Asia ja teema

Tarkastusvaliokunta tiistai 11.9.2018 klo 12:30 / O 61/2016 vp Asuntopolitiikka / Asiantuntijapyyntö

VVO/Kojamon toiminta valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttajina ja muuttaminen pörssiyhtiöksi. Mahdolliseen valtion tukeen liittyvät epäkohdat ja riskit (tarjontatuet, asumistuki, verotus).

Kojamo Oyj:n rakenne ja yleishyödyllisyys

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ohjaa ja valvoo ARAn yleishyödylliseksi nimeämiä yhteisöjä.[1]

Lausunnonantajilla oli mahdollisuus tutustua ympäristöministeriön asiantuntijalausuntoon (VN/4775/2018-YM-2, 10.9.2018), jossa on kuvattu yleishyödyllisyyttä koskevaa lainsäädäntöä. Tässä ARAn lausunnossa viittaamme ministeriön lausuntoon ja nostamme lisäksi esille muutamia keskeisiksi katsomiamme näkökohtia.

Kojamo Oyj:n konsernirakenne

Kojamon Oyj:n (ent. VVO) konserni muodostuu yleishyödyllisestä ja ei-yleishyödyllisestä konsernin osasta. Yleishyödylliseen konsernin osaan kuuluvat ne yhtiöt, joilla on rajoitusten alaista ARA-asuntokantaa ja jotka ovat ARAn yleishyödylliseksi nimeämiä yhteisöjä. Ei-yleishyödylliseen konserniin kuuluvat muut konsernin yhtiöt. Emoyhtiö (Kojamo Oyj) ei ole yleishyödyllinen yhtiö.

Kojamon yleishyödylliseksi nimettyjen yhtiöiden tulee noudattaa yleishyödyllisyyttä koskevaa lainsäädäntöä täysimääräisesti. Näiden yhtiöiden toimialaa on rajattu ja ne voivat tulouttaa vain lailla ja asetuksella säädetyn hyväksyttävän tuoton omistajillleen. Lisäksi yhtiöiden on noudatettava ARA-asuntokantaa koskevia rajoituksia. Rajoitusten alaisten asuntojen asukasvalintaa, käyttöä ja luovuttamista on rajoitettu. Lisäksi omakustannusvuokraa koskevien rajoitusten alaisten asuntojen osalta vuokraa saa periä vain laissa säädetyn omakustannusperiaatteen mukaisesti.[2]

Sillä seikalla, että emoyhtiö on julkinen osakeyhtiö ja listautunut pörssiin, ei ole merkitystä rajoitusten voimassaololle. Kojamo-konsernin ja muiden julkisten osakeyhtiöiden on noudatettava ARA-lainsäädäntöä, jos niillä on omistuksessaan ARAn yleishyödylliseksi nimeämiä yhteisöjä. Yhtiön on

[1] Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001 (nk. korkotukilaki), 24-26 § ja aravalaki 1189/1993, 15 a - 15 c §.
[2] Korkotukilain 2. luvun useat eri pykälät ja aravarajoituslain 1190/1993 useat eri pykälät.

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

järjestettävä johtamis- ja taloushallintojärjestelmänsä siten, että säännösten noudattaminen on mahdollista. Omakustannusvuokria ei voida käyttää muun toiminnan kustannusten kattamiseen.

Kojamon strategia

Kojamon strategian mukaan yhtiö tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa.[3] Käytännössä yhtiö on luopunut merkittäviltä osin ARA-asuntokannasta ja keskittynyt vapaarahoitteiseen tuotantoon. Kojamo myi Y-säätiön omistamalle Kiinteistö Oy M2-Kodeille noin 8600 asuntoa vuonna 2016. Jo 90 % Kojamon asunnoista on muita kuin ARA-asuntoja.[4]

Kojamo ei ole viime vuosina käyttänyt ARAn perusparannuslainoja asuntojen korjaamiseen, joten kohteille ei ole tullut uusia rajoitusaikoja, vaan kohteet ovat vapautuneet alkuperäisten rajoitusten mukaisesti. Yhtiö on pääosin järjestänyt asuntojen omistuksen ns. vuosilukuyhtiöihin. Tällä tarkoitetaan sitä, että asuntojen omistus on järjestetty ARA-rajoitusten päättymisaikojen mukaisesti siten, että tietyn vuoden aikana vapautuvat asunnot ovat tietyissä yhtiöissä. ARAn käsityksen mukaan Kojamolla on tarkoitus hakea yleishyödyllisyysaseman peruuttamista yhtiöille, joilla ei enää ole rajoitusten alaista ARA-asuntokantaa.

