

# Ohjauskirje

## yleishyödyllisyydestä ja vuokranmäärityksestä

ARAN yleishyödylliseksi nimeämien yhteisöjen on toimitettava ARAlle vuosittain niiden toimintaa ja taloutta koskevia tietoja (ns. vuositiedot). ARA on viime vuosina kohdentanut vuositietojen perusteella tehtäviä tarkastuksia erityisesti yleishyödyllisiin säätiöihin ja yhdistyksiin. Tarkastuksissa on tehty havaintoja yleishyödyllisyyttä ja vuokranmääritystä koskevien säännösten noudattamisessa.

Tällä ohjauskirjeellä ARA haluaa tuoda esiin seikkoja, joihin yhteisöjen on erityisesti kiinnitettävä huomiota (luvut 1 ja 2) ja tarvittaessa tehtävä korjaavia toimenpiteitä. Lisäksi ARA muistuttaa asuntokannan kehittämisen tärkeydestä sekä siihen saatavilla olevista valtion tukitoimenpiteistä (luku 3).

ARA antaa mielellään ohjausta ja neuvontaa säännösten noudattamisessa. ARAn ohjauksen ja valvonnan yhteystiedot ovat tämän kirjeen lopussa.

### 1 Yleishyödyllisyys

ARAN yleishyödylliseksi nimeämien yhteisöjen on noudatettava toiminnassaan aravalain ja korkotukilain mukaisia yleishyödyllisyyssäännöksiä. Yleishyödyllisyyssäännökset tulivat voimaan 1.1.2000 ja ne ulotettiin koskemaan myös sellaisia lainansaajayhteisöjä, jotka valtioneuvosto tai Valtion asuntorahasto oli ennen yleishyödyllisyyssäännösten voimaantuloa nimennyt.

Yhteisön on toimittava yleishyödyllisyyssäännösten mukaan niin kauan, kunnes ARA on päätöksellään peruuttanut yhteisön yleishyödylliseksi nimeämisen.

**Osoite**

PL 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

**Adress**

PB 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahtis

**Puhelin . Telefon**

029 525 0800

**Web**

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

**E-mail**

[kirjaamo.ara@ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi)  
[etunimi.sukunimi@ara.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ara.fi)  
[fornamn.slaktnamn@ara.fi](mailto:fornamn.slaktnamn@ara.fi)

## **1.1 Toimiala ja toimintamuodot**

Yleishyödyllisen 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.

Säätiöiden ja yhdistysten kohdalla toimialalla viitataan niiden toimintamuotoihin.

Toimialarajoitus ei estä toimintaa, joka liittyy yhteisön sosiaaliseen asuntojen omistamiseen ja vuokraustoimintaan, kuten esimerkiksi isännöinti-, hallinto- ja kiinteistöhuoltopalveluja.

Yhteisö voi omistaa myös vapaarahoitteisia asuntoja ja liiketiloja sekä harjoittaa joissain määrin palveluliiketoimintaa omistamissaan palvelutaloissa kuitenkin siten, ettei kyseisestä muusta toiminnasta aiheudu yhteisölle yleishyödyllisyysäännöksissä tarkoitettuja kiellettyjä riskejä. Muu toiminta on kuitenkin pidettävä aina kirjanpidollisesti erillään ARA-asuntojen vuokraustoiminnasta (ks. seuraava luku).

### **1.1.1 Muun toiminnan eriyttäminen**

ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen tulee lähtökohtaisesti eriyttää asuntojen omistaminen omaan yhtiöön, jos yhteisö harjoittaa maksullista palveluliiketoimintaa esimerkiksi vanhusten ja vammaisten palvelutaloissa. Eriyttäminen on erityisen tärkeää, jos muu toiminta on laajaa. Jos toiminnot pidetään erillään taloudellisesti ja kirjanpidollisesti, yhtiöittäminen ei ole välttämätöntä.

ARA on tarkastuksissaan ohjeistanut yhteisöjä, joissa muu toiminta on huomattavan laajaa verrattuna omakustannusvuokraustoimintaan, yhtiöittämään ARA-rajoitusten alaiset kohteet omaan yhtiöön, johon asukkaat olisivat suorassa vuokrasuhteessa. Tälle yhtiölle suositellaan myös hakemaan yleishyödyllisyysstatusta ARA:ta.

#### **Osoite**

PL 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

#### **Adress**

PB 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

#### **Puhelin . Telefon**

029 525 0800

#### **Web**

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

#### **E-mail**

[kirjaamo.ara@ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi)  
[etunimi.sukunimi@ara.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ara.fi)  
[fornamn.slaktnamn@ara.fi](mailto:fornamn.slaktnamn@ara.fi)

Tämän järjestelyn jälkeen entisen omistajayhteisön yleishyödyllisyysstatukselle haettaisiin peruuttamista.

