



16.5.2025

Lakea Omaksi Oy
PL 32
60100 Seinäjoki

Toimitusjohtaja Timo Mantila
timo.mantila@lakea.fi

Päätös yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämistä koskevaan hakemukseen

Hakija

Lakea Omaksi Oy (3458817-2)

Hakijan edustaja

Lakea Oy (0182213-7), omistaa Lakea Omaksi Oy:n osakekannan

Hakemus

Hakemuksella haetaan Lakea Omaksi Oy:n nimeämistä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001, korkotukilaki) 4 luvun 24 §:n mukaiseksi yleishyödylliseksi yhteisöksi. Nimeämistä haetaan ehdollisena, jos viranomainen katsoo nimeämispäätöksen edellyttävän tiettyjen ehtojen täyttymistä ennen lopullista nimeämistä.

Hakemuksen perustelut

Hakemuksen mukaan Lakea Oy on yhtiö, jonka toimialana on rakennuttaminen ja muu siihen liittyvät toiminta. Lakea Oy omistaa myös Lakea Kiinteistöt Oy:n, jonka omistuksessa on konsernin arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisten rajoitusten alaiset kohteet ja joka on nimetty yleishyödylliseksi yhteisöksi. Lakea Oy:llä on myös useita muita tytäryhtiöitä.

Lakea Oy:n omistuksessa on 24 asunto-osakeyhtiötä, joiden rakentaminen on rahoitettu rahalaitosten myöntämällä lainoilla, joihin on liitetty valtion täytetakausta. Näiden asunto-osakeyhtiöiden asuntojen hallinta on luovutettu ja voidaan luovuttaa asukkaille Omaksi-sopimuksilla. Asunto-osakeyhtiöiden osakkeista, Omaksi-sopimuksista, huoneistojen vuokrasopimuksista ja asunto-osakeyhtiöiden isännöinnin ja hallinnon organisoimisesta koostuu niin sanottu Omaksi-liiketoiminta.

Hakemuksessa todetaan, että Lakea Oy:n suunnitelmassa on siirtää Omaksi-liiketoiminta Lakea Omaksi Oy:hyn liiketoimintasiirrolla. Liiketoimintasiirrossa siirrettävä omaisuus arvostetaan käypään arvoon taseen jatkuvuuden periaattein ja vastikkeeksi Lakea Oy:lle annetaan Lakea Omaksi Oy:n osakkeita. Liiketoimintasiirron jälkeen kaikki Lakea Oy:n omistamat takauslainalla rahoitetut asunto-osakeyhtiöiden osakkeet olisi siirretty Lakea Omaksi Oy:n omistukseen. Liiketoimintasiirron tavoitteena on turvata konsernin jatkuvuutta, parantaa Omaksi asukkaiden asemaa



ja selkiyttää konsernirakennetta. Lakea Omaksi Oy:n toimiala ja aiottu liiketoiminta ilmenevät perusteellisemmin hakijan toimittamista asiakirjoista.

Hakemuksen mukaan Lakea Omaksi Oy ei tule harjoittamaan muuta kuin korkotukilaissa tarkoitettua asuntojen rakennuttamista ja vuokraamista. Liiketoimintasiirron hetkellä voimassa olevat Omaksi-sopimukset ja huoneistoihin liittyvät vuokrasopimukset tultaisiin pitämään voimassa. Omaksi-sopimuksista mahdollisesti vapautuvien asuntojen vuokraamisessa noudatettaisiin hankkeiden rahoittamiseen liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia ja ehtoja.