Näyttää siltä, että yhtiön strategian mukaisesti yhtiön ARA-rajoitusten alaisten asuntojen ja yleishyödyllisten yhtiöiden määrä pienenee jatkuvasti. Yleishyödyllisyyden peruuttamisen yhteydessä nimetyn yhteisön varallisuus (asunnot ja mahdolliset varautumisina kerätyt varat) siirtyy yleishyödyllisyyden ulkopuolelle, eikä yhtiöllä ole enää velvollisuutta hyödyntää varallisuutta yleishyödylliseen asuntotuotantoon.

Lakimuutokset ja kehittämistarpeet

Korkotukilain ja aravarajoituslain mukaan vuokratalon omistajan on laadittava tilikaudelta tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä kirjanpitoonsa perustuva, koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävä jälkilaskelma. Jälkilaskelmalla osoitetaan paljonko vuokria on peritty, mitä menoeriä on katettu vuokrilla, paljonko tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitotoimenpiteisiin on kerätty varoja ja miten niitä on käytetty, paljonko tilikaudelta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää ja paljonko edellisiltä tilikausilta on syntynyt rahoitusylijäämää tai -alijäämää.

Velvollisuus jälkilaskelman laatimiseen on ollut voimassa vuonna 2017 alkaneesta tilikaudesta alkaen.[5] Jälkilaskelma on yksi keinoista, jonka avulla voidaan osoittaa, että omakustannusvuokraa koskevia säännöksiä on

[3] Kojamo Oyj:n verkkosivut, https://kojamo.fi/yhtio/strategia/, viitattu 10.9.2018.
[4] Kojamo Oyj:n verkkosivut, https://lumo.fi/vuokraasunnot/lumojavvo/, viitattu 10.9.2018.
[5] Korkotukilaki 13 c § ja aravarajoituslaki 7 c.

noudatettu. Yhteisöjen tulee laatia jälkilaskelma, vaikka valvova viranomainen ei erikseen edellyttäisi laskelman toimittamista viranomaiselle. ARA on tehnyt ensimmäiset uuden lakipykälän mahdollistamat raprointipyynnöt toukokuussa 2018.

Tällä hetkellä ARAlla ei ole yleishyödyllisyyden valvontaa koskevia esityksiä lainsäädännön kehittämisestä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Jarmo Lindén
johtaja

Sami Turunen
valvontapäällikkö

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

LAUSUNTO

ARA-00.04.00-2018-26
11.9.2018

Asia ja teema

Tarkastusvaliokunta tiistai 11.9.2018 klo 12.45/ O 61/2016 vp Asuntopolitiikka/ Asiantuntijapyyntö

Asuntotuotannon kilpailun toimivuus ja mahdolliset ongelmakohdat mm. vertailtaessa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

Asuntotuotannon kilpailun toimivuus

Kilpailua asuntotuotannossa voidaan tarkastella ainakin kahdesta näkökulmasta.

