



Dnro ARA-05.02.01-2025-4

11.3.2026

SALASSA PIDETTÄVÄ
Julkl (621/1999) 24.1 §:n 20 k

Lakea Kiinteistöt Oy

Kuulemiskirje tarkastuksen havainnoista

Asian tausta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on tilannut BDO Erytistarkastus Oy:ltä tarkastuksen Lakea Kiinteistöt Oy:n tilikausiin 2023 ja 2024 sekä tilikauteen 2025 tilikauden alusta tarkastuksen aloitukseen asti. Tarkastus on valmistunut 9.3.2026. Tarkastus kohdistui yleishyödyllisyysedellytysten ja omakustannusperiaatteen noudattamista koskeviin kysymyksiin. Tarkastukseen on lisäksi kuulunut Aran edellisen tarkastuksen 7.8.2023 tarkastuskertomuksella (Dnro ARA-05.02.01-2022-12) mainittujen havaintojen nykytilanteen ja korjaavien toimenpiteiden läpikäynti.

Tarkastuksessa havaittiin yleishyödyllisyysäännösten vastaisia toimia. Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:tä toimittamaan selvityksen jäljempänä kuulemiskirjeessä esitettyihin tarkastuksen havaintoihin.

Sovellettava lainsäädäntö

Korkotukilain (604/2001) 24 §:n 2 momentin mukaan yleishyödyllisen yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi asumisoikeusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Säännöksen mukaan yhteisö ei myöskään tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin valtion viiden vuoden obligatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Lisäksi säännöksen mukaan yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitettulle yhteisölle eikä anna vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta paitsi, jos on kyse lainasta, jonka samaan konserniin kuuluva yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen.

Korkotukilain 24 §:n 4 momentin mukaan yleishyödyllisen yhteisön tulee etukäteen ilmoittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta tässä pykälässä tarkoitettujen edellytysten täyttymiseen.



Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tulee korkotukilain 26 §:n 1 momentin mukaan valvoa, että yleishyödylliseksi nimetty yhteisö noudattaa yleishyödyllisyyden edellytyksiä. Lain 26 §:n mukaan, jos yleishyödyllinen yhteisö ryhtyy korkotukilain 24 §:n vastaiseen yritysjärjestelyyn, varojen siirtoon tai muuhun toimenpiteeseen, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on kehotettava yhteisöä korjaamaan asiantila asettamassaan määräajassa. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky korjata asiantila tai kielto jatkaa menettelyä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi tehostaa 2 momentissa tarkoitettua käskyä tai kieltä kieltämällä yhteisöä perimästä vuokrissa 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltämällä yhteisöä tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä sekä lykkäämällä keskuksessa vireillä olevien, yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yhteisön tekemien, valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien hakemusten käsittelyä.

Korkotukilain 39 §:n mukaan, jos yhteisö tai lainanantaja laiminlyö sille tässä laissa säädetyn tehtävän, jättää toimittamatta pyydettyjä tietoja tai muutoin menettelee tämän lain vastaisesti, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava tai menettely oikaistava. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus tai Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tai menettelyn oikaisemisen tehos- teeksi uhkasakon.

Tarkastuskertomuksen havainnot

Lakea Oy:ltä tehdyt hankinnat

Kiinteistö Oy Seinäjoen Äspeeärrän osakkeiden hankinta (kertomuksen kohta 3.3.1)

Kertomuksen mukaan Lakea Kiinteistöt Oy on hankkinut Seinäjoen Äspeeärrän liikehuoneiston ja varastotilan Lakea Oy:ltä 24.7.2023 päivätyllä kauppakirjalla. Kirjanpidon tietojen mukaan rahana maksettava myyntihinta (salassa pidettävä, JulKL 24.1 §:n 20 k) euroa on suoritettu Lakea Oy:lle kaupantekohetkellä. Velaton myyntihinta kyseisille tiloille on kauppakirjan mukaan ollut (salassa pidettävä, JulKL 24.1 §:n 20 k) euroa ja kauppakirjalla on sovittu yhtiön ottavan yhtiölainat vastattavakseen.

