

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 136

Oikaisuvaatimus vuokrasopimuksen irtisanomisasiassa

TRE:7361/02.07.03/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöpäällikkö Teemu Alavenetmäki, puh 041 730 1631, ja lakimies Patricia Nikko, puh. 0400 239 710, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimus hylätään.

Perustelut

Kiinteistöjohtaja irtisanoi päätöksellään 21.4.2021 § 278 asunnon vuokrasopimuksen päättymään kuuden kuukauden irtisanomisajan kuluttua laskettuna sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on annettu vuokralaisille tiedoksi. Irtisanominen perustui kohdetta koskevaan testamentin tarkoitemääräykseen, joka edellyttää taloa käytettävän Tampereen Taiteilijaseuraan kuuluvien taidemaalareitten asuntona. Päätös on annettu todisteellisesti tiedoksi vuokralaisille 26.5.2021 ja 4.6.2021.

Asunnon vuokralaiset ovat tehneet kiinteistöjohtajan päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessa on vaadittu päätöksen kumoamista ja irtisanomisen peruuttamista. Oikaisuvaatimuksen mukaan irtisanomisessa ei ole noudatettu huoneenvuokralain vaatimuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat 21.9.2020 ilmoittaneet kaupungille halukkuutensa jatkaa vuokrasopimusta. Kaupunki ei ole ilmoituksen saatuaan toiminut huoneenvuokralain edellyttämällä tavalla, eikä hankkinut käräjäoikeuden päätöstä irtisanomisperusteen pätevyydestä. Edelleen oikaisuvaatimuksessa on katsottu, ettei kaupungin käyttämä irtisanomisperuste ole hyväksyttävä, koska myöskään aiempi vuokralainen ei ole ollut Tampereen Taiteilijaseuran jäsen.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 46 §:n mukaan vuokralaisen kuollessa huoneistossa asuvalla perheeseen kuuluvalla lapsella on oikeus, ilmoittamalla asiasta kolmen kuukauden kuluessa vuokralaisen kuolemasta vuokranantajalle, kuolinpesän asemesta jatkaa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

vuokrasuhdetta, jollei vuokranantajalla ole perusteltua syytä vastustaa sitä. Jos vuokranantaja haluaa vastustaa vuokrasuhteen jatkamista, vuokranantajan tulee kuukauden kuluessa jatkamisilmoituksen saatuaan saattaa vastustamisensa peruste tuomioistuimen tutkittavaksi.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 56.1 §:n mukaan tuomioistuimen on vuokralaisen vaatimuksesta julistettava vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi mm., jos irtisanomista on vuokralaisen olosuhteet huomioon ottaen pidettävä muutoin kohtuuttomana eikä irtisanomiseen ole hyväksyttävää syytä.

Tampereen kaupunki ei ole katsonut tarkoituksenmukaiseksi vastustaa vuokrasuhteen jatkumista huoneenvuokralain 46 §:ssä tarkoitettulla tavalla, koska vastustamalla vuokrasuhteen jatkumista vuokralaiset olisivat tahtomattaankin joutuneet osallisiksi oikeudenkäyntiin siihen liittyvine oikeudenkäyntikuluriskeineen. Vuokralaisten ilmoituksen saatuaan kaupunki kyllä ilmoitti heille, että vuokrasopimus tullaan irtisanomaan testamentin tarkoitamääräyksestä johtuen.

Vaikka kaupunki ei ole vastustanut vuokrasuhteen jatkumista, on kaupungilla vuokranantajana ollut oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus laissa säädettyä irtisanomisaikaa noudattaen. Kaupunki on saanut omaisuuden testamentilla, jossa on määrätty, että taloa tulee käyttää Tampereen Taiteilijaseuraan kuuluvien taidemaalarien asuntona. Kaupungin tulee noudattaa testamentin määräystä, eikä määräys nyt täyty. Irtisanomiselle on ollut hyväksyttävä syy, eikä irtisanomista voida muutoinkaan pitää kohtuuttomana. Todettakoon, että vuokralaisilla on oikeus saattaa kaupungin suorittama irtisanominen tuomioistuimen ratkaistavaksi siten kuin laissa säädetään.

Oikaisuvaatimus voidaan tehdä joko laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Laillisuusperuste on olemassa, jos päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai on muuten lainvastainen. Kiinteistöjohtajan päätös ei ole ollut lain vastainen eikä sitä ole syytä muuttaa myöskään tarkoituksenmukaisuusperusteella. Oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Oikaisuvaatimus on salainen julkisuuslain 24 §:n kohdan 25 ja 32 nojalla.

Tiedoksi

oikaisuvaatimuksen tekijät, Teemu Alavenetmäki, Patricia Nikko, kiinteistötoimi

Liitteet

1 Kiinteistöjohtajan päätös 21.4.2021 § 278 (henkilötiedot poistettu)

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 17.8.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tampere.fi

Annettu postin kuljetettavaksi 17.8.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere
17.08.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kunnallisvalitus

§136

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa muutosta hakea se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen, kuntayhtymän jäsenkunta ja sen jäsen sekä kuntien yhteisen toimielimen osallinen kunta ja sen jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Hallinto-oikeus ei ota tutkittavakseen yksityisoikeudellista asiaa koskevaa valitusperustetta, jonka osalta toimivalta on käräjäoikeudella.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.