

Yleishyödyllisyysopas

Voimassa: 28.4.2020 alkaen



Tämä opas on tarkoitettu **ARAn yleishyödylliseksi nimetyille yhteisöille sekä yhteisöille, jotka aikovat hakea yleishyödyllisyysstatusta**, sekä niiden omistajille. Oppaassa käsitellään ja ohjeistetaan yleishyödyllisyyden edellytyksiä ja yleishyödylliseksi nimettyjen yhteisöjen toimintaa sekä viitataan velvoittaviin lakeihin ja esitetään käytäntöjä ohjaavia ARAn suosituksia.

Tämän oppaan luku 2.5 korvaa aikaisemmin julkaistun ohjeen yleishyödyllisen yhteisön toiminnan riskeistä ja varojen sijoittamisesta (dnro 20408/651/14, 8.10.2014).

SISÄLLYS

Johdanto	4
1 ARAn nimeämä yleishyödyllinen yhteisö	6
1.1 Yhteisön omistajat	7
1.2 Nimeämisen hakeminen	7
2 Yleishyödyllisyyden edellytykset yhteisön toiminnalle	8
2.1 Toimiala	10
2.2 Asuntojen ilmoittaminen julkisesti haettaviksi	12
2.3 Tuoton tuloutus	12
Tuoton laskentaperuste	13
Tuoton laskentaperusteesta tehtävät vähennykset	14
Hyväksyttävän tuoton tuloutus	15
Tuoton tuloutuksen käsittely konsernin yleishyödyllisessä osiossa	16
Menettely nimetyn yhtiön osakkeiden myyntitilanteessa	18
2.4 Asuntojen omistuksen järjestäminen	18
2.5 Toiminnan riskit ja lainananto	20
Sijoittamiseen käytettävissä olevat varat	21
Yhteisöön kertyneiden varojen sijoittaminen	22
Sijoituksista raportointi	23
2.6 Osakkeet eivät saa olla julkisen kaupankäynnin kohteena	23

3	Yleishyödyllisen yhteisön raportointivelvollisuudet	24
3.1	Vuosittainen raportointivelvollisuus	24
	Yhteisön vuositiedot	24
	Tuoton tuloutuksen vahvistaminen verkkoasioinnissa	25
3.2	Yleishyödyllisyysilmoitus	26
	Kenellä on velvollisuus tehdä yleishyödyllisyysilmoitus?	26
	Milloin ja miten ilmoitus tehdään?	26
	Mistä asioista pitää ilmoittaa?	27
	Toimenpiteisiin voi ryhtyä vasta ARAn vastauksen jälkeen	28
4	Yleishyödyllisyyden ohjaus ja valvonta	29
4.1	Tiedonsaantioikeus yhteisöltä tai konsernilta	29
4.2	Yleishyödyllisyys säännösten rikkomisesta määrättävät sanktiot	30
5	Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen peruuttaminen	31
5.1	Yhteisö voi itse hakea nimeämisen peruuttamista	31
5.2	Viranomaisen aloitteesta tapahtuva nimeämisen peruuttaminen	32
	Korkotuen lakkauttaminen ja takausmaksu	33
	Aravalainojen irtisanominen	33

Yleishyödyllisyysopas

Julkaistu: 28.4.2020

Voimassa 28.4.2020 alkaen

Dnro: ARA-00.01.01-2020-29

Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus (ARA)

Johdanto

Valtio tukee sosiaalisten vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparannusta ARAn myöntämin tuin, joita myönnetään julkisyhteisöille, niiden omistamille yhtiöille ja ARAn nimeämille yleishyödyllisille yhteisöille. Yleishyödyllisyysstatus velvoittaa yhteisöjä toimimaan yleishyödyllisyys säännösten velvoitteiden mukaan.

ARA myöntää korkotukea ja takauksia lainoille, joilla rakennetaan, hankitaan tai perusparannetaan vuokra- tai asumisoikeusasuntoja. Tuet myönnetään korkotukilain (604/2001) perusteella. Korkotuki on korvannut aiemman aravalain (1189/1993) ja sen edeltäjien perusteella myönnetty aravalainat. Aravalainoja ei ole myönnetty vuoden 2007 jälkeen.

Korkotukea voivat saada julkisyhteisöt kuten kunnat, niiden omistamat yhtiöt (esim. kuntien vuokrataloyhtiöt) sekä ARAn nimeämät yleishyödylliset yhteisöt. Muille kuin julkisyhteisöille ja niiden omistamille yhtiöille on korkotukilainan saannin ehtona, että **ARA on nimennyt yhteisön yleishyödylliseksi**. Lainansaajana voi myös olla sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin edellä mainituista yhteisöistä on välitön kirjanpitolaissa (1336/1997) tarkoitettu määräysvalta.

Yleishyödyllisyys säännökset tulivat voimaan vuoden 2000 alussa. Jo ennen tätä ARA nimesi yhteisöt, joille aravalainoja myönnettiin, yleishyödyllisiksi, mutta nimeämisperusteita ei ollut määriteltynä säädösten tasolla. Vuoteen 1993 saakka lainansaajayhteisöjen nimeämisestä teki päätökset valtioneuvosto. Julkisen vallan ja alan toimijoiden välillä vallitsi vuosikymmeniä yhteisymmärrys yhteisöjen toimintaan kuuluvista perusvaatimuksista, ja ala toimi pitkään näiden vaatimusten mukaan ilman lainsäädäntöäkin. Ennen nimeämistä ARA tarkisti, että yhteisön säännöistä tai yhtiöjärjestyksestä ilmeni yhteisön harjoittavan asuntojen

vuokraamista sosiaalisin perustein.¹

Myös EU:n valtiontukioikeus edellyttää yleishyödyllisyysäännösten olemassaoloa. Sosiaalista asuntotuotantoa varten yhteisöille myönnettävät valtion tuet ovat EU-oikeudellisesti yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palvelujen tuottamisesta maksettavia tukia (ns. SGEI-tukia), joihin liittyy tuensaajalle asetettu julkisen palvelun velvoite. Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tuottamisesta ja ylläpidosta. Jotta valtiontuki soveltuisi yhteismarkkinoille, tuen on ohjauduttava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon eikä se saa valua vapaarahoitteisille markkinoille. Yleishyödyllisyysäännöksillä turvataan EU:n valtiontukioikeuden edellytysten toteutuminen.

ARAN nimeämän yhteisön **yleishyödyllisyysvelvoitteet** jatkuvat niin kauan, kunnes yhteisön omistuksessa ei enää ole kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia kohteita tai asuntoja ja ARA on peruuttanut yhteisön yleishyödyllisyydeksi nimeämisen.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa (ARA-tuotannossa) käytetty **yleishyödyllisyyden käsite** on eri asia kuin verotuksessa sovellettu yleishyödyllisyyden käsite. Verolainsäädännössä on asetettu yhteisön yleishyödyllisyydelle omat kriteerinsä, jotka poikkeavat korkotukilaissa ja aravalaisissa säädetyistä korkotuki- tai aravalainan saajaa koskevista yleishyödyllisyysvelvoitteista. Yhteisö voi olla sekä verotuksen että sosiaalisen asuntotuotannon näkökulmasta yleishyödyllinen edellyttäen, että se täyttää molempien lainsäädäntöjen vaatimukset.

