



Oikaisuvaatimus kaupunkilalautakunnan päätökseen rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen vuokrien tasokorotuksesta / AK

VD/11899/02.03.00.00/2021

AK/PS/SL

Yksityishenkilö on tehnyt oikaisuvaatimuksen kaupunkilalautakunnan 15.12.2021 § 8 tekemästä päätöksestä, jolla kaupunkilalautakunta päätti hyväksyä ARA-rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen uudet vuokranmäärittelyperusteet sekä uudet alue- ja kuntokertoimet. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Vantaan kaupunki omistaa 103 ARA-rajoituksista vapautunutta osakehuoneistoa. Osakehuoneistojen kunto ja varustelutaso vaihtelevat huomattavasti kohteittain peruskorjatuista nykyaikaistetuista asunnoista 1960-luvun alkuperäiskunnossa oleviin asuntoihin. Asuntotyypit vaihtelevat 1 h+kk (noin 25 m²) – 4 h+k (noin 94 m²).

Kaupunkilalautakunta päätti 15.12.2021 § 8 hyväksyä ARA-rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen uudet vuokranmäärittelyperusteet sekä uudet alue- ja kuntokertoimet. Tarve tarkistaa ARA-rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen vuokranmäärittelyperusteita on perustunut elinkustannusindeksin ja vuokrien kasvunopeuden eroihin. Uusissa vuokrien määrittelyperusteissa huomioitiin yleinen Vantaan alueen vuokrataso sekä alueellisten vuokratasojen erot Vantaan kaupungin sisällä.

Tieto vuokrankorotuksesta (tiedote, ote kaupunkilalautakunnan päätöksestä sekä vuokranmuutosasiakirja) on lähetetty saantitodistuksella vuokralaisille tiedoksi 27.1.2022. Oikaisuvaatimuksen tehnyt yksityishenkilö (myöhemmin ”hakija”) ei noutanut saantitodistuksella toimitettua lähetystä ajoissa postista, minkä takia lähetys palautui takaisin vuokranantajalle. Tämän jälkeen hakijaan oltiin yhteydessä sähköpostitse ja tieto vuokrankorotuksesta annettiin hänelle tiedoksi sähköisesti 18.2.2022. Hakija on tehnyt kaupunkilalautakunnan päätöksestä 22.2.2022 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan rajoituksista vapautuneiden osakehuoneistojen vuokrien tasokorotuksen kumoamista.

Hakija perustelee oikaisuvaatimustaan mm. seuraavasti:

1. tasokorotusta ei ole kirjattu vuokrasopimukseen
2. kyseessä on vuokrasopimuksen ulkopuolinen toistuva tasokorotus
3. vuokran nousu on kerrallaan lähes 24 %

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätösesityksen liitteenä.

Kohta 1.

Koska vuokrasopimukseen perustuvan elinkustannusindeksin pohjalta korotettavat vuokrat ARA-rajoituksista vapautuneissa huoneistoissa ovat jääneet jälkeen vuokramarkkinoiden vuokrakehityksestä, on vuokranantajalla mahdollisuus neuvotteluteitse korottaa vuokraa muutoin kuin vuokrasopimuksessa mainitulla menettelyllä. Tällöin neuvottelu on aloitettava vähintään kuusi kuukautta ennen aiottua korotusta.



Kaupunkitilalautakunnan päättämä tasokorotus toteutetaan tämän mukaisesti erillisenä neuvottelumenettelynä eikä sitä ole kirjattu vuokrasopimukseen.

Kohta 2.

Vuokrasopimus hakijan ja vuokranantajan välillä on alkanut 10.6.2020. Huoneiston edellisen vuokralaisen viimeinen vuokra on ollut 452,24 euroa/kk ja hakijan vuokrasopimus on tehty alkamaan samalla vuokralla 452,24 euroa/kk. Sen jälkeen vuokraa on tarkistettu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kerran 1.9.2021 alkaen vuokran ollessa tällä hetkellä 461,43 euroa/kk. Vuokrasopimuksen alkaessa tarjottua vuokraa ei ole korjattu eikä toistuvia tasokorotuksia ole tapahtunut.

Kohta 3.

Oikaisuvaatimuksessa viitattu vuokrahuoneisto sijaitsee vuonna 1975 rakennetussa asunto-osakeyhtiössä Länsimäessä. Huoneisto on 35,5 m² kokoinen yksiö ja sen vuokra ennen tasokorotusta on 461,43 euroa/kk. Kyseisen huoneiston tasokorotettava vuokra on laskettu KTI Kiinteistötieto Oy:n vuoden 2020 yhteenvetoraportin yksiöiden neliövuokrilla huoneiston koon (m²), aluekertoimen (0,82–1,15) ja kuntokertoimen perusteella (0,9–1,2).

Länsimäen aluekertoimena käytetään kerrointa 0,82, joka on käytössä olevista aluekertoimista alhaisin. Tämän kokoisten yksiöiden neliövuokra on 19,63 euroa ja huoneiston kuntokertoimeksi on määritetty 1, jota käytetään kunnoltaan luonnollista kulumista ja rakennus-/korjausajankohdan ratkaisuja vastaavaa kuntoa olevista huoneistoista. Kyseinen huoneisto on remontoitu alkuvuodesta 2020 ennen nykyisen vuokrasopimuksen alkamista.

Edellä mainitulla laskentakaavalla vuokrahuoneiston tasokorotettu vuokra on 571,40 eur/kk. Korotus on 23,83 %, yhteensä 109,97 euroa ja se tullaan toteuttamaan porrastetusti niin, että 1.9.2022 alkaen vuokra on 530,64 euroa/kk ja 1.9.2023 alkaen 571,40 euroa/kk.

Vuokralaisia, vuokranantajia, välittäjiä ja isännöintiä edustavat järjestöt ovat yhdessä laatineet Hyvä vuokratapa -ohjeistuksen, jonka mukaan tasokorotus ei saa vuosittain ylittää 15 % muutoin kuin tilanteissa, joissa tehdään vuokrattavan kohteen vuokra-arvoa merkittävästi kohottavia korjauksia. Kaupunkitilalautakunnan 15.12.2021 § 8 päättämä tasokorotus toteutetaan korkeintaan 15 % vuosittaisilla vuokrankorotuksilla. Mikäli laskettu tasokorotus on suurempi kuin 15 %, toteutetaan tasokorotus useampana vuonna tehtävillä vaiheittaisilla korotuksilla.

Kaupunkitilalautakunta 23.3.2022 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hylätä kaupunkitilalautakunnan päätöksestä 15.12.2021 § 8 tehty oikaisuvaatimus esittelyosassa esitetyin perustein.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan varapuheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti, että oikaisuvaatimus hyväksytään. Kaupunkitilalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemi kannatti varapuheenjohtaja Kiljunen esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys ja asiasta joudutaan äänestämään.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kiinteistöjohtajan esitystä,



äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Kiljusen muutosesitystä, äänestävät ei.
Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Huhta, Kivimäki, Liutu, Mattila, Mäkipernaa, Pajunen, Penttilä, Puha, Siniketo-Pietilä, Vähäkangas) ja 5 ei-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Oja, Toivonen).
Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistönhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

vuokrauspäällikkö Sari Lindqvist, puh. 043 824 8369
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))