

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

MUISTILISTA TILINTARKASTAJILLE:

ARA-rahoitusta saaneiden vuokra- ja
asumisoikeusasuntojen omistajayhteisöjen
tarkastaminen



7.5.2019

Sisällys

JOHDANTO	3
✓ Yhteisön muu toiminta ja erilliskirjanpitovelvollisuus	4
KOHDEKOHTAISET KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET	5
✓ Vuokra-asuntojen asuinkäyttö ja asukkaat	5
✓ Asukasvalinnat	5
✓ Kiinteistöjen ja asuntojen luovuttaminen	6
✓ Omakustannusvuokra	6
✓ Asumisoikeusasuntojen käyttö, asukkaat ja vastikkeet	7
✓ Asumisoikeusasuntojen tilinpäätöksen erityiskysymykset	8
YLEISHYÖDYLLISYSSÄÄNNÖKSET	10
✓ Yleistä	10
✓ Yhteisön ottamat riskit	10
✓ ARA:n ohje yhteisöön kertyneiden varojen sijoittamisesta	11
✓ Lainan ja vakuuksien antamisen kieltö	11
YLEISHYÖDYLLISYSSÄÄNNÖSTEN JA KÄYTTÖRAJOITUSTEN RIKKOMISESTA MÄÄRÄTTÄVÄT SANKTIOT	12
✓ Yleishyödyllisyys säännösten rikkominen	12
✓ Käyttörajoitusten rikkominen	12
VALTION TUKEMIA LAINOJA KOSKEVAT RAJOITUKSET	13

Julkaistu 7.5.2019

Dnro: ARA-00.02.00-2019-10

JOHDANTO

Tähän Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) laatimaan muistilistaan on koottu asioita, joita tilintarkastaja voi ottaa huomioon arava- ja korkotukiasuntoja omistavien yhteisöjen ja säätiöiden tilintarkastusta ja siihen liittyvää riskikartoitusta tehdessään sekä sen mukaisia tarkastustoimenpiteitä harkitessaan.

Arava- tai korkotukilainalla rahoitettuja vuokrataloja omistavia yhteisöjä koskevat mm. seuraavat säännökset:

- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, korkotukilaki)
- Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, korkotukiasetus)
- Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
- Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksista (856/2008)
- Aravalaki (1189/1993)
- Aravarajoituslaki (1190/1993)
- Arava-asetus (1587/1993)
- Laki asumisoikeusasunnoista (650/1990, asumisoikeuslaki)
- Laki asumisoikeusyhdistyksistä (1994/1072)
- Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990, yhteishallintolaki)
- Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016)
- Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004, investointiavustuslaki)
- Laki eräitä yrityksiä koskevasta taloudellisen toiminnan avoimuus- ja tiedonantovelvollisuudesta (19/2003, avoimuuslaki)
- Valtionavustuslaki (688/2001)
- Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008)

Arava- ja korkotukilain nojalla tuettuja ARA-asuntoja koskevat laissa säädetyt kohdekohtaiset **käyttö- ja luovutusrajoitukset**, jotka vaikuttavat asukkaiden valintaan, vuokrien ja käyttövastikkeiden määritykseen ja asuntojen luovutukseen. Rajoituksilla asunnot pidetään riittävän pitkään vuokratähtäimessä, asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina ja asunnot kohdennetaan niitä eniten tarvitseville ruokakunnille.

Yhteisö on voinut saada arava- ja korkotukilainaa sosiaalisten vuokra- tai asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten. Lainansaaja voi olla kunta, muu julkisyhteisö tai yhteisö, joka täyttää korkotuki- ja aravalain mukaiset yleishyödyllisyysäännökset ja jonka ARA on nimennyt yleishyödylliseksi asuinyhteisöksi. Lainansaajana voi olla myös kunnan omistama yhtiö ja yhtiö, johon ARAn nimeämällä yhteisöllä on välitön kirjanpitolaissa säädetty määräysvalta.

Kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten lisäksi kunnan omistaman ARA-yhteisön on tuoton tuloutuksessa huomioitava se, että yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, josta on säädetty valtioneuvoston asetuksessa arava- ja korkotukilainan saajien tuoton tuloutuksesta 1371/2016.

✓ Yhteisön muu toiminta ja erilliskirjanpitovelvollisuus

Kaikkien ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen tulee lähtökohtaisesti eriyttää asuntojen omistaminen omaan yhtiöön, jos yhteisö harjoittaa maksullista palveluliiketoimintaa esimerkiksi vanhusten ja vammaisten palvelutaloissa. Eriyttäminen on erityisen tärkeää, jos muu toiminta on laajaa. Jos toiminnot pidetään erillään taloudellisesti ja kirjanpidollisesti, yhtiöittäminen ei ole välttämätöntä. Myös yleishyödyllisyysäännökset rajoittavat ARA:n yleishyödylliseksi nimeämien yhteisöjen toimialaa.

ARA on havainnut, että kulujen ja tuottojen kohdistaminen asumiseen ja muuhun toimintaan on joissakin tapauksissa ollut haasteellista selvittää. Yhteisön on järjestettävä kustannusseurantansa ja kirjanpitonsa siten, että yhteisön harjoittama arava- ja korkotukiasuntojen vuokraustoiminta ja siihen liittyvät tuotot ja kulut ovat helposti selvitettävissä. Palveluliiketoiminnan ja vuokraustoiminnan jälkilaskenta on eriytettävä siten, että toimintojen tulos on vaikeuksitta eriytettävissä ja todettavissa.

Yhteisöä voi lisäksi tulla koskemaan eräitä yrityksiä koskevasta taloudellisen toiminnan avoimuus- ja tiedonantovelvollisuudesta annetun lain (19/2003, avoimuuslaki) vaatimukset erilliskirjanpitovelvollisuudesta. Avoimuuslaissa säädetään erilliskirjanpitovelvollisuudesta sellaisille yhteisöille, joille on myönnetty julkista rahoitusta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja (SGEI) varten. Lisäksi edellytyksenä on, että yhteisöllä on eri toimintoja.¹ Eri toiminnoilla tarkoitetaan esimerkiksi liiketoimintaa. Useat ARA-toimijat eivät kuulu lain soveltamisalan piiriin, koska niillä ei joko ole muuta toimintaa tai muu toiminta on omissa yhtiöissään. Katso erilliskirjanpitovelvollisuudesta tarkemmin avoimuuslaista.

¹ Avoimuuslaki (19/2003) 1 ja 2 §

KOHDEKOHTAISET KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET

Käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaolo käy ilmi kiinteistökohtaisista rasiustodistuksista. Yhteisöt voivat tarkistaa kohdekohtaiset rajoitukset ARAn verkkoasioinnissa. Rajoituksia voi tarkastella kohdekohtaisesti tai yhteisön koko ARA-asuntokantaa koskevista Excel-raporteista. Kaikki rajoitukset eivät koske kaikkia yhteisöjä.

Yhteisön tilinpäätöksen liitetiedoissa² on oltava maininta näistä rajoituksista ja siitä mitä kiinteistöjä ne koskevat tilinpäätöksen oikean ja riittävän kuvan varmistamiseksi.³

✓ Vuokra-asuntojen asuinkäyttö ja asukkaat

Asuntoa, jonka rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten arava- tai korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona.⁴

Vuodesta 2005 lukien korkotukilainan lisäksi on myönnetty investointiavustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.⁵ Asunto, jonka rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty avustusta, on käytettävä avustusta myönnettäessä nimettyyn erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien.

✓ Asukasvalinnat

Asukasvalinnan⁶ tavoitteena on, että arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot (asukasvalintaperusteet).

Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.⁷ Jos kohteelle on myönnetty erityisryhmille tarkoitettua investointiavustusta, on asukkaiden kuuluttava avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään.

Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista.

