



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

TARKASTUSKERTOMUS

Dnro 22151/651/16

30.6.2017

Nuorisosäätiö sr

Hiihtäjätie 7

00810 Helsinki

Tarkastuskohde

Nuorisosäätiö sr

Ajankohta

6.6.2016 - 29.6.2017, josta Nuorisosäätiön toimitiloissa 23.11.2016, 19.12.2016 ja 22.12.2016.

Tarkastukseen osallistuneet

ARAN ylitarkastaja Mikko Laakso ja ylitarkastaja Ritva Weckström.
Deloitte Oy:stä KHT-tilintarkastajat Liisa Mäkikangas ja Ari Hakkola.

Toimivalta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA valvoo aravalain (1189/1993) 15 c §:n ja korkotukilain (Laki vuokra-asuntolainojen ja asu-misoikeuslainojen korkotuesta 604/2001) 26 §:n mukaan, että ARAn yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö, sellainen yhtiö, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta sekä aravalain 15 b §:ssä tai korkotukilain 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö täyttävät aravalain 15 a §:n ja korkotukilain 24 §:n mukaiset yleishyödyllisyysedellytykset ja toimivat niiden mukaisesti.

Tarkastuksen tavoite ja laajuus

Tarkastuksen tavoitteena oli selvittää noudattaako Nuorisosäätiö sr ja sen omistamat kiinteistöyhtiöt toiminnassaan arava- ja korkotukilain yleishyödyllisyysäännöksiä. ARA on käynnistänyt tarkastuksen keväällä 2016 yleishyödyllisyysvalvonnan yhteydessä tehtyjen sijoitustoimintaa koskevien havaintojensa sekä YLEn esille tuomien säätiön hallintoa ja sijoitustoimintaa koskevien havaintojen perusteella. Elokuussa 2016 tarkastusta päätettiin täydentää ulkopuolisen tilintarkastusyhteisön tekemällä erityistarkastuksella. ARA on käyttänyt tarkastuksessa ulkopuolisenä asiantuntijana Deloitte Oy:tä (jäljempänä Deloitte). Deloitteen tarkastuskertomus on liitteenä 1. Tarkastus on kohdistunut erityisesti ajalle 1/2013-9/2016.

Ilmoitusvelvollisuuden rikkominen ja toimiminen toimialaa koskevien säännösten vastaisesti

Aravalain 15 a §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan ARAn yleishyödylliseksi nimeämän yhteisön sekä sellaisen yhtiön, jossa yhteisöllä on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu määräysvalta, toimialana pitää olla vuokra- ja asu-oikeusasuntojen rakentaminen ja

hankkiminen sekä näiden vuokraaminen sosiaalisin perustein tai tarjoaminen asumisoikeusasunnoiksi tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset olot kohtuullisin kustannuksin. Vastaava säännös on myös korkotukilain 24 §:ssä.

Aravalain 15 c §:n 2 momentin mukaan yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa ARAlle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta 15 a §:ssä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen. Vastaava säännös on myös korkotukilain 26 §:n 2 momentissa.

Nuorisosäätiön 7.7.2016 rekisteröidyn sääntömuutoksen jälkeen säätiön tarkoituksena on sosiaalinen nuorisotyö ja erityisesti nuorison kasvatustyön kehittäminen sekä nuorten itsenäistymisen tukeminen. Tarkoituksensa toteuttamiseksi säätiö vuokraa asuntoja nuorille ja mahdollisesti henkilöille, jotka kuuluvat sellaiseen erityisryhmään, jotka tarvitsevat erityistä tukea myös varsinaisen nuoruusiän jälkeenkin ja jotka ovat tulleet säätiön vuokralaisiksi nuorina. Asuntojen vuokrausta ohjaavat sosiaaliset perusteet, jossa harjoitetaan sosiaalista neuvonta-, valistus- ja kasvatustyötä sekä järjestetään ohjattua vapaa-ajan toimintaa.