Lisäksi hakemuksessa todetaan, että Lakea Omaksi Oy:n tavoitteena on asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Yhtiö sitoutuu huolehtimaan omistamiensa asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjen hyvästä ylläpidosta ja kunnosta. Lisäksi Lakea Omaksi Oy sitoutuu toiminnassaan yleishyödyllisiä yhtiöitä koskeviin rajoituksiin koskien tuoton tuloutusta ja varojen jakoa sekä muulla tavalla toimimaan yleishyödyllisyyttä koskevien rajoitusten mukaisesti. Lakea Omaksi Oy sitoutuu siihen, että se harjoittaa vain toimialansa mukaista liiketoimintaa, eikä ota muita kuin varsinaiseen toimintaansa liittyviä riskejä. Suunniteltu liiketoimintasiirto on merkittävä osa yhtiön rahoitusriskien hallintaa. Järjestelyn tavoitteena on varmistaa, että yhtiön rahoitussopimukset pysyvät voimassa ja yhtiö voi täysimääräisesti hyödyntää rahoitussopimuksiin sisältyvät korkoehdot.

Hakemusta on täydennetty oikeustieteen tohtori, professori (emeritus) Kaarlo Tuorin lausunnolla, jossa käsitellään korkotukilainsäädännön yleishyödyllisiä yhteisöjä koskevien säännösten tulkintakysymyksiä. Lausunnossa todetaan, että sosiaalista asuntotuotantoa sääntelevän lainsäädännön kokonaisuus, lainsäädännöllä tavoiteltavat asuntopoliittiset päämäärät ja myös julkiset taloudelliset intressit perustelvat yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämistä edeltävää vakavaraisuusarviointia, vaikka vakavaraisuudesta ei ole erikseen säädetty yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisen edellytyksenä. Lisäksi lausunnossa todetaan, että Varken on noudatettava sosiaalista asuntotuotantoa koskevassa päätöksenteossaan tarkoitussidonnaisuuden ja perusoikeusmyönteisen tulkinnan periaatteita. Lakea Oy:n rahoitusvaikeuksiin on pyrittävä hakemaan ratkaisu, joka toteuttaa mahdollisimman hyvin sosiaalista asuntotuotantoa koskevan lain tavoitteita sekä perusoikeutena turvattua oikeutta asuntoon.

Hakemuksen käsittely ja lisäselvitykset

Hakemus on tehty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aralle 10.2.2025. Ara on lakkautettu 28.2.2025 ja sen tehtävät ovat 1.3.2025 alkaen siirtyneet Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (jäljempänä "Keskus").

Hakemukseen sekä siihen liittyvään yritys- ja rahoitusjärjestelyyn on Keskuksen pyynnöstä toimitettu useita lisäselvityksiä, jotka on otettu huomioon tämän päätöksen valmistelussa. Hakemusasiakirjat muodostuvat seuraavista Keskukselle toimitetuista asiakirjoista liitteineen (yhdessä "Hakemusasiakirjat"):



- 10.2.2025 Hakemus yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämisestä
- 19.3.2025 Vastaus Keskukseen 14.3. tietopyyntöön
- 28.3.2025 Vastaus Keskukseen 14.3. ja 20.3. tietopyyntöihin
- 7.4.2025 Vastaus Keskukseen 31.3. tietopyyntöön
- 16.4. ja 17.4.2025 Vastaukset Keskukseen 11.4. kehotukseen
- 13.5.2025 Oikeustieteen tohtori, professori (emeritus) Kaarlo Tuorin oikeudellinen asiantuntijalausunto

Keskus ei ole pyynnöstä huolimatta saanut vuoden 2024 hyväksyttyjä tilinpäätöksiä liitteineen eikä tilinpäätösten tilintarkastuskertomuksia.

Hakijan toimittama aineisto on myös ollut osin puutteellista, eikä Keskus ole pyynnöstä huolimatta saanut riittävää selvitystä Hakemusasiakirjoissa kuvatusta poikkeuksellisesta yritys- ja rahoitusjärjestelystä. Tämän vuoksi Keskus tilasi korkotukilain 34 §:n 2 momentin nojalla lausunnon ulkopuoliselta asiantuntijalta päätöksentekonsa tueksi. Asiantuntijalta pyydettiin taloudellinen analyysi Lakea Omaksi Oy:n liiketoimintasuunnitelman toteuttamiskelpoisuudesta sekä arvio esitetyn yritys- ja rahoitusjärjestelyn toteutettavuudesta ja realistisuudesta. Lausunnon teki jäksi valittiin Spring Advisor Oy ja se valmistui 30.4.2025.