Yleishyödylliseksi nimetyt yhteisöt kantavat merkittävää

¹ Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalain, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 274/1998 vp).

yhteiskunnallista vastuuta rakentamalla ja ylläpitämällä kohtuuhintaista asumista Suomessa.

Säädökset, jotka liittyvät keskeisesti yleishyödyllisyysäännöksiin:

- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, *korkotukilaki*)
- aravalaki (1189/1993)
- aravarajoituslaki (1190/1993)
- valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016, *tuotontuloutusasetus*)

Lyhyesti

ARAn yleishyödylliseksi nimeämät yhteisöt:

- voivat saada valtion tukea asuntotuotantoonsa (mm. korkotukilainaa)
- huomioivat laissa yleishyödyllisyydelle säädetyt edellytykset mm. toimialasta ja taloudellisista riskeistä
- raportoivat vuosittain ARAlle vuositietonsa
- tekevät tarvittaessa ARAlle yleishyödyllisyysilmoituksen.

1 ARAn nimeämä yleishyödyllinen yhteisö

ARAn myöntämän korkotukilainan ehtona muille kuin julkisyhteisöille (esim. kunnat) tai niiden omistamille yhtiöille on, että ARA on nimennyt yhteisön yleishyödylliseksi tai yhtiö on tämän nimetyn yhteisön tytäryhtiö.

Yhteisöt voivat hakea yleishyödylliseksi nimeämistä ARAlta. ARA lähtökohtaisesti nimeää yhteisön, jos yhteisö täyttää korkotukilaissa määritellyt edellytykset. Nimeämistä hakevan yhteisön on annettava ARAlle **sitoumus**, jolla yhteisö sitoutuu toimimaan ja noudattamaan lainsäädännössä ARA-tuotannolle asetettuja, kulloinkin voimassa

olevia yleishyödyllisyyden edellytyksiä ja ARA-asuntoja koskevia, voimassa olevia käyttö- ja luovutusrajoituksia.

1.1 Yhteisön omistajat

Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeäminen vaatii yhteisöjen perustajien, luottamushenkilöiden ja omistajien taustatietojen selvittämistä. Yleishyödyllisessä yhteisössä yhteisön omistus ja määräysvalta eivät saa olla keskittyneenä yhdelle henkilölle tai vain muutamalle läheistahoon kuuluvalla henkilöllä. Omistus- ja päätösvallan jakautuminen laajemmalle toimijajoukolle on perusteltua riskienhallinnan ja pitkäaikaisen sijoitustoiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi.

Yhteisön omistajilta edellytetään tulevaisuudessa pitkäjänteistä toimintaa valtion tukeman asuntokannan ylläpitäjinä sekä taloudellista osaamista ja vakavaraisuutta toiminnan harjoittamisessa.

1.2 Nimeämisen hakeminen

Yhteisön täytyy hakea nimeämistä ARA:ltä viimeistään silloin, kun yhtiö toimittaa korkotukilainahakemuksen kuntaan lausuntoa varten. Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämistä haettaessa ARA selvittää yhteisön toimialan, toimintaperiaatteet, vakavaraisuuden ja omistuspohjan.

Tarkemmat ohjeet nimeämisen hakemisesta ARAn verkkosivuilla:

[Siirry yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen sivulle](#)

(*ara.fi > ARA-asuntokanta > Omistajayhteisöjen ohjaus ja valvonta > Yleishyödylliset yhteisöt > Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeäminen*)

2 Yleishyödyllisyyden edellytykset yhteisön toiminnalle

Korkotukilain 24 §:ssä ja aravalain 15 a §:ssä luetellaan ne edellytykset, jotka yleishyödyllisen yhteisön on täytettävä ja joiden mukaan sen on toimittava. Nämä edellytykset koskevat myös yhteisöjä, joissa yleishyödyllisellä yhteisöllä on kirjanpitolaissa tarkoitettu välitön määräysvalta.

Yleishyödyllisyyssäännösten tarkoituksena on:

- varmistaa valtion tuen ohjautuminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille
- taata omistajien toiminnan säilyminen terveellä pohjalla
- pienentää yhteisöön kohdistuvia riskejä
- estää kilpailun vääristyminen vapaarahoitteisilla vuokra-asuntomarkkinoilla.

Yleishyödyllisyyden edellytykset säätelevät:

- yhteisön toimialaa
- asuntojen hakumenettelyä
- yhteisöstä omistajalle tuloutettavissa olevan tuoton suuruutta
- yhteisörakenteen ja asuntojen omistuksen järjestelyjä
- riskien ottamista sekä lainojen ja vakuuksien antamista.

ARAN yleishyödylliseksi nimeämän yhteisön tulee **koko toiminnassaan** noudattaa yleishyödyllisyyssäännöksiä.

Yleishyödyllisyys konsernissa

Kun yleishyödyllisyysvelvoitteita sovelletaan konsernissa, käsitellään samaan konserniin kuuluvia ARAn yleishyödylliseksi nimeämiä yhteisöjä sekä rajoitusten alaisia ARA-kohteita tai -osakkeita omistavia yhteisöjä **yhtenä kokonaisuutena**. Kokonaisuuteen kuuluvat:

- 1) kaikki ARAn yleishyödylliseksi nimeämät yhteisöt;

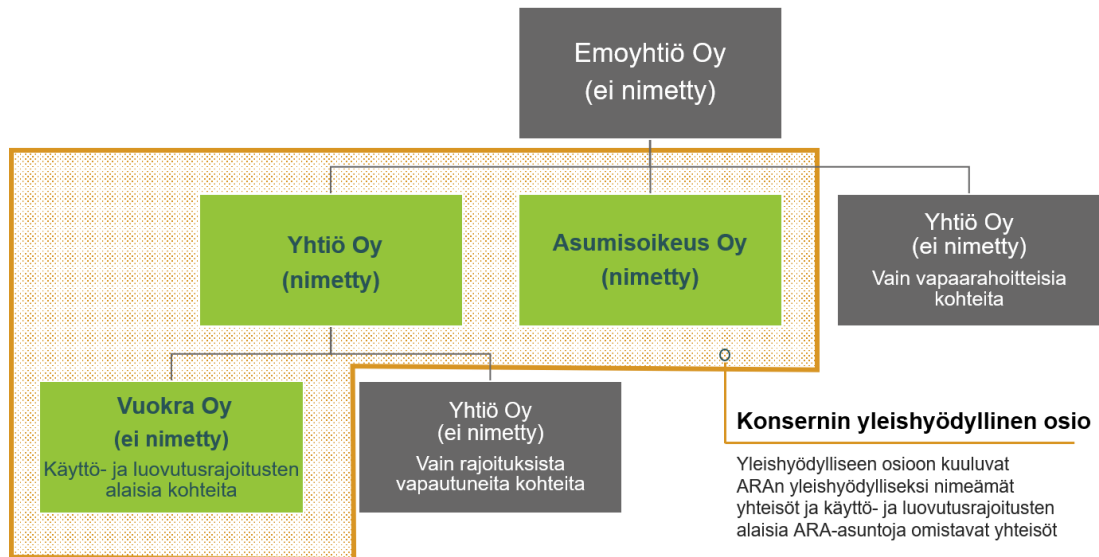
- 2) yhteisöt, joilla on aravarajoituslain (1190/1993) mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;
- 3) yhteisöt, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;
- 4) yhteisöt, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita. Edellytyksenä on, että asunnot tai osakkeet ovat yllä mainitun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia;
- 5) yhteisöt, joilla on korkotukilain (604/2001) mukaisen käyttörajoituksen alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.²



Koko konserni ei kuitenkaan ole yleishyödyllinen, jos emoyhtiötä ei ole nimetty yleishyödylliseksi.