Kyseisessä liiketilassa on kaupantekohetkellä sijainnut Lakea Oy:n toimistotilat, joten kauppakirjalla on sovittu Lakea Oy:n maksavan tiloista vuokraa Lakea Kiinteistöt Oy:lle 1.8.2023 alkaen. Vuokrasta, kokonaismäärältään (salassa pidettävä, JulKL 24.1 §:n 20 k) euroa aikavälillä 1.8.2023-31.10.2025, on Lakea Kiinteistöt Oy:lle maksettu (salassa pidettävä, JulKL 24.1 §:n 20 k) euroa ja saatavana on yhteensä 57 816 euroa.



Varke katsoo, että liiketilan ja varastotilan hankinnassa on ollut kyse korkotukilain 24 §:n 4 momentissa tarkoitetusta toimenpiteestä, josta yleishyödyllisen yhteisön tulee ilmoittaa etukäteen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. Varke ei ole saanut yhtiöltä etukäteen ilmoitusta hankinnasta. Lakea Kiinteistöt Oy on siten laiminlyönyt korkotukilain 24 §:n 4 momentin mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:ltä selvitystä siitä, mikä hankinnan peruste on ollut, miten se on rahoitettu sekä mikä on sen yhteys yhtiön toimialan mukaiseen toimintaan. Lisäksi pyydetään selvitystä hankinnan hinnan määräytymisestä.

Autohalliosakkeet Lakeankulman Portin ja Lakeankulman Tornin kiinteistöissä (kertomuksen kohta 3.3.2)

Lakea Kiinteistöt Oy on ostanut yhteensä 28 autohalliosaketta Lakea Oy:ltä 11.3.2024 päivättyllä kauppakirjalla.

Varke katsoo, että autohalliosakkeiden hankinnassa on ollut kyse korkotukilain 24 §:n 4 momentissa tarkoitetusta toimenpiteestä, josta yleishyödyllisen yhteisön tulee ilmoittaa etukäteen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. Varke ei ole saanut yhtiöltä etukäteen ilmoitusta hankinnasta. Lakea Kiinteistöt Oy on siten laiminlyönyt korkotukilain 24 §:n 4 momentin mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:ltä selvitystä siitä, mikä hankinnan peruste on ollut, miten se on rahoitettu sekä mikä on sen yhteys yhtiön toimialan mukaiseen toimintaan. Lisäksi pyydetään selvitystä hankinnan hinnan määräytymisestä.

Hämeenlinnan Kanakoulun kiinteistöjen hankinta (kertomuksen kohta 3.3.3)

Lakea Kiinteistöt Oy on ostanut Lakea Oy:ltä 15.10.2024 päivättyllä kauppakirjalla yhteensä 4 kiinteistöä, jotka sijaitsevat Hämeenlinnan Kankaantaustan alueella. Kauppahinta on ollut (sallassa pidettävä, JulKL 24.1 §:n 20 k) euroa ja yhtiö on nostanut 550 000 euron lainan hankintaa varten ja sen vakuudeksi on annettu kiinteistökiinnitykset hankittuihin kiinteistöihin.

Varke katsoo, että kiinteistöjen hankinnassa on ollut kyse korkotukilain 24 §:n 4 momentissa tarkoitetusta toimenpiteestä, josta yleishyödyllisen yhteisön tulee ilmoittaa etukäteen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. Varke ei ole saanut yhtiöltä etukäteen ilmoitusta hankinnasta. Lakea Kiinteistöt Oy on siten laiminlyönyt korkotukilain 24 §:n 4 momentin mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:ltä selvitystä siitä, mikä hankinnan peruste on ollut, miten se on rahoitettu sekä mikä on sen yhteys yhtiön toimialan mukaiseen toimintaan. Lisäksi pyydetään selvitystä hankinnan hinnan määräytymisestä.



Saatavat Lakea Oy:ltä ja sen konkurssipesältä

Tarkastuskertomuksen luvussa 3.4 on käyty läpi saatavia, joita Lakea Kiinteistöt Oy:llä on konserniyhtiöiltä. Yhtiön taseen vastaaviin sisältyy 31.8.2025 tilanteen mukaan yhteensä 3,9 miljoonan euron saatavat saman konsernin yrityksiltä. Pääosa tästä saatavasta muodostuu erilaisin kiinteistöhankeisiin liittyvien toimenpiteiden yhteydessä muodostuneista saatavista ja niihin liittyvistä maksujärjestelyistä sekä Aran edellisen tarkastuksen perusteella määräämän hallintokuluveloituksen palautuksesta muodostuneesta saatavasta 868 505 euroa.

