

Vastaus valtuutettu Johannes Yrttiaho ym. valtuustoaloitteeseen 21.8.2023: TVT Asunnot Oy:n on taattava vuokralaisten paluuoikeus asuntoonsa peruskorjauksen jälkeen

Asunto- ja kiinteistökannan pitkäjänteinen hallinta

Pitkäjänteisenä kiinteistönomistajana TVT Asunnot Oy hallitsee kiinteistö- ja asuntokantaansa siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin nykyisten ja tulevien asukkaiden tarpeita, toiveita ja mahdollisuuksia sekä yhteiskunnan tavoitteita. Taloissa ja asunnoissa tehdään jatkuvasti tarpeen mukaan erilaisia ylläpito- ja korjaustöitä. Lisäksi talot vaativat muutaman vuosikymmenen välein perusteellisempaa korjausta.

Laajoja perusparannuksia ei yleensä ole mahdollista toteuttaa siten, että huoneistot pysyisivät asuinkäytössä rakennustyön aikana. Mikäli vuokrasopimus irtisanotaan yhtiön toiminnasta johtuvista syistä, TVT Asunnot huolehtii vuokralaisista vakiintuneen toimintatapansa mukaisesti.

Toimintatapa asukkaiden muutostilanteissa

TVT Asunnot on vastuullinen vuokranantaja, joka vaalii asukkaidensa asumisturvaa ylittäen lain vaatimukset ja vuokrasopimuksen ehdot. Muutostilanteissa yhtiö pyrkii aina vuokralaisten kannalta kustannuksiltaan edullisiin ja toimiviin ratkaisuihin.

Mikäli asuminen ei voi jatkua saneerauskohteessa, vuokrasopimukset irtisanotaan vähintään kuusi kuukautta ennen sopimuksen päättymistä noudattaen lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta. Irtisanomisen yhteydessä pyritään selvittämään vuokralaisen sosiaalisen tuen tarve asumisneuvonnan keinoin.

Irtisanomisajan kuluessa asukkaalle tarjotaan korvaavaa kotia yhtiön muusta asuntokannasta. Yhtiön mallissa asukkaalle aiheutuvaa haittaa pyritään minimoimaan etsimällä nimenomaan uutta kotia eikä väliaikaista väistöasuntoa.

Korvaavaa kotia voidaan tarjota vain kulloinkin vapaana olevasta asuntokannasta. Asukkaiden elämäntilanne huomioidaan muutoksissa mahdollisuuksien mukaan, mutta yhtiö ei voi taata, että korvaava asunto on muuttajan toiveiden mukainen.

Mikäli henkilö päättää muuttaa TVT:n tarjoamaan asuntoon, yhtiö maksaa muuttokuljetuksen ja muuttolaatikoita.

Toimintatapa koskee toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joissa vuokralainen on hoitanut velvoitteensa. Mikäli sopimus on määräaikainen tai käynnissä on esimerkiksi vuokralaisesta johtuva häätöprosessi, korvaavaa asuntoa tai muuttoapua ei tarjota.

TVT Asuntojen tapa tarjota korvaavaa kotia ja maksaa muuttokustannukset ei perustu vuokrasopimuksen ehtoihin tai lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta. Toimintamalli perustuu yhtiön haluun huolehtia asukkaistaan. Vaikka muutto aiheuttaa asukkaille väistämättä ylimääräistä vaivaa, TVT Asuntojen toimintamallia voidaan pitää vuokralaisen kannalta kustannuksiltaan edullisena ja asumisturvaa vaalivana.

Asuntojen vuokraus korjaushankkeen valmistumisen jälkeen

Peruskorjatut asunnot tulevat julkisesti haettaviksi, kun korjaushanke on valmistumassa. Myös korjaushankkeen vuoksi irtisanottujen asukkaiden on mahdollista tehdä asuntohakemus. Asuntohakemusten käsittelyssä kohteesta irtisanotut hakijat ovat etusijalla, mutta vuokrasopimusten irtisanomisvaiheessa automaattista paluuoikeutta ei voida taata useista syistä.

Laajoissa perusparannushankkeissa taloissa olevia huoneistotyyppejä voidaan muuttaa paljonkin. Tämä voi johtaa siihen, että korjaushankkeen jälkeen ei ole enää olemassa samaa tai aiempaa vastaavaa huoneistoa, johon vuokralainen voisi palata.

Korjaushankkeessa kiinteistön ja huoneistojen laatutaso paranee, mikä vaikuttaa asunnoista perittäviin vuokriin. Korjattuihin asuntoihin muodostuvaa vuokratasoa ei ole mahdollista ilmoittaa tarkasti sopimuksen irtisanomisvaiheessa. Näin asukkaalla ei ole tuolloin tosiasiallisesti edellytyksiä arvioida soveltuuko tulevan vuokran määrä hänen tulotasoonsa ja onko hänellä siten edellytyksiä palata asuntoonsa.

Yhteiskunnan tuella toteutetut asunnot vuokrataan lakiperusteisesti vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille. Asukkaiden valinta perustuu asukasvalintaperusteisiin ja hakijoiden keskinäiseen vertailuun. Korjaushankkeen aikana asukkaan taloudellinen asema voi parantua sillä tavalla, että hänen voidaan katsoa pystyvän järjestämään asumisensa jatkossa muutoin kuin yhteiskunnan tuella. Asunnon varaaminen entiselle vuokralaiselle voi siten käytännössä estää vuokra-asunnon tarkoituksenmukaisen kohdistamisen.

Vuokrasopimuksen irtisanomisvaiheessa ei ole tiedossa, miten asuminen korvaavassa kodissa onnistuu. Edellytyksiä paluumuutolle ei ole, mikäli uuden asunnon sopimusehdot eivät täyty. Käytännössä tämä tarkoittaa aiemmin kertynyttä vuokravelkaa, häiriöitä asumisessa tai asunnon huonoa hoitoa.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet

TVT Asunnot noudattaa *lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa* kaikissa niissä yhteiskunnan tuella rakennetuissa taloissa, jotka ovat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

Yrttiahon ym. aloitteessa viitataan korjaushankkeeseen, jonka yhteydessä yhtiön katsotaan rikkoneen yhteishallintolakia. Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston 21.8.2023 tekemän päätöksen mukaan korjaushankkeessa, jota käytettiin aloitteessa esimerkkinä, ei rikottu vuokralaisten yhteishallintolain mukaisia tiedonsaanti- ja vaikutusmahdollisuuksia.

Rakennushankkeen sisäinen valmistelu kestää tyypillisesti useamman vuoden. Hankkeen valmistelun aikana yhtiön tulee asukkaiden yhteishallintolain mukaisten tiedonsaantimahdollisuuksien lisäksi ottaa huomioon vuokralaisten tietosuoja, hankintalaki ja erityisesti säännökset asiakirjojen julkisuudesta.

Yhteenveto

TVT Asunnot Oy:n antaman vastauksen perusteella ei voida pitää tarkoituksenmukaisena, että Turun kaupunki velvoittaisi konserniohjeella yhtiötä takaamaan remonttien tieltä väistöasuntoihin muuttamaan joutuvien vuokralaisten paluuoikeuden aiempaan asuntoonsa aloitteessa esitetyllä tavalla.

Vastauksen perusteella ei ole lisäksi syytä epäillä, että TVT Asunnot Oy rikkoisi toiminnassaan yhteishallintolakia.