



## § 501

### Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 19.8.2021 (176§)

HEL 2021-009068 T 02 06 07

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä \*\*\*\*\* osoitteessa \*\*\*\*\* sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koskee teknisen johtajan vuokrahyvityspäätöstä 19.8.2021 (176 §).

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

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 19.8.2021 (176§) myöntää \*\*\*\*\* (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä 20 % vuokrasta ajalta 11.5.-27.7.2021 kylpyhuoneremontin johdosta.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Hakija ilmoittaa olevansa tyytymätön myönnetyn hyvityksen määrään. Hakijan mukaan normaalisti vastaavista remonteista hyvitetään 30-50 %, kuten kaupungin nettisivuilla julkaisemista päätöksistä ilmenee. Hakija vetoaa lisäksi remontin viivästymiseen.

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 muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta.



21.09.2021

Isännöitsijänlausunnon mukaan kylpyhuone on ollut pois käytöstä 11.5.-27.7.2021. Taloyhtiön suihku- ja wc-tilat ovat tällöin toimineet korvaavina tiloina. Tältä ajalta hakijalle on maksettu vuokrahyvitystä 20 % kuukausivuokrasta. Isännöitsijän antaman selvityksen mukaan kylpyhuoneremontin viimeistelyn viivästymisen syynä on ollut se, että asukkaan kanssa ei ole saatu sovittua ajankohtaa, jolloin asuntoon olisi asukkaan suostumuksella voinut mennä tarvittavia viimeistelyitä tekemään.

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.

Oikaisuvaatimuksessa ei myöskään ole esitetty 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 hallintotuomioistuin ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vuokrahyvityskysymykset ovat yksityisoikeudellisia riita-asioita, jotka vuokralainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistaviksi.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 24.8.2021

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Otteet

##### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Päätösehdotus



21.09.2021

Asia/36

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.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (24.1.2003/13) 19 §:n mukaan tavallista sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Hakija on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös annettu sähköisesti tiedoksi 19.8.2021 ja oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 24.8.2021. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Oikaisuvaatimus 24.8.2021

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen joh-



dosta annettu päätös

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 19.08.2021 § 176

HEL 2021-009068 T 02 06 07

### Päätös

Tekninen johtaja päätti myöntää vuokralaiselle, \*\*\*\*\* vuokrahyvitystä kylpyhuoneremontin vuoksi ajalta 11.5.-27.7.2021. Vuokrahyvityksen määrä on 20 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta.

### Päätöksen perustelut

Vuokralainen asuu Tilat -palvelun vuokraamassa asuinhuoneistossa 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.

Isännöitsijän antaman lausunnon mukaan huoneiston kylpyhuone on remontoitu putkistoääniongelman vuoksi, ja korjausvaiheessa kylpyhuoneessa on havaittu myös kosteusvaurio, jonka vuoksi kylpyhuoneen rakenteita kuivattiin. Asumishaitta on ollut ajalla 11.5.2021-27.7.2021. Tällöin kylpyhuonetta ei ole voinut käyttää. Taloyhtiön suihku- ja wc-tilat ovat toimineet korvaavina tiloina.

Asuntoyksikkö on käsitellyt vuokrahyvityshakemuksen ja arvioinut kohtuulliseksi vuokrahyvitykseksi 20 prosenttia kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 11.5.-27.7.2021.

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

### Lisätiedot

Laura Henttonen, asuntosihtööri, puhelin: 0931015105  
laura.henttonen(a)hel.fi