Varke katsoo, että tarkastuskertomuksen luvussa 3.4 mainittujen järjestelyiden seurauksena yleishyödyllisen yhteisön varoja on sitoutunut yleishyödyllisen toiminnan ulkopuoliseen toimintaan. Näin ollen kyse on korkotukilain 24 §:n yleishyödyllisyyden edellytysten vastaisista toimenpiteistä.

Klemetinkatu 3 myynti Lakea Oy:lle, kauppahintasaatava (kertomuksen kohta 3.4.1)

Lakea Kiinteistöt Oy on myynyt 20.7.2023 toteutetulla kaupalla osoitteessa Klemetinkatu 3, 65100 Vaasa sijaitsevan tontin rakennuksineen (asuinkerrostalo). Ara on toimenpiteen hyväksyessään edellyttänyt, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu Lakea Kiinteistöt Oy:lle vuoden 2026 loppuun mennessä.

Kertomuksessa on tuotu esiin, että maksusuunnitelma on laadittu Aran etukäteishyväksyntää pidemmälle ajanjaksolle ja päättyy vasta 31.12.2027.

Kaupan toteuttamisen jälkeen Klemetinkatu 3 on myyty eteenpäin Lakea Oy:ltä 31.7.2023 päivätyllä kauppakirjalla. Ostajana kaupassa on Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy. Tämän kaupan kauppahinta on ollut ensimmäistä kauppa vastaava (salassa pidettävä, JulkL 24.1 §:n 20 k) euroa. Kauppakirjan ehtojen mukaan kauppahinta on maksettu kaupantekotilaisuudessa myyjän eli Lakea Oy:n pankkitilille.

Lakea Oy ei ole lyhentänyt kauppahintasaatavaa eikä myöskään noudattanut yli vuosi kaupan teon jälkeen sovittua maksuohjelmaa. Kaupassa ja sen maksusuunnitelmassa on ollut kyse korkotukilain 24 §:n 4 momentissa tarkoitetusta toimenpiteestä, josta yleishyödyllisen yhteisön on tullut ennakkoon ilmoittaa Aralle. Varke huomauttaa, että Varken hyväksymä maksusuunnitelma on voimassa vuoden 2026 loppuun. Maksusuunnitelman muuttamiselle ei ole Varken tai sen edeltäjän Aran hyväksyntää.

Varke korostaa, että kaupalle on annettu hyväksyntä sillä edellytyksellä, että kauppahintasaatava on maksettu Lakea Kiinteistöt Oy:lle vuoden 2026 loppuun mennessä. Toimenpide on siten hyväksyttävissä yleishyödyllisyssäännösten mukaisena vain, jos maksusuunnitelmaa noudatetaan.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:ltä selvitystä toimenpiteistä, joita yhtiö on toteuttanut saatavan osalta.



Tuusulan Asemapääliikkö – hankkeen kulut (kertomuksen kohta 3.4.2)

Kertomuksen mukaan Asunto Oy Tuusulan Asemapääliikköön liittyviin kuluihin, jotka Ara on tarkastuskertomuksessa 7.8.2023 edellyttänyt korvattavaksi Lakea Kiinteistöt Oy:lle, ei ole saatu Lakea Oy:ltä suorituksia. Korvattavaksi on edellytetty hankkeen kokonaiskustannus 1 084 766,09 euroa.

Korvauksen maksamiselle on hyväksytty koroton maksuaika 31.12.2025 mennessä, ja saatavalle on laadittu maksusuunnitelma. Kertomuksen mukaan yhtiö ei ole saanut suorituksia saatavaan 31.8.2025 mennessä, jolloin maksusuunnitelman mukaisesti on erääntynyt 635 000 euroa.