Korkotukilain 24 §:n ja aravalain 15 a §:n mukaan yleishyödyllisyysäännökset koskevat yleishyödylliseksi yhteisöksi nimetyn lisäksi sellaista yhtiötä, jossa nimetyllä yhteisöllä on kirjanpitolaissa tarkoitettu määräysvalta. Yleishyödyllisen yhteisön määräysvallassa oleva tytäryhtiö ei kuitenkaan suoraan kuulu konsernin yleishyödylliseen osioon, jos se itse ei ole yleishyödylliseksi nimetty tai se ei omista yhtään käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista kohdetta.

² Korkotukilaki (604/2001), 25 § (vastaava säännös myös aravalain 1189/1993, 15 a §:ssä).



Kuva 1. Esimerkki konsernin yleishyödyllisen osion rakentumisesta.

2.1 Toimiala

Yhteisön toimialana täytyy olla vuokra- tai asumisoikeusasuntojen rakennuttaminen ja hankkiminen sekä niiden vuokraaminen sosiaalisin perustein tai tarjoaminen asumisoikeusasunnoiksi. Lisäksi yhteisön tavoitteena on oltava hyvien ja turvallisten asuinolojen tarjoaminen asukkaille, kohtuullisin kustannuksin.³

Säännös ei velvoita yhteisöä kaikkien siinä mainittujen toimialojen toteuttamiseen. Esimerkiksi rakennuttamispalvelut yhteisö voi hankkia myös joko samaan konserniin kuuluvalta muulta yhteisöltä tai ulkopuoliselta yhteisöltä.⁴

³ Aravalaki (1189/1993) 15 a § ja korkotukilaki (604/2001) 24 §.

⁴ Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalain, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 274/1998 vp).

Toimialarajoitus ei estä toimintaa, joka liittyy yhteisön sosiaaliseen asuntojen vuokraustoimintaan. Näin ollen yhteisöllä voi olla esimerkiksi kiinteistöhuoltopalveluja.

Säätiöiden ja yhdistysten kohdalla toimialalla viitataan niiden toimintamuotoihin.

Erilliskirjanpitovelvollisuus



Kaikkien käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen täytyy lähtökohtaisesti eriyttää asuntojen omistaminen omaan yhtiöön, jos yhteisö harjoittaa palveluliiketoimintaa (esimerkiksi palvelutaloissa).

Eriyttäminen on erityisen tärkeää, jos muu toiminta on laajaa. Jos toiminnot pidetään erillään taloudellisesti ja kirjanpidollisesti, yhtiöittäminen ei ole välttämätöntä.

Yhteisöä voivat lisäksi koskea niin sanotun avoimuuslain (19/2003)⁵ vaatimukset erilliskirjanpitovelvollisuudesta. Avoimuuslaissa säädetään erilliskirjanpitovelvollisuudesta sellaisille yhteisöille, joille on myönnetty julkista rahoitusta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja (SGEI-palveluja) varten. Lisäksi edellytyksenä on, että yhteisöllä on eri toimintoja. 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.

⁵ Laki eräitä yrityksiä koskevasta taloudellisen toiminnan avoimuus- ja tiedonantovelvollisuudesta (19/2003)

2.2 Asuntojen ilmoittaminen julkisesti haettaviksi

Yhteisön on ilmoitettava asunnot julkisesti haettaviksi.⁶

Tarkoituksena on varmistaa, että asunnot kohdentuvat niiden tarpeessa oleville. Asuntojen hausta on ilmoitettava vähintään kerran vuodessa.

Käytännössä asunnot ilmoitetaan haettavaksi paikkakunnalla tai hakualueella yleisesti ilmestyvässä sanomalehdessä ja/tai ARA-kohteen omistajan verkkosivuilla. Ilmoituksesta on käytävä ilmi hakemusten voimassaoloaika ja uusimistapa.

Yleensä ARA-kohteiden asuntoja voi hakea läpi vuoden. Uusien, valmistuvien vuokra-asuntojen haussa voidaan käyttää erillistä hakuaikaa.

Rajattu hakumenettely

Asunnot voivat olla myös vain rajatun ryhmän haettavina.⁷ Tällöin asunnontarvitsijaryhmän täytyy edustaa paikkakunnalla **riittävän laajaa** ryhmää. Rajattua hakumenettelyä käytetään muun muassa vanhusten, nuorten, opiskelijoiden tai työsuhdeasuntojen haussa.

Rajatun hakumenettelyn käyttäminen on **kunnan harkinnan varassa**, sillä kunta on asukasvalintaa valvova viranomainen. Harkittaessa rajatun hakumenettelyn soveltamista kunnan on huomioitava omistussuhteet ja asuntojen käyttötarkoitus.

2.3 Tuoton tuloutus

Yhteisö ei saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan

⁶ Aravalaki (1189/1993), 15 a § ja korkotukilaki (604/2001), 24 §.

⁷ Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen julkisesta ja yleisestä hakumenettelystä (182/2003).

yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton.⁸ Kohtuullisen tuoton laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin tuotontuloutusasetuksessa (1371/2016).

Kohtuullisen tuoton suuruus on enintään neljä prosenttia (**4 %**) yhteisön laskentaperusteesta.⁹ Jos yhteisössä noudatettava tilikausi poikkeaa 12 kuukaudesta (pidempi tai lyhyempi), hyväksyttävä tuotto lasketaan kuitenkin 12 kuukauden tilikauden mukaisesti eli vuotuisena korkona.



ARA vahvistaa tuoton laskentaperusteen ja hyväksyttävän tuoton suuruuden yhteisöjen ARAlle antamien vuositietojen (tilinpäätöstietojen) perusteella.

Tuoton laskentaperuste

Omistajan yhteisöön sijoittamien varojen tuoton laskentaperusteena ovat ne rahana tai muuna yhteisön toimintaan tarvittavana omaisuutena yhteisöön sijoitetut varat, jotka omistaja on tosiasiallisesti itse sijoittanut osakepääomana, osuuspääomana tai muuna niihin rinnastettavana eränä.¹⁰

Omistajan sijoittamien varojen tuoton laskentaperusteeseen luetaan myös sellainen tuotto, jonka olisi tuotontuloutusasetuksen nojalla saanut tulouttaa omistajalle, mutta joka on jätetty tulouttamatta. Laskentaperusteeseen ei kuitenkaan lueta sellaista tuottoa, jonka ARA on aravarajoituslain tai korkotukilain nojalla kieltänyt tulouttamasta.¹¹

⁸ Aravalaki (1189/1993), 15 a § ja korkotukilaki (604/2001), 24 §.

⁹ Kohtuullinen tuotto oli vielä tilikaudella 2017 kahdeksan prosenttia, ks. kumottu valtioneuvoston päätös yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta (1203/1999).

¹⁰ Tuotontuloutusasetus (1371/2016), 2 §

¹¹ Tuotontuloutusasetus (1371/2016), 2 §



Lähtökohtana on siis omistajan itsensä tekemä tosiasiallinen sijoitus yhteisön omaksi pääomaksi. Laskentaperusteeseen ei lueta sellaisia varoja, jotka yhteisö on saanut muilta kuin omistajaltaan.