Nuorisosäätiö voi sääntöjensä mukaan toteuttaa tarkoitustaan myös kaikilla muilla tarkoitusta edistävillä toimintamuodoilla. Säätiö voi toteuttaa tarkoitustaan omassa toiminnassaan, kokonaan tai osittain omistamiensa yhtiöiden kautta taikka muiden yhteisöjen tai säätiöiden kanssa yhteistyössä. Säätiö voi harjoittaa toimintamuotojensa rahoittamiseksi kaikkea laillista liiketoimintaa.

Voimassa olevien sääntöjen mukaan Nuorisosäätiön toimiala (toimintamuodot) ei ole se, mikä sen aravalain ja korkotukilain säännösten mukaan pitää olla. Alustavassa tarkastuskertomuksessa ARA totesi, että Nuorisosäätiö rikkoi aravalain ja korkotukilain säännöksiä, koska se ei ilmoittanut sääntömuutoksesta etukäteen. Nuorisosäätiö esitti vastineessaan, että Aki Haaro ilmoitti 22.6.2016 sääntömuutosasiasta Mikko Laaksole.

Nuorisosäätiö totesi vastineessaan myös, että säätiöllä ei ole toimialaa. Tämä pitää paikkaansa, mutta edellä mainittuja toimialaa rajoittavia aravalain ja korkotukilain säännöksiä pitää ARAn käsityksen mukaan tulkita säätiön ollessa kyseessä niin, että termillä "toimiala" viitataan säätiön osalta sen toimintamuotoihin.

ARA toteaa, että Aki Haaro kyllä ilmoitti sääntömuutosasiasta 22.6.2016 kuten Nuorisosäätiö vastineessaan ilmoitti. Tämä tapahtui kuitenkin vasta ARAn tarkastuksen jo alettua, ja Aki Haaro ilmoitti asiasta samalla, kun toimitti ARAn pyytämiä asiakirjoja. Haaro ilmoitti tällöin, että, "sääntömuutosasia on PRH:ssa käsittelyssä". ARA huomauttaa myös, että asiasta oli päätetty Nuorisosäätiön hallituksessa jo paljon aikaisemmin kuin ARAlle on asiasta ilmoitettu, sillä hallitus oli hyväksynyt sääntömuutoksen 19.4.2016. ARA katsoo, että sen alustavassa tarkastuskertomuksessa tekemiä johtopäätöksiä ei tältä osin ole tarvetta muuttaa.

ARA on huomauttanut Nuorisosäätiötä 26.8.2016 järjestetyssä Nuorisosäätiön johdon ja ARAn tapaamisessa sen säännöissä määritellyn nykyisen toimialan olevan aravalain ja korkotukilain säännösten vastainen. Tämän jälkeen on käyty vuoropuhelua ARAn ja Nuorisosäätiön välillä

siitä, miten sääntöjä pitäisi muuttaa, jottei Nuorisosäätiö tältä osin rikkoisi aravalain ja korkotukilain yleishyödyllisyysäännöksiä. 16.6.2017 ARA sai konkreettisen ehdotuksen uusista säännöistä, jotka eivät vielä kaikilta osin täyttäneet aravalain ja korkotukilain yleishyödyllisyysvaatimuksia, jonka ARA ilmoitti Nuorisosäätiölle. Tämän jälkeen 22.6.2017 ARA sai sellaisen sääntömuutosehdotuksen, josta ARA saattoi ilmoittaa 22.6.2017 Nuorisosäätiölle, että ARAlla ei ole huomauttamista uusiin sääntöihin. 26.6.2017 Nuorisosäätiö ilmoitti, että Nuorisosäätiön hallitus päätti kyseisenä päivänä sääntöjen muuttamisesta, ja että sääntöjen muuttamista koskeva ilmoitus on toimitettu Patentti- ja rekisterihallitukselle kyseisenä päivänä.