Varke korostaa, että Tuusulan Asemapääliikkö -hankkeeseen liittyvistä kuluista on huomautettu yhtiölle edellisessä tarkastuskertomuksessa 7.8.2023. Varke toteaa, ettei Varken hyväksymää maksusuunnitelmaa ole noudatettu. Varke katsoo, että järjestelyllä on sitoutunut yhtiön varoja yleishyödyllisen toiminnan ulkopuoliseen käyttöön, ja järjestely on korkotukilain 24 §:n vastainen.

Aran tarkastuskertomuksella 7.8.2023 on edellytetty yhtiöltä selvitystä takaisinperinnästä maksetuista viimeistään 31.12.2025 mennessä. Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:ltä selvitystä siitä, mitä toimenpiteitä yhtiö on toteuttanut saatavan osalta.

Kokkolan Unikeko – hankkeen kulut (kertomuksen kohta 3.4.3)

Tarkastuskertomuksessa todetaan, että yhtiön taseessa lyhytaikaisiin konsernisaataviin sisältyy yhteensä 350 904,06 euron saatava Kiinteistö Oy Kokkolan Unikeko -nimiseltä yhtiöltä.

Tarkastuskertomuksen mukaan kyseessä ovat kustannukset, jotka liittyvät käynnistymättömään projektiin ja jotka yhtiö on maksanut pääosin vuosina 2021 ja 2022. Saatavan määrä on tämän jälkeen kasvanut vähäisessä määrin tilisiirroilla, joilla on katettu Kiinteistö Oy Kokkolan Unikeon juoksevia kuluja selvityksen mukaisesti.

Ottaen huomioon, ettei saatavaa ole lyhennetty vaan se on päinvastoin kasvanut, Varke katsoo, että kyse on korkotukilain 24 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaisesta kielletystä riskistä.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:tä selventämään millä tavoin yhtiö on saatavan suhteen toiminut, jotta sen varoja ei sitoutuisi muuhun kuin yleishyödylliseen toimintaan.

Lakea Kiinteistöt Oy:n 2024 tilinpäätöksen mukaan yhtiön tarkoituksena on konvertoida 350 000 euron koroton laina sijoitetun vapaan pääoman rahastoon (SVOP) tilikauden 2025 aikana Kiinteistö Oy Kokkolan Unikeolle. Varke katsoo, että lainan konvertoinnissa sijoitetun vapaan pääoman rahastoon on kyse korkotukilain 24 §:n 4 momentissa tarkoitettua toimenpiteestä, josta yhteisön tulee ilmoittaa Varkelle. Varke ei ole saanut yhtiöltä etukäteen ilmoitusta



toimenpiteestä. Lakea Kiinteistöt Oy on siten laiminlyönyt korkotukilain 24 §:n 4 momentin mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:ltä selvitystä lainan konvertoinnista sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Tampere Hatanpää – hankkeen kulut (kertomuksen kohta 3.4.4)

Kertomuksen mukaan Lakea Kiinteistö Oy:llä on saatavina noin 141 000 euroa Lakea Oy:ltä Tampereen Hatanpään hankkeeseen liittyviä kuluja, jotka ovat syntyneet suunnittelukuluista ja tontinvuokrista vuodesta 2021 alkaen.

Saatavista on tehty maksusuunnitelma 25.9.2024. Saatavaan ei ole saatu maksusuunnitelman mukaisia suorituksia vuoden 2025 aikana ja sen mukaisista suorituksista on erääntynyt 31.8.2025 tilanteessa yhteensä 47.086,16 euroa.

Ottaen huomioon, että saatava muodostuu kuluista, joita on syntynyt vuodesta 2021 alkaen, ja ettei saatavaa ole lyhennetty, Varke katsoo, ettei kyse ole lyhytaikaisesta saamisesta. Varke katsoo, että kyse on korkotukilain 24 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaisesta kielletystä riskistä.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:tä antamaan selvityksen millä tavoin yhtiö on saatavan suhteen toiminut, jotta sen varoja ei sitoutuisi muuhun kuin yleishyödylliseen toimintaan.

