkunatiivisteet on uusittu kesäkuussa 2022. Mikäli ikkunatiivisteet vuotaisivat pahasti, niin ikkunat jäätyisivät talvella, mutta näin ei ole käynyt. Kiinteistöhoitaja on käynyt myös helmikuussa 2023 korjaamassa ikkunan pohan ja karmin väliin jääneen raon. Samalla on vaihdettu hajonnut lukituskahvanvastakappale.

Osa vuokralaisen mainitsemista muista vioista ovat vuokralaisen omalla sekä taloyhtiön vastuulla eivätkä vuokranantajan, ja vuokralaista on ohjeistettu olemaan taloyhtiön yhteydessä näiden vikojen korjaamisen suhteen. Viat on korjattu huoltoyhtiön toimesta.

Asuntoyksikkö on käsitellyt vuokrahyvityshakemuksen, ja todennut, että perusteita ei ole vuokrahyvitykselle ajalle helmikuu 2023 - toukokuu 2023, koska viat on korjattu.



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