

Hallituksen esitys eduskunnalle valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan kumottavaksi valtion asuntorahastosta annettu laki ja muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia ja vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettua lakia. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta ja laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista kumottaisiin. Lisäksi ehdotetaan muutoksia 16 lakiin lähinnä niissä olevien viittaussäännösten vuoksi.

Valtion asuntorahaston toiminta lakkautettaisiin ja rahasto sulautettaisiin osaksi valtion talousarviota.

Valtion tukeman asuntorakentamisen korkotukilainoihin otettaisiin käyttöön takausmaksut. Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uusista uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista.

Esitys liittyy valtion vuoden 2026 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2026.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	5
1 Asian tausta ja valmistelu	5
1.1 Tausta	5
1.2 Valmistelu	5
2 Nykytila ja sen arviointi.....	6
2.1 Valtion asuntorahasto.....	6
2.2 Korkotuki- ja takauslainat vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoon	11
2.3 Valtiontakaus ja takausmaksu	13
2.4 Valtion tukema asuinrakentaminen, vuokrien kehitys ja asukasrakenne	14
2.5 Riskienhallinta ja riskienvalvonta valtion tukemassa asuntorahoituksessa	18
2.6 Valtion tukema asuntotuotanto EU-oikeudellisesta näkökulmasta	20
3 Tavoitteet	21
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	21
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	21
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	22
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset	22
4.2.2 Ympäristövaikutukset	28
4.2.3 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset	29
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	32
5.1 Valtion asuntorahaston lakkauttamisen vaihtoehdot.....	32
5.2 Takausmaksun vaihtoehdot.....	32
6 Lausuntopalaute.....	33
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	34
7.1 Laki valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta	34
7.2 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta	34
7.3 Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta.....	35
7.4 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi	35
7.5 Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi.....	36
7.6 Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta	36
7.7 Aravarajoituslaki.....	36
7.8 Laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämistä avustuksista ...	36
7.9 Laki asumisoikeusasunnoista	36
7.10 Laki aravalain 3 §:n kumoamisesta.....	36
7.11 Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksista annetun lain 14 §:n 4 momentin kumoamisesta.....	37
7.12 Laki aravalainojen lainaehdojen muuttamisesta eräissä tapauksissa	37
7.13 Asuntokauppalaki.....	37
7.14 Laki holhustoimesta	37
7.15 Laki kuluttajariitalautakunnasta	37
7.16 Laki eläkkeensaajan asumistuesta.....	37
7.17 Energiatehokkuuslaki.....	37
7.18 Ryhmärakennuttamislaki.....	38
7.19 Laki asumisoikeusyhdistyksistä	38

7.20 Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain kumoamisesta.....	38
7.21 Laki omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain kumoamisesta.....	38
8 Lakia alemman asteinen sääntely	38
9 Toimeenpano ja seuranta	38
10 Suhde muihin esityksiin.....	38
11 Suhde perustuslakiin ja sääätämisyjärjestys	39
LAKIEHDOTUKSET	41
valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta.....	41
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	41
vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta	43
avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 1 ja 9 §:n muuttamisesta.....	44
valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain muuttamisesta	45
vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta....	46
aravarajoituslain 9 §:n muuttamisesta	46
vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain 1 §:n muuttamisesta	47
asumisoikeusasunnoista annetun lain 86 ja 106 §:n muuttamisesta.....	47
aravalain 3 §:n kumoamisesta	48
omistusasuntolainojen valtiontakauksista annetun lain 14 §:n 4 momentin kumoamisesta	48
aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain 1 ja 11 §:n muuttamisesta.....	49
asuntokauppalain 1 luvun 1 §:n muuttamisesta	49
holhoustoimesta annetun lain 34 §:n muuttamisesta	50
kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 3 §:n muuttamisesta.....	51
eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta	51
energiatohokkuuslain 22 §:n muuttamisesta	52
ryhmärakennuttamislain 2 §:n muuttamisesta.....	52
asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 1 §:n muuttamisesta.....	53
vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain kumoamisesta.....	53
omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain kumoamisesta	53
LIITTEET	55
RINNAKKAISTEKSTIT	55
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	55
vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta	58
avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 1 ja 9 §:n muuttamisesta.....	59
valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain muuttamisesta	60
vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta....	62

aravarajoituslain 9 §:n muuttamisesta	63
vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain 1 §:n muuttamisesta	63
asumisoikeusasunnoista annetun lain 86 ja 106 §:n muuttamisesta.....	64
aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain 1 ja 11 §:n muuttamisesta.....	65
asuntokauppalain 1 luvun 1 §:n muuttamisesta	66
holhoustoimesta annetun lain 34 §:n muuttamisesta.....	67
kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 3 §:n muuttamisesta.....	68
eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta	68
energiatohokkuuslain 22 §:n muuttamisesta	69
ryhmärakennuttamislain 2 §:n muuttamisesta.....	70
asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 1 §:n muuttamisesta.....	70
ASETUSLUONNOKSET	72
vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta	72
vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta	73

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Pääministeri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan hallituksen asuntopolitiikan keskeisin tavoite on asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen. Toimivat asuntomarkkinat luovat suomalaisille mahdollisuuden asua mahdollisimman hyvin ja edullisesti omia toiveita vastaavassa kodissa.

Hallitusohjelman mukaan selvitetään Valtion asuntorahaston (VAR) käyttötarkoitusta ja asuntorakentamisen tukemiseen liittyvät valtion rahoitus- ja takausvastuut sekä vaihtoehdot vastata nykyisistä ja tulevista valtion takaus- ja tukisitoutumista. Edelleen hallitusohjelman mukaan Valtion asuntorahaston talous liitetään kehyksen piiriin siltä osin kuin talousarvion perusteluissa otetaan kantaa niiden menojen määriin. Tältä osin siirrot talousarviosta rahastoon jäävät vastaavasti kehyksen ulkopuolelle.

Valtion asuntorahaston johtokunta julkaisi 15.11.2023 tiedonannon liittyen rahaston tuleviin vastuisiin ja maksuvalmiuteen. Tiedonannon johtopäätöksenä todettiin, että nykyisellä korkotasolla Valtion asuntorahaston kassa pystyy kantamaan vielä seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin on taloudellisesti sitouduttu. Tämän jälkeen on varauduttava huolehtimaan asuntorahaston sitoumuksista budjettivaroin.

Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi 24.6.2024 valtion tukeman asuntotuotannon kehittämiseksi asetetun työryhmän ([YM027:00/2024](#)) valmistelun pohjalta, että Valtion asuntorahaston toiminta valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona lakkautetaan. Rahasto sulautetaan osaksi valtion talousarviota 1.1.2026 alkaen, ja rahastolle jo kertyneet tulot tuloutetaan talousarvioon. Asuntotuotannon tuet rahoitetaan jatkossa valtion talousarviosta. Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi jo aiemmin korkotukilainavaltuuden tasoksi 1 750 miljoonaa vuonna 2025 ja yhteensä 2 000 miljoonaa vuosina 2026–2027.

Hallitusohjelman mukaan takausmaksujen periminen otetaan käyttöön kattavasti asuntorahoituksessa. Uusissa valtion tukemissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa otetaan käyttöön takausmaksut (0,5 %), mutta erityisryhmien asuntotuotanto rajataan takausmaksun ulkopuolelle.

1.2 Valmistelu

Takausmaksuja koskeva säädösvalmistelu aloitettiin ympäristöministeriössä vuoden 2023 lopussa. Aikataulusyistä ja koska muutosehdotukset koskevat pääasiassa samoja säädöksiä, säädösvalmisteluhankkeeseen yhdistettiin Valtion asuntorahaston lakkauttamista koskeva valmistelu tammikuussa 2025. Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä yhteistyössä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke, aiemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara), Valtiokonttorin ja valtiovarainministeriön kanssa.

Takausmaksuja koskeva luonnos hallituksen esitykseksi oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelussa 30.5.–31.8.2024. Lausuntoja pyydettiin valtion tukemia asuntoja omistavilta yhteisöiltä, keskeisiltä etujärjestöiltä, kunnilta, luottolaitoksilta sekä keskeisiltä valtion viranomaisilta ja ministeriöiltä. Myös jakelulistan ulkopuolisilla oli mahdollisuus antaa lausunto.

Valtion asuntorahaston lakkauttamista ja takausmaksuja koskeva luonnos hallituksen esitykseksi oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelussa X.X.–X.X.2025. Lausuntoja pyydettiin valtion tukemia asuntoja omistavilta yhteisöiltä, keskeisiltä etujärjestöiltä, kunnilta, hyvinvointialueilta, luottolaitoksilta sekä keskeisiltä valtion viranomaisilta ja ministeriöiltä. Myös jakelulistan ulkopuolisilla oli mahdollisuus antaa lausunto.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat julkisessa palvelussa osoitteessa <https://ym.fi/hankkeet-ja-lainvalmistelu> tunnuksella [YM073:00/2023](#).

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Valtion asuntorahasto

Valtion asuntorahasto (1.12.1993 saakka asunto-olojen kehittämisrahasto) perustettiin 1. tammikuuta 1990. Tarkoituksena oli tehostaa sosiaalisen asuntotuotannon rahoitusjärjestelmää. Aiempi talousarviovuoteen sidottu järjestelmä oli havaittu joustamattomaksi monivuotisten rakennushankkeiden rahoittamiseen (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-olojen kehittämisrahastosta sekä siihen liittyvien lakien muuttamisesta HE 183/1989 vp). Rahastoon siirrettiin aravalainasaamiset eli vuokrataloyhtiöiden aravalainat, joita oli myönnetty vuodesta 1949 alkaen. Rahaston perustamisvaiheessa sille siirrettiin myös noin 1,35 miljardin euron pääoma valtion talousarviosta. Varat ovat valtion asuntorahastosta annetun lain (1144/1989, jäljempänä VAR-laki) 1 §:n mukaan tarkoitettu lainojen myöntämiseen ja muuhun asuntorahoituksen tukemiseen.

Asuntorahaston varoja käytetään valtion tukeman asuntotuotannon tukitoimenpiteisiin kuten korkotukien ja avustusten maksamiseen. Lisäksi rahaston varoista maksetaan asuntolainojen valtion takauksista aiheutuvat velvoitteet ja vuosittain siirto talousarvioon korvauksena sitoutuneelle pääomalle. Asuntorahaston varat ovat osa Valtiokonttorin kassaa ja siten osa valtion maksuvalmiutta. Rahaston varojen käyttö lisää aina myös valtion velanoton tarvetta.

Asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä. Valtion asuntorahastolla on johtokunta, joka toimi myös Aran johtokuntana 28.2.2025 saakka. Aran lakkauttamisen jälkeen rahaston johtokunnan tehtäväksi jäi vastata siitä, että rahastolla on riittävä maksuvalmius, vahvistaa rahaston johtosääntö, hyväksyä ja allekirjoittaa rahaston tilinpäätös sekä tehdä ehdotus rahaston ylijäämän käyttämisestä tai alijäämän kattamisesta (VAR-laki 4 §). Maksuliikkeestä ja kirjanpidosta talousarvion ulkopuolisten varojen osalta vastaa Valtiokonttori. Valtiokonttori myös hallinnoi asuntorahaston varoista myönnettyjä lainoja ja takauksia sekä korkotukia.

Lähtökohtana on, että talousarvio sisältää kaikki valtion tulot ja menot. Talousarvion ulkopuolinen rahasto merkitsee poikkeusta talousarvion täydellisyysperiaatteesta, ja sen katsotaan kaventavan eduskunnan budjettivaltaa. Toisaalta rahastoille on tunnistettu olevan olemassa tietyissä asioissa pysyvää tarvetta. Rahastojärjestelmää voidaan pitää tarpeellisena erityisesti sellaisissa tilanteissa, jolloin on varauduttava vuosittain merkittävästi vaihteleviin tai toteutumiseltaan epävarmoihin menoihin (Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi Suomen hallitusmuodoksi HE 1/1998 vp, s. 30). Rahastoinnin etuina pidetään toiminnan itsenäisyyttä ja varainkäytön joustavuutta nopeasti vaihtelevissa ja ennalta arvaamattomissa tilanteissa sekä mahdollisuutta sitoa tietyt tulot ja menot toisiinsa. Valtion pysyvän tehtävän on katsottu edellyttävän rahaston perustamista silloin, kun tehtävän hoitamiseen liittyvien määrältään huomattavien menoerien toteutuminen on vaikeasti ennakoitavissa. Tästä esimerkkinä on valtion takauksien myöntäminen tai asuntorahastosta tehtävä laajamittainen lainoitus- ja korkotukitoiminta (HE 1/1998 vp, s. 139.)

Asuntorahasto on perustettu vuoden 1919 hallitusmuodon 66 §:n 2 momentin nojalla ennen kuin talousarvion ulkopuolisten rahastojen perustaminen lähtökohtaisesti kiellettiin osana hallitusmuodon taloussäännösuudistusta (HE 262/1990 vp, s. 46). 1990-luvulla talousarvion ulkopuolinen rahasto oli mahdollista perustaa ainoastaan perustuslain säätämisyjärjestyksessä. Asuntorahaston toiminnan painopisteen muutos lainoituksesta tukien myöntämiseen on tapahtunut vähitellen. Esimerkiksi 1990-luvun alussa valtion tukemaa asuntotuotantoa oli tarkoitus rahoittaa tasaveroisesti korkotukilainoilla ja valtion asuntorahaston varoista myönnettävillä aravalainoilla (Hallituksen esitys eduskunnalle aravalainoituksen rinnalle kehitettävästä korkotukilainsäädännöstä HE 209/1993 vp, s. 1). Valtion asuntorahaston käyttöä laajennettiin 1990-luvulla perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella niin, että rahaston varoista maksetaan asuntolainojen valtiontakauksista aiheutuvat korvaukset sekä asuntotoimen korkotuet. Valiokunnan mukaan tämä ei muuttanut rahaston käyttötarkoitusta olennaisesti eikä rahaston volyymiin tullut sellaisia laajentavia muutoksia, jotka olisivat johtaneet pitämään rahastoa asiallisesti uutena rahastona. (PeVL 5/1996 vp).

Uudistetussa perustuslaissa talousarvion ulkopuolisen rahaston perustamisesta ja sen edellytyksistä säädettiin jälleen, koska oli käynyt ilmi, että rahastoille on olemassa pysyvää tarvetta. Rahastojärjestelmä nähtiin tarpeellisena erityisesti sellaisissa tilanteissa, jolloin on varauduttava vuosittain merkittävästi vaihteleviin tai toteutumiseltaan epävarmoihin menoihin (HE 1/1998 vp, s. 30 ja 138–139). Perustuslain 87 §:n mukaan lailla voidaan säätää valtion rahaston jättämisestä talousarvion ulkopuolelle, jos valtion pysyvän tehtävän hoitaminen sitä välttämättä edellyttää. Rahaston perustamista tarkoittavan lakiehdotuksen hyväksymiseen vaaditaan eduskunnassa vähintään kahden kolmasosan enemmistö. Perustuslakivaliokunta piti rahaston perustamismahdollisuutta käytännön syistä perusteltuna, mutta katsoi, että edellytyksiä oli arvioitava tiukan pidättyvästi (PeVM 10/1998 vp, s. 24).

