

ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUS

Johtokunta

Esittely 29.02.2016

ylijohtaja Hannu Rossilahti

Asia VVO-Asunnot Oy:n hakemus luovutuksensaajan nimeämiseksi ja enimmäisluovutuskorvauksen vahvistamiseksi kaupassa, jolla VVO-Asunnot Oy myy koko rajoituksen alaisen asuntokantansa (8631 asuntoa) Y-Säätiön omistamalle Kiinteistö Oy M2-Kodit -nimiselle yhtiölle

Luovutuksensaajan nimeäminen

VVO Asunnot Oy on 08.02.2016 toimittanut ARAan hakemukset luovutuksensaajan nimeämiseksi ja enimmäisluovutuskorvauksen määrittämiseksi kaupassa, jolla VVO Asunnot Oy myisi kiinteistöittäin koko rajoituksen alaisen asuntokantansa (8631 asuntoa) Y-Säätiön omistamalle Kiinteistö Oy M2-kodit -nimiselle yhtiölle. ARA on aikaisemmin esittänyt VVO Asunnot Oy:n emoyhtiölle VVO-yhtymälle, että se toteuttaisi kaupan myymällä omistamansa VVO Asunnot Oy:n koko osakekannan Kiinteistö Oy M2-Kodit -nimiselle yhtiölle, jolloin myös yhtiön kassassa olevat tuleviin perusparannuksiin ja korjauksiin tarkoitetut varat olisivat kaupan kohteena. VVO on ilmoittanut ARA:lle, ettei se halua toteuttaa kauppaa osakekauppana, vaan haluaa, että VVO Asunnot Oy myy talot, jolloin kauppahinta maksetaan VVO Asunnot Oy:lle.

Kauppa on lain mukaan mahdollista toteuttaa kummallakin tavalla. Erona luovutuksissa on, että kun yleishyödyllinen yhtiö myy koko ARA-asuntokantansa kohteittain, kaupassa eivät seuraa myyjäyhtiön varat, velat ja velvoitteet, ei siis esimerkiksi kassaan kertyneet varat, joita voivat olla muun muassa vuokrissa tuleviin korjauksiin kerätyt varautumiset. Jos kauppa toteutettaisiin myymällä yleishyödyllisen yhtiön koko osakekanta, kaupassa seuraisi mukana yhtiön kertyneet varat.

Aikaisemmin mikään yleishyödyllinen yhteisö ei ole hakenut ARA:ta luovutuksensaajan nimeämistä ja enimmäisluovutuskorvauksen vahvistamista siten, että yhtiö olisi myynyt koko rajoituksenalaisen kantansa yhdellä kaupalla kiinteistöittäin toiselle toimijalle. Kaupat, joissa koko rajoituksenalainen asuntokanta on myyty toiselle toimijalle, on aikaisemmin toteutettu myymällä kyseisen yleishyödyllisen yhteisön koko osakekanta, jolloin, kuten edellä on kerrottu, kaupassa on seurannut myös yhteisöön vuokrissa kerätyt varat.

ARAN käsityksen mukaan on selvää, että kauppa, kun se toteutetaan myymällä vain vuokralokiinteistöt ja jättämällä vuokrissa kerätyt korjausrahat myyjäyhtiöön, ei ole arava- ja korkotukilainsäädännön hengen mukaista. Edellä mainittujen lakien yleishyödyllisyysäännösten tavoitteena on varmistaa valtion tuen ohjautuminen sosiaalisiin perustein valituille asukkaille, taata omistajien toiminnan säilyminen terveellä pohjalla, pienentää riskejä ja estää kilpailun vääristyminen. Luovutuksensaajan nimeäminen

VVO Asunnot Oy:n hakemalla tavalla voi olla myös ARAn valvojan roolin kannalta ristiriitaista. ARAn tehtävänä on valvoa, että yleishyödylliset yhteisöt noudattavat yleishyödyllisyysvaatimuksia ja että ARA-vuokratalojen vuokrat määritellään omakustannusperusteisesti. Asian monimutkaisuuden ja merkittävän painoarvon takia ARA on pyytänyt päätöksentekonsa tueksi asiantuntijalausuntoa professori Jukka Mähöseltä siitä, onko ARAlla mahdollisuus olla hyväksymättä kauppaa ja toisaalta, jos kauppa hyväksytään, mitä omistajan sijoittamia varoja enimmäisluovutuskorvausta laskettaessa voidaan ottaa huomioon.

Professori Mähönen lausunnossaan toteaa, että ARAlla on harkintavaltaa päättäessään luovutuksensaajan nimeämisestä. Säännösten mukaan arava- tai korkotukivuokratalo voidaan luovuttaa ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää arava- tai korkotukilaina. Säännöksistä ei professori Mähösen lausunnon mukaan ilmene, että ARAlla olisi velvollisuus nimetä luovutuksensaaja pelkästään luovuttajan ehdotuksesta, jos luovutuksensaaja täyttää säännösten edellytykset esimerkiksi yleishyödyllisyydestä. ARA voi ottaa myös huomioon luovutuksensaajan arvioitun kyvyn suoriutua arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisista velvotteista. Olennaista on tällöin luovutuksensaajan kyky pitää asuntojen vuokrat lakien edellyttämällä tasolla.

