



Oikaisuvaatimus talous- ja hallintojohtajan viranhaltijapäätökseen § 16/2026 / TeA

VD/2495/02.03.00.02/2026

TeA/JH/UH

Vuokralainen on tehnyt oikaisuvaatimuksen talous- ja hallintojohtajan päätöksestä § 16/2026, joka on koskenut Vantaan kaupungille toimitettua vuokralaisen korvausvaatimusta. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Tausta

Mocha Cafe Oy on vuokrannut Vantaan kaupungilta Tikkurilan kirjastotalossa sijaitsevan noin 26 m² kahviotilan osoitteessa Lummetie 4, 01300 Vantaa. Vuokrasuhde on alkanut 1.7.2025. Vuokra on 250,54 euroa kuukaudessa lisättynä arvonlisäverolla.

Yhtiö on hakenut Vantaan kaupungilta vuokran alentamista tai hyvittämistä sillä perusteella, että Vantaan Ratikan rakentamisesta aiheutuvat työmaat ovat heikentäneet asiakasvirtoja ja vaikeuttaneet liiketoiminnan harjoittamista. Talous- ja hallintojohtaja on 22.5.2026 tekemällään viranhaltijapäätöksellä § 16/2026 hylännyt hakemuksen. Mocha Cafe Oy on tehnyt oikaisuvaatimuksen talous- ja hallintojohtajan viranhaltijapäätöksestä, jolla yhtiön hakemus vuokran alentamisesta tai hyvittämisestä on hylätty.

Oikaisuvaatimus

Mocha Cafe Oy vaatii, että talous- ja hallintojohtajan viranhaltijapäätös kumotaan ja että yhtiölle myönnetään vuokran täysimääräinen keskeyttäminen ajalle kesä–elokuu 2026, sekä vähintään 50 prosentin vuokranalennus syyskuusta 2026 alkaen ratikkatyömaan keston ajaksi. Lisäksi yhtiö katsoo, ettei viranhaltijapäätöksessä ole otettu kantaa kesäkauden sulkemisesta koskevaan vaatimukseen.

Oikaisuvaatimus liitteineen on kokonaisuudessaan nähtävillä luottamushenkilöiden extranetissä.

Asiassa saatu selvitys

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä yhtiöltä on pyydetty lisäselvitystä kesäaikaisesta sulkemisesta sekä siitä, millä tavoin rakennustyöt vaikuttavat vuokratilan käyttöön.

Yhtiön mukaan kahvilan sulkeminen kesä–elokuussa 2026 ei johdu vapaaehtoisesta liiketoimintapäätöksestä vaan asiakasmäärien olennaisesta vähenemisestä. Oikaisuvaatimuksen mukaan Kirjastopuisto on työmaan vuoksi suljettu, minkä seurauksena erityisesti lapsiperheistä muodostunut asiakaskunta on poistunut alueelta.

Yhtiön mukaan rakennustyöt eivät estä pääsyä vuokratilaan, mutta ne ovat vähentäneet merkittävästi asiakasvirtoja ja heikentäneet liiketoiminnan kannattavuutta.

Oikaisuvaatimuksen arviointi

Vuokralaisella voi olla oikeus vuokran alentamiseen tilanteessa, jossa vuokrakohteen käyttö estyy tai olennaisesti vaikeutuu vuokrakohteessa olevan puutteen tai muun vuokranantajan vastuulle kuuluvan seikan vuoksi.

Asiassa saadun selvityksen perusteella vuokratilan käyttö ei ole estynyt eikä vuokratilassa ole väitetty olevan sellaista puutetta, joka rajoittaisi sen käyttöä sovittuun tarkoitukseen. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös itse todennut, että rakennustyöt eivät estä fyysistä pääsyä vuokratilaan. Vuokralaisen esittämät



perusteet liittyvät ennen kaikkea asiakasvirtojen vähenemiseen ja liiketoiminnan kannattavuuden heikentymiseen. Vaikka rakennustöistä on voinut aiheutua haittaa alueen yritystoiminnalle, asiakasvirtojen väheneminen ei sellaisenaan muodosta sellaista vuokrakohteen puutetta tai käyttörajoitusta, jonka perusteella vuokranantaja olisi velvollinen alentamaan vuokraa. Asiakasvirtojen vähentyminen ei johdu vuokranantajan sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä tai muusta vuokranantajan vastuulle kuuluvasta seikasta.

Koska vuokratilan käyttö ei ole estynyt eikä olennaisesti vaikeutunut vuokrakohteesta johtuvasta syystä, ei vuokran alentamiselle tai vuokran keskeyttämiselle ole asiassa perusteita. Oikaisuvaatimuksessa ei ole muutenkaan esitetty sellaista uutta selvitystä, jonka perusteella viranhaltijapäätöstä olisi syytä muuttaa.

Kaupunkitilalautakunta 12.8.2026

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Täytäntöönpano: Tilahallinta

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö vs. Ulla Hännikäinen, puh. 040 350 9870
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)