Sitä, täyttääkö asuntorahasto perustuslain 87 §:n edellytykset eli onko valtion asuntorahaston kohdalla kyseessä valtiolle kuuluvan pysyvän tehtävän hoitaminen, joka välttämättä edellyttää talousarvion ulkopuolelle jätettävää rahastoa, ei ole kattavasti arvioitu. Yksittäisten asuntorahastoa tai valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevien lakimuutosten yhteydessä ei perustuslakiuudistuksen jälkeen ole ollut kyse sellaisista ehdotuksista, jotka olisi tullut arvioitaviksi perustuslain 87 §:ssä säädettyjen edellytysten näkökulmasta. Perustuslain esitöissä todetaan, että tehtävän hoitamisen voidaan katsoa välttämättä edellyttävän rahaston perustamista silloin, kun tehtävä kuuluu pysyvästi valtion hoidettavaksi eivätkä budjettitalouden piirissä olevat keinot, kuten nettobudjetointi, monivuotinen budjetointi taikka arvio- tai siirtomäärärahat, soveltuisi hyvin tehtävän hoitamiseen (HE 1/1998 vp, s. 139).

Ympäristöministeriö on vuonna 2011 katsonut, että perustuslain 87 §:n mukaiset välttämättömät perusteet valtion asuntorahaston säilyttämiseen valtion talousarvion ulkopuolella ovat olemassa. Asuntorahaston tehtävät kuuluvat pysyvästi valtion hoidettaviksi, eikä asuntorahaston sulauttaminen valtion talousarvioon ole tarkoituksenmukaista. Asuntorahaston kautta toteutettaviin rakentamisen tukiin liittyy suuret lainoitusmäärät, ja näiden huomattavien menoerien toteutuminen ja ajoitus ovat vaikeasti ennakoitavissa asuntorakentamisen suhdanteiden muuttuessa välillä jyrkästikin.¹ Asuntorahaston säilyttämistä on pidetty perusteltuna pitkäjänteisen asuntopolitiikan ja asuntotuotannon rahoituksen

¹ Valtion tilinpäätöskertomus 2011. Osa I. Valtiovarainministeriön julkaisuja 17a/2012. Osoitteessa: [ED0005.v12_Valtion_tilinp..t.skertomus_vuodelta_2011_osat_I_.pdf](#), s. 101.

varmistamiseksi sekä suhdanneluonteisten toimien välineenä.² Asuntorahaston lakkauttamista puolestaan on perusteltu sillä, että sen varat ehtyvät ja toiminnan painopiste on muuttunut sekä resurssien tehokkaalla kohdentamisella ja valtiosektorin tuottavuuden parantamisella.³ Nämä perusteet lakkauttamiselle eivät kuitenkaan liity siihen, täyttyykö perustuslain 87 §:n edellytykset talousarvion ulkopuoliselle rahastolle.

Asuntorahastosta maksettavat korkotukilainat, takaukset, akordit ja avustukset ovat talousarvion menomomentilla 35.20.60. Siirto Valtion asuntorahastoon. Tällä hetkellä momentille ei myönnetä määrärahaa, mutta momentilla vahvistetaan korkotuki- ja takauslainavaltuudet sekä avustusten, lainansaajille myönnettävien lykkäysten ja akordien enimmäismäärät. Valtion tukeman asuntotuotannon hankkeen rahoitus on tyypillisesti monivuotinen ja moniosainen prosessi. Ennen lopullista hyväksymispäätöstä hankkeelle tehdään ensin ehdollinen varaus, jos se täyttää korkotukilainan myöntämisen edellytykset. Osapäätösvaiheessa hyväksytään rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Valtuus sidotaan lainapäätöksellä. Talousarviossa määritetyt valtuudet eivät siirry seuraavalle vuodelle, eikä käyttämättä jääneestä valtuuden osasta voida tehdä lainapäätöksiä seuraavana kalenterivuonna, vaikka hanke olisi jo saanut osapäätöksen.

² Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus 2015. Hankeraportti. Ympäristöministeriön raportteja 4/2015. Osoitteessa:

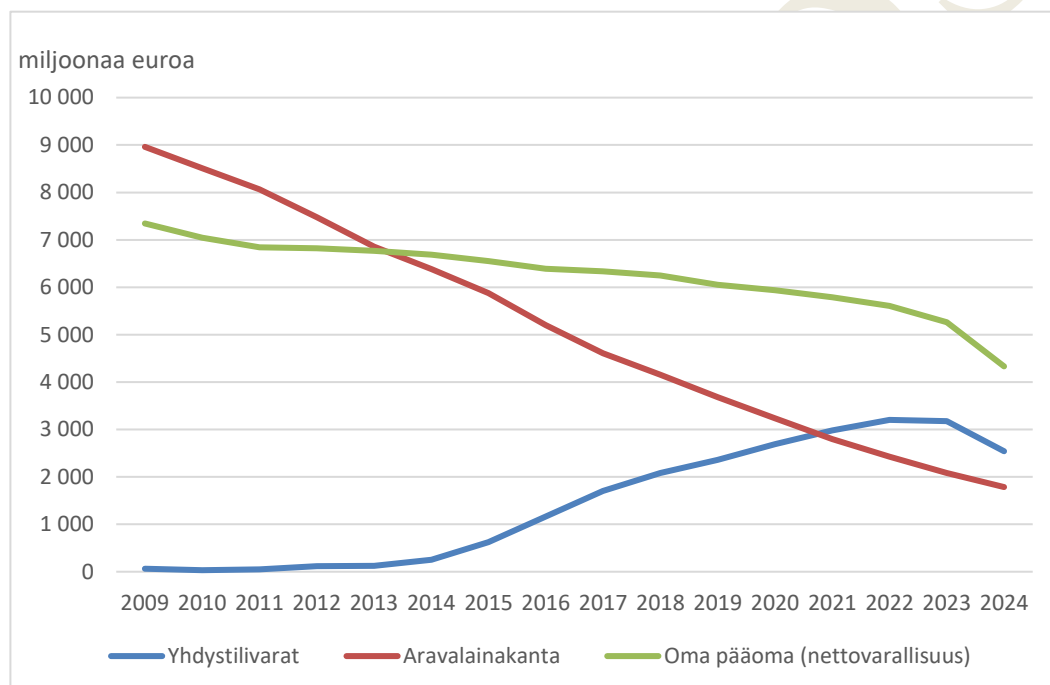
https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/153468/YMra_4_2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y, s. 38; Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintä Asuntopolitiikan kehittämiskohteista TrVM 3/2018 vp, s. 40.

³ Valtion rahastojen pääoman hoito. 2018. Tuloksellisuustarkastuskertomus. Valtiontalouden tarkastusviraston tarkastuskertomukset 16/2018. Osoitteessa:

[https://www.vtv.fi/app/uploads/2018/09/12170551/VTV -Tarkastus-16-2018-Valtion-rahastojen-paaoman-hoito.pdf](https://www.vtv.fi/app/uploads/2018/09/12170551/VTV_-_Tarkastus-16-2018-Valtion-rahastojen-paaoman-hoito.pdf); Kehysjärjestelmän kehittäminen 2011. Valtiovarainministeriön julkaisuja 17/2011. Osoitteessa:

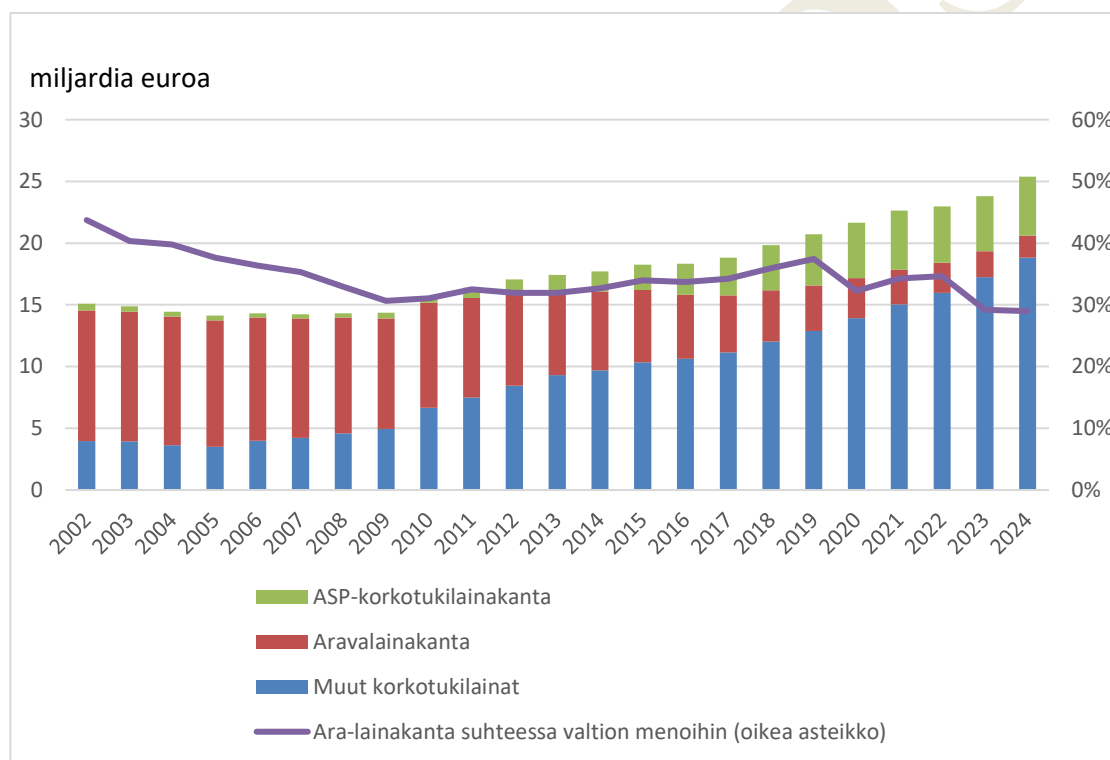
<https://intermin.fi/documents/10623/307577/Kehysj%C3%A4rjestelm%C3%A4n+kehitt%C3%A4minen/ef08f79b-90ac-45b9-aa0e-cbdb9d7ac496/Kehysj%C3%A4rjestelm%C3%A4n+kehitt%C3%A4minen.pdf>, s. 16.

Valtion asuntorahaston ja valtion tukeman asuntotuotannon painopiste on siirtynyt lainoituksesta tukiin, mikä näkyy rahaston tunnusluvuissa. Rahaston pääoma on pienentynyt, ja vuonna 2024 rahaston tulos oli selvästi alijäämäinen. Korkotukimenojen kasvun lisäksi varoihin vaikuttavat eri tarkoituksiin tehdyt siirrot asuntorahastosta talousarvioon. Asuntorahaston taseen loppusumma vuoden 2024 tilinpäätöksessä oli 4 331,0 miljoonaa euroa. Asuntorahaston alijäämä oli 427,9 miljoonaa euroa, ja rahastosta siirrettiin valtion talousarvioon 502,7 miljoonaa euroa. Edellisestä vuodesta taseen loppusumma pieneni siten yhteensä 930,6 miljoonaa euroa. Rahaston tuloksen arvioidaan olevan selvästi alijäämäinen myös vuonna 2025. Valtion talousarviossa vuodelle 2025 on päätetty 209,524 miljoonan euron siirrosta asuntorahastosta talousarvioon. Aravalainakanta pienenee vuosittain, sillä uusia lainoja ei ole myönnetty vuoden 2007 jälkeen. Kun tällä hetkellä vajaan 300 miljoonan euron vuosittaiset aravalainojen lyhennykset ehtyvät alle kymmenen vuoden kuluessa, asuntorahaston varat vähenevät nopeasti.



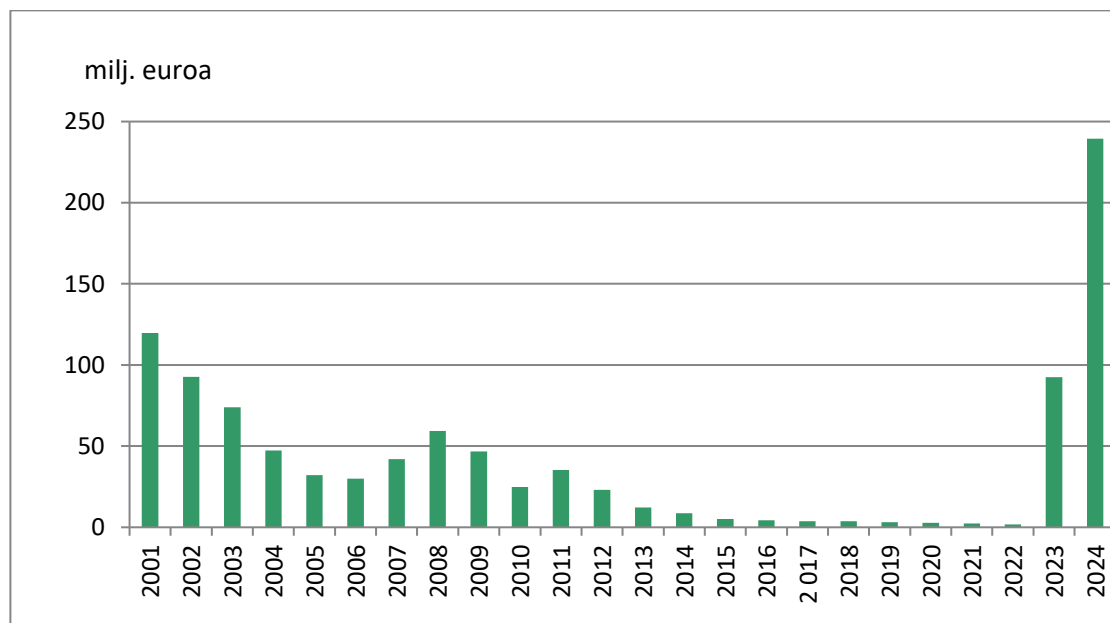
Kuvio 1. Asuntorahaston yhdystilivarat, aravalainakanta ja oma pääoma vuosina 2009–2024.

Nykyinen korkotukijärjestelmä luotiin vaihtoehdoksi aravalainoille. Tavoitteena oli asuntopoliittisesti ja valtiontalouden näkökulmasta tehokas järjestelmä (Hallituksen esitys eduskunnalle vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotukea koskevaksi lainsäädännöksi HE 181/2000 vp). Aravalainojen ja korkotukilainojen yhteenlaskettu määrä oli alle 15 miljardia vuosina 2002–2009, minkä jälkeen se nousi reiluun 25 miljardiin euroon vuoteen 2024 mennessä. Lainakannan suhde valtion menoihin on kuitenkin ollut pitkällä aikavälillä laskussa. Korkeimmillaan osuus oli 44 prosenttia vuonna 2002, ja vuonna 2024 lainakanta oli alle 30 prosenttia valtion menoista. Vuodesta 2010 ensiasunnon ostajien ASP-korkotukilainakanta on kasvanut suhteellisesti eniten 0,3 miljardista 4,8 miljardiin. Yhteisöjen korkotukilainakanta on noin kolminkertaistunut 19 miljardiin euroon. Aravalainakannan ja korkotukilainakannan muutokset johtuvat lähinnä siitä, että aravalainoja ei ole myönnetty vuoden 2007 jälkeen, ja korkotukilainat ovat pääasiallinen tukimuoto valtion tukemassa asuntotuotannossa.