Sen lisäksi, että Nuorisosäätiön säännöt olivat aravalain ja korkotukilain yleishyödyllisyysäännösten vastaiset, on Nuorisosäätiö myös tosiasiallisesti toiminut vastoin laissa mainittua toimialaa, sillä se harjoittaa esimerkiksi laajamittaista sijoitustoimintaa muun muassa rahasto- ja asuntosijoitusten muodossa. Nuorisosäätiö on myös laajentanut toimintaansa Viroon. Nuorisosäätiön hallituksen kokospöytäkirjan 1/2016 mukaan tämä johtuu muun muassa siitä, että Tallinnassa on suuri määrä suomalaisia ja muun maalaisia nuoria ja Suomea parempi vuokratuotto.

Nuorisosäätiö on toiminut merkittävästi vastoin edellä mainittuja yleishyödyllisyysäännöksiä määrittämällä toimintamuotonsa (toimiala) sellaiseksi, ettei se täytä yleishyödyllisyysäännösten edellytyksiä ja olemalla ilmoittamatta yleishyödyllisyyteen vaikuttavasta asiasta etukäteen ARAlle sekä myös tosiasiallisesti toimimalla yleishyödyllisyysäännösten toimialaa koskevan säännöksen vastaisesti. ARA katsoo, että sen alustavassa tarkastuskertomuksessa tekemiä johtopäätöksiä ei tältä osin ole tarvetta muuttaa.

Riskinotto sijoitustoiminnassa

Aravalain 15 c §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä. Vastava säännös on korkotukilain 24 §:ssä. Nuorisosäätiö esitti vastineessaan virheellisesti, ettei sijoitustoimintaa ohjaavia laintasoisia säännöksiä olisi. Edellä mainitut yleishyödyllisyysäännökset kieltävät kaiken muun riskinoton kuin sellaisen, joka liittyy sosiaaliseen asuntotuotantoon. Sijoitustoiminta on siten lähtökohtaisesti kokonaan kiellettyä, sillä siihen liittyy aina riskejä, jotka eivät liity sosiaaliseen asuntotuotantoon.

ARA on 23.1.2013 lähettänyt kaikille sen yleishyödylliseksi nimeämille yhteisöille ml. Nuorisosäätiö yleiskirjeen (Dnro 18818/651/13), joka käsittelee pääasiassa yleishyödyllisten yhteisöjen riskinottoa ja lainanantoa. Kirjeen mukaan yhteisöjen on sijoitettava rahavarat riskittömällä tavalla ja toisaalta, jos yhteisöillä on sellaisia sijoituksia, joissa pääoman menettäminen on mahdollista, pitää sellaiset sijoitukset purkaa ja ohjata varat riskittömiin sijoituskohteisiin.

ARA täsmensi ja muutti 8.10.2014 aiempaa ohjeistustaan, kun se antoi ohjeen yhteisön toiminnan riskeistä ja varojen sijoittamisesta (Dnro 2048/651/14). Ohje lähetettiin postitse kaikille ARAn yleishyödylliseksi nimeämille yhteisöille, myös Nuorisosäätiölle. Ohjeella ARA halusi täsmentää ja selkeyttää aravalain 15 §:n 1 momentin 5 kohdan ja korkotukilain

24 §:n 1 momentin 5 kohdan sisältöä ja sitä, miten pykälissä tarkoitettuja yleishyödyllisyyden kriteereitä ARA valvovana viranomaisena arvioi.

ARA väljensi 8.10.2014 antamallaan ohjeella jonkin verran tulkintaansa siitä, miten sen yleishyödyllisiksi yhteisöiksi nimeämien yhteisöjen riskinottoa pitäisi arvioida. Koska joihinkin yleishyödyllisiin yhteisöihin voi olla kertynyt huomattaviakin rahamääriä muun muassa korjauksiin varautumisen muodossa, katsoi ARA, että on perusteltua pyrkiä hoitamaan omaisuutta mahdollisimman pienellä riskillä, mutta kuitenkin niin, että tavoitteena olisi omaisuuden arvon säilyminen myös nykyisessä haastavassa korkotilanteessa.