Hallintokuluveloitusten palautus (kertomuksen kohta 4.2.1)

Aran tarkastuskertomuksella 7.8.2023 on todettu, ettei emoyhtiön veloituksen hallinto-, isännöinti-, asukasvalinta- ja vuokrauspalveluista tule ylittää (salassa pidettävä, Julkl 24.1 §:n 20 k) euroa/m²/kk sisältäen arvonlisäveron 24 %. Lakea Oy:n on velvoitettu palauttamaan edellä mainitun määrän ylittävä osuus vuosilta 2019–2022. Yhtiö on veloittanut Lakea Oy:ltä 878.505 palautuksen konsernihallintokuluihin liittyen, mikä vastaa palautettavaksi määrättyä 937.386 euroa, josta on vähennetty Lakea Oy:n Yhtiölle päätöksen jälkeen maksamat korot, yhteensä 58.881 euroa. Palautus on kirjanpidossa kirjattu vähentämään konsernihallintokulujen määrää vuodelta 2023.

Palautukselle on laadittu maksusuunnitelma. Tarkastuskertomuksessa todetaan, että maksusuunnitelman mukaisia maksueriä on suoritettu ainoastaan kaksi ja kirjanpidossa on 31.8.2025 saamia kyseiseen veloitukseen liittyen 868.505 euroa.

Varke toteaa, että hallintokulujen palautukselle laadittua maksusuunnitelmaa ei ole noudatettu.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:ltä selvitystä siitä, mitä toimenpiteitä yhtiö on toteuttanut hallintokuluveloituksen palautuksen osalta.



Konserniyhtiöiden velkojen vakuudeksi annetut kiinteistökiinnitykset ja panttaukset (kertomuksen kohta 3.5)

Tarkastuskertomuksen mukaan Lakea Kiinteistöt Oy:n tilinpäätöksissä vuodesta 2022 alkaen on esitetty 5 310 093 euron kiinteistökiinnitys, joka on annettu konserniyhtiöiden velkojen vakuudeksi.

Varke katsoo, että kiinteistökiinnitykset ja 2024 realisoitujen sijoitusten panttaus emoyhtiön tililiitin vakuudeksi ovat korkotukilain 24 §:n 1 momentin 5 kohdan vastaisia toimenpiteitä.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:ltä selvitystä konserniyhtiöiden velkojen vakuudeksi annetuista kiinteistökiinnityksistä ja panttauksista, sekä siitä, mitä varoja realisoidut sijoitukset ovat sisältäneet ja millaisia riskejä vakuuksiin liittyy.

Kiinteistökiinnitykset ja jälkipanttaukset Seinäjoen ja Kokkolan kaupungeille

Tarkastuskertomuksen kohdassa 3.5 todetaan, että yhtiön tilinpäätöksessä on esitetty Seinäjoen kaupungille annettuja kiinteistökiinnityksiä yhteensä 1 692 600 euroa ja Kokkolan kaupungille annettuja kiinteistökiinnityksiä yhteensä 915 500 euroa.

Seinäjoen kaupungille annettu vakuus muodostuu tonttiin 743-4-115-9 vahvistetuista panttikirjoista 2 kappaletta, yhteensä 1 080 000 euroa ja vuokraoikeuksien kiinnityksistä kohteille 743-4-120-5-L1 ja 743-8-40-2-L1, yhteensä 612 600 euroa.

Kiinteistöön vahvistetut panttikirjat on annettu Seinäjoen kaupungille vastavakuudeksi takaukselle, jonka Seinäjoen kaupunki on antanut Lakea Oy:n Etelä-Pohjanmaan osuuspankilta nostaamaan 897 000 euron lainaan. Lainan tarkoitus on ollut Tervasviita 9 vuokratilojen omaraahoitusosuuden rahoittaminen. Kiinnitykset ovat etusijajärjestykseltään Kuntarahoitus Oyj:n saman kohteen korkotukilainojen vakuuksien jälkeen. Panttikirjojen panttaamisesta on päätetty Yhtiön hallituksessa 5.7.2011.

Vuokraoikeuksiin kohdistuvat kiinnitykset on vahvistettu vuonna 2013, ja ne on annettu vastavakuudeksi Seinäjoen kaupungin Lakea Oy:lle antamalle omavelkaiselle takaukselle, joka koskee Kuntarahoituksen Lakea Oy:lle myöntämää lainaa vuokratilojen Tervasviita 6 ja Lintuviita 2 omaraahoitusosuuksien rahoittamiseksi. Tarkastuksessa ei ole ollut käytettävissä vuokraoikeuksien kiinnityksiin liittyvää yhtiön hallituksen päätöstä.

