



Oikaisuvaatimus talous- ja hallintojohtajan viranhaltijapäätökseen § 15/2026 / TeA

VD/3715/02.03.00.02/2026

TeA/JH/UH

Vuokralainen on tehnyt oikaisuvaatimuksen talous- ja hallintojohtajan päätöksestä § 15/2026, joka on koskenut Vantaan kaupungille toimitettua vuokralaisen vuokrahyvitys- ja korvausvaatimusta. Oikaisuvaatimusta esitetään osittain hyväksyttäväksi.

Tausta

Vuokralainen on asunut Vantaan kaupungin omistamassa, Sorvatiellä sijaitsevassa asunnossa. Vuokrasuhde on ollut voimassa 1.2.2025–25.5.2026. Asunnon kuukausivuokra on vuonna 2025 ollut 1 044,00 euroa ja vuonna 2026 ollut 1 048,68 euroa.

Vuokralainen on vaatinut vuokrahyvitystä asunnossa ilmenneiden sisäilmaongelmien, kylmyyden ja ilmanvaihdon puutteiden vuoksi. Lisäksi vuokralainen on vaatinut korvausta muutto-, puhdistus- ja pesukuluista sekä tavaravahingoista.

Talous- ja hallintojohtaja on viranhaltijapäätöksellään § 15/2026 myöntänyt vuokralaiselle 25 prosentin vuokrahyvityksen ajalle 1.12.2025–25.5.2026 sisäilma- ja lämmitysongelmien perusteella. Vuokrahyvityksen määrä on ollut yhteensä 1 439,90 euroa. Muilta osin korvausvaatimus on hylätty.

Vuokralainen on tehnyt talous- ja hallintojohtajan päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on luottamushenkilöiden nähtävillä extranetissä.

Oikaisuvaatimus

Vuokralainen vaatii oikaisuvaatimuksessaan, että vuokrahyvitys korotetaan 50 prosenttiin vuokrasta ja että hyvitys myönnetään koko siltä ajalta, jonka asunto on ollut puutteellisessa ja terveydelle haitallisessa kunnossa. Vuokralaisen mukaan vuokrahyvityksen tulee alkaa viimeistään 13.2.2025. Lisäksi vuokralainen vaatii korvausta muutto-, puhdistus- ja pesukuluista yhteensä 2 000 euroa sekä tavaravahingoista 5 000 euroa.

Asiassa saatu selvitys

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä vuokralainen on toimittanut selvityksen, jonka mukaan hän on lähettänyt isännöitsijälle 13.2.2025 valokuvan asunnossa havaitusta homekasvustosta. Toimitetun kuvakaappauksen perusteella isännöitsijä on vastaanottanut kyseisen valokuvan samana päivänä. Vuokranantajan tiedossa ovat lisäksi olleet 15.1.2026 ja 29.1.2026 tehdyt ilmoitukset, joissa vuokralainen on ilmoittanut makuuhuoneen seinässä havaitusta kasvustosta sekä asunnon kylmyydestä, vedosta ja ikkunoiden huurtumisesta.

Viranhaltijapäätöstä § 15/2026 tehtäessä vuokranantajan tiedossa ei ollut selvitystä 13.2.2025 toimitetusta ilmoituksesta.

Oikaisuvaatimuksen arviointi

Vuokrahyvitys

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaan vuokralaisella on oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa.



Asiassa saadun selvityksen perusteella asunnossa on esiintynyt sisäilmaongelmia sekä kylmyyttä, jotka ovat heikentäneet huoneiston käyttökelpoisuutta asumiseen. Oikaisuvaatimuksen yhteydessä toimitetun selvityksen perusteella vuokranantajan voidaan katsoa saaneen tiedon asunnossa havaitusta homekasvustosta jo 13.2.2025.