Deloitte on tarkastellut säätiön sijoitustoimintaa ja riskinottoa liitteessä 1. Deloitte on tarkastuskertomuksessaan selvittänyt säätiökonsernin rahastosijoitusten riskiluokitusta käyttäen perusteena rahastoyhtiöiden sijoitussilleen ns. avaintietoesitteellä määrittämää luokitusta. Avaintietoesitteessä esitetään mm. rahaston riski-tuotto profiili, joka kertoo sen, mihin riskiluokkaan asteikolla 1-7 rahasto kuuluu historialliseen arvonvaihteluunsa perustuen.

Riskiluokissa 4-6 sijoitukseen kohdistuva riski on avaintietoesitteiden luokituksen mukaan kohtalainen tai suurehko. [REDACTED]

Nuorisosäätiö on alustavaan tarkastuskertomukseen antamassaan vastineessa selvittänyt yksityiskohtaisesti sijoituksiaan. Nuorisosäätiö on esittänyt vastineessa myös, että Nuorisosasuntojen Isännöinti Oy ryhtyy selvittämään, miten työehtosopimuksen määräyksiä pystytään muuttamaan niin, että työnantajalle ei aiheudu työnantajalle työlainsäädännöstä johtuvia seuraamuksia. Nuorisosäätiö jatkaa vastineessaan, että työehtosopimuksen muuttamisen jälkeen viikkolomaosakkeiden realisointi on mahdollista. ARA kuitenkin toteaa, että viikkolomaosakkeiden realisointi ja työehtosopimuksen muuttaminen eivät ole ARAn edellyttämiä toimenpiteitä.

ARA toteaa, että Nuorisosäätiön vastineessa ollut tapa arvioida rahaston riskiluokka on ARAn käsityksen mukaan virheellinen. Rahastoja pitää arvioida ns. "avattuna", eikä käyttää keskimääräistä luottoluokitusta.

ARAn käsityksen mukaan merkittävimmät riskit liittyvät rahastosijoitukseen, jotka ovat avaintietoesitteissä luokiteltu riskiluokkiin 4-6. Nuorisosäätiön on luovuttava suurehkon riskin rahastosijoituksista kokonaan ja huolehdittava, että kohtalaisen riskin rahastojen osuus rahastosijoituksista on korkeintaan 10 %.

Lainananto yleishyödyllisen osion ulkopuolisille yhteisöille

Aravalain 15 a §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan yhteisö ei anna lainaa muulle kuin 15 b §:ssä tarkoitetulle yhteisölle eikä anna vakuutta muun kuin 15 b:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta, paitsi jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 15 b:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen. Korkotukilain 24 §:ssä on vastaava säännös.

Aravalain 15 b §:n mukaan sovellettaessa 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena ARAn yleishyödylliseksi nimeämää yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita ARAn yleishyödylliseksi nimeämiä yhteisöjä

2) yhteisöjä, joilla on aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratilojen käyttöä, luovutuksesta ja omaksi lunastamisesta annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita;

3) yhteisöjä, joilla on vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) 10 §:ssä tarkoitetun 20 vuoden käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita; sekä

4) yhteisöjä, joilla on asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuja asuntotuotantolain (247/1966) 6 §:n 1 momentin 8 kohdan, tämän lain 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) 3 §:n taikka vuokra- ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 20 §:n nojalla lainoitettuja asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita edellyttäen, että asunnot tai osakkeet ovat asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. (29.12.2005/1211).

Vastaavat säännökset ovat korkotukilain 24 §:n 1 momentin 5 kohdassa ja 25 §:ssä.