Lisätietoja asukasvalinnasta: www.ara.fi/asukasvalinta

² Kirjanpitoasetus 7 §

³ Kirjanpitolaki 3 luvun 2 §

⁴ Aravarajoituslaki 4 § ja korkotukilaki 11 §

⁵ Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 11 §

⁶ Aravalaki 4 a, b, c §, Korkotukilaki 11 a, b, c §

⁷ Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin

✓ Kiinteistöjen ja asuntojen luovuttaminen

Luovutusta koskevan rajoituksen alainen korkotukivuokra-asunto, tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa ainoastaan kunnalle tai ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina. Korkotukivuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan lisäksi luovuttaa ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa.

Muille kuin edellä mainituille tahoille tehdyt luovutukset ovat mitättömiä. Vastaavat säännökset on myös aravarajoituslaissa.⁸

✓ Omakustannusvuokra

Merkittävä osa ARA-asunnoista on omakustannusvuokran määrittämistä koskevien rajoitusten alaisia. Näiden kohteiden vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia ovat menot⁹, jotka aiheutuvat:

- kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista;
- kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta;
- asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- perusparannus-, ylläpito ja hoitokustannuksiin varautumisista:
 - ennen vuotta 2017 perusparannuksiin varautumisen määrästä ei ole laissa tarkemmin säädetty
 - 1.1.2017 alkaen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumisen enimmäismääräksi on säädetty 1,00 €/asm², kun kohteen korkotukilainan hyväksymisestä on kulunut enintään 20 vuotta. Tätä vanhemmissa kohteissa varautumisen enimmäismäärä on 2,00 €/asm²
 - 1.7.2018 tai sen jälkeen korkotukilainoitetuissa kohteissa tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautuminen on kielletty
- omarahoitusosuuden korosta:
 - hankkeen kustannuksia hyväksyessä hankkeelle vahvistetaan kohdekohtainen omarahoitusosuus
 - ennen 30.6.2018 hyväksytyissä korkotukilainoissa korko on enintään 4 %
 - 1.7.2018 jälkeen hyväksytyissä korkotukilainoissa korko on enintään 6 %
- omistajille lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät ole syntyneet lainvastaisesta menettelystä (esim. verot ja muut julkisoikeudelliset maksut)
- muusta hyväksyttävästä syystä.

⁸ Aravarajoituslaki 8 § ja 9 §; korkotukilaki 14 § ja 15 §

⁹ Aravarajoituslaki 7 § ja korkotukilaki 13 §

Muita huomioitavia asioita:

- Saman omistajan omistamien korkotukilain ja aravalain nojalla lainoitettujen vuokratulojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata¹⁰.
- vuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailuttanut arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään vuokraa¹¹.
- jälkilaskelma¹² on laadittava tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä
- vuokrasopimuksissa on maininta, että vuokrien korotus perustuu omakustannusperiaatteeseen (ei elinkustannusindeksiin)

Lisätietoja vuokranmäärityksestä: www.ara.fi/vuokranmaaritys

Lisätietoja jälkilaskelmasta: www.ara.fi/jalkilaskelma

Vuokranmääritysopas: www.ara.fi/oppaat

✓ Asumisoikeusasuntojen käyttö, asukkaat ja vastikkeet

Asumisoikeus on vaihtoehto asunnon vuokraamiselle ja omistamiselle. Se on asumismuoto, jossa asukkaalla on asumisoikeus rakennuttajayhtiön omistamaan asuntoon. Asumisoikeusasuntoa ei voi lunastaa omaksi.

Asumisoikeuslain 4 ja 4a–d §:ssä on määrätty, miten valtion tuella rakennetun asumisoikeusasunnon asumisoikeutta voi hakea ja millä edellytyksillä hakijat voidaan hyväksyä asumisoikeuden haltijoiksi. Asumisoikeusasuntoon pääsee tehtyään omistajan kanssa asumisoikeussopimuksen ja maksettuaan asumisoikeusmaksuna osan asunnon hankintahinnasta, joka on valtion lainoittamissa kohteissa enintään 15 % asuntolainoituksen perustana olevasta hankinta-arvo-osuudesta. **Asumisen aikana maksetaan käyttövastiketta.**

Käyttövastikkeen määräytyminen omakustannusperiaatteen mukaan on tärkeä keino varmistaa valtion tuen kohdentuminen asukkaalle. Omakustannusperiaatetta sovelletaan kaikissa käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisissa arava- ja korkotukilainoitetuissa asumisoikeusasunnoissa.¹³ Omakustannusperiaatteen mukaan asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta.