Sijoitus voidaan tehdä rahana tai muuna yhteisön toimintaan tarvittavana omaisuutena, kuten osakepääomana, osuuspääomana tai sijoitetun vapaan, oman pääoman rahastona. Lisäksi omistajan sijoitus voi olla muu omaan pääomaan rinnastettava erä, esimerkiksi omistajan yhteisölle antama konserniavustus. Yhteisön omaksi pääomaksi luettavat erät riippuisivat kyseessä olevaa yhteisöä koskevasta, kulloinkin voimassa olevasta lainsäädännöstä.¹²

Laskentaperusteeseen luetaan mukaan sekä yhteisöä perustettaessa sijoitetut varat että toiminnan aikana tehdyt sijoitukset. Yhteisön on itse selvitettävä ja tarvittaessa osoitettava, että varat, jotka se laskentaperusteeseen lukee, ovat omistajan sijoittamia.

Laskentaperusteeseen voidaan kuitenkin lukea myös sellaisia varoja, jotka samaan konserniin kuuluva ei-yleishyödyllinen yhteisö sijoittaa yleishyödylliseen yhteisöön, esimerkiksi samaan konserniin kuuluvan ei-yleishyödyllisen sisaryhtiön antama konserniavustus.¹³

Tuoton laskentaperusteesta tehtävät vähennykset

Hyväksyttävän tuoton laskentaperusteesta vähennetään yhteisön osakepääomaa, osuuspääomaa tai muuta niihin rinnastettavaa erää alentamalla taikka omia osakkeita tai osuuksia lunastamalla tai hankkimalla tapahtunut sijoitettujen varojen palautus omistajille.¹⁴ Tällöin on kuitenkin huomattava, että omistajan sijoitusten purkaminen heikentää yhteisön vakavaraisuutta ja siten voi

¹² Ympäristöministeriön perustelumuistio 15.12.2016.

¹³ Ympäristöministeriön perustelumuistio 15.12.2016.

¹⁴ Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2013), 3 §.

vaikuttaa yhteisön edellytyksiin toimia yleishyödyllisenä yhteisönä.¹⁵ Yleensä pääoman palautus voi tulla kyseeseen vain poikkeustapauksissa.

Laskentaperusteesta vähennetään myös yhteisöstä tuloutettu aikaisemmilta tilikausilta tulouttamatta jätetty tuotto.¹⁶ Koska tulouttamaton tuotto lisätään omistajan sijoittamiin varoihin ja huomioidaan laskentaperusteessa, on tarpeen, että se myös vähennetään laskentaperusteesta, kun se myöhemmin tuloutetaan.

Jos omistaja tulouttaa yleishyödyllisestä yhtiöstä enemmän kuin tuotontuloutusasetus mahdollistaa, hyväksyttävää tuottoa suurempi tuoton tuloutus vähennetään laskentaperusteesta, kunnes se on palautettu yhteisöön.¹⁷

Hyväksyttävän tuoton tuloutus

Hyväksyttävä tuotto saadaan tulouttaa osinkona, muuna voitonjakona, konserni- tai muuna avustuksena. Tuoton tuloutukseksi katsotaan myös yhteisön omistajalleen antama muu rahanarvoinen etuus.

Tällaisia etuuksia ovat:

- 1) yhteisön omistajalleen antamasta lainasta perimän koron ja vastaaviin tarkoituksiin myönnettyistä lainoista kulloinkin yleisesti perittävän koron erotus, jos lainan korko alittaa käyvän korkotason;
- 2) omistajan yhteisölle antaman lainan korko siltä osin kuin se ylittää hyväksyttävän tuoton suuruuden (4 %);
- 3) yhteisön kanssa samaan konserniin kuuluvalta yhteisöltä yleistä hintatasoa kalliimmalla hinnalla hankkimat

¹⁵ Ympäristöministeriön perustelumuistio 15.12.2016.

¹⁶ Tuotontuloutusasetus (1371/2016), 3 §.

¹⁷ Tuotontuloutusasetus (1371/2016), 3 §.

kiinteistönhoito-, isännöinti-, hallinto- tai muut vastaavat palvelut;

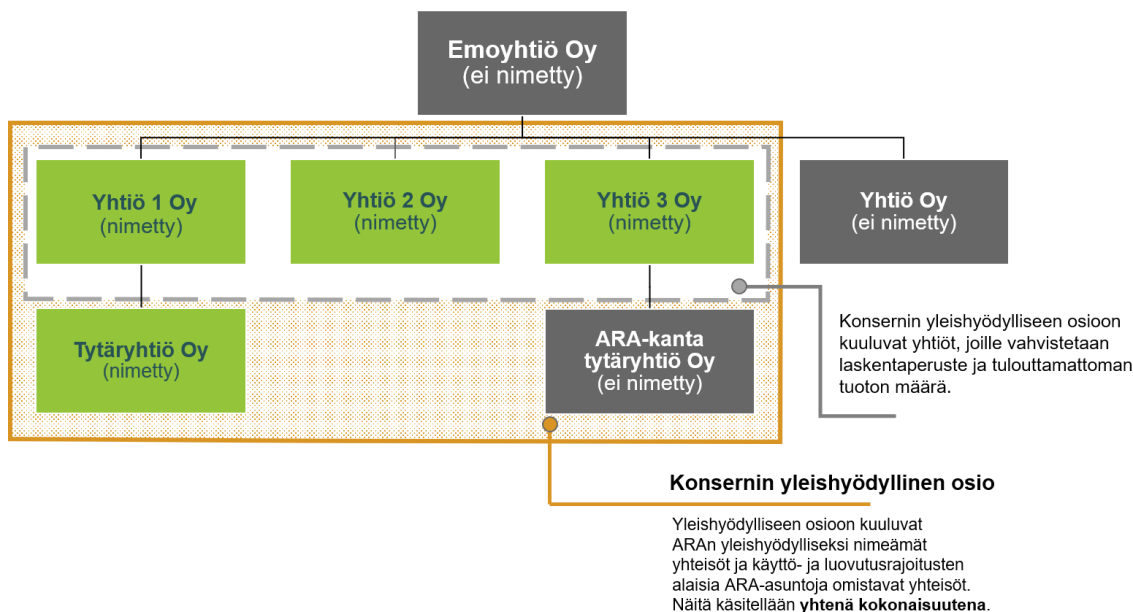
4) muu vastaava etuus.¹⁸

Tuoton tuloutuksen käsittely konsernin yleishyödyllisessä osiossa

Kun kyseessä on konserni, yleishyödyllisyysvelvoitteita sovellettaessa (ml. tuoton tuloutus) käsitellään yhtenä kokonaisuutena kaikkia konserniin kuuluvia ARAn nimeämiä yleishyödyllistä yhteisöjä ja sekä sellaisia yhtiöitä, joilla on omistuksessaan valtion tukemia, käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja, tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita. Yleishyödyllisyydestä konsernissa kerrotaan tarkemmin edellä luvussa 2.1.