Edellä mainittujen säännösten mukaan Nuorisosäätiön ja sen rajoitustenalaista asuntokantaa omistavien tytäryhtiöiden välillä on mahdollista antaa ja ottaa lainaa. ARA kuitenkin havaitsi tarkastuksessaan, että Nuorisosäätiö on antanut lainaa myös konsernin yleishyödylliseen osioon kuulumattomille yhteisöille. Nuorisosäätiö on ARAn alustavaan tarkastuskerptomukseen antamassaan vastineessa selvittänyt konsernin yleishyödylliseen osioon kuulumattomille yhteisöille antamia lainoja. Nuorisosäätiön mukaan osa lainoista on annettu ARA-yleishyödyllisen konsernin sisällä oleville yhtiöille ja osa on annettu yleishyödyllisen konsernin ulkopuolisille Nuorisosäätiön omistamille tytäryhtiöille. Nuorisosäätiön vastineen mukaan kaikilla sisäisillä lainoituksilla on edistetty kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista nuorille.

ARA toteaa, että aravalain 15 a §:n 1 momentin 5 kohta ja korkotukilain 24 §:n vastaava säännös kieltää yksiselitteisesti lainanannon konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolelle. ARAn käsityksen mukaan sillä ei ole merkitystä mihin tarkoitukseen lainat on annettu.

[REDACTED]

Lisäksi Nuorisosäätiön tytäryhtiö Kiinteistö Oy Pääskynpesät, joka on saanut korkotukilainaa, on antanut lainaa konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolisille sisaryhtiöille [REDACTED]

[REDACTED]

Kiinteistö Oy Antinaravat, joka omistaa aravakohteet, on antanut lainaa konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolisille sisaryhtiöille [REDACTED]

[REDACTED]

Nuorisosäätiö esittää vastineessaan, että yleishyödylliseen osioon kuuluvien tytäryhteisöjen yleishyödyllisen konsernin ulkopuolelle antamat lainat ovat tilapäislainoja, ja että niillä on edistetty kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista nuorille. Tähän ARA toteaa edelleen, että sillä ei ole merkitystä mihin tarkoitukseen lainat on annettu, sillä aravalain ja korkotukilain yleishyödyllisyysäännökset kieltävät kaiken lainanannon konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolelle.

Konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolelle annetut lainat on eritelty tarkemmin liitteissä 2 ja 3.

Kuten edellä on todettu, lainanantoa rajoittavien säännösten mukaan Nuorisosäätiön ja sen rajoitustenalasta asuntokantaa omistavien tytäryhtiöiden välillä on mahdollista antaa ja ottaa lainaa. Lainananto konsernin ulkopuolelle on kokonaan kielletty, kuten edellä on todettu. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Deloitte
käytettävissä olleen aineiston perusteella lainasaaminen on ollut vakuudeton kiinnityksen saamiseen asti. Nuorisosäätiö esitti alustavaan tarkastuskertomukseen antamassaan vastineessa, että lainalla olisi ollut vakuus jo ennen kiinnityksen saamista, mutta Nuorisosäätiö ei ole esittänyt mikä vakuus lainalle olisi ollut. ARA toteaa, että laina on joka tapauksessa yleishyödyllisyysäännösten vastaisesti konsernin ulkopuolelle annettu laina.

[REDACTED] Lainasta on laadittu 14.9.2016 päivätty velkakirja, jonka mukaan laina on vakuudeton. Lainasopimuksen on allekirjoittanut sekä lainanantajan että lainansaajan puolesta Aki Haaro.

Edellä esitetyn perusteella on selvää, että Nuorisosäätiö on antanut huomattavia määriä lainoja konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolelle ja siten rikkonut merkittävästi aravalain ja korkotukilain edellä mainittuja yleishyödyllisyyttä koskevia säännöksiä. ARA katsoo, että sen alustavassa tarkastuskertomuksessa tekemiä johtopäätöksiä ei tältä osin ole tarvetta muuttaa.