Ensinnäkin kilpailu rakentamisessa: Toisin kuin perustajaurakoinnissa ARAn tukemien talohankkeiden rakentaminen perustuu pääsääntöisesti rakentamisen kilpailuttamiseen ja valtaosa ARA-hankkeiden urakoista kilpailutetaan (viime vuonna 80 % hankkeista). Suhdannetilanne vaikuttaa suuresti tarjoushalukkuuteen ja rakentamisen korkeasuhdanteessa tarjousten saaminen on ollut ARA-toimijoille haastavaa. Rakennusliikkeet saavat korkeasuhdanteessa paremman katteen perustajaurakoinnista ja muiden kuin ARA-toimijoiden hankkeista. ARA-tuotannolla onkin perinteisesti ollut asuntorakentamisen jyrkkiä käänteitä tasoittava, *kontrasyklinen rooli*. Viimeksi vuonna 2009 - finanssikriisin iskiessä - ARA-tuotannon osuus nousi yli puoleen uusista asuntoaloituksista valtion elvytystoimien ansiosta.

ARAn viime keväällä julkaiseman selvityksen (http://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uutiset_ja_tiedotteet/Uutiset_ja_tiedotteet_2018/Uutta_tietoa_ARArakentamisen_markkinoist(46950)) perusteella pääkaupunkiseudulla operoivien ARA-hankkeista kiinnostuneiden rakennusliikkeiden määrä on kuitenkin kasvanut viime vuosina ja uusiakin rakentajia on tullut markkinoille.

Toinen näkökulma asuntotuotannon kilpailuun on, miten valtion tukema vuokra-asuntotuotanto ja vapaarahoitteinen kilpailevat toistensa kanssa tai mahdollisesti syrjäyttävät toisiaan.

Suomeen rakennetaan tänä vuonna noin 36 000 asuntoa markkinaehtoisesti ja vain noin 8 000 säädeltyä ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. ARA-tuotannon osuus on siis vain 18 % asuntoaloituksista, vaikka valtaosa aloituksista (75%) on kerrostaloissa. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on rakennettu viime vuosina todella paljon eikä valtion tukema ARA-asuntorakentaminen ole tätä kehitystä mitenkään estänyt.

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet -tutkimuksen *(Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja, maaliskuu 2018)* mukaan ARA-tuotanto lisää selvästi asuntojen kokonaistarjontaa kaikissa suurimmissa kaupungeissa. Valtion tukeman ARA-asuntokannan vaikutus asuntojen hintaan on pitkällä aikavälillä markkinahintoja laskeva. Kun asuntojen kokonaistarjonta kasvaa, vaikuttaa tarjonnan lisäys vuokra- ja hintatasoa hillitsevästi.

Kymmenen viime vuoden aikana on rakennettu yhteensä 82 000 ARA-asuntoa. Jos asuntoja ei olisi rakennettu ARA-tuotantona, niistä mainitun selvityksen perusteella 39 % eli 32 000 asuntoa olisi toteutettu markkinaehtoisesti. Asuntojen kokonaistarjonta olisi tällöin 50 000 asuntoa pienempi kuin nykytilanteessa. Tutkimuksen tulos oli samansuuntainen kaikissa suurimmissa kaupungeissa, myös Helsingissä. Tutkimus ei ota kantaa siihen, millaisia korvaavat asunnot olisivat olleet.

On myös huomattava, että rajoitusten alaisesta ARA-vuokra-asuntokannasta on jo pitkään poistunut enemmän asuntoja kuin uusia rajoitusten alaisia on rakennettu. Näin rajoitusten alaisten ARA-vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on selvästi pienentynyt ja tehnyt tilaa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuuden vastaavalle kasvulle. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2001 lopussa oli rajoitusten alaisia ARA-vuokra-asuntoja 17% kaikista asunnoista, mutta vuoden 2016 lopussa vain 12%. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus nousi samana aikana 14%:sta 19 %:iin.

ARA-tuotanto lisää siis asuntojen kokonaistarjontaa ja varsinkin monet erityisryhmille (esim. kehitysvammaiset) tarkoitetuista asunnoista jäisivät rakentamatta ilman ARA-tukia. ARA-asunnot kohdentuvat keskimääräistä pienempituloisille kotitalouksille. Esimerkiksi Helsingin kaupungin tietokeskuksen maaliskuussa julkaiseman selvityksen (https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/helsingin-kaupungin-vuokra-asunnoissa-asuvien-tulotaso) mukaan ARA-vuokra-asuntojen asuntokuntien bruttotulot ovat lähes 40 % pienemmät kuin Helsingin asuntokunnilla keskimäärin ja alle puolet omistusasunnoissa asuvien bruttotuloista.

