

TARKASTUSPYYNTÖ VALTIONTALOUDEN TARKASTUSVIRASTOLLE

Päivämäärä: 23.9.2025
Hakijan nimi: Asumisoikeusasioden neuvottelukunta
Yhteystiedot: Mikael Friman
0400-405105
mikael.friman@gmail.com

TARKASTUSKOHDDE

Ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
Varke (entinen ARA) sekä niiden toiminta
asumisoikeusjärjestelmän uudistamisen yhteydessä.

TARKASTUSPYYNNÖN PERUSTEET

Pyydämme Valtiontalouden tarkastusvirastoa tarkastelemaan
Ympäristöministeriön ja Varken toimintaa
asumisoikeusjärjestelmän, kolmannen asumismuodon, suhteen
seuraavilla perusteilla:

1. EPÄILYS VIRHEELLISESTÄ RISKIENARVIOINNISTA

Ympäristöministeriö ja Varke väittävät, että
asumisoikeusjärjestelmään liittyvät riskit ovat liian suuret
valtiolle, ja käyttävät tätä perusteluna järjestelmän
muuttamiselle. Tämä väite näyttää olevan ristiriidassa
käytettävissä olevien taloudellisten tietojen kanssa.

2. TALOUDELLISET TOSISEIKAT

Asumisoikeusjärjestelmän taloudellinen tilanne osoittaa
järjestelmän vakautta:

Yhteishyvät yhteisöt: Maksaneet osakepääomaa noin 2 MEUR
Asumisoikeusasukkaat: Maksaneet asumisoikeusmaksuja 700 MEUR
Asumisoikeusasukkaat: Maksaneet vastikkeissaan
lainanlyhennyksiä 4 500 MEUR
Kiinteistöjen käypä arvo: Noin 12 000 MEUR
Sijainti: Pääosin pääkaupunkiseutu ja muut asutuskeskukset
(vakaat arvot)

3. JÄRJESTELMÄN TOIMIVUUS

Huolimatta siitä, että valtio takaa asumisoikeusjärjestelmän
lainat, yhtään järjestelmän toimijaa ei ole tarvinnut pelastaa
järjestelmän toiminnan aikana. Tämä osoittaa järjestelmän
vakautta ja riskienhallinnon toimivuutta.

4. TARKASTUSTARVE

Pyydämme VTV:tä selvittämään:

A) PÄÄTÖKSENTEON ASIANMUKAISUUS JA JOHDONMUKAISUUS
- Onko Ympäristöministeriön ja Varken riskienarviointi
perustunut asianmukaisiin ja objektiivisiin analyyseihin?

- Onko päätöksenteossa huomioitu järjestelmän todelliset taloudelliset tunnusluvut ja historiallinen toimivuus?
- Miksi ministeriön tilaamat konsulttityöt (kevät 2025) eivät nostaneet esille taloudellisia riskejä, mutta myöhemmin riskit on arvioitu liian suuriksi?
- Onko päätöksenteko ollut johdonmukaista ja perusteltua?

B) TALOUDELLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- Onko arvioitu asianmukaisesti asumisoikeusjärjestelmän muutosten todelliset kustannukset ja hyödyt asukkaille ja valtiolle?
- Onko huomioitu järjestelmän tuottama vakuusarvo (12 miljardia euroa) suhteessa valtion takausvastuisiin?

C) TOIMINNAN TULOKSELLISUUS

- Onko Ympäristöministeriön ja Varken toiminta ollut tuloksellista asumisoikeusjärjestelmän kehittämisessä?
- Onko toiminta palvellut asuntopoliittisia ja muita tavoitteita?

D) MENETTELYTAPOJEN LAILLISUUS

- Onko järjestelmän muuttamisessa noudatettu asianmukaisia menettelytapoja?
- Onko sidosryhmien, erityisesti järjestelmän asukkaiden, kuuleminen toteutettu riittävässä laajuudessa?

5. TARKASTUKSEN MERKITYS

Asumisoikeusjärjestelmä on merkittävä osa Suomen asuntopolitiikkaa ja asukkaiden perusoikeuksia. Sen asianmukainen toiminta vaikuttaa:

- 110 000 asukkaaseen järjestelmässä
- asuntomarkkinoiden toimivuuteen
- valtion taloudellisiin velvoitteisiin
- asukkaiden perusoikeuksien toteutumiseen

6. LIITTEET

A. Konsulttiraportti: "Asumisoikeus asuntojen uudistuotannon tuen lopettamisen vaikutukset ja ratkaisut järjestelmän riskeihin" (PTT & Owai Group, 2025)]

B. Mahdolliset muut taloudelliset selvitykset ja dokumentit]

Konsulttiraportin keskeisiä havaintoja:

- Selvitys tunnistaa ongelmaksi lainsäädännöllisen joustamattomuuden, ei taloudelliset riskit
- Ei ole nähtävissä, että asukkaat harkitsisivat laajamittaisesti muita asumismuotoja
- Uudistuotannon loppumisen vaikutukset "todennäköisesti vähäisiä lyhyellä aikavälillä"
- Raportin tekijät vastaavat "raportin sisällöstä, johtopäätöksistä ja suosituksista, mitkä eivät välttämättä vastaa ympäristöministeriön näkemyksiä".

Asumisasioiden neuvottelukunta

Jari Riskilä
Puheenjohtaja
yhteisöedustaja

Pekka Paatonen
varapuheenjohtaja
asukasedustaja