Päätös

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hylkää Lakea Omaksi Oy:n hakemuksen tulla nimetyksi korkotukilain 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetuksi yleishyödylliseksi yhteisöksi.

Päätöksen perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Korkotukilain 5 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on yhteisö, joka täyttää korkotukilain 24 §:ssä tarkoitettut edellytykset ja jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on tämän nojalla nimennyt.

Korkotukilain 24 §:n mukaan edellä 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun yhteisön, on täytettävä seuraavat edellytykset ja toimittava niiden mukaisesti:

1) 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;

2) yhteisö ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi;

3) yhteisö ei tulouta omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton, joka on vähintään kaksi prosenttiyksikköä



suurempi kuin valtion viiden vuoden obligaatiolainan korko ja jonka laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella;

4) yhteisö järjestää asuntojen omistuksen siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden taseus on mahdollista, eikä järjestele yhteisön rakennetta siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- tai asumisoikeustaloista vaarantuu;

5) yhteisö ei ota muita kuin 1 kohdassa tarkoitettuun toimintaan liittyviä riskejä, ei anna lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitetulle 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;

6) yhteisön osakkeet tai osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.

Edellä 24 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettua kohtuullisen tuoton laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tulouksesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (1371/2016).

Korkotukilain 25 §:n mukaan sovellettaessa tarkoitettuja edellytyksiä konsernissa käsitellään yhtenä kokonaisuutena 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua yhteisöä ja sen kanssa samaan konserniin kuuluvia:

1) muita 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuja yhteisöjä;

2) yhteisöjä, joilla on aravarajoituslain (1190/1993) 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;

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

5) yhteisöjä, joilla on 17 §:ssä tarkoitetun käyttörajoitusajan alaisia asuntoja tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita.



Asian tausta ja hakijan taloudellinen tilanne

Hakijan toiminta ja tilanne

Lakea Omaksi Oy:llä ei ole tällä hetkellä varsinaista liiketoimintaa, sillä yhtiö on perustettu hakemuksessa esitettyä yritys- ja rahoitusjärjestelyä varten. Ehdotetun järjestelyn jälkeen Lakea Omaksi Oy omistaisi 24 asunto-osakeyhtiötä, joilla on Omaksi-liiketoimintaan kuuluvia asuntoja.

Yritys- ja rahoitusjärjestelystä

Lakea Oy on tehnyt sopimuksen Korpi Capital II Oy:n (jäljempänä "Korpi Capital") kanssa yritysjärjestelystä, jossa Korpi Capitalin omistama Lakea Group Oy ostaa Lakea Oy:n sen nykyisiltä omistajilta (14 kuntaa). Järjestelyn tarkoituksena on tervehdyttää Lakea-konsernin rahoituksellinen asema.

Lakea Oy:n suunnitelmana on ensinnäkin toteuttaa liiketoimintasiirto, jossa yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämistä hakevaan Lakea Omaksi Oy:hyn siirretään Omaksi-liiketoiminta. Lisäksi Lakea Oy ja Korpi Capital ovat löytäneet yhdessä eri tahojen kanssa ratkaisuehdotuksen, jossa Lakea Oy:n ja Lakea Omaksi Oy:n taloudellinen asema turvataan [REDACTED]

[REDACTED] kanssa tehtävillä transaktioilla sekä Lakea Kiinteistöt Oy:n tekemillä ja sen kautta suoritettavilla järjestelyillä. Järjestelyihin sisältyvät muun muassa Lakea Kiinteistöt Oy:n ottama laina [REDACTED] ja yhtiön maksama osinko Lakea Oy:lle.