Selvitys päätyikin arvioon, että "sekä Helsingin kaupungin että muiden omistamissa *ARA-vuokra-asunnoissa asuu Helsingissä juuri sellaista väkeä, joille ne on tarkoitettukin*. Asukasvalinta on siten toiminut tarkoitetulla tavalla ilman tulorajojakin."

Helsinki kaupunki on 1970-luvun alusta noudattanut asuntotuotannossa selkeää *sosiaalisen sekoittamisen politiikkaa* (social mix). Näin toimien Helsinkiin ei ole muodostunut samanlaisia yksipuolisia vuokra-asuntokeskittymiä kuin esimerkiksi Ruotsissa. Helsingin uusien asuntoalueiden tavoiteltu hallintamuotojakauma on nykyään: 25 % ARA-vuokra-asuntoja, 30% välimallin asuntoja (HITAS-asunnot ja asumisoikeus) ja 45 % säätelemätöntä asuntotuotantoa. Uudet asuntoalueet kuten Jätkäsaari ja

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

Kalasatama noudattavat tätä periaatetta, joka toteutuu kaupungin tontinluovutuspolitiikassa. Voidaan siis todeta, että säädellyn ja säätelemättömän asuntorakentamisen osuudet ovat Helsingin kaupunginvaltuuston linjaama tahtotila eikä kysymys ole siitä, että jompikumpi "syrjäyttäisi" toista.

Uudenkaupungin esimerkki taas osoittaa, että ARA-tuotannolla voidaan reagoida nopeasti äkillisesti kasvavaan asunnontarpeeseen. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoinvestointeja ei asuntopulasta huolimatta ole kuitenkaan lähtenyt laajasti käyntiin. Valtion takauksella ja uudella lyhyellä korkotukilainoituksella on pienennetty investoijan riskiä ja mahdollistettu useiden uusien, kohtuuvuokraisten vuokratalojen rakentaminen. ARA-tuotannon avulla voidaan siis saada nopeasti vuokra-asuntoja työssäkäyville ja tukea talouden kasvua ja muuttamista työn perässä.

EU-oikeudellinen näkökulma: vaikka asuntopolitiikka EU:ssa kuuluukin jäsenvaltioiden yksinomaiseen toimivaltaan, EU-kilpailulainsäädäntö säätelee valtion avustuksia myös asuntosektorilla. Asuntotuotannon julkinen avustaminen on mahdollista ilman notifikaatiota vain, mikälin tuki määritellään julkisesta palvelutehtävästä myönnettäväksi korvaukseksi. Tällöin on kyse yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palveluiden tuottamisesta (ns. SGEI-palvelut). Suomen ARA-tuet on määritelty pääosin SGEI-palveluiden tuottamisesta maksettaviksi korvauksiksi.

EU:n komissio on vuonna 2009 ottanut kantaa Hollannin sosiaalisen asuntotuotannon tukiin ja siinä yhteydessä todennut, että sosiaalinen asuntotuotanto on kytkettävä rajoitettuun kohderyhmään (yhteiskunnallisesti heikommassa asemassa oleviin) ja että asuntojen vuokraus tapahtuu markkinavuokria alhaisemmilla vuokrilla. Hollannissa on käytössä tulorajat, mutta komissio katsoi, että segregaation ehkäisemiseksi 10 % asunnoista voidaan vuokrata tulorajat ylittäville, sillä segregaation ehkäisy (social mix / social cohesion) on asianmukainen yleisen edun mukainen tavoite. Tässä yhteydessä on myös syytä huomata, että Hollannissa sosiaalisia vuokra-asuntoja on 32% kaikista asunnoista, kun Suomessa luku on pudonnut 12%:iin.