Kuvio 2. Aravalainat, korkotukilainat ja lainakanta suhteessa valtion menoihin vuosina 2002–2024.

Vuonna 2024 asuntorahaston korkotukimenot olivat 239 miljoonaa euroa. Korkotukimenojen kasvu johtuu pääasiassa korkotason noususta ja vähäisessä määrin lainakannan kasvusta. 92 prosenttia korkotukimenoista oli vuokra- ja asumisoikeustalojen lainoihin liittyviä korkotukimenoja, 7 prosenttia ASP-korkotukilainoihin liittyviä korkotukimenoja ja 1 prosentti asunto-osaakeyhtiöiden lainoihin liittyviä korkotukimenoja.



Kuvio 3. Asuntorahastosta maksetut korkotuet vuosina 2001–2024. Lähde: Valtiokonttori

Vuonna 2024 uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 2 011 miljoonaa euroa. Valtion tukemaa asuntotuotantoa lisättiin vuosien 2023 ja 2024 aikana vastasyklisesti suhteessa rakennusalan heikkoon suhdanteeseen. Vuonna 2024 korkotukilainan hyväksymispäätöksiä tehtiin 8 290 asunnolle uudistuotantokohteissa ja 4 888 asunnolle peruskorjauskohteissa. Takaustalainan hyväksymispäätöksiä tehtiin 110 asunnolle. Avustuksia myönnettiin yhteensä 68,3 miljoonaa euroa, joista valtaosa oli erityisryhmien investointiavustuksia (63 miljoonaa euroa).

Asuntorahaston rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista ja takausmaksuista. Rahoitustuottoja rahastoon kertyi yhteensä 20,4 miljoonaa euroa, joista korkotuottoja oli 17,9 miljoonaa euroa. Rahoitustuottoja kasvatti aravalainojen korkojen nousu. Tuottojen määrä on vähentynyt aravalainakannan pienentyessä. Aravalainojen lainaehtojen mukaisia lyhennyksiä asuntorahastoon tehtiin 2,4 miljoonaa euroa.

2.2 Korkotuki- ja takauslainat vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoon

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla näihin tarkoituksiin otetuille lainoille korkotukea. Korkotukilainoihin liittyy myös valtion toissijainen täytetäkaus. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi valtion talousarviossa vuosittain vahvistettavan hyväksymisvaltuuden

rajoissa. Korkotukijärjestelmän tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille sekä reaalisesti vakaa asumismenojen kehitys.

Niin sanotuista pitkistä korkotukilainoista säädetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä pitkä korkotukilaki). Laissa säädetään tarkemmin muun muassa korkotukilainojen ehdoista ja lainan määrästä, korkotukilainan saajista, korkotukivuokra-asuntoihin liittyvistä käyttö- ja luovutusrajoituksista ja asuntojen käytön valvonnasta. Tarkemmat säännökset pitkiä korkotukilainoja koskevista laina- ja tukiehdoista ovat korkotukilain nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001).

Pitkän korkotukilainan saajana voi olla kunta, muu julkisyhteisö tai yleishyödyllinen asuntoyhteisö, jonka Ara tai Varke on korkotukilain nojalla nimennyt, taikka tällaisen yhteisön välittömässä määräysvallassa oleva osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Yksittäisen vuokra-asuntokohteen osalta korkotukilainan saajana voi olla myös sellainen yleishyödylliseksi nimeämätön kiinteistöosakeyhtiö, joka täyttää korkotukilaissa säädetyt edellytykset yhtiön toimialasta, toiminnasta ja vakavaraisuudesta.

Valtio tukee vuokra-asuntojen rakentamista myös niin sanotuilla lyhyillä korkotukilainoilla. Lyhyistä korkotukilainoista säädetään laissa vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016, jäljempänä lyhyt korkotukilaki). Lyhyen korkotukilainan tarkemmista laina- ja tukiehdoista säädetään valtioneuvoston asetuksessa vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (603/2016). Laina voidaan hyväksyä lyhyeksi korkotukilainaksi vuokratalojen uudisrakentamista varten. Korkotuen kesto on 10 vuotta, mutta Varke voi hakemuksesta pidentää laina-aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa. Lyhyt korkotukimalli on tarkoitettu etupäässä markkinalähtöisemmille vuokra-asuntojen rakennuttajille ja omistajille, jotka eivät halua sitoutua usean vuosikymmenen mittaiseen tukija rajoitus aikaan.

Valtio tukee vuokra-asuntojen rakentamista myös lainalle myönnettävällä valtioneuvostolla (vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvostolta annettu laki 856/2008, jäljempänä takauslainalaki). Takauslainojen myöntäminen perustuu uusien vuokra-asuntojen tarpeeseen. Takauslainaan liittyy velvoite pitää takauslainoitettua kohteita asuinhuoneistot vuokra-asuntokäytössä koko valtion takauksen kestoajan eli enimmillään 30 vuotta. Vaikka valtio vapautettaisiin takausvastuusta jo tätä ennen, asuntoja on kuitenkin pidettävä vuokra-asuntoina aina vähintään 20 vuotta.

Pitkillä korkotukilainoilla rahoitetaan myös asumisoikeusasuntojen rakentamista ja perusparantamista. Asumisoikeusasumisesta säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021, jäljempänä asumisoikeuslaki). Laki sisältää asumisoikeusasuntojen käyttöä ja luovutusta rajoittavat säännökset, jotka koskevat esimerkiksi asukailta perittävien käyttövastikkeiden määrittelyä. Hallituksen päätösten mukaisesti asumisoikeustalojen uudisrakentamiseen ei voi hakea korkotukilainaa 31.12.2023 jälkeen, mutta asumisoikeustalojen perusparantamiseen hyväksytään edelleen korkotukilainoja.

Korkotukilainoilla rahoitetaan myös erityistä tukea tarvitseville ryhmille, kuten ikääntyneille henkilöille, vammaisille henkilöille, päihde- ja mielenterveyskuntoutujille, asunnottomille henkilöille sekä opiskelijoille ja nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Tällaisille asuntohankkeille myönnetään korkotukilainan lisäksi erityisryhmien investointiavustusta, josta säädetään avustuksista erityisryhmien asunto-

olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004, jäljempänä erityisryhmien investointiavustuslaki).

2.3 Valtiontakaus ja takausmaksu

Pitkään ja lyhyeen korkotukilainaan sekä takauslainaan liittyy valtion täytetakaus. Asuntorakentamisen korkotuki- ja takauslainoja koskevissa laeissa on säännökset takausajasta, takauskorvauksesta, takauksen maksamisesta ja takautumisoikeudesta. Vuokra-asuntojen rakentamiseen tarkoitettujen lainojen takauksesta peritään takausmaksu, joka on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon (takauslainalaki 8 §). Takausmaksu maksetaan kertasuorituksena lainan ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksujen on tarkoitus kattaa realisoituvat takausvastuut. Pitkässä ja lyhyessä korkotukilaissa ei tällä hetkellä säädetä takausmaksusta.

Takauslainalain mukaisia takausmaksuja on tuloutettu asuntorahastoon seuraavasti:

Vuosi	Takausmaksu
2011	64 379
2012	89 763
2013	151 723
2014	436 761
2015	398 587
2016	515 319
2017	527 060
2018	635 529
2019	255 141
2020	495 867
2021	124 178
2022	31 572
2023	823
2024	4 500
2025	161 740
Yhteensä	3 892 940

Valtion täytetakaus on tärkeä tuki korkotuki- ja takauslainoilla rahoitetuissa asuntohankkeissa. Täytetakauksella voi olla ratkaiseva rooli siinä, että rakentamis- tai perusparannushanke käynnistyy ja pankki myöntää hankkeelle lainan. Lisäksi valtion täytetakaus vaikuttaa siihen, mihin riskiluokkaan lainanmyöntäjä lainansaajan arvostaa. Tällä voi olla vaikutusta lainan hintaan. Täytetakauksella on merkitystä erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla ja pienten yhtiöiden asuntohankkeiden kohdalla, sillä valtiontakaus voi olla ratkaiseva niiden hankkiessa rahoitusta.

Yhteisö voi joutua maksamaan takausmaksun myös silloin, kun yhteisölle maksettava korkotuki lakkautetaan ja takaus jää voimaan (pitkä korkotukilaki 38 §, lyhyt korkotukilaki 28 §). Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta ja se maksetaan vuosittain. Selkeyden vuoksi olisi tarpeellista säätää, että vuosittaisen maksun maksaminen on edellytys valtion takausvastuun voimassaololle. Yhteisöille myönnettyistä korkotukilainoista, joiden korkotuki on lakkautettu, kertyi vuonna 2024 takausmaksuja 1,44 miljoonaa euroa (1,33 miljoonaa euroa vuonna 2023).

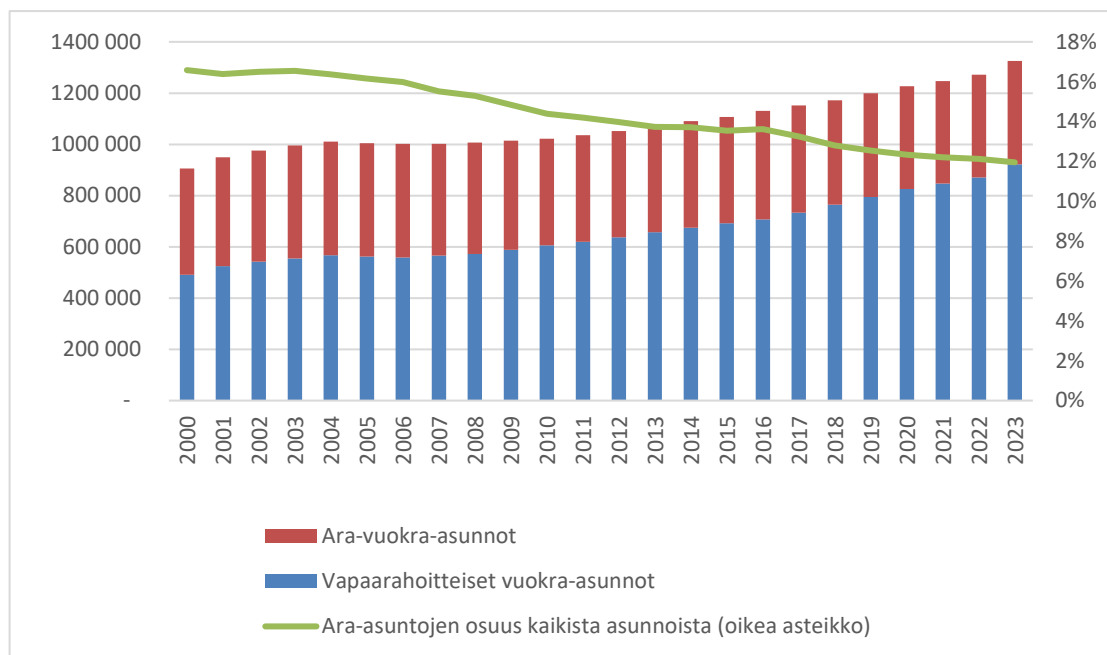
2.4 Valtion tukema asuinrakentaminen, vuokrien kehitys ja asukasrakenne

Valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä vahvistetaan korkotukilainavaltuus eli uusien lainojen enimmäismäärä, joihin maksetaan korkotukea asuntorahaston varoista. Valtion asuntorahastosta annetun lain 8 §:n 1 momentin mukaan valtioneuvosto vahvistaa asuntorahaston varoista myönnettävien tai tuettavien lainojen myöntämis- ja hyväksymisvaltuuden käyttösuunnitelman. Korkotukilainavaltuus on viime vuosina vaihdellut 1 410 ja 2 250 miljoonan euron välillä. Valtuudesta on yleensä käytetty vähintään 90 prosenttia. Vuosi 2022 oli tässä suhteessa poikkeuksellinen, kun rakennuskustannukset nousivat nopeasti ja korkotukilainoja hyväksyttiin vain 61 prosenttia valtuudesta. Keskimäärin uusia aloitettuja valtion tukemia asuntoja on ollut noin 8 050 asuntoa vuosittain.

Taulukko 1. Korkotukilainavaltuus ja valtuuden käyttö vuosina 2019–2025.

Vuosi	Korkotuki lainavaltuus, milj. euroa	Käytetty valtuus, milj. euroa	Käytetty valtuus, %	Aloitettut ara- asunnot, kpl
2019	1 410	1 383	98 %	7 500
2020	1 750	1 616	92 %	9 000
2021	1 800	1 748	97 %	8 900
2022	1 950	1 194	61 %	5 800
2023	1 950	1 934	99 %	8 600
2024	2 250	2 011	89 %	8 500
2025	1 750			

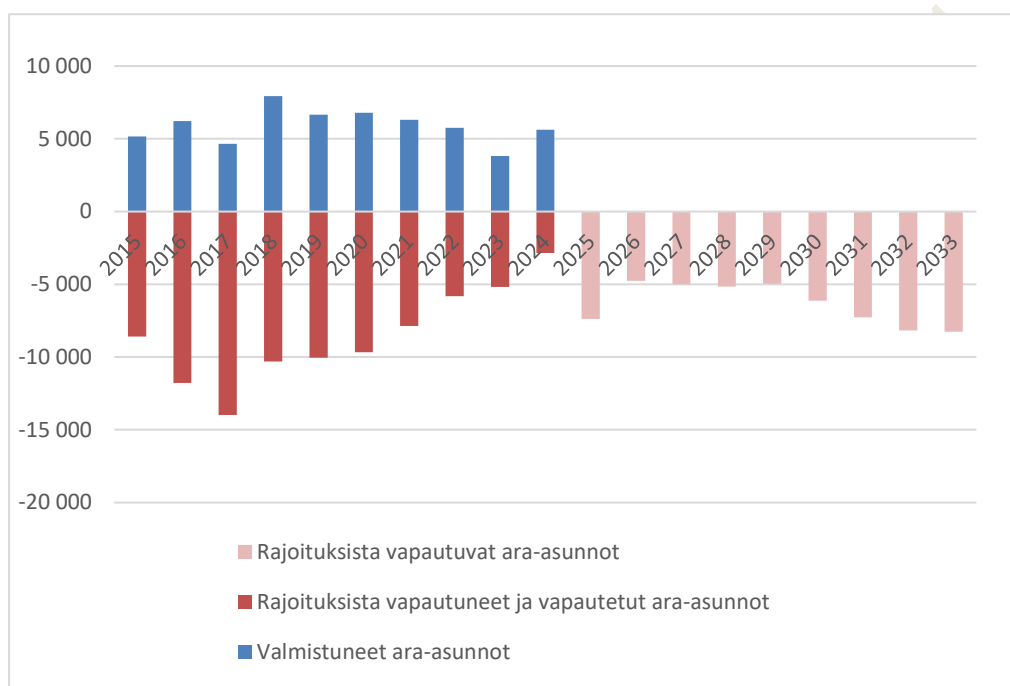
Valtion tukemien asuntojen osuus kaikista asunnoista on laskenut 2000-luvun aikana 17 prosentista 12 prosenttiin. Vuoden 2023 lopussa valtion tukemia asuntoja oli 404 000 ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja yli 922 000. Vapaarahoitteista asuntotuotantoa on 2000-luvulla tehty huomattavasti enemmän kuin tuettua tuotantoa, ja niiden määrä on lähes kaksinkertaistunut. Tämä on lisännyt vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrää ja osuutta tarjolla olevista asunnoista. Rakentamisen vähennyttyä vuodesta 2022 alkaen valtion tukeman tuotannon osuus asuntojen aloituksista kohosi kuitenkin lähes puoleen vuonna 2024.⁴