Selvyyden vuoksi Keskus toteaa, ettei edellä esitetty Lakea Oy:n osakekauppa edellytä Keskuksen hyväksyntää. Osana järjestelyä takauslainakohteet siirrettäisiin kuitenkin uuteen perustettuun yhtiöön, joka ei olisi kuntien suorassa omistuksessa. Tämän vuoksi yhtiön täytyy Kuntarahoitusta koskevan lainsäädännön mukaan olla Keskuksen yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämä.

Keskuksen laatima taloudellinen analyysi

Keskus on laatinut taloudellisen analyysin Hakijasta, sen emoyhtiöstä sekä Keskukselle esitetystä yritys- ja rahoitusjärjestelystä ja liiketoimintasuunnitelmasta.

Lakea Oy:n maksuvaikeudet ovat Keskuksen saamien tietojen mukaan alkaneet viimeistään keväällä 2023. Keskuksen edeltäjä Ara hyväksyi hakemuksesta takauslainojen lyhennyksille lyhennysvapaata ajalle 1.9.2023-31.8.2024. Vuoden 2023 tilinpäätöksen mukaan Lakea Oy:llä oli erääntynyttä lyhytaikaista velkaa 8,6 miljoonaa euroa. Tilintarkastuskertomuksen mukaan yhtiön toiminnan jatkuminen perustui rahoittajien pitkämielisyyteen, lainojen takaisinmaksuaikataulujen muutoksiin ja suunniteltuihin yrityskauppoihin. Kertomuksessa tuotiin esiin toiminnan jatkuvuuteen liittyvä olennainen epävarmuus. Hakija ei ole Keskuksen pyynnöstä huolimatta toimittanut vuoden 2024 hyväksyttyjä tilinpäätöksiä tai tilintarkastuskertomuksia.



Esitetyssä yritys- ja rahoitusjärjestelyssä Lakea Group Oy:n uudet omistajat osallistuisivat järjestelyyn [REDACTED] sijoituksella, josta [REDACTED] kanavoituisi nimettäväksi haetulle Lakea Omaksi Oy:lle. Loppuosa sijoituksesta käytettäisiin erääntyneiden Omaksi-sopimusten palautusmaksuihin ja osto-velkojen maksuihin.

Keskuksen saamien tietojen perusteella konsernin tervehdyttäminen perustuisi ensisijaisesti yritysjärjestelyihin, Lakea Kiinteistöt Oy:n kassavarojen hyödyntämiseen sekä kohteiden myymiseen. Lisäksi järjestelyssä Lakea Kiinteistöt Oy ottaisi [REDACTED] velan [REDACTED] ja rahat kanavoitaisiin kiinteistökautalla Lakea Oy:n velkojen maksuun. Järjestelyyn kuuluu myös, että Lakea Kiinteistöt Oy maksaisi emoyhtiölle osinkoja [REDACTED]. Osingonmaksu olisi kuitenkin mahdollista vain, jos Lakea Kiinteistöt Oy:lle olisi kertynyt korkotukilain mukaan jaettavissa olevaa tuottoa.

Ehdotettu yritys- ja rahoitusjärjestely on siis rakennettu siten, että merkittävä osa rahoituksesta tulisi yleishyödylliseltä yhteisöltä Lakea Kiinteistöt Oy:ltä. Järjestely siirtäisi konsernin riskejä yleishyödylliselle yhteisölle, joka velkaantuisi järjestelyssä merkittävästi.

Järjestely ei kohtele konsernin rahoittajia ja konsernin eri yhtiöitä tasapuolisesti. Lakea Oy ja sen velkojat hyötyisivät järjestelystä, kun vakuudettomille veloille kertyisi suorituksia. Asunto-osaakeyhtiöiden jo erääntyneitä lyhennyksiä ja korkoja valtion takaamista takauslainoista ei sen sijaan maksettaisi, vaan erääntyneille ko-roille haettaisiin kahden vuoden lyhennysohjelmaa ja lyhennysten lykkäämistä toistamiseen laina-ajan loppuun, mikä lisäisi valtion riskiä. Yleishyödyllinen yhteisö ja valtio takaajana kantaisivat siis käytännössä yritysjärjestelystä merkittävän, vähintään noin [REDACTED] osuuden, kun uusi omistaja sijoittaisi konserniin vain noin [REDACTED].