Käyttövastikkeiden suuruuden on määräydyttävä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot.¹⁴ Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden on lisäksi oltava sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastike voi määräytyä siten, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste kuten huoneiston pinta-ala tai veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö.

¹⁰ Aravarajoituslaki 7 a § ja korkotukilaki 13 a §

¹¹ Aravarajoituslaki 7 b § ja korkotukilaki 13 b §

¹² Aravarajoituslaki 7 c § ja korkotukilaki 13 c §

¹³ Asumisoikeuslain 5 §:n mukaisesti käyttö- ja luovutusrajoitukset jatkuvat myös sen jälkeen, kun laina on maksettu takaisin.

¹⁴ Asumisoikeuslaki 16 §

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeista on laadittava jälkilaskelma. Koko yhteisön jälkilaskelma on liitettävä toimintakertomukseen¹⁵ ja kohdekohtaiset jälkilaskelmat on liitettävä tilinpäätökseen.¹⁶ Jälkilaskelma täsmätetään taseen rahoitusasemaan.¹⁷

Lisätietoja asumisoikeusasunnoista: www.ara.fi/asumisoikeus

Lisätietoja asumisoikeustalojen käyttövastike- ja jälkilaskelmasta:

www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Asumisoikeusasunnot/Kayttovastike

Käyttövastikeopas: www.ara.fi/oppaat

✓ Asumisoikeusasuntojen tilinpäätöksen erityiskysymykset¹⁸

Asumisoikeuslain 11 a luvun 51 a §:n mukaan tilinpäätös on laadittava kirjanpitolain ja talonomistajayhteisöä tai -säätiötä koskevan erityislain sekä tämän luvun säännösten mukaan.

Asumisoikeuslain 11 a luvun 51 b §:n mukaan tilinpäätöksen liitetiedoista mainitaan, että sen lisäksi mitä kirjanpitolaissa säädetään, tilinpäätöksen liitetietona on ilmoitettava:

- 1) talonomistajayhteisön tai -säätiön hallinnassa olevat huoneistot, joita koskeva asumisoikeus on lunastettu;
- 2) talonomistajayhteisön tai -säätiön omaisuuteen kohdistuvat pysyvät rasitteet sekä kiinnitykset ja tiedot siitä, missä kiinnitetyt velkakirjat ovat;
- 3) talonomistajayhteisön tai -säätiön omistamat toisten yhteisöjen osakkeet ja osuudet;
- 4) talonomistaja yhteisön tai -säätiön 23 §:ssä tarkoitettu talon omistajan lunastusvastuu asumisoikeudesta luopujille merkittynä 24 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdan mukaiseen arvoon tilikauden päättyessä sekä erääntynyt asumisoikeuden lunastussuoritus, jota ei ole voitu maksaa, 26 b §:n 5 momentin mukaiseen arvoonsa tilikauden päättyessä;
- 5) 16 a §:n 2 momentissa tarkoitettut laskelmat*.

** Kirjanpitolautakunta pitää ilmeisenä, että kyseisellä lakiviittauksella tarkoitetaan kyseisen lain 16 d §:n mukaista käyttövastikelaskelmaa ja jälkilaskelmaa¹⁹.*

Asumisoikeuslain 11 a luvun 51 f § rajoittaa talon omistajan oikeutta antaa rahalainaa tai vakuutta. Konsernitilinpäätöksen laatimisesta on säädetty 11 a luvun 51 g §:ssä. Konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa tulee aina mainita siitä, mikä omaisuus on käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista sekä mikä konserniin kuuluva yhteisö tai säätiö sen omistaa ja miten se sen omistaa.