Kuvio 4. Ara-vuokra-asunnot, vapaarahoitteiset vuokra-asunnot asunnot ja ara-asuntojen osuus kaikista asunnoista vuosina 2000–2023. Lähde: Liiteri

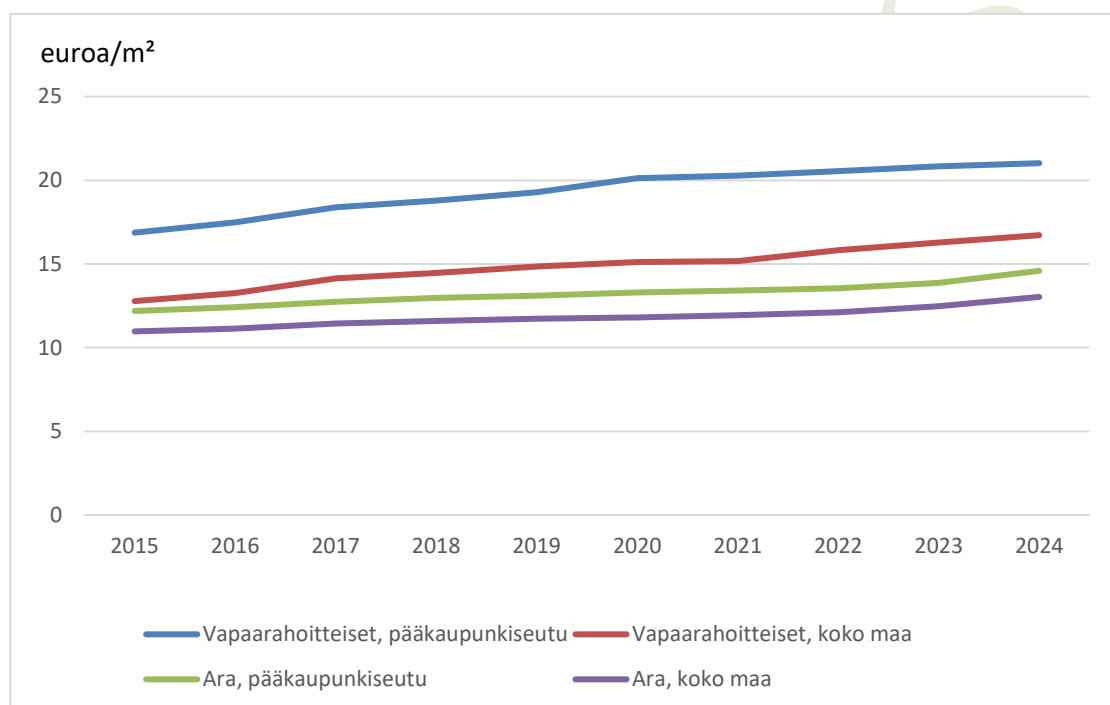
⁴ [Valtion tukema asuntotuotanto 2024](#). Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus.

Valtion tukemien asuntojen määrään ja osuuteen kaikista asunnoista vaikuttaa myös se, että ara-asuntoja on vapautunut ja vapautettu niihin liittyvistä rajoituksista enemmän kuin uusia on valmistunut. Kohde vapautuu rajoituksista, kun rajoitusaika päättyy. Myös rajoitusaikana kohde voidaan vapauttaa rajoituksista. Asuntoja vapautetaan rajoituksista tyypillisesti silloin, kun haja-asutusalueella ei ole kysyntää asunnoille ja yhtiön asuntokantaa halutaan pienentää käyttöasteen parantamiseksi. Viime vuosina eniten ara-asuntoja vapautui vuonna 2017, jolloin lähes 14 000 asuntoa vapautui rajoituksista. Vuonna 2024 määrä oli alle 3 000 asuntoa. Vuosina 2025–2033 keskimäärin 6 300 asuntoa tulee vapautumaan rajoituksista vuosittain.



Kuvio 5. Valmistuneet, rajoituksista vapautuneet ja vapautetut ara-asunnot vuosina 2015–2024 ja vapautuvat asunnot vuosina 2025–2033. Lähde: Liiteri ja Varke

Valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat matalampia kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat. Vuonna 2024 keskimääräinen neliövuokra ara-asunnoissa oli 13 euroa ja vapaarahoitteisissa 17 euroa. Pääkaupunkiseudulla ero valtion tukeman tuotannon ja vapaarahoitteisten välillä on vielä suurempi, tosin ero on hiukan kaventunut parin viime vuoden aikana. Koko maassa ara-asuntojen vuokrat olivat 22 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 31 prosenttia matalammat kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Pääkaupunkiseutu eroaa muusta maasta selkeästi korkeammalla vuokratasolla varsinkin vapaarahoitteisissa asunnoissa. Keskineliövuokra pääkaupunkiseudulla vuonna 2024 oli 21 euroa ja muualla maassa 14 euroa. Osalla väestöltään vähenevistä alueista vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa vuokrataso ei kuitenkaan ole valtion tukemien asuntojen vuokratasoa korkeampi.



Kuvio 6. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien kehitys koko maassa ja pääkaupunkiseudulla vuosina 2015–2024. Lähde: Tilastokeskus

Tulo- ja koulutustasoon liittyvä segregaatio on lisääntynyt Suomessa 2000-luvulla.⁵ Asuntokannan sosiaalinen sekoittaminen on Suomessa ollut keskeinen asumissegregaation hallitsemisen ja torjumisen väline. Asuntotyyppien ja asumismuotojen sekoittamisen avulla on sekä pyritty ennaltaehkäisemään segregaatiota uusilla asuinalueilla ja toisaalta korjaamaan asukasrakenteen vinoutumia jo ennestään segregoituneilla alueilla. Valtion asuntorahaston kautta toteutettua asuntotuotantoa voidaan käyttää sosiaalisen sekoittamisen välineenä. Suuremmissa kaupungeissa korostuu asumisen kohtuuhintaisuus ja vuokra- ja omistustalojen

⁵ Kurvinen, Anni & Karhula, Aleksi & Ala-Mantila, Sanna 2025. Socioeconomic and ethnic segregation in Finland: A multi-scale analysis of diverse urban sizes. Cities 157(2025). Osoitteessa: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105599>.

sijoittelu, pienemmissä erityisryhmien asuminen.⁶ Vaikka kansainvälisesti vertaillen segregatiokehitys on Suomessa ollut maltillista, on selkeitä merkkejä asuinalueiden välisten sosioekonomisten ja etnisten erojen kasvusta ja syvenemisestä, erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muutamissa muissa suurissa kaupungeissa. Esimerkiksi tuloluokkien välinen alueellinen eriytyminen voimistui lievästi koko pääkaupunkiseudulla 2000-luvun alussa.⁷

Pitkällä korkotuella rakennettujen asuntojen asukasvalinnassa tavoitteena on talon monipuolinen asukasrakenne ja sosiaalisesti tasapainoinen asuinalue (pitkä korkotukilaki 11 a §). Samalla kun asunnot osoitetaan niitä eniten tarvitseville, pyritään huolehtimaan segregatian ehkäisystä talo- ja aluetasolla. Vuonna 2024 toteutetun asukasrakenneselvityksen mukaan vuokra-asunnoissa (pitkä korkotuki tai aravalaina) vähän yli 40 prosenttia on alimmassa tuloviidenneksessä ja kolmella neljästä tulot ovat alle mediaanin. Noin viisi prosenttia on ylimmässä tuloviidenneksessä. Markkinaehtoisissa vuokra-asunnoissa asuvien tulot ovat hiukan korkeammat kuin valtion tukemissa asunnoissa.⁸

2.5 Riskienhallinta ja riskienvalvonta valtion tukemassa asuntorahoituksessa

Vuoden 2024 aikana aravalainojen maksuviiveiden määrä laski. Maksuviiveiden määrää hallitaan maksuvaikeuksissa olevien vuokraloyhteisöjen talouden tervehdyttämistoimilla ja tehostamalla perintää. Väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokraloyhteisöjen käyttöasteongelmat aiheuttavat silti taloudellisia vaikeuksia ja sen myötä maksuviiveitä aravalainoille. Tavoitteena on ensisijaisesti hallitut tervehdyttämistoimet ja rahoitusjärjestelyt, joilla minimoidaan valtion luottotappioriski ja samalla pyritään turvaamaan elinkelpoisten vuokraloyhteisöjen toiminnan jatkuminen. Aravalainoista kirjattiin uusia luottotappioita noin 1,7 miljoonaa euroa, kun vuonna 2023 luottotappioita oli 3,7 miljoonaa euroa.

Korkotuki- ja takausmallien perimmäisenä ajatuksena on ottaa valtion vastuulle osa hankkeiden toteuttamisesta aiheutuvista riskeistä, jotta pienituloisille henkilöille ja erityisryhmille suunnattua asuntotuotantoa saadaan edistettyä. Valtiontakaus on kiinteistövakuuden jälkeen toissijainen eli valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa lainan pääoman ja koron menetyksistä, jotka johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä. Korkotukilainalla tulee pääsääntöisesti olla Aran tai Varken hyväksymä muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus. Koska kyseessä on täytetäkaus, valtion vastuu rajoittuu siihen osaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja, joita lainan vakuuksien myynnistä kertyvät varat eivät kata. Etenkin uusissa ja hyvillä sijainneilla olevissa asuntokohteissa kiinteistön arvo riittää todennäköisesti kattamaan koko jäljellä olevan lainapääoman, jolloin valtion takausvastuu ei toteudu edes mahdollisessa konkurssitilanteessa. Iältään vanhemmissa ja syrjäisemmissä kohteissa

⁶ Rasinkangas, Jarkko & Rosengren, Katriina & Ruonavaara, Hannu 2023. Asuntokannan sekoittaminen alueellisen eriytymisen ehkäisykeinona. Yhteiskuntapolitiikka 4:2023, s. 357–370. Osoitteessa:

https://www.julkari.fi/bitstream/handle/10024/147255/YP2304_Rasinkangasym.pdf?sequence=2&isAllowed=y, s. 365.

⁷ Vilkama Katja & Hirvonen, Jukka 2018. Helsingin alueellinen eriytyminen: kaksi lähestymistapaa segregatian seurantaan. Kvartti 1/2018. Osoitteessa: [Helsingin alueellinen eriytyminen: kaksi lähestymistapaa segregatian seurantaan](#) | Tutkimus- ja tilastotietoa Helsingistä; Kurvinen, Karhula & Ala-Mantila 2025, s. 5.

⁸ Valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvitys 2024. VATT Datahuone. Osoitteessa: <https://valtioneuvosto.fi/documents/1410903/40549091/Valtion+tukemien+asuntojen+asukasrakenneselvitys+27.1.2025.pdf/dbb7a899-4d00-072e-473a-66423823d76a/Valtion+tukemien+asuntojen+asukasrakenneselvitys+27.1.2025.pdf?t=1738736952602>.

kiinteistön vakuusarvo ei ole aina riittävä, jolloin valtiolle voi tulla maksettavaksi takauskorvauksia.

Valtiontakauksen lisäksi joissain tilanteissa vaaditaan asuntokohteelle myös sijaintikunnan takaus. Kunnan takausta vaaditaan erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevien pienten kuntien hankkeissa, joissa kunnan takaus valtiontakauksen lisäksi jakaa riskiä kunnan ja valtion kesken. Vuokra-asuntojen uudisrakentamisen ja perusparannusten osalta kunnan takausta vaaditaan alle 10 prosentissa hankkeita ja erityisryhmien hankkeissa noin 10–15 prosentissa hankkeista. Sijainnin lisäksi myös yhtiön vakavaraisuus vaikuttaa siihen, vaaditaanko hankkeeseen myös kunnan takaus.

Valtiokonttorin kuntia koskevassa riskiluokitusmallissa otetaan huomioon paikkakunnan väestöennuste, työttömyysaste, verotulot, vuokratilayhteisöjen tyhjäkäyntiasteet ja maksuviiveet. Vuonna 2024 suurin osa eli 86 prosenttia yhteisölainojen takausvastuista sijaitsi joko erittäin pienen riskin tai pienen riskin kunnissa (riskiluokat A ja B). Kohtalaisen, suuren ja erittäin suuren riskin (C, D ja E) kunnissa sijaitsi 5 prosenttiyksikköä pienempi osuus takausvastuista kuin vuonna 2023. Taustalla on ensinnäkin se, että valtion tukema asuntotuotanto on jo pitkään suunnattu pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Toiseksi takausriskejä pienentää se, että aiempaa pienempi osa kunnista kuuluu erittäin suuren, suuren tai kohtalaisen riskin luokkaan. Vuonna 2024 89 prosenttia täytetakauksen sisältävistä lainoista hyväksyttiin kahden pienimmän (A ja B) riskiluokan kuntiin. Luokkien C ja D osuus oli 11 prosenttia, eikä suuren riskin kuntiin hyväksytty yhtään lainaa. Väestöltään vähenevilläkin alueilla on ainakin erityisryhmien asumiseen liittyviä rakentamis- ja peruskorjaustarpeita. Vaikka pääsääntöisesti uudistuotannon tuki kohdistetaan suuriin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin, voidaan tukea poikkeustilanteissa myöntää kasvukeskusten ulkopuolelle esimerkiksi juuri erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen. Asunnoille tulee myös näissä tapauksissa olla pitkäaikainen tarve ja niiden tulee olla osa hyvinvointialueen palveluverkkoa.

Yleisesti valtiontakausten myöntöprosessin riskienhallinta on hyvällä tasolla, ja korkotukilainojen valtiontakauksista on tullut maksuvaatimuksia vähän suhteutettuna lainakantaan. Vuosina 2020–2024 takauskorvauksia maksettiin keskimäärin 2,9 miljoonaa euroa, tosin vaihtelu on suurta. Myös takauslainoista maksetut takauskorvaukset ovat harvinaisia, mutta korkotukilainoista maksettuihin takauskorvauskustannuksiin verrattuna niiden määrä on suuri. Vuonna 2021 korvaukset nousivat yli 9 miljoonaan euroon johtuen suurelta osin juuri takauslainojen takauskorvauksista, joita maksettiin lähes 6,5 miljoonaa euroa. Koska takauslainalain mukaisia takausmaksuja on tuloutettu asuntorahastoon alle 4 miljoonaa, eivät ne vuoden 2021 korvausten jälkeen ole kattaneet lainoista valtion maksettavaksi tulleita takauskorvauksia. Takauskorvausten määrä laski 3,5 miljoonaan euroon vuonna 2023, eikä vuonna 2024 yhteisöille myönnettyistä lainoista maksettu takauskorvauksia.

Taulukko 2. Yhteisöjen korkotukilainoista ja takauslainoista maksetut takauskorvaukset. Lähde: Valtiokonttori.

