

Kiinteistö Oy Espoon Annintanhua 4
Hallituksen pj Jari Laine
Paciuksenkatu 25
00270 HELSINKI

jari.laine@nuorisosaatio.fi

KORKOTUEN LAKKAUTTAMINEN

Asian tausta

Kiinteistö Oy Espoon Annintanhua 4 (jäljempänä "Yhtiö") on Nuorisosäätiö sr:n tytäryhtiö. Nuorisosäätiön yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeäminen on peruutettu ARAn 4.6.2018 tekemällä päätöksellä. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 19.3.2020, kun korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt Nuorisosäätiölle valituslupaa.

Jos yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen on vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001, korkotukilaki) 27 §:n nojalla peruutettu, ARA voi korkotukilain 37 §:n 2 momentin mukaan päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitetulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Kyseistä säännöstä sovelletaan korkotukilain 43 §:n siirtymäsäännöksen nojalla myös vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla lainoitettuihin korkotukilainoihin. ARAn johtokunta on nimeämisen peruuttamisen yhteydessä katsonut, että Nuorisosäätiön aravalainat tulisi irtisanoa ja korkotuki lakkauttaa, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu kuuden kuukauden kuluessa.

ARA on ennen päätöksen tekemistä varannut Nuorisosäätiölle ja sen tytäryhtiöille hallintolain (434/2003) 34 §:n mukaisen tilaisuuden lausua mielipiteensä korkotuen lakkauttamisesta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Kuulemiskirjeissä on kerrottu ARAn näkemys, jonka mukaan Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysaseman peruuttamiseen johtaneiden vakavien rikkomusten ja laiminlyöntien johdosta Yhtiön korkotukilainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan. Nuorisosäätiö on toimittanut ARAlle vastauksen 14.9.2020 ja Yhtiö 8.10.2020.

Vastauksissaan Nuorisosäätiö ja Yhtiö pyytävät, ettei ARA lakkauta korkotuen suorittamista tai tee päätöstä korkotuen lakkauttamisesta ennen kuin Yhtiön hakemus yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämiseksi on lainvoimaisesti ratkaistu. Vastauksien mukaan Yhtiön toiminnassa on sen perustamisesta lähtien toimittu korkotukilain yleishyödyllisyysäännösten mukaisesti, eikä Yhtiön toiminta ole ollut Nuorisosäätiön nimeämisen peruuttamisen perusteena. Vastauksissa korostetaan, että ARAlla on korkotuen lakkauttamisessa harkintavaltaa, ja että harkintavallan käyttö ankarimmalla tavalla olisi vastoin tarkoitussidonnaisuuden, suhteellisuuden ja perusoikeusmyönteisen tulkinnan periaatteita. Nuorisosäätiö ja Yhtiö katsovat, ettei ARAn 4.6.2018 tekemälle linjaukselle tule antaa asiassa mitään painoarvoa.

Osoite	Adress	Puhelin • Telefon	E-mail	Web
PL 30	PB 30	029 525 0800	kirjaamo.ara@ara.fi	www.ara.fi
Vesijärvenkatu 11 A	Vesijärvenkatu 11 A		etunimi.sukunimi@ara.fi	
15141 Lahti	15141 Lahti		fornamn.slaktnamn@ara.fi	

Päätös

ARA lakkauttaa Kiinteistö Oy Espoon Annintanhua 4:n vuokra-asuntolainan korkotuen suorittamisen kokonaan 23.11.2020 alkaen. Korkotukilaina, jota korkotuen lakkauttaminen koskee, on eritelty tämän päätöksen liitteessä.

Päätöksen perustelut

Yhtiö on pyytänyt, ettei ARA tekisi päätöstä korkotuen lakkauttamisesta ennen kuin Yhtiön hakemus yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisestä on lainvoimaisesti ratkaistu. Yhtiön yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeäminen on kuitenkin oma erillinen prosessinsa, eikä sillä ole vaikutusta korkotuen lakkauttamisen kannalta. Näin ollen päätös korkotuen lakkauttamisesta voidaan tehdä, vaikkei kyseistä asiaa ole vielä lainvoimaisesti ratkaistu.