Asumisoikeuslain 11 a luvun 51 h §:n mukaan asumisoikeustalon omistavan yhtiön osakkeita omistavan yhteisön tai säätiön tilinpäätöksen liitetiedoissa on oltava maininta siitä, mitkä osakkeet ovat tässä laissa säädettyjen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia.

¹⁵ Asumisoikeuslaki 51 c §

¹⁶ KILAN lausunto 1941/2015

¹⁷ HE 99/2015, s. 32

¹⁸ Asumisoikeuslaki 11 a luku

¹⁹ KILAn lausunto 1941/2015

Asumisoikeustalon omistajan on asumisoikeuksien lunastamisvelvollisuutensa täyttämistä varten perustettava asumisoikeuksien lunastusraho²⁰. Rahastoa kartutetaan määrällä, joka yhtiöjärjestyksen, yhteisön sääntöjen tai yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisen päätösvaltaisen toimielimen päätöksen perusteella on siirrettävä tähän rahastoon.

Kun talon omistajan taseessa pääoma jaotellaan omaan ja vieraaseen pääomaan, asumisoikeuksien lunastusraho merkitään taseeseen erilliseksi eräksi omaan pääomaan. Jos omistaja on osakeyhtiö, rahasto merkitään erilliseksi eräksi vapaaseen omaan pääomaan.

Sen lisäksi, mitä kirjanpitolaissa säädetään, toimintakertomuksessa on annettava tiedot:

- 1) käyttövastikkeen käytöstä, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein;
- 2) talousarvion toteutumisesta²¹.

Hallituksen on toimintakertomuksessa tehtävä esitys talonomistajayhteisön tai -säätiön voittoa tai tappiota koskeviksi toimenpiteiksi.

Asumisoikeusyhdistyksen 7 luvussa on säännökset tilintarkastuksesta ja 8 luvussa tilinpäätöksestä ja varojen käytöstä. Tilintarkastajalle on säädetty 76 §:ssä vahingonkorvausvelvollisuus, jos hän on toimessaan tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttanut asumisoikeusyhdistykselle vahinkoa. Sama vahingonkorvausvelvollisuus koskee myös, jos on rikkonut lakia tai yhdistyksen sääntöjä.²²

²⁰ Asumisoikeuslaki 51 e §

²¹ Asumisoikeuslaki 51 c §

²² Laki asumisoikeusyhdistyksistä

YLEISHYÖDYLLISYSSÄÄNNÖKSET

✓ Yleistä

Kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten lisäksi ARAn yleishyödylliseksi nimeämän asuntoyhteisön tulee toiminnassaan noudattaa arava- ja korkotukilakien ns. yleishyödyllisyysäännöksiä²³:

- yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin;
- yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;
- yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, josta on säädetty valtioneuvoston asetuksessa arava- ja korkotukilainan saajien tuoton tuloutuksesta;
- yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden taseus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;
- yhteisö ei saa ottaa muita kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyviä riskejä;
- yhteisö ei saa antaa lainaa muulle kuin yhteisön kanssa samaan ns. ARA-yleishyödylliseen konserniin kuuluvalle yhteisölle, kts. tarkemmin korkotukilain 25 §;
- yhteisö ei saa antaa vakuutta muun kuin yhteisön kanssa samaan ns. ARA-yleishyödylliseen konserniin kuuluvan yhteisön velvoitteesta
- yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

Yleishyödyllisen yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäviksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Jos yhteisöllä on muuta toimintaa niin se ei välttämättä enää täytä yleishyödyllisyysäännöksiä.

Yhteisö ei saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on tällä hetkellä 4 % laskentaperusteesta.²⁴

✓ Yhteisön ottamat riskit

Yleishyödyllinen yhteisö ei saa ottaa muita kuin edellä tarkoitetun toimialansa mukaiseen toimintaan liittyviä riskejä.