Keskukselle esitetty Lakea Omaksi Oy:n kassavirtaennuste ei Keskuksen näemyksen mukaan ole realistinen, vaan nykytilanteeseen peilaten erittäin optimistinen. Ennuste perustuu uusien Omaksi-sopimusten myynteihin, valtion takaamien takauslainojen lyhennysvapaisiin ja korkojen maksujärjestelyihin. Ilman näitä toimenpiteitä kassavirta olisi negatiivinen ja vaatisi uuden omistajan merkittävää lisäpanostusta yhtiöön jatkossa useamman vuoden ajan. Uusi omistaja on tapaamisessa ilmoittanut, että sen mahdolliset lisäpanostukset olisivat rajattuja, eivätkä ne Keskuksen käsityksen mukaan olisi riittäviä turvaamaan Omaksi-yhtiöiden kassavirtaa ennustejaksolla.

Myös ulkopuolisen asiantuntijan lausunto tukee Keskuksen analyysiä hakijan taloudellisesta tilanteesta ja kassavirtaennusteiden optimistisuudesta. Asiantuntijalausunnon mukaan Omaksi-liiketoiminnan kassavirran kääntyminen positiiviseksi edellyttäisi kunnianhimoista kasvuvauhtia, jonka toteutuminen sisältää suuria epävarmuuksia.



Yleishyödyllisyysedellytysten täyttymisen arviointi

Yleishyödyllisyys konsernissa

Korkotukilain 25 §:ssä säädetään yhteisöistä, jotka muodostavat ns. konsernin yleishyödyllisen osion. 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 asuntokantaa. Jos Keskus nimeäisi Lakea Omaksi Oy:n yleishyödylliseksi, se muodostaisi konsernin yleishyödyllisen osion yhdessä Lakea Kiinteistöt Oy:n kanssa. Näitä yhteisöjä tulisi siis yleishyödyllisyyden edellytyksiä sovellettaessa käsitellä kuin ne olisivat yksi yhteisö (HE 274/1998 vp, s. 10).

Konsernipykälästä seuraa, että yleishyödyllisyysedellytysten täyttymistä arvioitaessa on otettava huomioon yleishyödylliseksi nimeämisen ja sitä todennäköisesti seuraavan yritys- ja rahoitusjärjestelyn vaikutukset myös Lakea Kiinteistöt Oy:hyn.

Riskinotto

Korkotukilain 24 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan yleishyödyllinen yhteisö ei saa ottaa muita kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyviä riskejä, antaa lainaa muulle kuin 25 §:ssä tarkoitetulle yhteisölle eikä antaa vakuutta muun kuin 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön velvoitteesta, paitsi jos kyse on lainasta, jonka 25 §:ssä tarkoitettu yhteisö ottaa ja sijoittaa 25 §:ssä tarkoitetun yhteisön vuokra-asuntojen hankkimiseen tai rakennuttamiseen. Tällä halutaan estää muun liiketoiminnan kautta syntyvien yhteisön omien ja sitä kautta myös valtion riskien kasvaminen (HE 274/1998 vp, s. 9).

Lakea Omaksi Oy:n yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeäminen on osa Lakea Oy:n suunnittelemaa yritys- ja rahoitusjärjestelyä, johon sisältyy myös [REDACTED] lainan ottaminen [REDACTED]. Laina käytettäisiin kiinteistökauppaan ja lainan nostaisi Lakea Kiinteistöt Oy, koska Lakea Kiinteistöt Oy:llä on parempi kasvavirta kuin Lakea Oy:llä. Keskuksen käsityksen mukaan Lakea Kiinteistöt Oy toimisi käytännössä rahoituksen välittäjänä Lakea Oy:lle.

Keskus katsoo, että [REDACTED] lainaan liittyy yleisesti yleishyödylliseen asuntotuotantoon myönnettyihin lainoihin verrattuna merkittäviä riskejä. Ensinnäkin [REDACTED] tarjoama [REDACTED] korko on korkea, ja myös lainan kolmen vuoden laina-aika on tavanomaista tiukempi. Lisäksi lainaan liittyy useita kovenanttiehtoja, jotka ovat Keskuksen kokemuksen mukaan poikkeuksellisia yleishyödyllisten yhteisöjen lainoissa. Kovenanttien mukaan mm. lainansaajan lainan- ja vakuudenanto sekä pääomanpalautukset ja osingonmaksu vaatisivat jatkossa lainanantajan suostumuksen, jolloin määräysvaltaa siirtyisi yleishyödyllisen yhteisön ulkopuolelle. Lainasopimukseen sisältyy myös kovenanttiehto, jonka mukaan konsernin kassavarat on pidettävä tietyllä tasolla ja jos tätä tasoa ei pystytä ylläpitämään, tuleva rahavirta on käytettävä takaisinmaksuihin lainanantajalle. Keskuksen arvion mukaan kyseinen ehto saattaisi toteutuessaan rikkoa myös korkotukilain 13 §:ssä



säädettyä vuokranmäärityksen omakustannusperiaatetta, jota sovelletaan Lakea Kiinteistöt Oy:n omistamissa 40 vuoden korkotukilainakohteissa. Kyseisten kohteiden vuokria ei saa käyttää muun toiminnan kustannusten kattamiseen.

Lisäksi Lakea Omaksi Oy:n tulo osaksi Lakea Kiinteistöt Oy:n yleishyödyllistä osiota aiheuttaa jo itsessään kielletyn riskin Lakea Kiinteistöt Oy:lle, koska Lakea Omaksi Oy:hyn on tarkoitus siirtää tappiollinen Omaksi-liiketoiminta, jonka kääntäminen positiiviseksi edellyttäisi Keskuksen käsityksen mukaan omistajan mittavia lisäpanostuksia. Keskus pitää Omaksi-liiketoiminnasta laadittua kassavirtaennustetta erittäin optimistisena, ja myös ulkopuolisen asiantuntijan lausunto tukee Keskuksen näkemystä. Keskuksen arvion mukaan vaarana on, että omakustannusperiaatteen vastaisesti Lakea Kiinteistöt Oy:n varoja käytettäisiin tappiollisen Omaksi-liiketoiminnan kustannusten kattamiseen.

Keskus katsoo, että järjestely on myös omiaan lisäämään valtion riskiä vastoin yleishyödyllisyssäännösten tarkoitusta, eikä kohtele konsernin eri rahoittajia ja konserniyhtiöitä tasapuolisesti. Lakea Oy hyötyisi järjestelystä ja Lakea Oy:n muut rahoittajat kerryttäisivät suorituksia vakuudettomille lainoille. Asunto-osakeyhtiöiden jo erääntyneitä lyhennyksiä ja korkoja valtion takaamista takauslainoista ei maksettaisi, vaan omistaja hakisi erääntyneille koroille kahden vuoden lyhennysohjelmaa ja lyhennysten lykkäämistä laina-ajan loppuun.

Hakija ei näin ollen täytä korkotukilain 24 §:n mukaista edellytystä sallitusta riskinotosta.

Riittävä lainanhoitokyky ja vakavaraisuus

Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimettävältä yhteisöltä ja muilta sen kanssa samaan yleishyödylliseen osioon kuuluvilta yhteisöiltä sekä sen emoyhtiöltä edellytetään riittävää lainanhoitokykyä ja vakavaraisuutta. Näitä edellytyksiä ilmentävät korkotukilain 24 §:n 1 momentin 4 ja 5 kohdan mukaiset yhteisön taloudellista tilaa koskevat nimeämiskriteerit.