Lausunnon mukaan päätöstä harkittaessa on olennaista arvioida, kuinka luovutuksensaaja kykenee varautumaan tuleviin perusparannuksiin ja korjauksiin. ARAlla on oikeus asettaa nimeämisen edellytykseksi luovutuksensaajan arvioitu kyky pitää omakustannusvuokrat tältäkin osin lain mukaisella taholla. ARAlla olisi näin periaatteessa oikeus tehdä perusteltu hallintopäätös, jolla se hylkää VVO Asunnot Oy:n pyynnön Kiinteistö Oy M2-kodit nimeämiseksi luovutuksensaajaksi, jos ARA katsoo, että Kiinteistö Oy M2-Kodit ei täytä näiltä osin aravalain 15 a §:n ja korkotukilain 24 §:n sekä aravarajoituslain 7 §:n ja korkotukilain 13 §:n vaatimuksia. Lausunnossa todetaan myös, että tämä kysymys on erotettava siitä, että ARA voi peruuttaa yhteisön yleishyödyllisyysstatuksen (tässä VVO Asunnot Oy:n), jos yhteisö ei toimi yleishyödyllisyysedellytysten mukaisesti. Yleishyödyllisyyden peruuttamisesta ARA voi päättää vasta, kun se on nimennyt luovutuksensaajan. Mähönen viittaa lausunnossaan korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuihin KHO 2015:35, KHO 2015:36 ja KHO 2015:37 erimerkkeinä ARAn harkintavallasta.

ARAn arvion mukaan ARAn yleishyödylliseksi nimeämän Y-Säätiön kokonaan omistama yhtiö, Kiinteistö Oy M2-Kodit (myös yleishyödylliseksi nimetty), on sellainen laissa tarkoitettu yhtiö, jolle voitaisiin myöntää arava- tai korkotukilaina. Y-Säätiö on valtakunnallinen toimija, joka on toiminut pitkään sosiaalisen asuntojen vuokraustoitinnan parissa hankkimalla ja vuokraamalla asuntoja asunnottomille sekä sittemmin laajentanut toimintaansa sosiaalisten perustein vuokrattavien vuokratalojen uudisrakentamiseen. Y-säätiön taloudellinen tilanne on vakaa. Vuonna 2014 säätiön taseen loppusumma oli 339,4 milj. euroa, josta pitkäaikaista velkaa oli 58,6 milj. euroa. Omavaraisuusaste oli 80 %. Kiinteistö Oy M2-Kodit on aloittanut toimintansa vuonna 2003. Sen vuoden 2014 taseen loppusumma oli 24,3 milj. euroa, josta pitkäaikaista velkaa oli 21,6 milj. euroa. Omavaraisuusaste oli 7,3 %. Näillä perusteilla, ottaen huomioon myös Y-Säätiön taloudellinen asema ja vakavaraisuus, ARA arvioi, että Y-Säätiön kokonaan omistama Kiinteistö Oy M2-Kodit kykenee suoriutumaan arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisista velvollisuuksista ja pitämään asuntojen vuokrat lakien edellyttämällä tasolla, ja esittää, että Kiinteistö Oy M2-Kodit nimetään VVO Asunnot Oy:n hakemuksen mukaisesti luovutuksensaajaksi.

Viitaten professorin lausunnossa mainitsemaan ARAn toimivaltaan sanktoida VVO Asunnot Oy:tä mahdollisesta yleishyödyllisyysäännösten rikkomisesta, ARA ei esitä yleishyödyllisyyden peruuttamista sanktiona harkittavaksi, koska odotettavissa on, että VVO Asunnot Oy tulee itse hakemaan yleishyödyllisyyden peruuttamista sen jälkeen, kun tämä luovutusasia on ARAssa ratkaistu. Muita sanktiokeinoja yleishyödyllisyyden peruuttamisen lisäksi ei tässä tapauksessa ole käytössä.

Enimmäisluovutuskorvauksen vahvistaminen

Aravarajoituslain 10 §:ssä ja korkotukilain 15 §:ssä määritellään, miten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisten vuokra-asuntojen korkein sallittu luovutushinta määrätään. Säännösten mukaan luovutuskorvausta laskettaessa otetaan huomioon ensinnäkin omistajan sijoittamat omat varat, jotka on tarvittu asunnon hyväksytyjen rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi arava- tai korkotukilainan lisäksi. Huomioon otetaan myös omien varojen lisäys, joka on tehty perusparannusten ja muiden hyväksytyjen menojen rahoittamiseksi.

VVO Asunnot Oy ja Kiinteistö Oy M2-Kodit ovat 12.1.2016 allekirjoittamassaan kauppakirjassaan sopineet alustavasta kauppahinnasta ja samalla sopineet, että lopullinen kauppahinta on ARAn vahvistama luovutuskorvauksen enimmäismäärä vähennettynä eräillä kauppakirjassa tarkemmin mainituilla vähennyksillä.

Kaupassa siirtyy VVO Asunnot Oy:ltä Kiinteistö Oy M2-Kodeille noin 200 ARA-kohdetta, jolle kullekin ARA laskee ja vahvistaa enimmäisluovutuskorvauksen. Prosessi ARAssa on vielä kesken. VVO Asunnot Oy:n pyynnöstä ARA tekee päätökset kahdessa erässä. Ensin käsitellään hakemukset, joiden osalta ei ole epäselvyyttä tai näyttökysymystä siitä, miten kohteen rahoittamiseen tarvittavat omat varat on rahoitettu. Sen jälkeen ARA käsittelee ne hakemukset, joiden osalta ARAn on pyydettävä VVO:lta tarkempaa selvitystä omien varojen laadusta ja olemassaolosta.

Esitys Hyväksyttäneen, että ARAssa käsitellään VVO Asunnot Oy:n hakemus luovutuksen saajan nimeämiseksi pyydetty asiantuntijalausunto ja edellä esitetyt perusteet huomioon ottaen

Esittelijä Hannu Rossilahti

Liite Professori Jukka Mähösen 25.02.2016 päivätty lausunto