²³ Aravalaki 15 a - 15 d § ja korkotukilaki 24 - 27 §

²⁴ Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainan saajien tuoton tuloutuksesta

Tällä halutaan estää muusta liiketoiminnasta aiheutuvien yhteisön omien ja sitä kautta myös valtion riskien kasvaminen. Yhteisö ei saa olla mukana esimerkiksi riskejä sisältävissä liike- ja toimitilarakennushankkeissa. Edellytys ei estä sellaista liiketoimintaa, joka liittyy yhteisön sosiaaliseen asuntojen vuokraustoimintaan.

Yleishyödylliseksi nimetty yhteisö ei kuitenkaan saa harjoittaa liiketoiminnaksi rinnastettavaa sijoitustoimintaa.

✓ **ARAN ohje yhteisöön kertyneiden varojen sijoittamisesta**

ARA on antanut sijoitusohjeen osana yleishyödyllisten yhteisöjen ohjausta ja valvontaa. ARAn tehtäviin ei kuulu sijoitusneuvonnan antaminen. Yhteisö vastaa sijoitustoiminnastaan ja siitä, että se on yleishyödyllisyysäännösten mukaista. Yleishyödylliseen yhteisöön kertyneiden varojen sijoittamisessa tavoitteena tulee olla varojen arvon säilyttäminen, ei voiton tavoittelu. Yhteisön tulee pyrkiä siihen, että nimellisarvon lisäksi myös varallisuuden reaaliarvo säilyy. Varoja sijoitettaessa on aina noudatettava erityistä varovaisuutta ja käytettävä riittävää asiantuntemusta.

Sijoituskohteiden valinnassa ja sijoitusaikojen pituudessa tulee ottaa huomioon, että rahavaroja on kulloinkin riittävästi käytettävissä yhteisön asuntokannan korjaus- ja muiden tarpeiden mukaisesti.

Sijoitukset voidaan tehdä suorina sijoituksina tai sijoitusrahastojen kautta. Sijoitukset on riskin minimoimiseksi hajautettava. Hajautuksen toteutustapaan vaikuttaa sijoitettavien varojen yhteismäärä. Luottotappioriskin minimoimiseksi yhteen yksittäiseen suoraan sijoituskohteeseen saa olla sijoitettuna enintään 10 % sijoitettavista varoista, ellei kyse ole seuraavista sijoituksista: pankkitalletukset, pankkien sijoitustodistukset tai AAA-luottoluokiteltujen valtioiden tai AAA-luottoluokiteltujen yhteisöjen joukkolainat.

Sijoituksista pääosa (vähintään 90 %) on sijoitettava Suomessa toimiluvan saaneiden julkisen valvonnan alaisten luotto- tai rahoituslaitosten euromääräisiin talletuksiin, sijoitustodistuksiin ja/tai hyvän luottoluokituksen (AAA-BBB-) valtion euromääräisiin joukkolainoihin. Loppuosa sijoituksista (enintään 10 %) voidaan sijoittaa vapaasti, ottaen kuitenkin huomioon edellä mainitut seikat sijoittamisen varovaisuudesta ja hajautuksesta.

Yleishyödylliseen yhteisöön kertyneillä varoilla voidaan myös tietyissä tilanteissa tehdä ylimääräisiä lainan lyhennyksiä, jos korkotaso on alhainen ja asumismenot eivät silti nouse kohtuuttomasti (ks. ohjeet tarkemmin vuokranmääritysoppaasta).

Katso tarkemmin ARAn antamasta sijoitusohjeesta:

http://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Omistajayhteisöjen_ohjaus_ja_valvonta

✓ **Lainan ja vakuuksien antamisen kieltö**

Yleishyödyllinen yhteisö ei saa antaa lainaa muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla toiselle yleishyödylliselle yhteisölle korkotukilain 24 §:ssä tai aravalain 15 a §:ssä säädetyin edellytyksin. Yleishyödyllinen yhteisö ei saa myöskään antaa vakuutta muun kuin edellä tarkoitetun yleishyödyllisen yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa tällaisen yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen.