Keskukselle esitetyssä järjestelyssä Lakea Group Oy:hyn tulisi uusia omistajia [REDACTED] panostuksella. Sijoituksesta ainoastaan [REDACTED] kanavoituisi Lakea Omaksi Oy:lle. Keskuksen näkemyksen mukaan uuden omistajan sijoituspanos ei ole riittävä kattamaan nykyisiä Lakea-konsernin vastuita. Koska riittävää pääomitusta ei ole, yritysjärjestely on Keskuksen käsityksen mukaan rakennettu siten, että merkittävä osa rahoituksesta tulee yleishyödylliseltä Lakea Kiinteistöt Oy:ltä. Lakea Kiinteistöt Oy olisi vastuussa korkeakorkoisen lainan takaisinmaksamisesta tiukoin lainaehdoin, mikä heikentää sen olemassa olevien arava- ja korkotukilainojen takaisinmaksukykyä. Järjestely siirtäisi siis riskit yleishyödylliselle yhtiölle, joka velkaantuisi merkittävästi.

Keskus ei pidä Lakea Oy:n johdon laatimaa Lakea Omaksi Oy:n kassavirtaennustetta realistisena, vaan nykytilanteeseen peilaten erittäin optimistisena. Ennuste perustuu uusien Omaksi-sopimusten myynteihin, takauslainojen lyhennysvapaisiin ja korkojen maksujärjestelyihin. Ilman näitä toimenpiteitä yhtiön kassavirta olisi



negatiivinen ja vaatisi uuden omistajan merkittävää lisäpanostusta yhtiöön useamman vuoden ajan. Uusi omistaja on ilmoittanut, että sijoitettava mahdollinen lisäpanostus olisi rajattu. Keskukseen arvion mukaan se olisi riittämätön taloudellisesti kestävä liiketoiminnan näkökulmasta.

Yleishyödylliseksi nimeämisen edellytyksenä on myös, että yleishyödyllisen yhteisön omistajataho on taloudellisesti toimintakykyinen ja vakavarainen. Lakea Oy:n taloudellinen tilanne on heikko, ja tilikauden 2023 tilintarkastuskertomuksessa on tuotu esiin toiminnan jatkuvuuteen liittyvä olennainen epävarmuus. Kertomuksessa todetaan, että siinä kuvatut olosuhteet yhdessä liitetiedoissa esitettyjen seikkojen kanssa osoittavat sellaista olennaista epävarmuutta, joka saattaa antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa.

Nimeämistä hakevaan yhtiöön on suunniteltu siirrettäväksi heti nimeämisen jälkeen tappiollinen Omaksi-liiketoiminta, jonka takauslainojen lyhennyksiä ei ole pystytty hoitamaan kesän 2023 jälkeen. Lisäksi tämän päätöksen valmisteluhetkellä yhtiöllä on erääntyneitä Omaksi-palautusvastuita [REDACTED] ja kokonaisvastuita [REDACTED]. Lainojen maksuviiveet ovat johtaneet siihen, että Kuntarahoitus on jättänyt ko. kokonaisuuteen kuuluvasta 19 asunto-osakeyhtiöstä konkurssihakemukset käräjäoikeudelle 7.5.2025. Keskukseen näkemyksen mukaan ehdotettu yritys- ja rahoitusjärjestely ei paranna taloudellisen vastuun kantamista Omaksi-liiketoimintaan kuuluvista asunto-osakeyhtiöistä ja vuokraustoiminnasta.

Keskus kiinnittää erityistä huomiota myös siihen, että nykyisten ja tulevien asukkaiden asema tulisi turvata järjestelyssä. Sen vuoksi Keskus on jo aikaisemmin tuonut Lakea Oy:lle esiin, että järjestelyssä varauduttaisiin tuleviin Omaksi-maksujen lunastuksiin riittävällä rahastoinnilla. Keskukselle esitettyssä järjestelyssä näin ei kuitenkaan ole tehty.

Nimeämistä hakeva yhtiö ei näin ollen täytä nimeämisen edellytystä myöskään riittävistä lainanhoitokyvystä ja vakavaraisuudesta.