Vuosi	Korkotukilainat	Takauslainat	Yhteensä
2020	180 430	-	180 430
2021	3 232 404	6 419 914	9 652 318
2022	7 796 894	-	7 796 894
2023	3 523 189	-	3 523 189
2024	-	-	-
Yhteensä	14 732 917	6 419 914	21 152 831

Tulevaisuudessa maksettavaksi tulevien takauskorvausten määrään vaikuttavat merkittävästi yleisen taloudellisen tilanteen ja korkotason kehittyminen sekä kiinteistöjen arvo. Heikko taloudellinen tilanne, korkotason nousu, alueellinen eriytyminen ja korjausvelan kasvu voivat kasvattaa takauskorvausmääriä. Yhdenkin suuren toimijan ajautuminen maksukyvyttömäksi voi kertaluonteisesti kasvattaa merkittävästi valtion takauskorvausten määrää.

Asumisoikeusjärjestelmän riskit liittyvät asumisoikeustalojen pysyviin rajoituksiin ja siihen, ettei niitä voida taloudellisia vaikeuksia ennalta ehkäisevästi vapauttaa rajoituksista. Isot yhtiöt kantavat riskiä hyvin, mutta asumisoikeusasukkaan puuttuessa myös tällaisen yhtiön taseesta puuttuu omaa pääomaa yhtiön lunastusvelvollisuuden vuoksi. Vaikka talon käyttöaste on matala, siitä ei pysyvien rajoitusten vuoksi voida luopua, vaikka korjaaminen ei olisi yhtiölle taloudellisesti kannattavaa.

2.6 Valtion tukema asuntotuotanto EU-oikeudellisesta näkökulmasta

EU-oikeudesta johtuu vaatimuksia jäsenvaltioiden asuntotuotantoa koskeville tukijärjestelmille. Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtioneuvoston näkökulmasta yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviin palveluihin myönnettäviä tukia (englanniksi services of general economic interest, SGEI). Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä julkisen palvelun velvoitteesta eli sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tuottamisesta ja ylläpitämisestä.

Yleistä taloudellista etua koskeville tuille asetetuista edellytyksistä säädetään komission SGEI-päätöksessä (Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 2012/21/EU, EUVL L7/2012). Jotta valtion tuki soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuettu asuntotarjonta on komission päätöksen mukaan kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin, tuen on ohjaututtava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon, eikä se saa valua vapaarahoitteisille asuntomarkkinoille, tuki ei saa sisältää ylikompensaatiota yritykselle eikä yritys saa tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa. Jäsenvaltioiden on myös valvottava näiden vaatimusten täyttymistä tehokkaasti.

SGEI-tuet ovat edellä mainitun komission päätöksen mukaan jälki-ilmoitusmenettelyn piirissä siten, että jäsenvaltiossa käytössä olevat tuet raportoidaan komissiolle kahden vuoden välein jälkikäteen. Jos jäsenvaltion myöntämä tuki ei täytä komission päätöksessä yleistä taloudellista etua koskevalle tuelle asetettuja edellytyksiä, tuki on ilmoitettava komissiolle etukäteen ja sille on saatava komission hyväksyntä ennen tukijärjestelmän kansallista käyttöönottoa. Ilman komission hyväksyntää myönnettyt valtion tuet ovat laittomia ja voidaan joutua perimään korkoineen takaisin tukea saaneilta yrityksiltä. Jäsenvaltioiden viranomaisilla on suhteellisen laaja liikkumavara sen suhteen, mitkä palvelut ne katsovat yleistä taloudellista etua koskeviksi palveluiksi. Komissio ja unionin tuomioistuimet kuitenkin valvovat, etteivät jäsenvaltiot määrittele yleistä taloudellista etua koskevia palveluja ilmeisen virheellisesti. Sosiaalinen asuntotuotanto on keskeisin ja euromääräisesti suurin yleistä taloudellista etua koskevista palveluista sekä Suomessa että muualla EU:ssa. Osana valtiontukisääntöjen valvontaa komissio julkaisee verkkosivuillaan jäsenvaltioiden kahden vuoden välein laatimat raportit valtioissa kyseisenä aikana maksetuista yleistä taloudellista etua koskevista tuista.

3 Tavoitteet

Valtion asuntorahaston lakkauttamisen tavoitteena on huolehtia valtion asuntotuotannon tuista talousarviovaroin.

Uusien korkotukilainojen takausmaksujen käyttöönoton tavoitteena on, että myös asuntorahoituksessa peritään kattavasti maksu valtiontakauksesta.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Valtion asuntorahasto lakkautettaisiin. Asuntorahaston jäljellä olevat varat tuloutettaisiin valtion talousarvioon. Talousarvioon luotaisiin menomomentit, joilta jatkossa maksettaisiin nykyisin rahastosta maksettavat korkotukimaksut ja erilaiset avustukset sekä myönnettäisiin laina- ja muut valtuudet.

Pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa otettaisiin käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu. Takausmaksu perittäisiin uusista uudis-, perusparannus- ja hankintalainoista. Takausmaksua ei perittäisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta, eikä opiskelija-asunnoista. Takausmaksut voisi sisällyttää valtion tukemien asuntojen omakustannusvuokriin ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen on kokonaisuus, jonka kaikkia vaikutuksia ei pystytä tässä vaiheessa kattavasti arvioimaan. Vaikutukset riippuvat muun muassa siitä, kuinka asumisen tarjontatukia tullaan talousarviossa käsittelemään. Valtion asuntorahaston lakkauttamisella ja asuntotuotannon tukemisella suoraan talousarviosta ei välttämättä sellaisenaan ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Tukien ja avustusten taso on mahdollista mitoittaa siten, että valtuuksien ja tukien perustaso on riittävä ja asuntotuotannon tuilla pystytään vastaamaan asuntopoliittisten tarpeiden ohella myös talouden ja rakennusalan suhdanteiden muutoksiin. Tämä edellyttäisi sitä, että korkotuki- ja muiden menojen käsittely talousarviossa toteutetaan joustavasti. Valtion asuntorahaston lakkauttaminen olisi lähinnä tekninen muutos, jonka vaikutukset eivät ulottuisi laajasti kotitalouksiin, yrityksiin tai valtiontalouteen, eikä sillä olisi olennaisia vaikutuksia perus- ja ihmisoikeuksiin.

Jos talousarvioon siirtäminen toteutetaan niin, että korkotukilainavaltuus tai avustusmäärärahat jäävät pysyvästi alhaiselle tasolle, voivat vaikutukset olla merkittäviä. Julkisen talouden suunnitelma vuosille 2026–2029 sisältää korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden. Suunnitelmassa hyväksymisvaltuus olisi 1 000 miljoonaa euroa vuosittain. Samaan aikaan kun valtion asuntorahasto lakkautetaan, tuki valtion tukemien asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaukseen tulee siten vähenemään. Asuntorahaston lakkauttamisessa kyseessä olisi merkittävä muutos myös silloin, jos määrärahat otetaan laajasti kehyksen piiriin, jolloin niitä ei voida suhdanneluonteisesti muuttaa. Valtioneuvoston päättämän julkisen talouden suunnitelman mukaan aiemmin asuntorahastosta maksetut valtion tukeman asuntotuotannon korkotukimenot ja takauksorvaukset luetaan kehyksen ulkopuolisiksi menoiksi vuodesta 2026 alkaen.⁹

⁹ Julkisen talouden suunnitelma vuosille 2026–2029. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2025:16.

Osoitteessa:

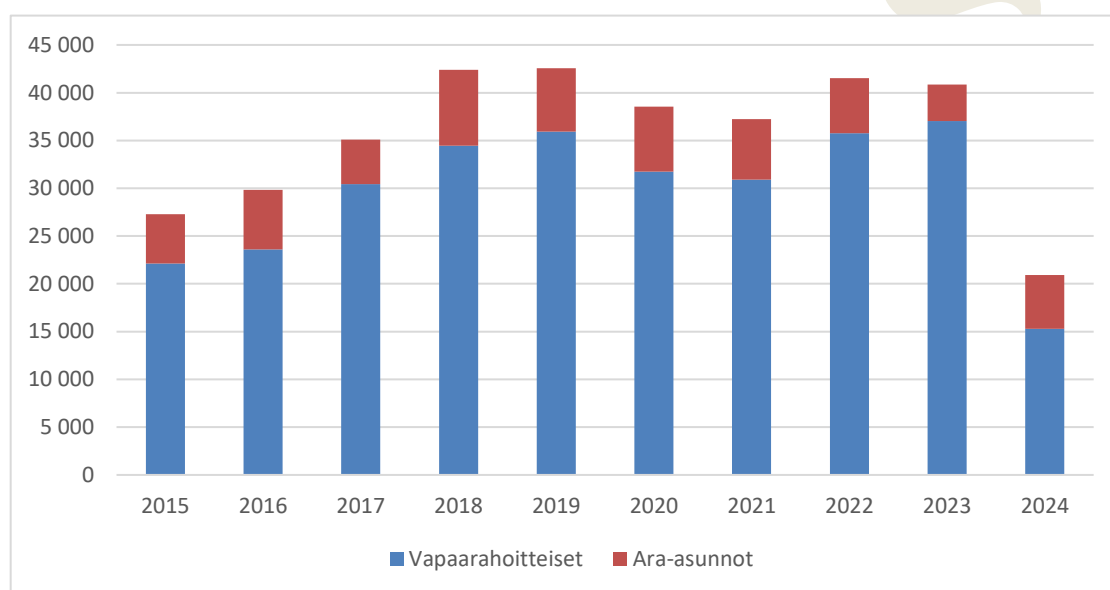
https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/166269/VM_2025_16.pdf?sequence=1&isAllowed=y, s. 29.

Julkisen talouden suunnitelman mukaan hyväksymisvaltuus olisi 1 000 miljoonaa euroa vuosittain, kun viime vuosina valtuus on ollut merkittävästi suurempi, 1 410–2 250 miljoonaa euroa. Valtion tukema asuntotuotanto vähenisi merkittävästi seuraavien vuosien aikana. Vuosina 2019–2024 aloitettiin keskimäärin 8 050 ara-asunnon rakentaminen vuosittain. Suunnitelman mukaisella 1 000 miljoonan valtuudella uusien aloitettujen asuntojen määrä jäisi alle puoleen tästä, jos tuleville vuosille ehdotettu 1 000 miljoonan valtuus jaetaan uudistuotantoon ja peruskorjauksiin samassa suhteessa kuin vuonna 2025 ja rakentamisen kustannukset pysyvät ennallaan. On mahdollista, että rakentamisen kustannukset kääntyvät nousuun, jolloin valtuus riittäisi entistä pienempään määrään uusia ja peruskorjattavia asuntoja.

Taulukko 3. Korkotukilainavaltuus, valtuuden käyttö ja rakennetut asunnot vuosina 2019–2025 ja ehdotettu korkotukilainavaltuus vuosille 2026–2029. Lähde: Korkotukilainavaltuuden käyttösuunnitelmat 2019–2025 ja valtion asuntorahaston tilinpäätökset 2019–2024

Vuosi	Korkotukilainavaltuus, milj. euroa	Arvio uusista ja hankittavista asunnoista	Arvio peruskorjattavista asunnoista	Käytetty valtuus, milj. euroa	Käytetty valtuus, %	Aloitettut ara-asunnot
2019	1 410	8 200	3 430	1 383	98 %	7 500
2020	1 750	9 630	2 100	1 616	92 %	9 000
2021	1 800	9 585	2 335	1 748	97 %	8 900
2022	1 950	9 530	4 200	1 194	61 %	5 800
2023	1 950	9 310	4 050	1 934	99 %	8 600
2024	2 250	10 620	3 675	2 011	89 %	8 500
2025	1 750	7 260	3 720			
2026–2029	1 000	3 685	1 577			

Alkuvuodesta 2025 julkaistun asuntotuotantotarveselvityksen mukaan Suomeen tarvitaan yli 35 000 uutta asuntoa vuosittain, eli yhteensä noin 700 000 asuntoa vuoteen 2045 mennessä. Mikäli kehitys etenee maltillisemman trendiennusteen mukaan, määrä on noin 31 000 asuntoa vuodessa.¹⁰ Ennen kuin tämänhetkinen rakennusalan heikko suhdanne alkoi näkyä valmistuneiden asuntojen määrissä, asuntoja on valmistunut vuodesta 2015 alkaen arvioidun asuntotuotantotarpeen verran, noin 35 600 asuntoa vuodessa. Vapaarahoitteisia asuntoja on valmistunut keskimäärin 31 300 asuntoa vuodessa. Vuonna 2024 kaikkien valmistuneiden asuntojen määrä jäi alle 21 000:n. Jos korkotukilainavaltuus on 1 000 miljoonaa euroa, olisi valtion tukeman tuotannon osuus asuinrakentamisesta noin 10 prosenttia. 35 000 asunnon tavoitteen saavuttaminen merkitsisi sitä, että vapaarahoitteista asuntotuotantoa pitäisi vuodesta 2026 alkaen valmistua 2,5 kertaa enemmän kuin vuonna 2024.



Kuvio 7. Valmistuneet asunnot vuosina 2015–2024. Lähde: Tilastokeskus ja Ara.

Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Riittävästä asuntotarjonnasta huolehtiminen laskee asumiskustannuksia¹¹ ja hyödyttää siten kaikkia kotitalouksia, myös niitä, jotka asuvat vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa tai omistusasunnoissa. Vastaavasti riittämätön asuntotuotanto vähentää tarjolla olevia asuntoja riippumatta siitä, onko hankkeiden rahoitukseen saatu valtion tukea. Kun valtion tukemassa tuotannossa vuokrat ovat pääsääntöisesti edullisempia kuin vapaarahoitteisessa, tulisi tuetun

¹⁰ Vainio, Terttu. 2025. Asuntotuotantotarve 2025–2045. VTT Technology 435. Osoitteessa: <https://rt.fi/wp-content/uploads/2025/02/Asuntotuotantotarve-2024-2045-VTT.pdf>

¹¹ Alho, Eeva & Härmälä, Valtteri & Oikarinen, Elias & Kekäläinen, Antti & Noro, Kirsi & Tähtinen, Tuuli & Vuori, Lauri 2018. Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston selvitysja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. Osoitteessa <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf>, s. 102.

tuotannon pieni määrä näkymään keskimääräisen vuokratason nousuna. Yksittäisille kotitalouksille olisi vähemmän tarjolla valtion tukemia asuntoja. Jos asuntomarkkinatilanne samaan aikaan kiristyy, kuten on ennakoitu käyvän viime vuosien vähäisen asuntorakentamisen seurauksena, olisi asukasvalintaperusteet täyttävien kotitalouksien nykyistä vaikeampi löytää sopivaa tarpeitaan ja maksukykyään vastaavaa asuntoa tai asuntoa ylipäättään.