Myös tuoton tuloutus käsitellään yhtenä kokonaisuutena konsernin yleishyödyllisessä osiossa (kuva 2 seuraavalla sivulla). Käytännössä tämä tarkoittaa, että yleishyödyllisellä osiolla on yksi yhteinen laskentaperuste ja jaettavissa oleva tuotto. Hyväksytyn suuruisen tuoton voi tulouttaa mistä osion yhtiöstä tahansa. Tuoton tuloutus ei kuitenkaan saa ylittää koko yleishyödyllisestä osiosta tuloutettavissa olevan tuoton suuruutta.

¹⁸ Tuotontuloutusasetus (1371/2016), 5 §.



Kuva 2. Esimerkki siitä, mille yhtiöille konsernin yleishyödyllisessä osiossa vahvistetaan tuoton tuloutuksen laskentaperuste ja hyväksyttävä, tuloutettavissa oleva tuotto.

Konsernin yleishyödyllisen osion sisällä tapahtuvat varallisuuden siirrot eivät vaikuta osion laskentaperusteeseen tai hyväksyttävissä olevan tuoton suuruuteen, koska niitä käsitellään yhtenä kokonaisuutena. Sen sijaan, mistä tahansa konsernin yleishyödyllisen osion yhtiöstä ulospäin suuntautuvat varallisuuden siirrot vaikuttavat konsernikokonaisuuden laskentaperusteeseen ja tuoton tuloutukseen.

Vastaavasti mihin tahansa yleishyödyllisen osion yhteisöön ulkopuolelta tehty sijoitus huomioidaan konsernikokonaisuuden laskentaperusteessa, jos se muutoin täyttää yhteisöön tehtävän tosiasiallisen sijoituksen edellytykset (ks. edellä *tuoton laskentaperuste*).



Käytännössä ARA vahvistaa laskentaperusteen ja tilikaudelta tuloutettavissa olevan tuoton suuruuden niille yleishyödyllisen osion yhtiöille, joiden omistajat ovat yleishyödyllisen osion ulkopuolella. Vähäinenkin ulkopuolinen omistus aiheuttaa sen, että laskentaperuste ja tuoton tuloutus vahvistetaan kyseiselle yhtiölle.

Tämän takia esimerkiksi nimetyn yhtiön omistamille nimetyille tytäryhtiöille ei vahvisteta laskentaperustetta ja tulouttamattoman tuoton määrää. Jos kyseinen nimetty tytäryhtiö jakaa tuottoa yleishyödyllisen osion ulkopuolelle, jaettu tuotto huomioidaan nimetyn emoyhtiön jakamana tuottona.

Menettely nimetyn yhtiön osakkeiden myyntitilanteessa

Yleishyödyllinen yhtiö, jolle ARA on aiemmin vahvistanut laskentaperusteen ja tulouttamattoman tuoton, voidaan myydä ARAn hyväksymälle, uudelle omistajalle. ARA vahvistaa **osakkeiden myyntivuonna** yhtiölle laskentaperusteen ja tulouttamattoman tuoton osakkeiden **myyntipäivään** saakka.

ARA vahvistaa nimetyn yhtiön laskentaperusteen ja tulouttamattoman tuoton **uudelle omistajalle hankintapäivästä alkaen**, jos yhtiön uusi emoyhteisö ei ole ARAn yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö. Laskentaperusteena on tällöin yhtiöön **sijoitettu oma pääoma**, esimerkiksi osakepääoma, rakennusrahasto tai muu maksullinen sijoitus yhtiöön. Yhtiölle aiemmin kertyneet laskentaperuste ja tulouttamaton tuotto eivät siis siirry yhtiön mukana uudelle omistajalle. Jos nimetylle yhtiölle ei ole aiemman omistajan aikana vahvistettu laskentaperustetta ja tulouttamattonta tuottoa sen kuuluessa konsernin yleishyödylliseen osioon, ARA vahvistaa ne jatkossa osakkeiden **hankintapäivästä** alkaen.



ARA ei vahvista yleishyödylliseksi nimetyn yhtiön laskentaperustetta ja tulouttamattonta tuottoa uuden omistajan alaisuudessa, jos yhtiön uusi omistaja on myös ARAn yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö.

2.4 Asuntojen omistuksen järjestäminen

Yleishyödyllisen yhteisön täytyy järjestää asuntojensa omistus siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus on mahdollista. Yhteisö ei saa järjestellä rakennettaan siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai

asumisoikeustaloista vaarantuu.¹⁹

Vuokrien taseus on mahdollista saman omistajan arava- ja korkotukilain (1.1.2002 jälkeen) nojalla lainoitettujen vuokra-asuntojen kesken, lukuun ottamatta erityisryhmille tarkoitettuihin ja vuokranmäärityksen rajoituksesta vapaisiin ARA-asuntoihin liittyviä poikkeuksia.²⁰ Samalla omistajalla tarkoitetaan vuokrataloyhteisöä, joka omistaa asunnot suoraan tai hallinnoi asuntoja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistajana.

Käyttövastikkeiden taseus on mahdollista saman omistajan asumisoikeusasuntojen kesken. Asumisoikeusasuntojen hoitomenot, jotka ovat kaikille taloille yhteisiä, voidaan tasata. Hoitomenoja, joihin asukas itse voi omalla toiminnallaan vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata. Käyttövastikkeita ei myöskään saa tasata vapaarahoitteisten ja valtion tuella lainoitettujen asumisoikeustalojen kesken.²¹



Jos omistus on järjestetty esimerkiksi siten, että vanhat vuokratalot ovat kaikki yhdessä yhtiössä ja uudistuotanto taas toteutetaan toiseen yhtiöön, ei vuokrien tai käyttövastikkeiden järkevä taseus eri ikäisten asuntojen kesken ole mahdollista.

Yleishyödyllisen yhteisön täytyy lisäksi pitää yhteisörakenteensa muutoinkin sellaisena, että se tukee mahdollisimman hyvin taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden talojen vastuiden kantamista. Yhteisö ei siis saa järjestää omistustaan esimerkiksi siten, että taloudellisissa vaikeuksissa olevat vuokratalot erotettaisiin omaan yhtiöön ja tuottoisat vuokratalot toiseen.

¹⁹ Aravalaki (1189/1993), 15 a § ja korkotukilaki (604/2001), 24 §.

²⁰ Aravarajoituslaki (1190/1993), 7 a § ja korkotukilaki (604/2001), 13 a §.

²¹ Laki asumisoikeusasunnoista (650/1990), 16 a §.



Koska asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita ja vuokra-asuntojen vuokria ei saa tasata keskenään, on sallittua pitää yhteisön asumisoikeustalot erillisessä yhtiössä.²²

2.5 Toiminnan riskit ja lainananto

Yleishyödyllisen yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Asuntoja on vuokrattava sosiaalisin perustein tai tarjottava käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteena asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

Yleishyödyllinen yhteisö ei saa ottaa muita kuin edellä tarkoitetun toimialansa mukaiseen toimintaan liittyviä riskejä. Se ei saa antaa lainaa muulle kuin toiselle konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvalla yhteisöllä. Yleishyödyllinen yhteisö ei saa myöskään antaa vakuutta muun kuin edellä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta. Poikkeuksena tähän on tilanne, jossa on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvan yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen.²³

Yleishyödyllisellä yhteisöllä ei saa olla muita kuin yleishyödylliseen asuntojen tuottamiseen, vuokraamiseen ja ylläpitoon liittyviä riskejä. 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 kuitenkaan estä sellaista

²² Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalain, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 274/1998 vp).