Edellä mainitun Helsingin selvityksen mukaan kaupungin ARA-vuokra-asunnoissa vain 5% ruokakunnista ylitti pääkaupunkiseudulla käytössä olleen tulorajan. Helsingissä ARA-vuokrat ovat lisäksi yli 50 % markkinavuokria edullisemmat. *ARA-asunnot kohdistuvat siis valtaosin kuntalaisille, joilla olisi vaikeaa saada markkinaehtoisesti asuntoa.* ARA-asuntoihin on asukasvalintaperusteiden mukaan valittava eniten asunnon tarpeessa olevat pienituloisimmat ja vähävaraisimmat asunnonhakijat. Pysyvän ja turvallisen vuokra-asunnon saaminen on ongelmallista monille myös vähemmän kireillä asuntomarkkinoilla kuin Helsingissä.

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

LAUSUNTO

ARA-00.04.00-2018-26
11.9.2018

ARA-tuet ovat avoimia kaikille toimijoille, jotka haluavat perustaa asuntoalan yleishyödyllisyyden kriteerit täyttävän yhteisön. Kuntien yhtiöt ja ARAn nimeävät yleishyödylliset yhteisöt voivat yhdenvertaisesti hakea tukea rajoitusten alaiseen asuntotuotantoon, jossa tavoitteena on mahdollisimman edullisten asumispalveluiden tuottaminen kohderyhmälle (julkinen palveluvelvoite). ARA arvioi aina tapauskohtaisesti, onko esitetylle hankkeelle sen sijaintipaikkakunnalla pitkäkestoinen tarve ja että hanke on suunnitelmiltaan ja kustannuksiltaan kohtuullinen. *Kyse ei tällöin ole EU-oikeuden näkökulmasta kilpailutilanteesta säädellyn ja säätelemättömän asuntorakentamisen välillä.* Vaan ARA-tuotannon rooli on täydentää markkinaehtoista asuntotuotantoa ja -markkinoita siltä osin kuin on kansalaisryhmiä, jotka vapaarahoitteisilla asuntomarkkinoilla eivät pärjää.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Jarmo Lindén
johtaja

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

LAUSUNTO

ARA-00.04.00-2018-27
11.9.2018

Asia ja teema

Tarkastusvaliokunta tiistai 11.9.2018 klo 13.00/ O 61/2016 vp Asuntopolitiikka/ Asiantuntijapyyntö

Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysaseman peruuttaminen; ongelmat ja kehittämistarpeet.

Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysaseman peruuttaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ohjaa ja valvoo ARAn yleishyödylliseksi nimeämiä yhteisöjä.[1] ARAn vuosina 2016 ja 2017 toteuttamassa tarkastuksessa havaittiin, että Nuorisosäätiö sr on rikkonut olennaisilta osin yleishyödyllisyyttä koskevia säännöksiä. Nuorisosäätiö ei ollut noudattanut aravalain ja korkotukilain yleishyödyllisyyssäännöksiä eikä ARAn antamia ohjeita. Nuorisosäätiöllä oli muun muassa laajamittaisesti sellaista toimintaa, joka on aravalain ja korkotukilain vastaista. Lisäksi tähän toimintaan oli kohdistunut korkea taloudellinen riski, ja yleishyödyllisten osien ulkopuolelle oli annettu merkittäviä lainoja ja vakuuksia, vaikka se ei ole aravalain ja korkotukilain mukaan sallittua.

ARAn lukuisista huomautuksista huolimatta Nuorisosäätiö ei ollut tehnyt riittävästi toimenpiteitä asian korjaamiseksi. Nuorisosäätiö ei enää täyttänyt aravalaissa ja korkotukilaissa kerrottuja edellytyksiä yleishyödyllisyydelle. Tämän vuoksi ARA päätti peruuttaa Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysaseman 4.6.2018. Yleishyödyllisyysaseman lisäksi ARA irtisanoo Nuorisosäätiön aravalainat ja lakkauttaa Nuorisosäätiölle maksettavan korkotuen, jos syy yleishyödyllisyysaseman peruuttamiseen ei poistu lain vaatiman puolen vuoden kuluessa eli 4.12.2018 mennessä.