Annetut vakuudet yleishyödyllisen osion ulkopuolelle

Kuten edellä on mainittu, yleishyödyllisyysäännösten mukaan Nuorisosäätiön ja sen rajoitustenalaista asuntokantaa omistavien tytäryhtiöiden välillä on mahdollista antaa vakuuksia toistensa velvoitteista. ARA kuitenkin havaitsi tarkastuksessaan, että Nuorisosäätiö on antanut muun muassa laajamittaisesti omavelkaisia takauksia ulkopuolisten toimijoiden velvoitteista. Nuorisosäätiö on vastineessaan selvittänyt edellä mainittuja vakuuksia, ja ARA on osin tarkentanut johtopäätöksiään vakuuksien euromääristä. ARAn lopulliset johtopäätökset edellä mainituista sitoumuksista on esitetty liitteessä 4.

Edellä todetun perusteella on selvää, että Nuorisosäätiö on antanut vakuuksia konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolisten yhteisöjen velvoitteista ja siten rikkonut merkittävästi aravalain ja korkotukilain yleishyödyllisyyttä koskevia säännöksiä. ARA katsoo, että sen alustavassa tarkastuskertomuksessa tekemiä johtopäätöksiä ei tältä osin ole tarvetta muuttaa.

Riskinotto kiinteistösijoituksissa ja investoinneissa

Aravalain 15 a §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä. Vastaava säännös on korkotukilain 24 §:ssä.

Hallituksen esityksessä (HE 274/1998) todetaan, että 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.

Deloitte on tarkastellut Nuorisosäätiön kiinteistösijoituksia ja -investointeja. Havaintoja on tarkasteltu yksityiskohtaisesti tämän tarkastuskertomuksen liitteenä olevassa Deloitte'n laatimassa tarkastuskertomuksessa.

Nuorisosäätiö on antamassaan vastineessa käsitellyt yksityiskohtaisesti sen tekemiä kiinteistöinvestointeja. Nuorisosäätiö on verrannut vastineessaan kasvuvauhtiaan muihin toimijoihin. Vertailu ei kuitenkaan anna oikeaa kuvaa tilanteesta. Nuorisosäätiön kiinteistöinvestoinnit ovat parin viime vuoden aikana olleet moninkertaiset aiempiin vuosiin verrattuna.

Investointien jakaminen koko toiminta-ajalle ei anna asiasta oikeaa kuvaa. Tarkemmat havainnot investoinneista on esitetty liitteessä 1.

Nuorisosäätiö esittää vastineessaan myös, että Nuorisosäätiön vapaarahoitteinen toiminta on käynyt ilmi ARAlle jo Nuorisosäätiötä koskevan aikaisemman tarkastuksen yhteydessä (8.2.2010 Dnro 15750/651/09). Nuorisosäätiö toteaa vastineessaan, että ARAn tarkastuskertomuksessa todetaan, että yhteisö voisi omistaa myös vapaarahoitteisia asuntoja ja liiketiloja ottaen huomioon kuitenkin sen, että niiden omistuksesta ei saa aiheutua yleishyödyllisyyslaissa tarkoitettua kiellettyä riskiä nimetyille yleishyödylliselle yhteisölle eikä konsernin niin sanottuun yleishyödylliseen osioon kuuluville yhteisöille.

Kuten edellä on todettu, on vapaarahoitteisten kiinteistöinvestointien määrä kasvanut parin viime vuoden aikana moninkertaisiksi aikaisempiin vuosiin verrattuna. ARAn käsityksen mukaan kiinteistöinvestointien määrän ja niihin liittyvän rahoitustarpeen erittäin voimakas kasvu on aiheuttanut merkittäviä riskejä Nuorisosäätiö-konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluville yhteisöille.

ARA toteaa, että alustavan tarkastuskertomuksen johtopäätöksiä ei ole Nuorisosäätiön antaman vastineen johdosta syytä muuttaa ja edelleen voidaan pitää selvänä, että Nuorisosäätiö on tältä osin toiminut merkittävästi vastoin edellä mainittuja aravalain ja korkotukilain yleishyödyllisyyttä koskevia säännöksiä.