## 1.2 Riskinotto sekä lainan- ja vakuudenanto

Yhteisö ei saa ottaa muita kuin yleishyödylliselle yhteisölle määriteltyyn sallittuun toimialaan liittyviä riskejä. Riskejä tulee arvioida myös lainan- ja vakuudenannossa sekä sijoitustoiminnassa. Riskienhallinnan tavoitteena on estää muusta liiketoiminnasta aiheutuvien sekä yhteisön omien että valtion riskien kasvaminen.

Yleishyödyllinen yhteisö ei saa antaa lainaa muulle kuin toiselle konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvalla yhteisölle<sup>1</sup>. Yleishyödyllinen yhteisö ei saa myöskään antaa vakuutta konsernin yleishyödyllisen osin ulkopuolelle. Poikkeuksena on vakuuden antaminen lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa yleishyödylliseen osioon kuuluvan yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen.

Kertyneiden varojen sijoittamisessa yleishyödyllisen yhteisön tavoitteena on oltava varojen arvon säilyttäminen, ei voiton tavoittelu. Varoja sijoittaessa on aina noudatettava erityistä varovaisuutta ja käytettävä riittävää asiantuntemusta.

Lisätietoa ARAn [Yleishyödyllisyysoppaassa](#).

## 1.3 Ilmoitusvelvollisuus ARAlle

ARAn tehtävänä on arava- ja korkotukilainsäädännön perusteella valvoa yleishyödyllisiksi nimettyjen yhteisöjen toimintaa. ARA pyytää vuosittain valvontatehtävänsä varten *vuositietoja* yleishyödyllisiksi nimettyjen yhteisöjen toiminnasta ja taloudesta. Yleisen valvontatehtävän lisäksi yhteisön ilmoittamien vuositietojen perusteella

---

<sup>1</sup> Konsernin yleishyödylliseen osioon kuuluvat käytännössä sellaiset yhteisöt, jotka ovat yleishyödylliseksi nimettyjä tai joilla on käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista ARA-asuntokantaa.

**Osoite**

PL 30  
Vesijärvenkatu II A  
15141 Lahti

**Adress**

PB 30  
Vesijärvenkatu II A  
15141 Lahti

**Puhelin . Telefon**

029 525 0800

**Web**

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

**E-mail**

[kirjaamo.ara@ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi)  
[etunimi.sukunimi@ara.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ara.fi)  
[fornamn.slaktnamn@ara.fi](mailto:fornamn.slaktnamn@ara.fi)

Dnro: ARA-05.00.00-2022-6  
9.11.2022

ARA arvioi myös yhteisön lainansaantikelpoisuutta, jos yhteisö ha-  
kee uusia valtion tukemia lainoja tai avustuksia ARA:ta.

Yhteisöt raportoivat vuositiedot ARAn verkkoasioinnissa [ARA-asunto-  
kannan ohjaus ja valvonta -palvelukokonaisuuden](#) kautta lähetettä-  
villä lomakkeilla. ARA lähettää yhteisöille verkkoasioinnin kautta eril-  
lisen tietopyynnön ja ohjeen vuositietojen raportointiin. Vuositieto-  
pyynnöt pyritään ajoittamaan kevääseen, koska suuri osa yhtei-  
söistä laatii tällöin myös tilinpäätöksen ja hoitaa muut viranomaisil-  
moitukset.

ARAn verkkoasiointiin kirjaudutaan Suomi.fi-valtuuksilla, jotka on  
hankittava ja pidettävä ajan tasalla. Lisätietoa [ARAn verkkosivulla](#).

### **1.3.1 Tuloslaskelmalomakkeen täyttäminen**

Yhtenä vuositietoina täytettävistä lomakkeista on tuloslaskelma. Yh-  
teisön pitää eritellä Tuloslaskelma-lomakkeelle omakustannusvuok-  
raustoiminta ja muu toiminta. ARA on havainnut puutteita näiden  
toimintojen jaottelussa. Muu toiminta -sarakeeseen täytetään  
vuokranmääritysrajoituksista vapaan vuokraustoiminnan ja yhteisön  
muun toiminnan käytössä olevien tilojen, kuten STEAn avustamien  
palvelu- ja yhteistilojen asuinneliöt sekä niiden käyttöaste. Muu toi-  
minta -sarakeessa esitetään myös yhteisön muun toiminnan tuotot  
ja kulut.