²³ Aravalaki (1189/1993), 15 a § ja korkotukilaki (604/2001), 24 §.

liiketoimintaa, joka liittyisi yhteisön sosiaaliseen asuntojen vuokraustoimintaan kuten kiinteistönhuoltopalveluiden tarjoamiseen.



Yleishyödylliseksi nimetty yhteisö ei saa harjoittaa liiketoiminnaksi rinnastettavaa sijoitustoimintaa.²⁴

Yleishyödyllinen yhteisö ei edellä mainitusta syystä saa myöskään antaa takausta tai panttausta muun kuin samaan konserniin kuuluvan toisen nimetyn yhteisön tai käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja omistavan yhteisön velvoitteesta.²⁵

Sijoittamiseen käytettävissä olevat varat

Yhteisöön voi kertyä varoja lähinnä vain:

- omakustannusvuokraustoiminnan ylijäämistä,
- varautumisina kerätyistä varoista tai
- käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneiden kohteiden ylijäämistä tai niiden myynneistä.

Laki kuitenkin edellyttää, että omakustannusvuokraustoiminnasta kertynyt ylijäämä, vähennettynä varautumisena kerätyillä varoilla, on otettava huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä²⁶. Sitä ei siten saa käyttää sijoitusvarallisuutena. ARA on myös suositellut yhteisöjä tekemään ylimääräisiä lainojen lyhennyksiä silloin, kun lainojen korot ovat alhaisia ja vuokrat pysyvät silti kohtuullisina. Ylimääräisten lainojen lyhennysten tekemisestä on

²⁴ Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalain, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 274/1998 vp).

²⁵ Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalain, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 274/1998 vp).

²⁶ Aravarajotuslaki (1190/1993), 7 c § ja korkotukilaki (604/2001), 13 c §.

ohjeistettu ARAn Vuokranmääritysoppaassa: [Siirry vuokranmääritysoppaan sivulle \(ara.fi/oppaat\)](https://ara.fi/oppaat/vuokranmaaritysoppaan-sivulle)

Edellä mainittujen syiden vuoksi sijoittamiseen käytettävät varat voivat olla käytännössä siis vain varautumisina kerättyjä varoja tai muusta yhtiön toiminnasta kertyneitä varoja.

Yhteisöön kertyneiden varojen sijoittaminen

Yleishyödylliseen yhteisöön kertyneiden varojen sijoittamisessa tavoitteena on oltava varojen arvon säilyttäminen, ei voiton tavoittelu. Yhteisön on pyrittävä siihen, että nimellisarvon lisäksi myös varallisuuden reaaliarvo säilyy. Varoja sijoitettaessa on aina noudatettava erityistä varovaisuutta ja käytettävä riittävää asiantuntemusta.



Sijoituskohteiden valinnassa ja sijoitusaikojen pituudessa on otettava huomioon, että rahavaroja on kulloinkin riittävästi käytettävissä yhteisön asuntokannan korjaus- ja muihin tarpeisiin.

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 tai sijoitustodistuksiin; ja/tai
- hyvän luottoluokituksen (AAA-BBB-) valtion euromääräisiin joukkolainoihin; ja/tai

- hyvän luottoluokituksen yhteisöjen tai luotto- tai rahoituslaitosten liikkeeseen laskemiin euromääräisiin yritystodistuksiin tai joukkolainoihin; ja/tai
- muihin vastaaviin matalan riskin sijoituskohteisiin ja/tai
- näihin sijoituksensa kohdistaviin sijoitusrahastoihin

Loppuosa sijoituksista (enintään 10 %) voidaan sijoittaa vapaasti, ottaen kuitenkin huomioon edellä mainitut seikat sijoittamisen varovaisuudesta ja hajautuksesta. Valuuttamääräiset sijoitukset, joiden valuuttakurssiriski on suojattu suhteessa euroon (kuten valuuttasuojatut rahasto-osuudet) rinnastetaan euromääräisiin sijoituksiin.

Sijoituksista raportoiminen

ARAlle on vuositietojen raportoinnin yhteydessä esitettävä yhteisön hallituksen hyväksymä sijoitussuunnitelma. Sijoituksista ja niihin liittyvistä riskeistä on myös raportoitava ARAlle, ellei sijoituksissa ole kyse vain seuraavista:

- pankkitalletukset
- pankkien sijoitustodistukset
- AAA-luottoluokiteltujen valtioiden tai AAA-luottoluokiteltujen yhteisöjen joukkolainat.

2.6 Osakkeet eivät saa olla julkisen kaupankäynnin kohteena

Yleishyödyllisen yhteisön osakkeet tai osuudet eivät saa olla julkisen kaupankäynnin kohteena.²⁷ Yhteisön osakkeet eivät siis saa olla esimerkiksi noteerattuina pörssilistalla tai muulla vastaavalla markkinapaikalla. Julkisen kaupan kohteena olevien yhteisöjen

²⁷ Aravalaki (1189/1993), 15 a § ja korkotukilaki (604/2001), 24 §.

tavoitteena on ensisijaisesti nostaa omistajien tekemien sijoitusten arvoa, mikä taas ei saa olla yleishyödyllisen yhteisön toiminnan tarkoituksena.²⁸ Yleishyödyllisen yhteisön tarkoituksena on tarjota asukkaille hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin.

Yleishyödyllisen yhteisön emoyhtiö voi olla pörssiyhtiö. Se ei kuitenkaan voi saada asetuksessa säädettyä suurempaa tuottoa konserniin kuuluvasta yleishyödyllisestä yhteisöstä.

3 Yleishyödyllisen yhteisön raportointivelvollisuudet

ARA valvoo, että yleishyödyllinen yhteisö tai konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluva yhteisö täyttää korkotukilain 24 §:n tai aravalain 15 a §:n mukaiset yleishyödyllisyyden edellytykset ja toimii niiden mukaisesti.

ARAlla on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot yhteisöiltä ja niiden tilintarkastajilta.²⁹

3.1 Vuosittainen raportointivelvollisuus

Valvontatehtäväänsä varten ARA pyytää vuosittain yhteisöiltä niiden toimintaa ja taloutta koskevia tietoja.

Yhteisön vuositiedot

ARA pyytää vuosittain yleishyödyllisiä yhteisöjä raportoimaan yhteisöjen vuositiedot. *Vuositiedoilla* tarkoitetaan yhteisön toimintaa

²⁸ Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi aravalain, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 274/1998 vp).

²⁹ Aravalaki (1189/1993), 15 c § ja korkotukilaki (604/2001), 26 §.

ja taloutta koskevia tietoja kuten tilinpäätöstietoja sekä muita tarvittavia lisätietoja. Yleisen valvontatehtävän lisäksi yhteisön ilmoittamien vuositietojen perusteella ARA arvioi myös yhteisön lainansaantikelpoisuutta, jos yhteisö hakee uusia valtion tukemia lainoja tai avustuksia ARAlta.

Yhteisöt lähettävät tiedot **ARAN verkkoasioinnin** kautta. Yhteisöt saavat vuositietojen ilmoittamisesta aina erillisen pyynnön ARAlta verkkoasioinnin kautta. Vuositietopyynnot pyritään ajoittamaan kevääseen, koska suuri osa yhteisöistä laatii tällöin myös tilinpäätöksen ja hoitaa muut viranomaisilmoitukset.