Lakea Oy:n konkurssin jälkeen Seinäjoen kaupunki on maksanut takaajana lainoihin liittyviä velkoja, ja tämän jälkeen esittänyt Lakea Kiinteistöt Oy:lle vastavakuuden antajana vaatimuksen takaajana maksamiensa määrien korvaamisesta. Tältä osin Varke viittaa myös Seinäjoen kaupungin hallituksen kokouksen päätökseen 9.2.2026, kohtaan 47 § Sopimus Lakea Kiinteistöt Oy:n kanssa. Päätöskohdan mukaan Lakea Kiinteistöt Oy:n kanssa tehdään sopimus, että yhtiö kaupungin takausten vastavakuuksien antajana maksaa Seinäjoen kaupungille kaupungin takaajana Lakea Oy:n lainoista maksamista määristä jo maksetun 35 875,74 euron lisäksi 350 000 euroa 15 vuoden maksuajalla. Maksut suoritetaan vuosittain tasalyhennyksinä. Kulloinkin



maksamatta olevalle määrälle maksetaan 2 %:n korkoa. Ko. määrän maksamisen vakuudeksi hyväksytään ne kiinteistö- ja laitoskiinnitykset, jotka ovat tälläkin hetkellä kaupungin takausten vastavakuutena. Hallintojohtajalle annetaan oikeus päättää muutoin sopimuksen tarkemmista ehdoista.

Kokkolan kaupungille annetut kiinteistökiinnitykset on vahvistettu 5.10.2011 ja ne koskevat kahta kiinteistöä (272-59-30-12 ja 272-59-31-1).

Varke katsoo, että järjestelyssä on ollut kyse korkotukilain 24 §:n 4 momentissa tarkoitettusta toimenpiteestä, josta yleishyödyllisen yhteisön tulee ilmoittaa etukäteen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. Varke ei ole saanut yhtiöltä etukäteen ilmoitusta toimenpiteestä. Lakea Kiinteistöt Oy on siten laiminlyönyt korkotukilain 24 §:n 4 momentin mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa.

Varke korostaa, ettei tehty järjestely myöskään täytä omarahoitussuuden kattamiselle asetettuja ehtoja.

Varke katsoo, että emoyhtiön saaman takauksen vastavakuudeksi tehdyt kiinnitykset ovat korkotukilain 24 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaisesti kielletyn riskin ottamista.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:ltä selvitystä kiinteistökiinnitysten ja jälkipanttausten perusteista sekä Seinäjoen kaupungin kanssa tehdystä sopimuksesta.

Kirjaamattomat panttaukset

Tarkastuksen yhteydessä on laadittu yhteenveto yhtiön antamista panttauksista. Yhteenvedon mukaan kirjallisia kohdistamattomia panttauksia on yhteensä 5 217 500,00 euroa.

Varke katsoo, että ilman saajatietoa olevien, kohdistamattomien panttausten määrä huomioon ottaen kyse voi olla korkotukilain 24 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaisesta kielletystä riskistä.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:ltä selvitystä kohdistumattomista panttauksista.

Tilinpäätös ja yhtiön taloudellinen tila

Yhtiö on muuttanut 2024 tilikaudella poistosuunnitelmaa. Tarkastuksessa ei ollut käytettävissä perusteita uudelleen määrittelylle poistoajalle, mikä on todettu kertomuksella luvussa 3.2.

Tilikauden 2024 tulos muodostui noin 1 742 000 euroa tappiolliseksi. Tarkastuksessa todetut saamiset ja tehdyt toimenpiteet yhdessä tilikauden 2024 kehityksen kanssa ovat vaikuttaneet yhtiön taloudelliseen tilaan. Tilintarkastaja on 2024 tilintarkastuskertomuksellaan painottanut tietynä seikkana, että konsernisaamisten kotiuttamiseen liittyvät haasteet sekä mahdolliset



vakuuksien realisoinnit voivat aiheuttaa merkittävää epävarmuutta tulevaisuuden kassavirtoihin pitkällä aikavälillä sekä oman pääoman määrään.