### **1.3.2 Yleishyödyllisyysilmoitus**

Yleishyödyllisen yhteisön täytyy etukäteen ilmoittaa ARA:lle sei-  
koista, joilla saattaa olla vaikutusta yleishyödyllisyydedellytysten  
täyttymiseen. Kyseessä on niin sanottu yleishyödyllisyysilmoitus.

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

#### **Osoite**

PL 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

#### **Adress**

PB 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

#### **Puhelin . Telefon**

029 525 0800

#### **Web**

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

#### **E-mail**

[kirjaamo.ara@ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi)  
[etunimi.sukunimi@ara.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ara.fi)  
[fornamn.slaktnamn@ara.fi](mailto:fornamn.slaktnamn@ara.fi)

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

Ilmoitus tehdään ARAlle etukäteen eli ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Ilmoitus tehdään vapaamuotoisesti ja se lähetetään sähköpostitse ARAn kirjaamoon tai ARAn verkkoasioinnin viestillä.

## 2 Vuokranmääritys

Vuokranmääritysrajoituksen alaisessa kohteessa vuokra tulee määrittellä omakustannusperiaatteella. Korkotukilain (604/2001) 13 §:n perusteella vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Vastaavat säännökset ovat aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä.

Vuokranmäärityksen rajoituksen alaisia kohteita tai asuntoja koskevat omakustannusvuokran määrittämiseen liittyvät säännökset soveltuvat myös ensi- ja jälleenvuokraustilanteisiin. Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että omakustannusperiaatetta noudatetaan koko vuokrausketjussa. Ensi- ja jälleenvuokrasopimuksista sekä asukkaiden sopimuksista täytyy käydä ilmi se, että kohteen vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen.

ARA suosittelee tutustumaan ARAn laatimaan [vuokranmääritysoppaaseen](#) sekä ottamaan omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen tueksi ARAn laatiman Excel-muotoisen [vuokranmääritysmallipohjan](#).

### 2.1 Jälkilaskelman laatiminen

Jälkilaskelman laatiminen on tullut korkotukilain 13 c §:n ja aravalain 7 c §:n mukaan pakolliseksi vuonna 2017 alkaneesta tilikaudesta lähtien. Vuokranmäärityksessä edellytetyn omakustannusperiaatteen noudattaminen voidaan osoittaa parhaiten jälkilaskelmalla.

#### Osoite

PL 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

#### Adress

PB 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

#### Puhelin . Telefon

029 525 0800

#### Web

www.ara.fi

#### E-mail

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

ARA pyytää ilmoittamaan Vuositietojen lisätiedot -lomakkeella yhteisön jälkilaskelmien osoittamat jäämät.

Korkotuki- ja aravalain mukaan jälkilaskelman osoittama jäämä tulee huomioida vuokranmäärityksessä siten, että edellisiltä vuosilta kertynyttä ali- tai ylijäämää otetaan vuositasolla huomioon kohtuullinen määrä pitäen vuokrien kehitys vuosittain mahdollisimman taseisena. ARA suosittelee ali- tai ylijäämän huomioon ottamista omakustannusvuokrien määrittämisessä 3–5 vuoden aikana.

ARA edellyttää, että jälkilaskelman laatimisessa käytetään ARAn julkaisemaa [jälkilaskelmamallipohjaa](#) tai yhteisön omaa, vastaavat tiedot sisältävää jälkilaskelmapohjaa.

## 2.2 Muu toiminta

Yhteisön on järjestettävä kustannusseurantansa ja kirjanpitonsa siten, että yhteisön harjoittama arava- ja korkotukiasuntojen omakustannusvuokraustoiminta ja siihen liittyvät tuotot ja kulut ovat helposti selvitettävissä. Palveluliiketoiminnan ja muun vuokraustoiminnan jälkilaskenta on myös eriytettävä siten, että toimintojen tulos on vaikeuksitta eriytettävissä ja todettavissa. Kulujen kohdistaminen eri toiminnoille ja kohteille tulee perustua aiheuttamisperiaatteeseen.

## 3 Asuntokannan kehittäminen

Omistajayhteisön on toimittava aktiivisesti estääkseen asuntojen tyhjäkäyttöä. Pitkittyessään tyhjäkäyttö rasittaa merkittävästi muiden asuntojen vuokria. ARAlla on käytössään erilaisia toimenpiteitä, joilla se voi tukea yhteisöjä asuntokannan sopeuttamisessa.