Nuorisosäätiö on heinäkuussa 2018 hakenut oikaisua ARAn tekemään päätökseen. ARA teki oikaisuhakemuksen johdosta elokuussa 2018 hylkäävän päätöksen, joka ei ole vielä lainvoimainen. ARAn päätöksestä on mahdollista valittaa hallinto-oikeuteen.

Nuorisosäätiön tarkastuksen ja jatkotoimenpiteiden eteneminen

Nuorisosäätiön tapauksen tarkastus alkoi, kun Ylen toimittajat esittivät tammikuussa 2016 ARAlle kysymyksiä ja materiaalia, joiden perusteella oli syytä epäillä ettei säätiö noudata ARAn antamaa sijoitusohjetta. ARA päätti toteuttaa tarkastuksen myöhemmin keväällä sen jälkeen, kun säätiön antama

[1] Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001 (nk. korkotukilaki), 24-26 § ja aravalaki 1189/1993, 15 a - 15 c §.

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

vuosi-ilmoitus ja tilinpäätösasiakirjat olivat käytettävissä. Tarkastuksen edetessä havaittuja epäkohtia löytyi runsaasti lisää ja toisten viranomaisten kautta saatiin lisätietoja säätiön vastuuhenkilöiden toiminnasta. Lisätietoja saatiin myös median kautta. ARA täydensi omaa tarkastustaan ulkopuolisen tilintarkastusyhteisön tekemällä erityistarkastuksella syksyllä 2016.

ARAn tarkastuskertomus valmistui kesäkuussa 2017. ARA käynnisti välittömästi laissa säädetyt toimenpiteet. Nuorisosäätiö sai kolme kuukautta aikaa korjata toimintansa lainsäädännön mukaiseksi. Nuorisosäätiö toimitti ARAlle selvitykset siitä, miten sen toiminta korjataan vastaamaan arava- ja korkotukilain yleishyödyllisyyssäännöksiä. ARA hyväksyi Nuorisosäätiön esittämät toimenpiteet ja asetti niille aikataulut sekä antoi käskyn toimenpiteiden toteuttamisesta. Keväällä 2018 ARA antoi säätiölle vielä lisäaikaa toimenpiteiden toteuttamiseen. Säätiö ei toteuttanut riittäviä toimenpiteitä annetussa ajassa, joten ARA käynnisti lainmukaiset jatkotoimenpiteet yleishyödyllisyysaseman peruuttamisesta, korkotuen lakkauttamisesta ja aravalainojen irtisanomisesta.

Julkisuudessa on esitetty kysymyksiä siitä, miksi viranomaiset eivät ole havainneet Nuorisosäätiön rikkeitä aikaisemmin. Tässä keskustelussa ei kuitenkaan ole huomioitu sitä, että merkittävä tarkastushavainnoista kohdistuu toimenpiteisiin, joita säätiössä oli tehty vuosien 2015 ja 2016 aikana ja osa kielletyistä toimenpiteistä oli tehty tarkastuksen jo alettua. ARA katsoo, että se on toiminut riittävän nopeasti toimivaltansa puitteissa ja toteuttanut viipymättä laissa säädetyt jatkotoimenpiteet.

ARA on julkaissut tarkastuskertomuksen ja Nuorisosäätiölle annetut päätökset verkkosivuillaan.

Lakimuutokset ja kehittämistarpeet

Viime vuosina ARAn valvontaoikeuksia ja -velvollisuuksia on lisätty korkotuki- ja aravalain säännösten lisäyksillä ja tarkennuksilla. ARAlle on säädetty mm. oikeus tehdä kehotus-, käsky- ja kieltopäätöksiä yleishyödyllisyysvalvontaa koskien. Lisäksi kuluvan vuoden heinäkuun alusta alkaen ARAn tiedonsaantioikeuksia toisilta viranomaisilta parannettiin.

Tällä hetkellä ARAlla ei ole yleishyödyllisyyden valvontaa koskevia esityksiä lainsäädännön kehittämisestä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Jarmo Lindén
johtaja

Sami Turunen
valvontapäällikkö

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi