



§ 337

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä 3.4.2023 (77 §)

HEL 2023-002395 T 02 06 07

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä ***** osoitteessa ***** sijaitsevan huoneiston vuokralaisena tekemän oikaisuvaatimuksen, joka koski teknisen johtajan päätöstä kyseiseen asuinhuoneistoon kohdistuvasta vuokrahyvitysvaatimuksesta 3.4.2023 (77 §).

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

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 3.4.2023 (77 §) myöntää ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä parvekeremontin vuoksi ajalta 1.11.-27.12.2022 siten, että hyvityksen määrä on 10 prosenttia kuukausivuokrasta haitan keston ajalta.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii suurempaa korvausta ainakin ajanjaksolta 16.5.-31.10.2022. Hakija perustelee vaatimustaan sillä, että Suomen Vuokranantajien päälakimiehen mukaan yleinen hyvitys julkisivuremontista on 15-30 %. Hakija painottaa, että hänen asuntonsa oli huputettuna koko kesän ja kuumimmat kuukaudet, minkä johdosta asunto oli hyvin kuuma ja tunkkainen. Lisäksi koneellinen ilmanvaihto oli tällöin pois päältä. Hakija katsoo myös, ettei ole oikeudenmukaista että hänen saamansa hyvitys on samansuuruinen kuin niillä, joiden asunto oli remontin vuoksi huputettuna viileämpinä talvikuukausina.

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. Tä-
män 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 lail-
lisuusperusteella. Teknisen johtajan päätös ei ole syntynyt virheellises-
sä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä pää-
tös ole muutoinkaan lainvastainen. Viranhaltija on ollut toimivaltainen ja
tehnyt päätöksen harkintavaltansa rajoissa. Käytetty korvausprosentti
on kaupungin vastaavissa tapauksissa käyttämän yleislinjauksen mu-
kainen.

Oikaisuvaatimuksessa hakija ei ole esittänyt sellaista uutta lisäselvitys-
tä, jonka johdosta teknisen johtajan päätöstä olisi syytä tarkoituksen-
mukaisuusperusteella oikaista.

Kannemahdollisuudesta

Tämä päätös on kaupungin kannanotto vuokrahyvitysasiaan. Päätök-
sestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta hallin-
totuomioistuinin ei tutki päätöksen yksityisoikeudellista sisältöä. Vuokra-
hyvityskysymykset ovat yksityisoikeudellisia riita-asioita, jotka vuokra-
lainen voi halutessaan saattaa yleisen alioikeuden ratkaistaviksi.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös



06.06.2023

Asia/18

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. Sähköisestä tiedoksiannosta annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan antaa asianosaiselle tiedoksi sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Tällöin asiakirja katsotaan annetuksi tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

***** on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on lähetetty e-kirjeenä 4.4.2023. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 19.4.2023. 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 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Hakija

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Tiedoksi

Kymp/Rya/Asuntovuokraus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 03.04.2023 § 77

HEL 2023-002395 T 02 06 07

Päätös

Tekninen johtaja päätti myöntää vuokralaiselle, ***** vuokrahyvitystä parvekeremontin vuoksi siten, että hyvityksen määrä on 10 % kuukausivuokrasta haitan keston ajalta 1.11.-27.12.2022.

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.

Taloyhtiössä on ollut julkisivu- ja parvekeremontti. Vuokralaiselle on hyvitetty julkisivuremontin vuoksi 10 % kuukausivuokrasta ajalta 16.5.-31.10.2022. Parvekeremontti on kuitenkin ollut vielä käynnissä 27.12.2022 asti, minkä vuoksi parveke on ollut kokonaan käyttökiellossa.

Asuntoyksikkö on käsitellyt vuokrahyvityshakemuksen ja arvioinut kohtuulliseksi vuokrahyvityksen määräksi 10 prosenttia haitan keston ajalta 1.11.-27.12.2022.

Vuokralaista pyydetään olemaan yhteydessä Helsingin kaupungin taloushallintopalveluun puhelimitse 09 310 25300 tai sähköpostitse talpa.asiakaspalvelu@hel.fi, ja ilmoittamaan tilinumeronsa, jotta vuok-



rahvyitys voidaan maksaa. Mikäli vuokralaisella on vuokravelkaa, vuok-
rahvyitys kohdistetaan ensisijaisesti velkojen maksamiseen eikä sitä
hyvitetä tällöin vuokralaisen tilille.

Viime kädessä vuokralaiselle vuokrahvyityksenä 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