Yhteisöjen täytyy toimittaa vuositiedot ARAlle sen asettamaan määräpäivään mennessä.

Tuoton tuloutuksen vahvistaminen verkkoasioinnissa

Yleishyödyllisten **yhtiöiden** ja **osuuskuntien** on vuosittain vuositietojen antamisen yhteydessä täytettävä ja vahvistettava yhteisön edellisen tilikauden laskelma tuoton tuloutuksesta. Yhteisö vahvistaa laskelman ARAn verkkoasioinnissa.

ARA lähettää vuosittain yhteisöille verkkoasioinnin kautta erillisen pyynnön, josta löytyy tarkemmat ohjeet laskelmaan. ARA tekee lopullisen tuoton tuloutuksen vahvistuksen yhteisön laskelmassa antamien tietojen ja tilinpäätöstietojen perusteella. Tarvittaessa ARA kysyy yhteisöltä myös lisätietoja ennen laskelman lopullista vahvistamista.



ARAN vahvistamat laskelmat julkaistaan ARAn verkkoasioinnissa, mistä yhteisöille lähetetään erillinen viesti.

3.2 Yleishyödyllisyysilmoitus

Yleishyödyllisen yhteisön täytyy etukäteen ilmoittaa ARAlle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta yleishyödyllisyysedellytysten täyttymiseen.³⁰ Kyseessä on niin sanottu *yleishyödyllisyysilmoitus*.

Kenellä on velvollisuus tehdä yleishyödyllisyysilmoitus?

Ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia yleishyödyllisyysvelvoitteiden alaisia yhteisöjä ja konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvia yhteisöjä. Yleishyödyllisen yhteisön lisäksi ilmoitusvelvollisuus on siis yleishyödyllisen yhteisön tytäryhtiöllä sekä muilla samaan konserniin kuuluvilla yhteisöillä, joilla on käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista asuntokantaa.

Riittää, että yksi saman konsernin yhteisöistä tekee ilmoituksen ARAlle samasta asiasta.

Milloin ja miten ilmoitus tehdään?

Ilmoitus tehdään ARAlle **etukäteen** eli ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Etukäteinen ilmoittaminen on tarpeen, jotta ARA voi toteuttaa sille säädettyä valvontatehtävää. ARAlla on oltava mahdollisuus hankkia riittävän ajoissa tarvitsemansa lisäselvitykset ja esimerkiksi käynnistää neuvottelut siitä, onko aiotulla toimenpiteellä mahdollisesti vaikutuksia yleishyödyllisyysedellytysten täyttymiseen.

Esimerkiksi sulautumisesta voidaan tehdä ilmoitus jo ennen sulautumissuunnitelman allekirjoittamista, jos asian kannalta merkitykselliset seikat ovat tiedossa.

³⁰ Aravalaki (1189/1993), 15 c § ja korkotukilaki (604/2001), 26 §.



Ilmoitus tehdään vapaamuotoisesti ja se lähetetään sähköpostitse ARAn kirjaamoon tai verkkoasiointissa viestillä.

Jos yhteisö on epävarma tarvitseeko kyseessä olevasta asiasta tehdä ilmoitusta, ARA suosittelee, että yhteisö kysyy asiaa etukäteen verkkoasionnin kautta tai sähköpostitse.

Mistä asioista pitää ilmoittaa?

ARAlle on ilmoitettava seikoista, joilla **saattaa olla vaikutusta** yleishyödyllisyysedellytysten täyttymiseen.

Ilmoitusta edellyttäviä asioita ovat ainakin:

a) Yritysjärjestelyt

Esimerkiksi sulautumiset, jakautumiset tai konsernin tytäryhtiöiden omistusjärjestelyt

Kiellettyä voi olla esimerkiksi toimenpide, jolla konsernin yleishyödyllisessä osiossa aiotaan siirtää käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita yhtiöstä toiseen tarkoituksena pilkkoa valtion tukema asuntokanta pienemmiksi yritys-kokonaisuuksiksi. Yleishyödyllisyysäännösten tavoitteena ovat kuitenkin isommat asuntokokonaisuudet, joilla mahdollistetaan vuokrien tasaus saman omistajan omistamissa kohteissa ja turvataan siten vuokratason kohtuullisuus ja yhteisöjen säilyminen taloudellisesti vakaalla pohjalla.

b) Toimialan laajentaminen

Yleishyödyllisillä yhteisöillä ei lähtökohtaisesti saa olla muuta kuin sosiaalista asuntojen vuokraustoimintaa sekä **niihin liittyvää toimintaa**. Sosiaalseen asuntojen vuokraustoimintaan liittyväksi voidaan katsota esimerkiksi kiinteistönhoitopalvelut tai isännöinti.

c) Rahoitusjärjestelyt

Kiellettyä voi olla esimerkiksi sellainen tilanne, jossa yhteisö pyrkii konserniavustuksen avulla siirtämään varoja yleishyödyllisen yhteisön tai konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolelle siten, että se voi vaarantaa yleishyödyllisyysedellytysten täyttymisen.

d) Sääntömuutokset

Kaikki sääntömuutokset eivät kuitenkaan välttämättä liity yleishyödyllisyysedellytyksiin, joten niistä ei tarvitse ilmoittaa (esimerkiksi asukasdemokratiaa koskevat muutokset).

e) Yhtiöjärjestysmuutokset

Esimerkiksi tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön muuttaminen keskinäiseksi kiinteistöosaakeyhtiöksi tai asunto-osaakeyhtiöksi.

f) Sijoitukset

ARA ei anna sijoitusneuvontaa, mutta antaa ohjeistusta sijoituksista osana yleishyödyllisten yhteisöjen valvontaa. Toiminnan riskeistä ja sijoittamisesta ohjeistetaan tarkemmin alaluvussa 2.5.

Toimenpiteisiin voi ryhtyä vasta ARAn vastauksen jälkeen

ARA antaa yleishyödyllisyysilmoitukseen aina vastauksen. ARA ottaa vastauksessaan kantaa siihen, onko ilmoituksen mukainen toimenpide hyväksyttävä vai ei. Toimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen ARAn vastausta. ARAn ilmoitukseen antama vastaus ei ole valituskelpoinen, joten siihen ei voi hakea muutosta valittamalla.

Jos yhteisö ei noudata ARAn antamaa vastausta ja ryhtyy yleishyödyllisyyden vastaiseen toimenpiteeseen, eikä ARAn kehotuksesta huolimatta ja ARAn asettamassa kohtuullisessa määräajassa korjaa menettelyään, ARA tekee yhteisöä koskevan valituskelpoisen hallintopäätöksen. Päätöksellä yhteisö veloitetaan saattamaan kyseessä oleva asiantila yleishyödyllisyysäännösten mukaiseksi tai kielletään yhteisöä toteuttamasta yleishyödyllisyysäännösten vastaista toimenpidettä.

Yleishyödyllisyyden ohjauksesta ja valvonnasta kerrotaan tarkemmin luvussa 4.

