



§ 517

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 09.09.2019 (165 §)

HEL 2019-006754 T 02 06 07

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta 09.09.2019 (165 §).

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

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 09.09.2019 (165 §) myöntää ***** (jäljempänä hakija) osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena vuokrahyvitystä julkisivuremontin vuoksi 10 % ajalta 1.11.2018-28.1.2019. Hakija on pyytänyt vuokrahyvitystä 30.6.2019 saakka.

Isännöitsijän antaman lausunnon perusteella julkisivuremontin kyseiselle huoneistolle aiheuttaman haitan kesto on ollut 4.5.2018-28.1.2019.

Hakijalle on jo aiemmin hyvitetty 25.2.2019 tehdyllä päätöksellä 10 % kuukausivuokrasta ajalta 4.5.2018-31.10.2018.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii päätöksen oikaisemista ja hyvityksen myöntämistä haitan keston perusteella 30.6.2019 saakka. Hakija perustelee vaatimustaan sillä, että vaikka terassin huputus poistettiin 28.1.2019, terassin remontti ja siitä aiheutuneet sisätilan korjaukset ja remontin melu ovat jatkuneet vielä huputuksen poistamisen jälkeen kesäkuulle 2019 saakka.

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. 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 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.

Asiassa ei ole todettu olevan edellytyksiä päätöksen muuttamiseen laillisuusperusteella. Teknisen johtajan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa.

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

Isännöitsijän antamassa, asiaa koskevassa lausunnossa todetaan, että asunnon A 2 osalta haitta-aika on ollut 4.5.2018-28.1.2019.

Huoneiston ei ole osoitettu olleen enää julkisivuhuputuksen poistamisen jälkeen sellaisessa puutteellisessa kunnossa, joka oikeuttaisi huoneenvuokralain 23 §:n mukaiseen hyvitykseen.

Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vuokrahyvityksiasiaan. Päätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallintotuomioistuin ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vuokrahyvityskysymykset ovat yksityisoikeudellisia riita-asioita, jotka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistavaksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti

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.

Hakija on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on lähetetty e-kirjeenä 9.9.2019. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 16.9.2019. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa oikealle toimielimelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet



1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti

Tiedoksi

Rya/Tilapalvelut/asuntovuokraus/Riitta Borgström

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 09.09.2019 § 165

HEL 2019-006754 T 02 06 07

Päätös

Tekninen johtaja päätti myöntää vuokralaiselle ***** 00101 Helsinki, vuokrahyvitystä julkisivuremontin vuoksi siten, että hyvityksen määrä on 10 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 1.11.2018 - 28.1.2019.

Päätöksen perustelut

Vuokralainen asuu Helsingin kaupunki Tilapalveluiden vuokraamassa työsuhdeasunnossa osoitteessa ***** 00101 Helsinki.

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.

Isännöitsijän antaman lausunnon perusteella taloyhtiössä on teetetty julkisivuremontti ajalla 4.5.2018 - 28.1.2019.



22.10.2019

Vuokralainen on saanut 25.2.2019 tehdyllä päätöksellä § 20 vuokrahyvityksen ajalta 1.5.2018 - 31.10.2018.

Asuntovuokraus on käsitellyt vuokrahyvityspyynnön ja arvioinut kohtuulliseksi vuokrahyvitykseksi 10 prosenttia huoneistoa koskevan haitan ajalta 1.11.2018 - 28.1.2019. Ajalta 1.5.2018 - 31.10.2018 hyvitys on jo maksettu.

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

Lisätiedot

Lea Inkinen, vuokrausassistentti, puhelin: 310 40359
lea.inkinen(a)hel.fi