Tuetulla asuntorakentamisella on havaittu olevan jonkin verran vaikutusta vapaarahoitteisten asuntojen määriin. Tämä niin sanottu syrjäyttämisaikutus suurimmissa kaupungeissa on pitkällä aikavälillä keskimäärin noin 40 prosenttia. Vaikutuksesta huolimatta tuettu asuntorakentaminen lisää kokonaisuudessaan asuntojen tarjontaa. Syrjäyttämisaikutus on suurin silloin, kun tarjolla olevaa tonttimaata on niukasti.¹² Voidaan arvioida, että nykyisessä rakennusalan matalasuhdanteessa syrjäyttämisaikutusta ei juuri ole, koska vapaarahoitteista kantaa ei synny edes kasvukeskuksissa huolimatta siitä, että tontteja on tarjolla. Syrjäyttämisaikutus vähenee silloin, kun tuetut asunnot kohdistetaan sellaisille asukkaille, jotka eivät pysty hankkimaan asuntoa vapailta markkinoilta. Erityisryhmille tarkoitetuissa asuntohankkeissa tuettu tuotanto ei käytännössä vähennä vapaarahoitteista rakentamista.¹³ Syrjäyttämisaikutusten pienentämiseksi valtion tukemaa kantaa kohdennetaan ennen kaikkea pienituloisille ja muille sellaisille ryhmille, joiden on vaikea saada vuokrattua asuntoa vapaarahoitteisilta markkinoilta. Tässä keskeisiä ovat asukasvalintaperusteet, joiden mukaisesti asuntoja tarjotaan eniten asunnontarpeessa oleville ja pienituloisimmille hakijoille.

Vuosina 2024 ja 2025 on toteutettu useita sosiaaliturvamuutoksia, joista johtuvat käytettävissä olevien tulojen pienenemiset kohdistuvat suhteellisesti eniten opiskelijoihin, työttömiin ansioturvan saajiin ja työttömiin perusturvan saajiin. Tulonmenetykset kohdistuvat kolmeen pienituloisimpaan tulokymmenyksen ja perhetyypeistä voimakkaimmin yhden hengen talouksiin sekä yksinhuoltajatalouksiin, joita on eniten myös valtion tukeman asuntokannan asukkaina ja asunnonhakijoina.¹⁴ Yksi muutoksista on 1.4.2024 voimaan tulleet kuntakohtaiset enimmäisrajat toimeentulotuessa hyväksyttävälle asumismenoille. Jos toimeentulotuen saajan asumismenot ylittävät rajan, Kela ohjaa etsimään edullisemman asunnon kolmen kuukauden kuluessa. Jos asukas ei muuta määräajassa, asukas maksaa kuntakohtaisen rajan ylittävän osuuden asumismenoista itse. Sosiaaliturvamuutoksien jälkeen edullisempien asuntojen kysyntä on kasvanut, ja pienituloisten kotitalouksien muuttoalttius on lisääntynyt, kun Kela on antanut muuttokehotuksia kymmenille tuhansille kotitalouksille. Jos valtion tukema asuntotuotanto ja asuntojen määrä vähenee, varsinkin toimeentulotukea saavien pienituloisten kotitalouksien mahdollisuus saada tai pitää tarpeitaan vastaava asunto heikkenee. Vaikutus olisi suurin niillä, jotka asuvat Helsingissä ja muissa kasvukeskuksissa, joissa asuntojen tarve on suurin.

¹²Alho, Eeva & Härmälä, Valtteri & Oikarinen, Elias & Kekäläinen, Antti & Noro, Kirsi & Tähtinen, Tuuli & Vuori, Lauri 2018. Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. Osoitteessa <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf>, s. 82, 103.

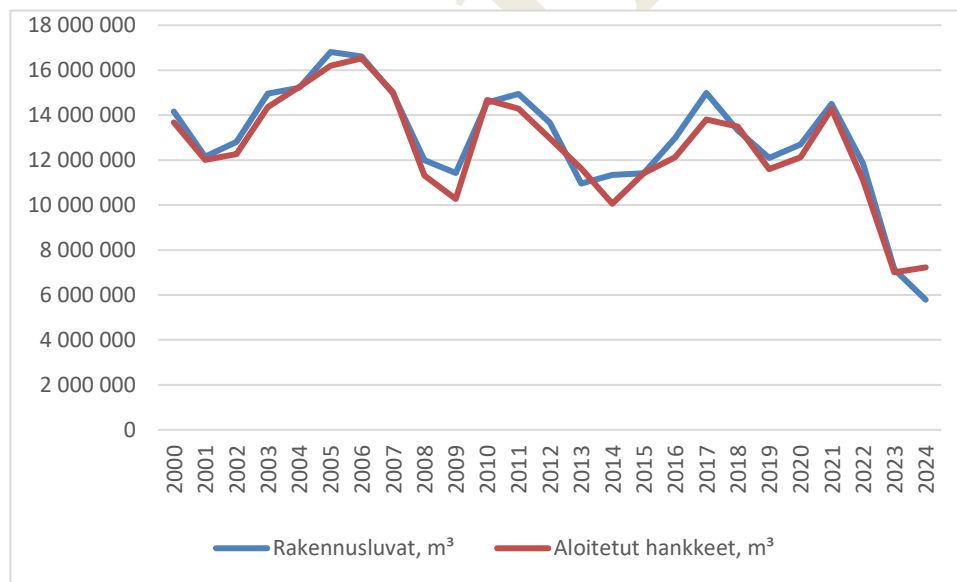
¹³ Emt. s. 82.

¹⁴ Sosiaali- ja terveysministeriö 2024. Vuosien 2024 ja 2025 sosiaaliturvamuutosten yhteisvaikutukset kotitalouksien taloudelliseen asemaan. Arviomuistio. Osoitteessa: <https://stm.fi/documents/1271139/198978037/Yhteisvaikutukset+kotitalouksien+taloudelliseen+asemaan.pdf/8faeab99-e198-0ec0-0382-88bf718bcbcd/Yhteisvaikutukset+kotitalouksien+taloudelliseen+asemaan.pdf?t=1727089437080>.

Uusista korkotukilainoista perittävä takausmaksu olisi meno, joka voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan tai kattaa käyttövastikkeilla asumisoikeusasunnoissa. Maksu nostaisi siten vähäisessä määrin asumisen hintaa. Korotuksen määrän ei yksittäisen kotitalouden kohdalla arvioida olevan merkittävä ehdotetulla 0,5 prosentin tasolla. Hintavaikutusta rajaa myös se, että takausmaksu koskee vain uusia lainoja. Lisäksi saman omistajan omistamien korkotuki- ja aravalainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat ja saman omistajan omistamien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet voidaan tasata. Tasauksen takia takausmaksun vaikutukset vuokriin ja käyttövastikkeisiin jakautuvat usein koko asuntokantaan, ja vaikutus on yhden asukkaan näkökulmasta erittäin pieni.

Vaikutukset yrityksiin

Vuosina 2024–2025 korkotukilainavaltuutta nostettiin rakennusalan heikon suhdannetilanteen vuoksi. Myönnettyjen rakennuslupien määrä on laskenut edelleen vuosien 2023 ja 2024 aikana, ja tästä päätellen on epätodennäköistä, että rakentamisen suhdanne tulee merkittävästi parantumaan vielä vuonna 2026. Aloitettujen asuinrakennushankkeiden määrässä on nousua, mutta ne ovat edelleen huomattavasti pienempiä kuin kertaakaan 2000-luvulla. Vuonna 2024 aloitettiin hiukan yli 21 000 asunnon rakentaminen, ja näistä 8 500 eli noin 40 prosenttia oli valtion tukemia asuntoja. Kuten edellä on todettu, julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2026–2029 korkotukilainavaltuuden määrä on 1 000 miljoona euroa eli huomattavasti vähemmän kuin aiemmin. Rakennusalan yritysten näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että vaikka rakennusalan suhdanne on edelleen heikko, alkavien valtion tukemien asuinrakennushankkeiden määrä laskisi verrattuna aiempiin vuosiin. Vastaaminen talouden tai rakennusalan suhdanteisiin valtion tukemalla asuntotuotannolla olisi asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen nykyistä vaikeampaa.



Kuvio 8. Asuinrakentamiseen myönnetty rakennusluvut ja aloitettut asuinrakennushankkeet vuosina 2000–2024. Lähde: Tilastokeskus

Valtion tukemia asuntorakennushankkeita toteuttavat pääasiassa kunnat ja niiden omistamat yhteisöt ja lisäksi yhteisöt, jotka ovat Aran tai Varken nimeämiä yleishyödyllisiä yhteisöjä.

Yleishyödyllisyys tarkoittaa esimerkiksi sitä, että yhteisön toimialana on rakennuttaa ja hankkia asuntoja ja vuokrata niitä sosiaalisin perustein, tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Tuoton tulouttamista sijoitetuille varoille on rajattu, eikä yhteisö voi ottaa riskejä muuhun kuin asuntorahoitukseen liittyen (pitkä korkotukilaki 24 §). Asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen muutokset asuntorakentamisen julkisen tuen määrissä voisivat lisääntyä, mikä lisäisi epävarmuutta tuettujen asuntorakennushankkeiden rahoituksessa. Vaikutusta voimistaa se, että hankkeiden suunnitteluhorisontti on tyypillisesti pitkä.

Takausmaksu nostaa valtion tukeman asuntotuotannon kustannuksia. Takausmaksun suuruus vaihtelee hankkeen koon mukaan. Esimerkiksi laajassa uudistuotantohankkeessa, jossa rakennetaan 100 asuntoa ja lainan määrä olisi noin 20 miljoonaa euroa, takausmaksun määrä olisi 100 000 euroa. Jos taas kyseessä olisi esimerkiksi perusparannuslaina maalämpöön siirtymiseksi 30 asunnon talossa ja lainamäärä olisi 250 000 euroa, takausmaksun määrä olisi 1250 euroa. Takausmaksu on maksettava lainan ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Näin ollen takausmaksu vaikuttaa kustannuksiin laina-ajan alussa. Takausmaksuilla arvioidaan kuitenkin olevan vain vähäisiä vaikutuksia korkotuettujen rakennushankkeiden käynnistymiseen. On epätodennäköistä, että suunniteltuja hankkeita jätetään kokonaan tekemättä yksin takausmaksun vuoksi. Takausmaksu voitaisiin kattaa asuntojen omakustannusvuokrissa ja käyttövastikkeissa, minkä vuoksi merkittäviä vaikutuksia hankkeiden aloitukseen ei arvioida 0,5 prosentin takausmaksulla aiheutuvan. Valtion talousarviossa määrätty korkotukilainavaltaisuus on se, mikä vaikuttaa valtion tukeman asuntotuotannon määrään merkittävästi. On mahdollista, että valtion tuen vähentäminen yhdistettynä takausmaksuun voi vaikuttaa yksittäisten hankkeiden aloitukseen. Vuokria tai asumisoikeusasunnon käyttövastikkeita nostava vaikutus riippuu siitä, miten monta asuntoa yhteisöllä on ja miten se tasaa vuokria tai käyttövastikkeita sekä siitä, miten paljon se toteuttaa hankkeita valtion myöntämän tuen avulla. Takausmaksulla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen tai pankkien sääntelytaakkaan. Takausmaksut kuitenkin lisäävät valtion tuen vastikkeellisuutta ja vähentävät tuen määrää kokonaisuudessaan syömällä osan korkotuesta saadusta hyödystä ensimmäisinä vuosina.

Vaikutukset julkiseen talouteen

Valtion asuntorahaston yhdystilillä olevat varat, arviolta noin 2,4 miljardia, tuloutettaisiin valtion talousarvioon. Asuntorahaston lakkauttaminen lisäisi siten kertaluonteisesti valtion tuloja vuonna 2026 ympäristöministeriön hallinnonalalla. Tuloutus vähentää vuoden 2026 valtion talouden alijäämää, mutta ei valtiontalouden velkaantumista tai velanottotarvetta. Lisäksi talousarvioon kertyy valtiovarainministeriön arvion mukaan 283 miljoonaa euroa lainanlyhennyksiä, takausmaksuja ja muita tuloja, jotka aiemmin on tuloutettu asuntorahastoon. Vuodesta 2026 alkaen rahastolle kertyvät takausmaksut, korkotulot ja lainanlyhennykset budjetoidaan sopivalle tulomomentille. Korkotuki- ja takauslainavaltaudet ja avustukset on jo nykyisin määritetty talousarvion momentilla 35.20.60. Sulauttamisen vaikutuksia vähentää myös se, että asuntorahastosta myönnettävät avustukset kuuluvat jo valtiontalouden menokehykseen.

Hallitus päättää vaalikauden kehyksestä eli valtion budjetin menojen katosta vaalikauden alussa. Vuosittaisissa päätöksissä ei lähtökohtaisesti muuteta vaalikauden kehyksen perusteena olevaa menolinjaa, joka on määritelty hallitusohjelmassa ja vaalikauden ensimmäisessä julkisen talouden suunnitelmassa. Hallituksella on siten vaalikauden alussa mahdollisuus määrittää uudelleen asuntorakentamiseen tarkoitettujen korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden taso. On mahdollista, että asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen kehyspääatöksessä ja talousarviossa

määrätty korkotukilainavaltuus luo valtuuden niin sanotun uuden perustason ja vaikuttaa jossain määrin myös tuleviin valtiontalouden kehyksiin.

Korkotukilainat, takaukset, akordit ja avustukset myönnetään jatkossa talousarviosta sopivalta menomomentilta ja momentille myönnetään määrärahaa. Nykyisestä poiketen talousarviossa olisi varattu arviomääräraha korkotukikustannuksiin. Arviomääräraha on yhtä vuotta varten myönnetty määräraha, jota ei voi siirtää myöhempiin vuosiin. Se voidaan kuitenkin ylittää ministeriön luvalla. Arviomäärärahaksi saadaan merkitä meno, jonka määräytymisperusteet perustuvat lakiin tai muuhun velvoittavaan sitoumukseen niin, ettei eduskunnalla talousarviopäätöstä tehdessään ole harkintavaltaa menon yksityiskohtaisen määrän tai maksatusajankohdan suhteen.¹⁵

Takausmaksun periminen uusista korkotukilainoista lisäisi valtion tuloja noin viidellä miljoonalla eurolla, jos korkotukilainavaltuus on 1 000 miljoonaa euroa vuodessa. Takausmaksujen määrä riippuu uusien myönnettävien lainojen määrästä ja siitä, nostavatko lainansaajat kaikki myönnetyt lainat.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen voi edellä kerrotulla tavalla vähentää rahoitusta valtion tukemien asuntojen rakentamiseen ja laskea niiden osuutta kaikista tarjolla olevista asunnoista. Kun valtion tukemassa tuotannossa vuokrat ovat edullisempia kuin vapaarahoitteisessa, keskimääräinen vuokrataso nousisi. Tämä tulisi lisäämään asumistuki- ja toimeentulotukimenoja, tosin vuonna 2024 käyttöön otetut kuntakohtaiset rajat toimeentulotuen asumiskuluihin laskevat toimeentulotukimenoja. Asuntorahaston lakkauttamisen ja mahdollisesta korkotukilainavaltuuden puolittamisen välillisten vaikutusten suuruutta toimeentulotuki- ja asumistukimenoihin on haasteellista arvioida etukäteen.

Valtaosa valtion tukemia asuntoja omistavista yhteisöistä on kuntien omistuksessa. Kunnan on luotava alueellaan yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi (Laki asunto-olojen kehittämisestä 919/1985 5 §). Tarkemmin ei ole säädetty siitä, mitä tehtäviä asunto-olojen kehittämiseen kuuluu, eivätkä ne ole valtionosuustehtäviä. Kuntien tehtävät eivät muuttuisi, vaikka asuntoihin ja asumiseen liittyvä valtion tuki asuntorahaston lakatessa vähenisi. Eniten valtion tukemia asuntoja tarvitaan pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Toisaalta myös väestöltään vähenevillä alueilla ja pienemmissä kaupungeissa on tarve julkisesti tuettuihin asuntoihin tai niiden peruskorjaamiseen esimerkiksi erityisryhmille.