Korkotuen lakkauttamisesta säädetään korkotukilain 37 §:ssä. Jos yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen on 27 §:n nojalla peruutettu, ARA voi korkotukilain 37 §:n 2 momentin mukaan päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana.

Jos korkotuen maksaminen lakkautetaan 37 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on korkotukilain 38 §:n mukaan maksettava valtion takauksesta takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta. Valtiokonttori voi erityisestä syystä asettamallaan ehdoilla hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä.

Yhteisön korkotukilainan korkotuki voidaan siis lain mukaan lakkauttaa myös siitä syystä, että toinen saman konsernin yhteisö on menetellyt moitittavasti. Tämä ilmentää yleishyödyllisyssäännösten konsernikäsittelyä, josta säädetään korkotukilain 25 §:ssä. Säännöksen mukaan sovellettaessa yleishyödyllisyyden edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena yleishyödylliseksi nimettyä yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia muita yleishyödyllisiä yhteisöjä sekä yhteisöjä, joilla on käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista ARA-asuntokantaa. Nuorisosäätiö ja Yhtiö ovat siis muodostaneet pykälän mukaisen yleishyödyllisen konsernin sinä aikana, kun Nuorisosäätiö on ollut ARAn yleishyödylliseksi nimeämä. Tällöin yhteisöjä on tullut yleishyödyllisyyden edellytyksiä sovellettaessa käsitellä kuin ne olisivat yksi yhteisö (HE 274/1998 vp, s. 10).

ARA on peruuttanut Nuorisosäätiön yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen 4.6.2018 tehdyllä päätöksellä. Päätös perustui ARAn 30.6.2017 valmistuneeseen tarkastukseen (dnro 22151/651/16), jossa ARA havaitsi Nuorisosäätiön ja sen tytäryhtiöiden rikkoneen merkitävällä tavalla arava- ja korkotukilain yleishyödyllisyssäännöksiä muun muassa antamalla yleishyödyllisyyden vastaisia lainoja ja vakuuksia, ottamalla kiellettyjä riskejä sekä jättämällä ilmoittamatta ARAlle toimenpiteistä etukäteen. Konsernissa tapahtuneet rikkomukset ja laiminlyönnit olivat poikkeuksellisen vakavia ja törkeitä, ja niitä tutkitaan paraikaa useissa siviili- ja rikosoikeudellisissa prosesseissa, mikä asettaa eri osapuolet epävarmuuden tilaan vielä pitkälle tulevaisuuteen.

ARA katsoi 4.6.2018 tehdyn päätöksen yhteydessä, että nimeämisen peruuttamisen lisäksi Nuorisosäätiön aravalainat tulisi irtisanoa ja korkotuki lakkauttaa. ARAn lainoja ja korkotukia koskeva päätöksenteko jäi kuitenkin odottamaan, että Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysstatuksen peruuttaminen saisi lainvoiman. Päätös sai lainvoiman 19.3.2020 ja näin ollen ARA

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin • Telefon

029 525 0800

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi

oli harkintavaltansa puitteissa voinut peruuttaa Nuorisosäätiön yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen.

Korkotuen lakkauttaminen voi siis lain mukaan olla seurausta siitä, että yhteisö tai sen kanssa samaan 25 §:ssä tarkoitettuun konserniin kuulunut yhteisö on toiminut yleishyödyllisyyden vastaisesti, ja yhteisön nimeäminen on sen vuoksi peruutettu. ARAlle on kuitenkin jätetty korkotuen lakkauttamisessa harkintavaltaa. Yhtiön ja Nuorisosäätiön mukaan harkintavallan käyttö ankarimmalla tavalla olisi vastoin tarkoitussidonnaisuuden, suhteellisuuden ja perusoikeusmyönteisen tulkinnan periaatteita ottaen huomioon, että Nuorisosäätiön uusi johto on ryhtynyt selvittämään aiempia väärinkäytöksiä ja samaan aikaan tytäryhteisöt ovat hakeneet yleishyödyllisyyttä ja pyrkineet pääsemään ARAn valvonnan alaisuuteen.

Korkotuen lakkauttaminen on lainansaajan kannalta erittäin kielteinen hallintotoimi. Tällaiset hallintopäätökset on suhteellisuusperiaatteen mukaisesti sidottava vakaviin tai olennaisiin rikkomuksiin ja laiminlyönteihin, kuten nyt käsillä olevassa tapauksessa on. Säätiökonsernissa tapahtunut yleishyödyllisyyden vastainen toiminta on ollut poikkeuksellisen törkeää, ja toiminnasta aiheutuneet vahingot mittavia. Merkitystä on annettava myös sille, että Nuorisosäätiölle annetut useat huomautukset ja kehotukset eivät johtaneet toiminnassa esiintyneiden puutteiden korjaamiseen. ARA on tytäryhtiöiden yleishyödylliseksi nimeämisestä koskevassa oikaisupäätöksessään (dnro ARA-05.00.01-2019-25) katsonut, ettei Yhtiö edelleenkään täytä yleishyödyllisyyden edellytyksiä, eikä siten ole nimennyt Yhtiötä yleishyödylliseksi.

Tarkoitussidonnaisuuden periaate edellyttää, että viranomainen käyttää toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Korkotuen lakkauttamisen taustalla on yleishyödyllisyyden vastainen toiminta, joka on luonnollisesti rikkonut myös yleishyödyllisyssäännösten tavoitteita. Tavoitteet määritellään tarkemmin hallituksen esityksessä HE 155/2016 vp. Hallituksen esityksen mukaan yleishyödyllisyssäännösten tavoitteena on turvata valtion tuen kohdentuminen sosiaalisille asuntomarkkinoille ja sosiaaliekonomisiin perustein valituille asukkaille sekä varmistaa valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa omistavien yhteisöjen toiminnan tarkoituksenmukaisuus ja läpinäkyvyys (HE 155/2016 vp, s. 21). Korkotuen lakkauttamista näin vakavien laiminlyöntien johdosta ei siis ole pidettävä myöskään tarkoitussidonnaisuusperiaatteen vastaisena. Päinvastoin, poikkeuksellista olisi, jos laissa säädettyjä sanktioita ei pantaisi täytäntöön.

Korkotukilain yleishyödyllisyssäännökset sekä niiden rikkomisesta aiheutuvat sanktiot eivät ole ristiriidassa perustuslain kanssa. Perusoikeuksiin vetoamalla ei voida mitätöidä lainvastaisia väärinkäytöksiä ja niiden haitallisia seuraamuksia. Asukkaiden asemaa turvaavat yleishyödyllisyysaseman menettämisen ja korkotuen lakkauttamisen jälkeenkin kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, jotka sääntelevät muun muassa asukasvalintaa, enimmäisvuokran määrää sekä kohteiden luovutusta. Suuressa osassa Nuorisosäätiön kohteita nämä rajoitukset ovat vielä pitkään voimassa eli kohteita tulee käyttää nuorten asuntolina.

Näillä perusteilla ARA lakkauttaa Kiinteistö Oy Espoon Annintanhua 4:n korkotukilainan korkotuen suorittamisen kokonaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 37 § 2 mom.

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin • Telefon

029 525 0800

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea ARAlta oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista oheisen oikaisuvaatimusosoituksen mukaisesti.

Lisätietoja antavat tarvittaessa ylijohtaja Hannu Rossilahti, puh. 029 525 0956 / hannu.rossilahti@ara.fi ja valvontapäällikkö Sami Turunen, puh. 029 525 0803 / sami.turunen@ara.fi.

Hannu Rossilahti
ylijohtaja

Jarmo Lindén
johtaja

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Liite

Erittely lainoista, joiden korkotuki lakkautetaan

Tiedoksi

Kuntarahoitus Oyj
Nuorisosäätiön selvittäjähallinto, Krogerus
Valtiokonttori

Osoite	Adress	Puhelin • Telefon	E-mail	Web
PL 30	PB 30	029 525 0800	kirjaamo.ara@ara.fi	www.ara.fi
Vesijärvenkatu 11 A	Vesijärvenkatu 11 A		etunimi.sukunimi@ara.fi	
15141 Lahti	15141 Lahtis		fornamn.slaktnamn@ara.fi	

Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Asian ARA-05.00.02-2020-3 asiakirja

Lista allekirjoittajista

Allekirjoittaja

Todennus