4 Yleishyödyllisyyden ohjaus ja valvonta

ARA valvoo, että ARAn nimeämä yleishyödyllinen yhteisö, yleishyödyllisen yhteisön tytäryhteisö sekä samaan konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluva yhteisö täyttävät aravalain 15 a §:n tai korkotukilain 24 §:n mukaiset edellytykset ja toimivat niiden mukaisesti.³¹

Valvontaa tehdään vuosittain annettavien ilmoitusten ja niihin liittyvien tilinpäätösaineistojen pohjalta. Lisäksi ARAn ohjaus- ja valvontatoimenpiteisiin kuuluvat yleishyödyllisyysilmoituksiin vastaaminen, asiakirjojen perusteella tehtävät tarkastukset sekä paikan päällä tehtävät ohjaus- ja tarkastuskäynnit.

Valvonnassa tarkastellaan muun muassa yhteisöjen hallintoa ja taloutta, toimintaa ja toimialaa, yhteisön antamia lainoja ja vakuuksia, yhteisön sijoituksia sekä yhteisön omistajilleen jakaman tuoton lainmukaisuutta.

4.1 Tiedonsaantioikeus yhteisöltä tai konsernilta

ARAlla ja sen valtuuttamalla henkilöllä on oikeus saada valvontaa varten tarvitsemansa tiedot. *ARAn valtuuttamalla henkilöllä* voidaan tarkoittaa esimerkiksi auktorisoitua tilintarkastajaa, jolle ARA on antanut tarkastustehtävän suoritettavaksi.

Tarvittuja tietoja voidaan pyytää yleishyödylliseltä yhteisöltä, yleishyödyllisen yhteisön tytäryhteisöltä sekä konsernin samaan yleishyödylliseen osioon kuulualta yhteisöltä sekä niiden

³¹ Aravalaki (1189/1993), 15 c § ja korkotukilaki (604/2001), 26 §.

tilintarkastajilta.³² Tietojensaantioikeus koskee sekä suoraan nimettyä yhteisöä koskevia tietoja, esimerkiksi tili- ja muita asiakirjoja, että sen kanssa samaan konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvia yhteisöjä koskevia tietoja.³³

4.2 Yleishyödyllisyysäännösten rikkomisesta määrättävät sanktiot

Jos yhteisö ryhtyy yleishyödyllisyysäännösten vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, ARA kehoittaa yhteisöä korjaamaan asiantilan asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, ARAn täytyy antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.³⁴

Jos yhteisö ei ARAn kehotuksesta huolimatta ja ARAn asettamassa kohtuullisessa määräajassa korjaa menettelyään, ARA tekee yhteisöä koskevan hallintopäätöksen, jolla **yhteisö velvoitetaan** saattamaan kyseessä oleva asiantila yleishyödyllisyysäännösten mukaiseksi tai yhteisöä kielletään toteuttamasta yleishyödyllisyysäännösten vastaista toimenpidettä.

ARA voi aravalain 15 c §:n tai korkotukilain 26 §:n mukaan tehostaa käskyä tai kielloa:

- kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa omarahoitusosuuden korkoa ja kieltämällä yhteisöltä tuoton tuloutuksen enintään neljän vuoden ajaksi sekä
- lykkäämällä ARAssa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien

³² Aravalaki (1189/1993), 15 c § ja korkotukilaki (604/2001), 26 §.

³³ Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi aravalain, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (HE 274/1998 vp).

³⁴ Aravalaki (1189/1993), 15 c § ja korkotukilaki (604/2001), 26 §.

hakemusten käsittelyä.

Lisäksi ARA voi **peruuttaa yleishyödyllisen yhteisön nimeämisen**. Tätä käsitellään tarkemmin luvussa 5.2.

5 Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen peruuttaminen

5.1 Yhteisö voi itse hakea nimeämisen peruuttamista

ARA voi peruuttaa yleishyödyllisen yhteisön yleishyödyllisyysstatuksen, jos yhteisö itse hakee nimeämisen peruuttamista.³⁵

Yhteisön on kuitenkin täytettävä muun muassa seuraavat edellytykset, jotta yhteisön nimeämisen peruutusta voidaan harkita:

- Yhteisön omistuksessa ei voi olla suoraan tai välillisesti yhtään käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista kohdetta tai asuntoa;
- Yhteisöllä ei voi olla jäljellä valtion tukemia ARA-lainoja;
- Yhteisön tarkoituksena ei ole tulevaisuudessa rakentaa tai perusparantaa kohteita ARAn tuella;
- Yhteisöllä ei voi olla velkaa toisille konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluville yhteisöille tai yhteistä konsernitiliä.

Jokainen hakemus käsitellään ARAssa tapauskohtaisesti. Hakemuksen käsittelyyn voi edellä mainittujen edellytysten täyttymisen lisäksi liittyä myös muita seikkoja, kuten vireillä olevat tarkastukset tai muut yhteisön valvontaan liittyvät keskeneräiset asiat.

³⁵ Aravalaki (1189/1993), 15 d § ja korkotukilaki (604/2001), 27 §.

Yhteisö voi hakea nimeämisen peruuttamista ARA:ta **vapaamuotoisella hakemuksella**. Hakemuksesta on ilmeistä ainakin edellä mainittujen edellytysten täyttymiseen vaikuttavat seikat. Tarvittaessa ARA pyytää yhteisöiltä lisätietoja asian ratkaisemiseksi.

5.2 Viranomaisen aloitteesta tapahtuva nimeämisen peruuttaminen

ARA voi peruuttaa yleishyödyllisen yhteisön yleishyödyllisyysstatuksen, jos yhteisö tai sen kanssa samaan konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluva yhteisö ei enää täytä yleishyödyllisyydelle laissa säädettyjä edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti.

ARA voi omasta aloitteestaan käynnistää prosessin yleishyödyllisyysstatuksen perumiseksi muun muassa silloin, jos yhteisöllä ei enää ole käyttö- ja luovutusrajoitusten alasta asuntokantaa ja se harjoittaa pääosin muuta kuin yleishyödylliselle yhteisölle sallittua toimintaa. Yhteisölle varataan tällöin tilaisuus lausua mielipiteensä yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen peruuttamisesta.

Lisäksi ARA voi peruuttaa nimeämisen, jos yleishyödyllinen yhteisö tai sen kanssa samaan konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluva yhteisö on ryhtynyt tosiasiallisiin toimiin, joiden tarkoitus on ristiriidassa yleishyödyllisyydelle laissa määritellyn sisällön tai asetettujen edellytysten kanssa.³⁶

Nimeämisen peruuttamista harkitessaan ARA ottaa huomioon, miten vakavasti yhteisö on rikkonut yleishyödyllisyyden edellytyksiä tai toiminut niiden vastaisesti.

³⁶ Aravalaki (1189/1993), 15 d § ja korkotukilaki (604/2001), 27 §.

Korkotuen lakkauttaminen ja takausmaksu

Jos yhteisön nimeäminen peruutetaan, ARA voi korkotukilain 37 §:n mukaan päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvalla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen **korkotuki lakkautetaan** kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana.

Lisäksi ARA voi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain maksamaan valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

Jos korkotuen maksaminen lakkautetaan korkotukilain 37 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtion takauksesta **takausmaksu** lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti (1 %) vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi erityisestä syystä, asettamillaan ehdoilla, hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä.

Aravalainojen irtisanominen

Jos yhteisön nimeäminen peruutetaan, ARA voi aravalain 37 §:n nojalla irtisanoa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan yhteisön valtion asuntolainat kokonaan tai osittain takaisin maksettaviksi kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Jos syy nimeämisen peruuttamiseen poistuu tänä aikana, irtisanominen on peruutettava.