4.2.2 Ympäristövaikutukset

Asuntorahasto on keskeinen valtion asuntopolitiikan toteuttamisen väline. Rahaston lakkauttaminen muuttaisi mekanismin, jolla asuntopolitiikkaa on toteutettu 1990-luvun alusta lähtien. Pitkällä aikavälillä vaikutukset asuntotuotannon edellytyksiin riippuisivat nykyistä enemmän jokaisen hallituksen poliittisista linjauksista ja eduskunnan talousarviokäsittelystä, mikä haastaisi asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä. Vaikutukset riippuvat pitkälti myös siitä, millä tavalla asuntotuotannon tukijärjestelmää kohdellaan suhteessa valtiontalouden kehyksiin. Kun rahaston varat on tuloutettu talousarvioon, kyse on siitä, kuinka turvataan asuntopolitiikan jatkuvuus uudessa tilanteessa talousarvion kautta.

Viimeisten yleiseen asumistukeen tehtyjen muutosten on arvioitu lisäävän pienituloisuutta, toimeentulotuen tarvetta ja mahdollisesti myös tulotason mukaisen alueellisen eriytyksen

¹⁵ Yhdistelmä valtiovarainministeriön laadintamääräyksestä (VN/4842/2020, 30.4.2020) ja laadinnasta annetun valtiovarainministeriön määräyksen muuttamisesta (VN/4206/2023, 30.3.2023) kohta 7.4.7.

vahvistumista.¹⁶ Jos valtion tukemia asuntoja on tarjolla aiempaa vähemmän, on mahdollista, että talon asukasrakenne yksipuolistuu, kun asuntoja tarjotaan vain kaikista pienituloisimmille. Jos valtion tukema asuntokanta on lisäksi alueellisesti keskittynyttä, voivat talot tai alueet pitkällä aikavälillä eriytyä sosioekonomisesti ja leimautua huono-osaisiksi.¹⁷ Tällainen kehitys voisi syntyä myös silloin, jos korkotukivaltuudet olisivat hyvin suuria ja valtion tukemaa kantaa rakennettaisiin vuosia merkittävästi aiempaa enemmän, eikä kaavoituksella ohjattaisi valtion tukeman asuntokannan sijoittumista. Toisaalta myös vapaarahoitteiset vuokra-asunnot voivat keskittyä ja johtaa yksipuolisten alueiden syntymiseen, jos esimerkiksi rakennetaan ainoastaan pieniä asuntoja, joissa asukkaiden vaihtuvuus on suurta, eikä alueelta löydy sopivia asuntoja esimerkiksi lapsiperheille. Julkisesti tuettua asuntorakentamista pystytään vapaarahoitteista kantaa paremmin ohjaamaan siten, että asuinalueet ovat monimuotoisia, eivätkä eriydy sosioekonomisesti tai kotitalouden koon mukaan. Sijoittamalla valtion tukemaa asuntokantaa eri alueille muun asuntorakentamisen sekaan voidaan pitkäaikaisesti vaikuttaa siihen, että asukasrakenne pysyy monipuolisena. Valtion ohella kunnilla on kaavoituksen kautta tässä keskeinen rooli, varsinkin nyt, kun vapaarahoitteisten hankkeiden määrä on hyvin vähäinen. Monipuolisen asukasrakenteen ja tasapainoisten alueiden syntyminen edellyttää, että samoille alueille kaavoitetaan ja rakennetaan sekä valtion tukemaa että vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

4.2.3 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

Vaikutukset perus- ja ihmisoikeuksiin

Oikeus asuntoon on turvattu perustuslaissa, Euroopan sosiaalisessa peruskirjassa ja YK:n taloudellisia, sosiaalisia ja sivistyksellisiä oikeuksia koskevassa kansainvälisessä yleissopimuksessa (TSS-sopimus). Perustuslain 19 §:n 4 momentissa asetetaan julkisen vallan tehtäväksi edistää oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Euroopan sosiaalisen peruskirjan 31 artiklan mukaan sopimuspuolet sitoutuvat ryhtymään toimiin, joiden tarkoituksena on edistää kohtuutason asunnon saantia, ehkäistä ja vähentää asunnottomuutta pyrkien sen asteittaiseen poistamiseen sekä asumisen kustannusten tekeminen kohtuullisiksi siten, että niilläkin, joilla ei ole riittäviä varoja, on mahdollisuus asumiseen. Perustuslaissa säädettyä tehtävää on hoidettu osaltaan valtion asuntorahaston kautta myöntämällä lainoja, korkotukea, valtiontakauksia ja avustuksia. Kuten edellä on todettu, on asuntorahaston lakkauttaminen mahdollista toteuttaa neutraalisti siten, että sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia, jos lainavaltuudet ja avustukset pysyvät riittävän korkealla tasolla, eikä niiden kehyskohtelu estä asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamista. Valtion asuntorahaston lakkauttamisella ei siten olisi olennaisia suoria vaikutuksia asumisen perusoikeuden toteutumiseen.

¹⁶ Sosiaali- ja terveysministeriö 2024. Vuosien 2024 ja 2025 toimeentuloturva- ja sosiaali- ja terveyspalvelulainsäädännön muutosten yhteisvaikutukset eri ihmisryhmien perus- ja ihmisoikeuksien toteutumiseen. Osoitteessa:

https://stm.fi/documents/1271139/198978037/FINAL_Yhteisvaikutukset+eri+ihmisryhmien+perus-+ja+ihmisoikeuksien+toteutumiseen.pdf/b7cb50b9-37ce-9dac-a097-64a88be42075/FINAL_Yhteisvaikutukset+eri+ihmisryhmien+perus-+ja+ihmisoikeuksien+toteutumiseen.pdf?t=1727092559052, s. 26.

¹⁷ Oittinen, Riikka. 2025. Nuorten eriytyvät arkitodellisuudet: Etnografinen tutkimus nuorten arjen eriytymisestä asumisessa, koulussa ja vapaa-ajan aktiviteeteissa. Osoitteessa: [Nuorten eriytyvät arkitodellisuudet: Etnografinen tutkimus nuorten arjen eriytymisestä asumisessa, koulussa ja vapaa-ajan aktiviteeteissa](#), s. 22.

Asuntorahastosta luopuminen merkitsee kuitenkin myös suurta periaatteellista muutosta, kun julkisella vallalla ei ole enää käytössään asuntorahastoa, jonka varoilla se on perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaisesti edistänyt oikeutta asuntoon ja tukenut asumisen omatoimista järjestämistä. Jos samaan aikaan asuntopolitiikan jänne lyhenee hallituskauden mittaiseksi, on todennäköistä, ettei valtion panos asumisen perusoikeuden edistämiseen ole yhtä suuri kuin aiemmin. Valtion tukemia asuntoja omistavien kannalta epävarma rahoitusympäristö näkyy hankemäärissä ja sitä kautta vähentää tarjolla olevia asuntoja.

Oikeus asuntoon kytkeytyy muihin perustuslaissa ja ihmisoikeussopimuksissa turvattuihin sosiaalisiin ja sivistyksellisiin oikeuksiin. TSS-sopimuksen 11 artiklan mukaan sopimusvaltiot tunnustavat jokaiselle oikeuden saada itselleen ja perheelleen tyydyttävä elintaso, joka käsittää riittävän ravinnon, vaatetuksen ja sopivan asunnon, sekä oikeuden elinehtojen jatkuvaan parantamiseen. Julkisen tuen merkitys korostuu sellaisten henkilöiden kohdalla, joilla on muita heikommät mahdollisuudet järjestää asunto omatoimisesti tai joilla on asumiseen liittyviä erityisiä tarpeita. On todennäköistä, että asuntorahaston lakkauttamiseen liittyvien muutosten mahdolliset negatiiviset vaikutukset kohdistuvat jo valmiiksi haavoittuvaisessa asemassa oleviin eli esimerkiksi pienituloisiin. Nämä ryhmät ovat niitä, joiden perusoikeuksien toteutumiseen myös viimeaikaiset sosiaaliturvan muutokset vaikuttavat eniten.¹⁸ Tavallisissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu esimerkiksi selvästi enemmän työttömiä ja muusta syystä työvoiman ulkopuolella olevia asukkaita kuin keskimäärin.¹⁹ Vaikutus korostuu Helsingissä ja muissa suurissa kaupungeissa asuvien kohdalla, koska niissä asuntojen tarve on suurin ja asuntomarkkinatilanne tavallisesti kireämpi kuin muualla maassa.

Yhtenä julkisesti tuetun asuntotuotannon tavoitteena on erityisryhmien asumisolojen parantaminen ja asunnottomuuden vähentäminen. Erityisryhmillä tarkoitetaan vakiintuneesti ikääntyneitä, vammaisia, asunnottomia, mielenterveys- ja päihdekuntoutujia, opiskelijoita sekä erityistukea tarvitsevia nuoria. Jos asuntorahaston lakkauttaminen merkitsee sitä, että asuntopolitiikan ja valtion tuki asumiseen vähenee, tulee se näkymään myös erityisryhmille tarjolla olevien asuntojen määrässä. Erityisryhmien investointiavustuksen määrää vähennettiin talousarviossa vuonna 2024 63 miljoonaan euroon ja vuonna 2025 edelleen 15 miljoonaan euroon kuitenkin niin, että vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset turvataan. [Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen vuoteen 2027 mennessä tähtäävässä ohjelmassa](#) tavoitteena on, että kohtuuhintaisia ja valtion tukemia asuntoja kohdennetaan riittävästi pitkäaikaisasunnottomille. Asunnottomuuden poistamisessa otetaan huomioon erityisesti nuoret asunnottomat ja edistetään nuorten tuettujen asumisyksiköiden perustamista.

Aiemmin valtaosa erityisryhmien kohteista rakennettiin ikääntyneille ja opiskelijoille. Edellä todettu avustusvaltuuden leikkaaminen tarkoittaa sitä, ettei investointiavustusta tällä tasolla riitä näiden erityisryhmien hankkeisiin. Korkotukilainalla rahoitettuun hankkeeseen ei siten voida myöntää investointiavustusta, vaikka erityisryhmään kuuluvien asuminen edellyttäisi esimerkiksi tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja. Avustusvaltuuden muutos lisää siten kustannuksia, ellei kyseessä ole vammaisille henkilöille tarkoitettu kohde. Yhdessä korkotukilainavaltuuden laskun kanssa tämä tulisi vähentämään valtion tukemien erityisryhmien kohteiden rakentamista.

¹⁸ Sosiaali- ja terveysministeriö 2024. Vuosien 2024 ja 2025 toimeentuloturva- ja sosiaali- ja terveyspalvelulainsäädännön muutosten yhteisvaikutukset eri ihmisryhmien perus- ja ihmisoikeuksien toteutumiseen.

¹⁹ Valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvitys 2024.

Toimeentulotuen hyväksyttäviin asumismenoihin jo tehtyjen muutosten on arvioitu voivan lisätä maksuhäiriömerkintöjä, häättöjä ja kasvattaa asunnottomuuden riskiä. Asunnottomaksi joutumisen riski lisääntyy erityisesti maahanmuuttajilla ja etnisiin vähemmistöihin kuuluvilla, joiden asema vuokra-asuntomarkkinoilla on heikko ja joilla on muutenkin vaikeuksia löytää sopivaa asuntoa.²⁰ Ulkomaalaistaustaiset ja vieraskieliset ovat jo yliedustettuina häättötilastoissa, tosin valtion tukemissa asunnoista hädetyt henkilöt ovat yleensä suomalaistaustaisia. Yleisesti hädät keskittyvät matalasti koulutetuille, perheettömille ja nuorille miehille. Valtion tukemista vuokra-asunnoista hädät ovat selvästi yleisempiä kuin muista asunnoista.²¹ Taustalla vaikuttaa esimerkiksi se, että asukasvalintaperusteilla valitut asukkaat ovat tyypillisesti pienituloisia, joilla vuokravelan kertyminen on muita yleisempää. Vuonna 2024 yksin elävien asunnottomien määrä kasvoi ensimmäistä kertaa vuoden 2012 jälkeen. Kuntien mukaan asunnottomuuden taustalla on pienten ja kohtuuhintaisten asuntojen puute, heikennykset sosiaaliturvassa ja toimeentulotukikäytännöissä, korkeat asumis- ja elinkustannukset maksuhäiriöiden ja vuokravelkojen lisääntymisen. Varken selvityksen mukaan pitkäaikaisasunnottomuus väheni kuitenkin edelleen useimmissa suurissa kaupungeissa.²²

Pysyvä tarpeiden mukainen asunto toteuttaa ja luo edellytyksiä perheiden hyvinvoinnille ja lapsen oikeuksien toteutumiselle. Lapsen oikeuksia koskevan yleissopimuksen (SopS 60/1991) 27 artiklan mukaan sopimusvaltiot tunnustavat jokaisen lapsen oikeuden riittävään elintasoon. Artikla velvoittaa myös tukemaan vanhempia tämän oikeuden toteuttamisessa sekä antamaan tarvittaessa aineellista apua ja tukemaan ohjelmia, joissa kiinnitetään huomiota erityisesti muun muassa asumiseen. Kireässä asuntomarkkinatilanteessa pienituloisen perhe voi esimerkiksi joutua vaihtamaan asuntoa toiselle alueelle, jos sopivaa asuntoa ei ole tarjolla. Tällaisessa tilanteessa asuminen voi jäädä lyhytaikaiseksi, ja samalla vaihtuvat esimerkiksi lapsen päiväkotit tai koulu.

Vaikutukset viranomaisiin

Vaikka asuntorahasto on budjetin ulkopuolinen rahasto, ei sen sulauttaminen talousarvioon käytännössä merkitse suurta hallinnollista muutosta aiempaan. Asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä, ja valtion tukemaan asumiseen liittyvät tehtävät hoidettaisiin samalla tavalla kuin tällä hetkellä Varkessa ja Valtiokonttorissa.

Ehdotetuista takausmaksuista syntyy lisätyötä Valtiokonttorille takausmaksun käyttöönoton alkuvaiheessa pääasiassa tietojärjestelmämuutosten takia. Nykyään takausmaksu peritään takauslainalain nojalla myönnettyissä lainoissa. Koska jatkossa myös pitkän ja lyhyen korkotukilain mukaisista lainoista perittäisiin takausmaksu, tulee takausmaksuprosessi ulottua kaikkiin lainoihin.

²⁰ Sosiaali- ja terveysministeriö 2024. Vuosien 2024 ja 2025 toimeentuloturva- ja sosiaali- ja terveyspalvelulainsäädännön muutosten yhteisvaikutukset eri ihmisryhmien perus- ja ihmisoikeuksien toteutumiseen, s. 26.

²¹ Datahuone 2025. Tilastotietoa hädöistä Suomessa: Kokonaiskuva, häättöä ennustavat taustatekijät, sekä talous- ja asumistilanne hädän jälkeen (Julkaistaan myöhemmin).