Asuntokantaa voidaan ensinnäkin sopeuttaa kysyntää vastaavaksi myymällä tai purkamalla. Alkuperäisten rajoitusten alaiset vuokra-asunnot ja vuokratalot voidaan myydä ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle ARAn määrittämällä hinnalla. Vuokratalon purkamiseen

### Osoite

PL 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

### Adress

PB 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

### Puhelin . Telefon

029 525 0800

### Web

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

### E-mail

[kirjaamo.ara@ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi)  
[etunimi.sukunimi@ara.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ara.fi)  
[fornamn.slaktnamn@ara.fi](mailto:fornamn.slaktnamn@ara.fi)

tarvitaan purkulupa ARA:ltä. Joissain tapauksissa ARA voi myös myöntää purkamisesta aiheutuviin kustannuksiin purkuavustusta (ks. seuraava luku). Lisäksi ARA:ltä voi hakea rajoituksista vapauttamista. Rajoituksista vapauttaminen on mahdollista, jos se edistää alueen asuntomarkkinatilannetta, ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai muusta erityisestä syystä.

Lisätietoja asuntokannan kehittämisen toimenpiteistä löytyy [ARAn verkkosivuilta](#).

Myös Valtiokonttori voi hakemuksesta myöntää erityyppisiä talouden tervehdyttämistoimia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokratalo-yhteisöille. Valtiokonttorin myöntämiä taloudellisia tukitoimenpiteitä ovat viivästyskorkohelpotus, tervehdyttämisavustus, lainaehtojen muuttaminen sekä rajoitus- ja purkuakordi. Tervehdyttämistoimien myöntämisen keskeisenä edellytyksenä on, että yhteisön talous voidaan tervehdyttämistoimien sekä hakijan ja omistajan omien toimien avulla saada kuntoon.

Lisätietoja näistä tervehdyttämistoimista löytyy [Valtiokonttorin verkkosivuilta](#).

### **3.1 Purkuavustus**

ARA voi myöntää aravavuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen avustusta valtion varoista. Purettava talo voi olla käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen tai myös rajoituksista vapautettu. Avustuksen edellytyksenä on ARAn myöntämä purkulupa tai vastaavat olosuhteet, jos rajoitukset eivät enää ole voimassa.

Purkuavustuksen prosentuaalinen enimmäismäärä on määräaikaikaisesti korotettu 70 prosentista 90 prosenttiin tiettyjen edellytysten täytyessä. Korotus on voimassa 31.12.2022 saakka. Avustus voidaan myöntää korotetulla enimmäisprosentilla, mikäli purettava vuokratalo sijaitsee sellaisella alueella, jonka asuntomarkkinatilanteessa ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat

#### **Osoite**

PL 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

#### **Adress**

PB 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

#### **Puhelin . Telefon**

029 525 0800

#### **Web**

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

#### **E-mail**

[kirjaamo.ara@ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi)  
[etunimi.sukunimi@ara.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ara.fi)  
[fornamn.slaktnamn@ara.fi](mailto:fornamn.slaktnamn@ara.fi)

Dnro: ARA-05.00.00-2022-6  
9.11.2022

vaikkeuttaneet vuokrataloyhteisön toimintaa ja yhteisö on huomatta-  
vissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa.

Lisätietoja purkuavustuksesta ja hakemuslomake löytyvät [ARAn verkkosivuilta](#).

## 4 Lopuksi

Jos tämä kirje herättää kysymyksiä tai olette muuten tunnistaneet ohjauksen tai neuvonnan tarvetta, ARAan kannattaa ottaa yhteyttä matalalla kynnyksellä. ARAn ohjauksen ja valvonnan tavoittaa parhaiten sähköpostitse osoitteesta [valvonta@ara.fi](mailto:valvonta@ara.fi).

Olemme julkaisseet toimijoiden avuksi suuren määrän oppaita, jotka löytyvät osoitteesta [www.ara.fi/oppaat](http://www.ara.fi/oppaat). Suosittelemme erityisesti tutustumaan ainakin [yleishyödyllisyysoppaaseen](#) ja [vuokranmäärittämissoppaaseen](#).

Hanne Vikström  
Valvontapäällikkö  
Ohjauspalvelut ja valvonta

**Osoite**

PL 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti

**Address**

PB 30  
Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahtis

**Puhelin . Telefon**

029 525 0800

**Web**

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

**E-mail**

[kirjaamo.ara@ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi)  
[etunimi.sukunimi@ara.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ara.fi)  
[fornamn.slaktnamn@ara.fi](mailto:fornamn.slaktnamn@ara.fi)



Asiakirjan sähköinen allekirjoitus.  
Elektronisk underskrift av dokument.  
Electronic signature of a document.

## ALLEKIRJOITUKSET

---

Allekirjoittaja	<b>Hanne Vikström</b>
Allekirjoitusaika	09.11.2022 08:02

## ASIAKIRJAT

---

Asiakirja	Ohjauskirje yleishyödyllisyydestä ja vuokranmäärityksestä-1.pdf
-----------	--