Tuoton tuloutuksen rajoitus

Korkotukilain 24 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan yleishyödyllinen yhteisö ei saa tulouttaa omistajalleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille laske-
tun kohtuullisen tuoton. Tuoton laskentaperusteesta ja suuruudesta säädetään tarkemmin arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (1371/2016).

Suunniteltuun järjestelyyn sisältyy myös Lakea Kiinteistöt Oy:n maksama [REDACTED] osinko Lakea Oy:lle. Osingonmaksu ei kuitenkaan ole mahdollista, sillä Lakea Kiinteistöt Oy:llä ei ole sellaista hyväksyttävää tuloutettavaa tuottoa, jota voitaisiin em. säännösten nojalla maksaa. Keskus katsoo, että esitetyn osingon maksaminen ei ole mahdollista, vaikka Lakea Kiinteistöt Oy:llä olisikin vuokramäärityksestä vapaan liiketoiminnan jälkilaskelmassa ylijäämää.



Tarkoitussidonnaisuuden ja perusoikeusmyönteisen tulkinnan periaatteet

Hakemuksen täydennykseksi toimitetun oikeudellisen asiantuntijalausunnon mukaan Keskukseen on noudatettava sosiaalista asuntotuotantoa koskevassa päätöksenteossa tarkoitussidonnaisuuden ja perusoikeusmyönteisen laintulkinnan periaatteita. Lausunnon mukaan Lakea Oy:n rahoitusvaikeuksiin olisi löydettävä ratkaisu, joka toteuttaa mahdollisimman hyvin sosiaalista asuntotuotantoa koskevan lainsäädännön tavoitteita sekä perusoikeutena turvattua oikeutta asuntoon.

Tarkoitussidonnaisuuden periaatteella tarkoitetaan, että viranomaisen saa käyttää toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Yleishyödyllisyssäännösten tarkoituksena on muun ohella varmistaa valtion tuen ohjautuminen sosiaalisiin perustein valituille asukkaille, taata omistajien toiminnan säilyminen terveellä pohjalla ja pienentää riskejä (HE 155/2016 vp, s. 8). Keskus on arvioinut nimeämisen lakisääteisiä edellytyksiä korkotukilaisissa ja sen perusteluissa esitettyjen tavoitteiden toteutumisen turvaamiseksi, joten sen päätöksenteko on ollut tarkoitussidonnaisuusperiaatteen mukaista.

Perusoikeusmyönteisen laintulkinnan soveltamisvelvoitteella on merkitystä etenkin silloin, kun viranomaisen toimivallan määrittelevä säännös sallii useita erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja tai on muuten tulkinnallisesti avoin. Keskuksella ei nyt käsillä olevassa asiassa ole käytettävissä muita lain mukaisia ratkaisuvaihtoehtoja, koska nimeämistä hakeva yhtiö ei Keskukseen arvion mukaan täytä laissa säädettyjä nimeämisen edellytyksiä.

Lopuksi

Lakea Omaksi Oy ei Keskukseen arvion mukaan täytä korkotukilain 24 §:ssä säädettyjä yleishyödyllisyyden edellytyksiä, kun otetaan lisäksi huomioon korkotukilain 25 §:n konsernipykälän vaikutus. Yhtiö ei siten ole nimettävissä yleishyödylliseksi yhteisöksi.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen on liitetty oikaisuvaatimusosoitus.

Juho Korpi
keskuksen johtaja

Sami Turunen
valvontaryhmän johtaja

Liitteet

Oikaisuvaatimusosoitus

Tiedoksi

Valtiokonttori



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

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja **Sami Turunen**
Allekirjoitusaika 16.05.2025 11:46

Allekirjoittaja **Juho Korpi**
Allekirjoitusaika 16.05.2025 11:47

ASIAKIRJAT

Asiakirja Päätös_nimeämishakemukseen_Lakea_Omaksi_Oy_16_5_2025.pdf
Liite 1 Oikaisuvaatimusosoitus.pdf

