



§ 161

Oikaisuvaatimus teknisen johtajan huoneenvuokralain mukaista vuokrahyvitystä koskevasta päätöksestä

HEL 2017-010367 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä ***** oikaisuvaatimuksen ja oikaista teknisen johtajan 22.9.2017 (49 §) tekemää vuokrahyvityspäätöstä siten, että vuokralaiselle hyvitetään 10 % vuokrasta ajalta 2.8.-8.10.2017.

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee

Tekninen johtaja päätti 22.9.2017 (49§) myöntää ***** (jäljempänä hakija) vuokrahyvitystä hänen kaupungilta vuokraamansa, osoitteessa ***** sijaitsevan asuinhuoneiston puutteellisen siivouksen ja keske-neräisten korjausten johdosta. Vuokrahyvityksen suuruus oli 10 % ajalta 15.7.-1.8.2017.

Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

Oikaisuvaatimuksessaan hakija vaatii lisähyvitystä saunan ja valokatkaisijan osalta jo myönnetyn hyvityksen lisäksi. Saunan kiuas on ollut viallinen eikä saunaa sen vuoksi voinut lainkaan käyttää ennen kiukaan uusimista.

Toisin kuin asiaa koskevassa päätöksessä todetaan, hakijan mukaan vikoja ei oltu korjattu 1.8.2017 mennessä.

Oikeudellinen arviointi

Huoneenvuokralain (481/1995) 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 mukaisesti oikeus saada vapautus 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 lainminlyönnistä 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.

Teknisen johtajan 22.9.2017 tekemä päätös vuokrahyvityksestä perustui teknisen isännöinnin antamiin tietoihin, joiden mukaan hakijan ilmoittamat puutteet oli kaikki korjattu 1.8.2017 mennessä. Oikaisuvaatimuksen johdosta hankitusta lisäselvityksestä kuitenkin ilmenee, että uusi kiuas asennettiin ja kylpyhuoneen valokatkaisija korjattiin vasta tämän ajankohdan jälkeen, 9.10.2017.

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asuntovuokraus

Otteen liitteet

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 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.

***** on asiassa asianosainen. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on lähetetty e-kirjeenä 27.9.2017. Oikaisuvaatimus on saapunut kirjaamoon 4.10.2017. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajassa ja se on osoitettu oikealle toimielimelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- 1 Viranhaltijan päätös 22.9.2017 (49§)
- 2 Oikaisuvaatimus päätökseen 22.9.2017 § 49, Vuokrahyvitys puutteellinen siivous ja varustelu sisäänmuuton yhteydessä

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asuntovuokraus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös