

Kiinteistö Oy Antinaravat
Hallituksen pj Jari Laine
Hiihtäjätie 7
00810 HELSINKI

jari.laine@nuorisosaatio.fi

ARAVALAINOJEN IRTISANOMINEN

Asian tausta

Kiinteistö Oy Antinaravat (jäljempänä "Yhtiö") on Nuorisosäätiö sr:n 100 %:sti omistama 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 aravalain (1189/1993) 15 d §:n nojalla peruutettu, ARA voi aravalain 37 §:n 2 momentin mukaan päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla 15 b §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevat valtion asuntolainat kokonaan tai osittain takaisin maksettaviksi kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Jos syy nimeämisen peruuttamiseen poistuu tänä aikana, irtisanominen on peruutettava. 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 aravalainojen irtisanomisesta 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 aravalainat irtisanotaan kokonaan takaisin maksettaviksi. Nuorisosäätiö on toimittanut ARAlle vastauksen 14.9.2020 ja Yhtiö 8.10.2020.

Vastauksissaan Nuorisosäätiö ja Yhtiö pyytävät, ettei ARA irtisano aravalainoja maksettavaksi tai tee päätöstä aravalainojen irtisanomisesta ennen kuin Yhtiön hakemus yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämiseksi on lainvoimaisesti ratkaistu. Vastauksien mukaan Yhtiön toiminnassa on sen perustamisesta lähtien toimittu yleishyödyllisyysäännösten mukaisesti, eikä Yhtiön toiminta ole ollut Nuorisosäätiön nimeämisen peruuttamisen perusteena. Vastauksissa korostetaan, että ARAlla on aravalainojen irtisanomisessa 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 irtisanoo Kiinteistö Oy Antinaravien aravalainat kokonaan takaisin maksettaviksi 24.5.2021 alkaen. Aravalainat, joita irtisanominen koskee, on eritelty tämän päätöksen liitteessä.

Päätöksen perustelut

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

Aravalainojen irtisanomisesta säädetään aravalain 37 §:ssä. Jos yhteisön yleishyödylliseksi nimeäminen on 15 d §:n nojalla peruutettu, ARA voi aravalain 37 §:n 2 momentin mukaan irtisanoa yhteisöllä tai samaan konserniin kuuluvalla 15 b §:ssä tarkoitetulla muulla yhteisöllä olevat valtion asuntolainat kokonaan tai osittain takaisin maksettaviksi kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Jos syy nimeämisen peruuttamiseen poistuu tänä aikana, irtisanominen on peruutettava.

Yhteisön aravalaina voidaan siis lain mukaan irtisanoa myös siitä syystä, että toinen saman konsernin yhteisö on menetellyt moitittavasti. Tämä ilmentää yleishyödyllisyssäännösten konsernikäsittelyn periaatetta, josta säädetään aravalain 15 b §: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 ARA:n 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 ARA:n 30.6.2017 valmistuneeseen tarkastukseen (dnro 22151/651/16), jossa ARA havaitsi Nuorisosäätiön ja sen tytäryhtiöiden rikkoneen merkittävällä tavalla arava- ja korkotukilain yleishyödyllisyssäännöksiä muun muassa antamalla yleishyödyllisyyden vastaisia lainoja ja vakuuksia, ottamalla kiellettyjä riskejä sekä jättämällä ilmoittamatta ARA:lle 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. ARA:n lainoja ja korkotukia koskeva päätöksenteko jäi kuitenkin odottamaan, että Nuorisosäätiön yleishyödyllisyysstatuksen peruuttaminen saisi lainvoiman. Päätös sai lainvoiman 19.3.2020 ja näin ollen ARA oli harkintavaltansa puitteissa voinut peruuttaa Nuorisosäätiön yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen.

Aravalainan irtisanominen voi siis lain mukaan olla seurausta siitä, että yhteisö tai sen kanssa samaan 15 b §:ssä tarkoitettuun konserniin kuulunut yhteisö on toiminut yleishyödyllisyyden vastaisesti, ja yhteisön nimeäminen on sen vuoksi peruutettu. ARA:lle on kuitenkin

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

jätetty aravalainojen irtisanomisessa harkintavaltaa. Yhtiön ja Nuorisosäätiön mukaan harkintavallan käyttö ankarimmalla tavalla olisi vastoin tarkoitussidonnaisuuden, suhteellisuuden ja perusoikeusmyönteisen tulkin 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.

Aravalainan irtisanominen 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, etteivät Nuorisosäätiölle annetut useat huomautukset ja kehotukset johtaneet toiminnassa esiintyneiden puutteiden korjaamiseen. ARA on tytäryhtiöiden yleishyödylliseksi nimeämistä 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. Aravalainojen irtisanomisen 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). Aravalainojen irtisanomista näin vakavien laiminlyöntien johdosta ei siis ole pidettävä myöskään tarkoitussidonnaisuusperiaatteen vastaisena. Päinvastoin, poikkeuksellista olisi, jos laissa säädettyjä sanktioita ei pantaisi täytäntöön.

Aravalain yleishyödyllisyssäännökset sekä niiden rikkomisesta aiheutuvat sanktiot eivät ole ristiriidassa perustuslain kanssa. Perusoikeuksiin vetoamalla ei voida mitätöidä lainvas-
taisia väärinkäytöksiä ja niiden haitallisia seuraamuksia. Asukkaiden asemaa turvaavat yleishyödyllisyysaseman menettämisen ja lainojen irtisanomisen 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 irtisanoo Kiinteistö Oy Antinaravien aravalainat kokonaan takaisin maksettavaksi kuuden kuukauden kuluttua tästä päätöksestä.

Sovelletut oikeusohjeet

Aravalaki 37 § 2 mom.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea ARA:ltä oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaan-
nista oheisen oikaisuvaatimusosoituksen mukaisesti.

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
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi

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 irtisanottavista aravalainoista

Tiedoksi

Nuorisosäätien 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 Lahti		fornamn.slaktnamn@ara.fi	

Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Asian ARA-05.00.02-2020-2 asiakirja

Lista allekirjoittajista

Allekirjoittaja

Todennus