Tämän vuoksi viranhaltijapäätöstä on perusteltua muuttaa vuokrahyvityksen alkamisajankohdan osalta. Sisäilmaongelmien ja kylmyydestä aiheutuneen haitan perusteella vuokralaiselle myönnetään 35 prosentin vuokrahyvitys ajalle 13.2.2025- 25.5.2026.

Vuokrahyvityksen kokonaismäärä on tällöin 5 626,95 euroa. Summa korvaa talous- ja hallintojohtajan viranhaltijapäätöksellä § 15/2026 aiemmin myönnetyn vuokrahyvityksen.

Asiassa esitetyn selvityksen perusteella ei ole perusteita korottaa vuokrahyvitystä 50 prosenttiin vuokrasta. Oikaisuvaatimusta esitetään siten hyväksyttäväksi osittain vuokrahyvityksen ajanjakson osalta.

Muutto-, puhdistus- ja pesukulut sekä tavaravahingot

Vuokralainen vaatii korvausta muutto-, puhdistus- ja pesukuluista yhteensä 2 000 euroa sekä tavaravahingoista 5 000 euroa. Vuokralaisen mukaan kustannukset ja vahingot ovat aiheutuneet asunnon home- ja ilmanvaihto-ongelmista.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaan vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka vuokranantajan toimenpide tai laiminlyönti aiheuttaa vuokralaiselle, jollei vuokranantaja osoita menetelleensä huolellisesti.

Korvausta vaativan on esitettävä riittävä selvitys vahingon määrästä sekä vahingon ja väitetyn vahingon aiheuttaneen olosuhteen välisestä syy-yhteydestä.

Vuokralaista on pyydetty toimittamaan erittely ja mahdolliset kuitit muutto-, puhdistus- ja pesukuluista, luettelo vahingoittuneiksi väitetyistä tavaroista ja niiden arvosta, valokuvia sekä muuta näyttöä tavaravahingoista sekä selvitys vahinkojen syy-yhteydestä asunnon olosuhteisiin.

Vuokralainen on toimittanut Vantaan kaupungille väitetyistä vahingoista erinäisiä asiakirjoja ja muuta selvitystä. Toimitetun selvityksen perusteella ei kuitenkaan voida luotettavasti todeta syntyneitä vahinkoja tai vaadittujen kustannusten ja tavaravahinkojen tosiasiallista määrää.

Vuokralainen on muun ohella ilmoittanut joutuneensa hankkimaan uusia huonekaluja, mutta hän ei ole toimittanut luotettavia kuitteja tai muita tositteita, joiden perusteella hankinnat ja niistä aiheutuneet kustannukset voitaisiin luotettavasti todentaa. Asiassa ei ole myöskään esitetty riittävää selvitystä siitä, että väitetyt irtaimistovahingot olisivat aiheutuneet asunnon sisäilmaolosuhteista taikka sitä, että Vantaan kaupunki olisi toiminut asiassa muutenkaan tuottamuksellisesti.

Kun otetaan huomioon kaupungin asiassa suorittamat toimenpiteet sekä vahinkojen syntymisestä, määrästä ja syy-yhteydestä esitetyn selvityksen puutteellisuus, asiassa ei ole perusteita katsoa Vantaan kaupungin olevan korvausvastuussa vaadituista muutto-, puhdistus- ja pesukuluista tai tavaravahingoista. Näillä perusteilla muutto-, puhdistus- ja pesukuluja sekä tavaravahinkoja koskevat korvausvaatimukset tulee hylätä.



Kaupunkitilalautakunta 16.9.2026 § 13

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä oikaisuvaatimus osittain siten, että hakijalle myönnetään sisäilmaongelman ja kylmyysongelman takia 35 % vuokrahyvitys ajalle 13.2.2025-25.5.2026 yhteensä 5626,95 euroa.
- b) hylätä oikaisuvaatimuksen siltä osin, kuin siinä vaaditaan korvausta muutto-, puhdistus- ja pesukuluista sekä tavaravahingoista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Asuntovuokraus

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:

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