Johtopäätökset

Aravalain 15 c §:n 3 momentin mukaan, jos yleishyödyllinen yhteisö ryhtyy 15 a §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, ARAn on kehoitettava yhteisöä korjaamaan asiantila asetamassaan määräajassa. Vastaava säännös on korkotukilain 26 §:n 3 momentissa.

ARA voi aravalain 15 d §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan peruuttaa yleishyödyllisen yhteisön nimeämisen, jos yhteisö tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva 15 b §:ssä tarkoitettu yhteisö ei enää täytä 15 a §:ssä tarkoitettuja edellytyksiä tai toimii niiden vastaisesti. Korkotukilain 27 §:ssä on korkotukilain osalta vastaava säännös.

Aravalain 37 §:n 2 momentin mukaan, jos yleishyödyllisen yhteisön nimeäminen peruutetaan 15 d §:n nojalla, voidaan yhteisöllä tai samaan konserniin kuuluvalla 15 b §:ssä tarkoitettulla muulla yhteisöllä olevat valtion asuntolainat irtisanoa kokonaan tai osittain takaisin maksettaviksi kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Jos syy nimeämisen peruuttamiseen poistuu tänä aikana, irtisanominen on peruutettava.

Korkotukilain 37 §:n mukaan jos yleishyödyllisen yhteisön nimeäminen peruutetaan korkotukilain 27 §:n tai aravalain 15 d §:n nojalla, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi 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 poistuu tänä aikana.

Tarkastuksessa esiin tulleiden seikkojen perusteella voidaan todeta, että Nuorisosäätiön toiminta on ollut merkittävästi aravalain ja korkotukilain säännösten vastaista. Lisäksi Nuorisosäätiö on toiminnassaan ollut piittaamatta ARAn antamasta ohjeistuksesta.

Allekirjoittaneet ARAn tarkastajat esittävät, että tarkastukseen perustuen ARA käynnistää laissa mainitut seuraamusmenettelyt antamalla Nuorisosäätiölle aravalain 15 c §:n ja korkotukilain 26 §:n 3 momentin mukaisen kehotuksen, jossa ARA kehottaa Nuorisosäätiötä ryhtymään korjaaviin toimenpiteisiin välittömästi siten, että korjaavat toimenpiteet on toteutettu asetetun määräajan kuluessa. Jos Nuorisosäätiö ei menettele näin, ARA peruuttaa viime kädessä Nuorisosäätiön yleishyödylliseksi nimeämisen ja mahdollisesti osin tai kokonaan irtisanoo aravalainat ja lakkauttaa korkotuen.

Tämä lopullinen tarkastuskertomus on julkinen asiakirja viranomaisen toiminnasta annetun lain (621/1999) 6 §:n mukaan. Tarkastuskertomus voi kuitenkin olla osittain salassa pidettävä asiakirja, jos se sisältää esimerkiksi liikesalaisuuksia.

Lahdessa 30.6.2017

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)



Mikko Laakso
ylitarkastaja, OTM, KTM



Ritva Weckström
ylitarkastaja, HM, JHT

LIITTEET

Liite 1 Deloitte: Tarkastuskertomus

Liite 1.1 Deloitte: Tarkastuksessa käytettävissä ollut materiaali

Liite 1.2 Deloitte: Tietoja joukkovelkakirjalainojen riskeistä

Liite 1.3 Deloitte: Avaintietoesitteet

Liite 2 Laskelma Nuorisosäätiön lainat ja saamiset konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolisille yhteisöille

Liite 3 KOy Pääskynpesien ja KOy Antinaravien lainat ja muut saamiset konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolisille yhteisöille

Liite 4 Nuorisosäätiön antamat vakuudet konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolisten yhteisöjen vastuista