YLEISHYÖDYLLISYSSÄÄNNÖSTEN JA KÄYTTÖ- RAJOITUSTEN RIKKOMISESTA MÄÄRÄTTÄVÄT SANKTIOT

✓ Yleishyödyllisyys säännösten rikkominen

ARAlla ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot yhteisöltä itseltään sekä sen tilintarkastajalta. Yhteisöjen on ilmoitettava etukäteen ARAlle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta yhteisön yleishyödyllisyysstatuksen edellytysten täyttymiseen.²⁵

Jos yhteisö ryhtyy yleishyödyllisyys säännösten (korkotukilaki 24 §) vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, ARAn on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, ARAn tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kieltö jatkaa menettelyä.

ARA voi tehostaa edellä mainittua käskyä tai kieltöä kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa omarahoitusosuudessa laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta kohtuullista tuottoa enintään neljän vuoden ajan ARAn päätöksestä sekä lykkäämällä ARAssa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

ARA voi peruuttaa yleishyödyllisyysstatuksen, jos yhteisö ei enää täytä yleishyödyllisyyden edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti.²⁶ Tämän jälkeen ARA voi irtisanoa aravalainat tietyin edellytyksin ja lakkauttaa korkotuen²⁷.

✓ Käyttörajoitusten rikkominen

Jos lainansaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, ARA voi kieltää lainansaajaa perimästä vuokrissa omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaajaa tulouttamasta kohtuullista tuottoa enintään neljän vuoden ajan ARAn päätöksestä.²⁸

ARA voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa muuhun toimintaan taikka ei ole noudattanut omakustannusperiaatetta, kilpailuttanut isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muita kiinteistöhoitopalveluja tai ei ole laatinut jälkilaskelmaa. Vastaavista syistä ARA voi myös irtisanoa lainan kokonaan tai osittain heti takaisin maksettavaksi.²⁹

ARA voi periä takaisin investointiavustuksen kokonaan tai osittain mikäli yhteisö on rikkonut asuntojen käyttöä koskevia säännöksiä.³⁰

²⁵ Korkotukilaki 26 § ja aravalaki 15 c §

²⁶ Korkotukilaki 27 § ja aravalaki 15 d §

²⁷ Aravalaki 37 § ja korkotukilaki 37 §

²⁸ Aravarajoituslaki 7 d § ja korkotukilaki 13 d §

²⁹ Aravarajoituslaki 19 § ja korkotukilaki 37 §

³⁰ Valtionavustuslaki 22 §

VALTION TUKEMIA LAINOJA KOSKEVAT RAJOITUKSET

Taulukossa on esitetty pääasialliset rajoitukset ja niiden jakautuminen rahoitusmuodon mukaisesti. Osa rajoituksista voi päättyä jo aikaisemmin, joten tarvittaessa tarkemmat rajoitukset täytyy tarkistaa aina erikseen.

	Asuinkäyttö- rajoitus	Asukas- valinta- rajoitus	Asukas- demokratia- rajoitus	Vuokran- määritys- rajoitus	Oma- kustannus- periaate	Luovutus- rajoitus
Aravalaina (laina-aika 40 tai 45 v.)*	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä
Korkotukilaina myönnetty 1.1.2002 jälkeen	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä
Korkotukilaina myönnetty ennen 1.1.2002	kyllä	kyllä	ei	ei**	ei	kyllä
Lyhyt korkotukilaina	kyllä	kyllä	ei	kyllä***	ei***	kyllä
Takauslaina	kyllä	ei	ei	ei	ei	kyllä

* Eri aikoina myönnettyissä aravalainoissa rajoitukset ja rajoitusajat voivat vaihdella. Tarvittaessa aravakohteisiin kohdistuvat rajoitukset täytyy tarkistaa erikseen.

** Vuokran on kuitenkin oltava kohtuullinen.

*** ARA vahvistaa lyhyen korkotuen kohteille sitovan alkuvuokran.