Varke pyytää alustavaa tietoa yhtiön 2025 tilinpäätöksen valmistumisajankohdasta sekä toimitamaan yhtiön 2025 tilikauden tarkastetun tilinpäätöksen heti, kun se on valmistunut.

Jälkilaskelmat

Kertomuksen luvussa 4.3 on todettu tilikaudelta 2024 laadittuun jälkilaskelmaan tehdyt historia-tietojen muutokset. Kertomuksen mukaan jälkilaskennan historiatietoihin tehty 3 997 214 euron muutos liittyy yhtiön hallituksen Aran tarkastuksesta annetun raportin käsittelyn jälkeen tilaa-maan ulkopuolisen asiantuntijan selvitykseen siitä, miten yhtiön kertyneet varat ovat muodostu-neet ja miten ne jakautuvat omakustannustoiminnasta muodostuneisiin jäämiin ja muusta toi-minnasta muodostuneisiin jäämiin. Pelarcon Oy:n lausunnon mukaan asia tulisi käydä läpi Aran tarkastusyksikön kanssa. Varke toteaa, ettei Varkelle ole esitetty pyyntöä asian läpikäynnistä.

Tarkastuksessa kiinnitettiin huomioita, että Klemetinkatu 3 myyntihinta on esitetty muun vuok-raustoiminnan taseeseen aktivoituna tuottona, vaikka kauppahinta oli yhtiöllä tarkastushetkellä saamisissa. Varke korostaa, että jälkilaskelma on luonteeltaan rahavirtapohjainen, joten saami-siin kirjattua kauppahinta ei tulisi käsitellä laskelmalla.

Lisäksi kertomuksella on kohdassa 3.3.3 tuotu esiin, että Hämeenlinnan Kanakoulun kiinteistö-jen hankinta ja sen vuokraukseen liittyvät tuotot ja kulut on käsitelty yhtiön jälkilaskelmassa omakustannusvuokrauksen erässä. Varke toteaa, ettei sillä ole tietoa Hämeenlinnan Kanakou-lun kiinteistön yhteydestä omakustannusvuokraukseen.

Varke korostaa, että jälkilaskelman laatiminen on yhtiön korkotukilain mukainen velvollisuus. Yhtiö vastaa siitä, että jälkilaskelma on laadittu säännösten ja Varken ohjeiden mukaisesti. Kor-kotukilain 13 d §:n 2 momentin mukaan, jos lainansaaaja on laiminlyönyt omakustannusvuokran määräytymistä tai siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamisen, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi kieltää lainansaaajaa perimästä vuokrissa 15 §:n 2 mo-mentin 1 kohdassa tarkoitetulle omarahoitusosuudelle laskettavaa korkoa ja kieltää lainansaa-jaa tulouttamasta 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaista tuottoa enintään neljän vuoden ajan keskuksen päätöksestä.

Varke pyytää Lakea Kiinteistöt Oy:ltä selvitystä tarkastuskertomuksella esiintuoduista jälkilas-kelmalle tehdyistä merkinnöistä ja historiatietoihin tehdyistä muutoksista.



Asianosaisen kuuleminen

Ennen asian ratkaisemista Varke varaa asianosaiselle hallintolain (434/2003) 34 §:n 1 momentin mukaisen tilaisuuden lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Vastaus tulee toimittaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen kirjaamoon sähköpostilla (varke.ym@gov.fi) tai postitse (Ympäristöministeriö, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, PL 35, 00023 Valtioneuvosto). Vastauksessa tulee viitata asian diaarinumeroon.

Vastaus on annettava **viimeistään 8.4.2026**. Vastauksen antamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista (hallintolaki 33 §). Vastaukselle voidaan pyynnöstä antaa lisäaikaa.

Lisätietoja antavat tarvittaessa Vilma Pihlaja (vilma.pihlaja@gov.fi) ja Piritta Haapahuhta (piritta.haapahuhta@gov.fi).

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

Vilma Pihlaja
juristi

Piritta Haapahuhta
ylitarkastaja

LIITTEET

LIITE 1 Erityistarkastus Lakea Kiinteistöt Oy

LIITE 2 Seinäjoen kaupunginhallituksen pöytäkirja 9.2.2026, kohta 47 §