²² Asunnottomat 2024. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Selvitys 2/2025. Osoitteessa: <https://www.varke.fi/fi/document/asunnottomat-2024>.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Valtion asuntorahaston lakkauttamisen vaihtoehdot

Asuntorahaston olisi mahdollista jatkaa nykyistä toimintaansa. Toiminta rahaston kautta olisi jossain määrin joustavampaa kuin rahoittamalla valtion tukema asuntotuotanto ja avustukset suoraan talousarviovaroilla. Asuntorahasto on alun perin perustettu siitä syystä, että pitkäjänteisen asuntorahoituksen oli havaittu olevan istuvan heikosti talousarviovuoteen. Rakentamisen aikajänne ei ole merkittävästi lyhentynyt, vaan suunnittelun, rahoituksen ja rakentamisen kesto on edelleen useita vuosia. Tässä vaihtoehdossa olisi mahdollista kehittää asuntorahaston käyttöä esimerkiksi siten, että ylijääneitä valtuuksia olisi mahdollista käyttää myös seuraavan vuoden alussa. Asuntorahaston varojen riittävyys riippuisi lähinnä korkotasosta ja mahdollisista tuloutuksista talousarvioon. Valtion asuntorahaston johtokunnan mukaan rahaston kassa pystyy kantamaan vielä seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin on taloudellisesti sitouduttu. Tämän jälkeen olisi varauduttava huolehtimaan asuntorahaston sitoumuksista budjettivaroin. Mikäli rahasto säilyisi talousarvion ulkopuolisena sen jälkeen, kun sen varat on käytetty, eikä uusia tulonlähteitä olisi, tulisi sitä pääomittaa talousarviosta.

Valtion asuntorahaston toimintaa olisi myös mahdollista vahvistaa asuntopoliittisena instrumenttina ja laajentaa rahaston tehtäviä. Tässä vaihtoehdossa olisi tarpeen selvittää rahaston mahdollisia uusia tulonhankkimiskeinoja, joita voisivat olla esimerkiksi kohtuuhintaiseen asuntorakentamiseen soveltuvien tonttien hankinta ja vuokraus, omarahoitusosuuksien rahoittaminen tertiäärilainoina asuntorahastosta, lainojen myöntäminen kohtuuhintaiseen omistusasuntotuotantoon sekä korjauslainojen myöntäminen vuokratalo-, asumisoikeus- ja asunto-osakeyhtiöille.²³ Asuntorahastolle on ehdotettu esimerkiksi tehtäviä liittyen koko asuinrakennuskannan ylläpitoon, kiinteistönhoitoa ja peruskorjaamista edistävään kehittämis- ja informaatio-ohjaukseen. Asuntorahaston varoja voitaisiin mahdollisesti käyttää asuntorahaston lainoihin tai sijoituksiin, joista voidaan periä kohtuullinen tuotto ja jotka maksetaan takaisin rahastoon. Tällä voitaisiin edistää investointeja, jotka tukevat asuntorakentamista, kaupunkikehittämistä ja eheää yhdyskuntarakennetta.²⁴ Koska asuntorahasto on ennen perustuslakiuudistusta perustettu talousarvion ulkopuolinen rahasto, olisi arvioitava täyttäisikö nykyistä laajempi toiminta perustuslaissa säädetyt vaatimukset talousarvion ulkopuolisena rahastona toimimisesta.

5.2 Takausmaksun vaihtoehdot

Tarkoitus on, että takausmaksuja ei peritä erityisryhmille tarkoitetuissa hankkeissa. Ehdotetun poikkeussäännöksen sijaan voitaisiin säätää, että erityisryhmien hankkeissa takausmaksua ei peritä riippumatta siitä, onko hankkeeseen myönnetty investointiavustusta. Tässä vaihtoehdossa ongelmaiseksi muodostuisi se, miten rajanveto erityisryhmien ja tavallisten vuokra-asuntojen välillä tehtäisiin, kun niiden ominaisuuksissa ja sitä kautta kustannuksissa ei enää olisi eroja.

Opiskelijoiden ohella myös nuorten on katsottu muodostavan erityistä tukea tarvitsevan asukasryhmän, jonka asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet (erityisryhmien investointiavustuslaki 3 § 1 kohta). Erityistä tukea tarvitseville nuorille rakennettavissa

²³ Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028. Valtioneuvoston selonteko VNS 12/2021 vp. Osoitteessa: https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/VNS_12+2021.pdf, s. 14.

²⁴ Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus 2015. Ympäristöministeriön raportteja 4/2015. Osoitteessa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4383-0>, s. 38.

hankkeissa olisi mahdollista säätää poikkeuksesta opiskelija-asuntojen tapaan. Esityksessä takausmaksun ulkopuolelle on rajattu hankkeet, joihin on myönnetty investointiavustusta ja opiskelija-asuntokohteet. Vaihtoehdolla olisi merkitystä silloin, kun erityisryhmien investointiavustusten valtuus on pieni, eikä avustusta voida myöntää kattavasti eri erityisryhmien hankkeisiin.

Lausuntokierroksella 30.5.–31.8.2024 olleessa versiossa takausmaksuja ei olisi voinut sisällyttää omakustannusvuokraan. Tämä vaikeuttaisi merkittävästi yhteisöjen mahdollisuuksia kattaa hankkeiden takausmaksut. Takausmaksun käyttöönotto ilman mahdollisuutta sisällyttää sitä vuokriin vaikeuttaisi kuntien ja valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen mahdollisuuksia tuottaa valtion tukemia asuntoja.

Takausmaksu olisi mahdollista jättää perimättä myös jatkossa. Ehdotettu 0,5 prosentin takausmaksu on niin pieni, ettei sillä ole valtiontalouteen juuri vaikutusta. Kaavamainen takausmaksu ei myöskään erottele riskiprofiililtaan erilaisia hankkeita tai yhteisöjä, eikä sillä näin ollen olen merkitystä myöskään riskienhallinnan näkökulmasta. Takausmaksu lisää rakennushankkeen kustannuksia ja vähentää näin valtion tukea.

6 Lausuntopalaute

Takausmaksuja koskeva hallituksen esitysluonnos oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelussa 30.5.–31.8.2024. Lausunnonantajista suurin osa ei kannattanut takausmaksujen käyttöönottoa korkotukilainoille. Osa ei ottanut asiaan kantaa. Erityisesti valtion tukemia asuntoja omistavat yhteisöt ja niitä edustavat tahot ja kaupungit eivät kannattaneet takausmaksujen käyttöönottoa. Takausmaksujen käyttöönottoa kannatti valtiovarainministeriö. Erityisryhmille tarkoitetun asuntotuotannon rajaamista takausmaksun ulkopuolelle kannatettiin laajasti. Useat lausunnonantajat olivat sitä mieltä, että hallituksen esityksen vaikutusten arviointia ja perusteluja tulisi täydentää.

Takausmaksun katsottiin vaikeuttavan kuntien ja valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen mahdollisuuksia tuottaa valtion tukemia asuntoja. Takausmaksujen ei katsottu tosiasiaissa vähentävän valtion takausriskejä, sillä korkotukilainojen ensisijaisena vakuutena on kiinteistö. Takausmaksujen ei myöskään nähty tuovan merkittäviä tuottoja valtiolle, ja se kattaisi vain pienen osan takausvastuista. Kaupungit ja Kuntaliitto totesivat, että mikäli takausmaksu siirtyy kuntayhtiöissä kunnan maksettavaksi, vähentää se kunnan halukkuutta edistää oman vuokrataloyhtiönsä uudistuotantoa kuntatalouden kireässä tilanteessa.

Lähes kaikki lausunnonantajat katsoivat, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, ne tulisi voida sisällyttää omakustannusvuokraan. Tällä olisi lausunnonantajien mukaan vain vähäinen vaikutus vuokratasoon, mutta se helpottasi merkittävästi yhteisöjen mahdollisuuksia kattaa hankkeiden takausmaksut. Ehdotusta on muokattu siten, että takausmaksu on meno, joka voidaan kattaa omakustannusvuokralla.

Useat lausunnonantajat toivat esiin, että aiemmassa esitysluonnoksessa ehdotetun aikataulun mukainen takausmaksu olisi tullut voimaan taannehtivasti. Lakiluonnoksen mukaan takausmaksua olisi sovellettu 1.6.2025 alkaen saapuneisiin lainahakemuksiin. Tämä olisi tarkoittanut, että takausmaksun piiriin olisivat kuuluneet myös ne vuokra- ja asumisoikeushankkeet, joiden suunnittelu ja rakentaminen on aloitettu ennen lain voimaantuloa lainavarauksen ja osapäätöksen perusteella. Lausuntopalauteen perusteella lakiehdotuksiin on lisätty siirtymäsäännös, jonka mukaan takausmaksua ei perittäisi sellaisista hankkeista, joiden osapäätöshakemus on tehty ennen lain voimaantuloa. Takausmaksuvelvollisuus ei siis olisi takautuva.

Takausmaksujen käyttöönottoajankohtaa ehdotetaan useista syistä lykättäväksi vuoden 2026 alkuun samaan aikaan valtion asuntorahaston lakkauttamisen kanssa. Tässä yhteydessä asuntorahaston menojen ja tulojen käsittelyyn tehdään muutoinkin muutoksia. Valtiokonttori joutuu tekemään takausmaksuun liittyen tietojärjestelmämuutoksia. Lisäksi pitkittynyt rakentamisen heikko suhdannetilanne puoltaa takausmaksujen käyttöönoton alkuperäistä ehdotusta myöhemmin.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta

1 §. Pykälässä säädettäisiin valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta.

2 §. Pykälässä säädettäisiin lain voimaantulosta.

3 §. Pykälässä säädettäisiin siitä, että kumottavan lain tilinpäätöksen hyväksymistä ja allekirjoittamista, tilintarkastusta ja tilinpäätöksen vahvistamista koskevia säännöksiä sovellettaisiin vielä lain kumoamisen voimaantulon jälkeen, kun asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2025 valmistuu alkuvuonna 2026. Kumottavan lain 4 §:n 1 momentin 3 kohta ja 5 § koskevat tilintarkastajia, asuntorahaston johtokuntaa ja ympäristöministeriön tehtäviä.

7.2 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

15 §. Luovutushinta. Pykälän 5 momentista kumottaisiin viittaus valtion asuntorahastoon. Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa olisi sen sijaan maksettava Valtiokonttorille.

29 a §. Takausmaksu. Pykälässä säädettäisiin takausmaksusta, joka perittäisiin kaikista uusista korkotukilainoista, jotka myönnetään asuntojen rakentamiseen, peruskorjaukseen tai hankintaan. Valtiontakauksesta perittäisiin lainansaajalta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä määrältään kohtuullinen takausmaksu. Takausmaksu perittäisiin lainanmyöntäjän välityksellä, ja luotonantaja maksaisi sen Valtiokonttorille. Takausmaksun periminen kuuluu lain 31 §:ssä säädettyihin lainanmyöntäjän velvollisuuksiin huolehtia korkotukilainasta. Takausmaksu olisi meno, joka aiheutuu kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista. Takausmaksu olisi siis omakustannusvuokralla katettava meno, ja se voitaisiin periä osana vuokraa pitkän korkotukilain 13 §:n 1 kohdan mukaisesti. Vastaavasti takausmaksu olisi meno, joka voidaan asumisoikeusasunnoissa kattaa käyttövastikkeilla asumisoikeuslain 34 §:n mukaisesti.

Pykälän 2 momentti sisältää asetuksenantovaltuuden. Takausmaksun määrästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin poikkeuksesta takausmaksun perimisessä. Takausmaksu perittäisiin pääsääntöisesti kaikista uusista korkotukilainoista. Tästä poikkeuksena olisi tietyt erityisryhmille tarkoitetut hankkeet. Takausmaksua ei perittäisi, jos hankkeeseen myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla. Takausmaksua ei perittäisi myöskään silloin, kun laina myönnetään opiskelija-asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparannusta varten. Poikkeussäännöksen tarkoituksena on varmistaa, ettei takausmaksun periminen estäisi tai vaikeuttaisi erityisryhmille tarkoitettujen kohteiden käynnistymistä.

37 §. Korkotuen lakkauttaminen. Pykälän viittaukset valtion asuntorahastoon poistettaisiin. Pykälässä säädettäisiin, että lainansaaaja ainoastaan veloitettaisiin maksamaan valtion maksama korkotuki takaisin. Käytännössä korkotuki maksettaisiin Valtiokonttorille.

38 §. Takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen. Otsikkoa täsmennettäisiin niin, että siitä kävisi ilmi, että kyse on takausmaksusta, jota peritään vuosittain korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen. Pykälän 1 momenttiin tehtäisiin kielellinen muutos.

Pykälän 2 momenttia tarkennettaisiin niin, että siitä käy ilmi, missä tilanteissa Valtiokonttori voi jättää 1 momentissa tarkoitetun takausmaksun perimättä. Takausmaksua ei perittäisi, jos se lisäisi kohtuuttomasti asumiskustannuksia tai valtion luottotappioriskejä tai muusta erityisestä syystä. Kyseiset perusteet on mainittu aiemmin pykälän esitöissä, mutta nyt ne nostettaisiin lakiin. Ehdotettu muutos ei muuttaisi oikeustilaa.

Pykälän 3 momenttiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan vuosittaisen takausmaksun maksaminen on edellytys 28 §:n mukaisen valtion vastuun voimassaololle. Säännös ei muuttaisi oikeustilaa.

7.3 Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

20 a §. Takausmaksu. Pykälässä säädettäisiin uusista korkotukilainoista perittävästä takausmaksusta. Valtiontakauksesta perittäisiin lainansaaajalta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä määrältään kohtuullinen takausmaksu. Takausmaksu perittäisiin lainanmyöntäjän välityksellä, ja luotonantaja maksaisi sen Valtiokonttorille. Takausmaksun periminen kuuluu lain 22 §:ssä säädettyihin lainanmyöntäjän velvollisuuksiin huolehtia korkotukilainasta. Takausmaksu on meno, joka aiheutuu talon rakentamista varten otetuista lainoista tai peruskorjaushankkeessa kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta. Takausmaksu olisi siis alkuvuokraan sisällytettävä lyhyen korkotukilain 13 §:n 2 momentissa tarkoitettu meno, joka tarvitaan kohteen vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Pykälän 2 momentti sisältää asetuksenantovaltuuden. Takausmaksun määrästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

25 b §. Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto. Pykälän 1 momentin viittaus valtion asuntorahastoon poistettaisiin.

27 §. Korkotuen lakkauttaminen. Pykälän 1 momentin viittaus valtion asuntorahastoon poistettaisiin.

28 §. Takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen. Pykälään tehtäisiin vastaavat muutokset kuin edellä pitkän korkotukilain 38 §:ään. (7.2 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta).

7.4 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

1 §. Soveltamisala ja suhde valtionavustuslakiin. Pykälän soveltamisalaa koskevaan 1 momenttiin tehtäisiin kielellisiä muutoksia ja viittaus valtion asuntorahastoon poistettaisiin.

9 §. Muu rahoitus. Pykälässä valtion asuntorahastosta myönnettävä korkotuki tai avustus muutettaisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämäksi tueksi tai avustukseksi. Ehdotettu muutos ei vaikuttaisi pykälän sisältöön tai soveltamiseen.

7.5 Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi

7 §. Takausmaksu. Pykälän 2 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon.

11 §. Takauskorvauksen maksaminen. Pykälän 2 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon.

15 §. Seuraamusmaksu. Pykälän 3 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon.

7.6 Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta

8 §. Takausmaksu. Pykälän 2 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon.

12 §. Takauskorvauksen maksaminen. Pykälän 2 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon.

16 b §. Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto. Pykälän 1 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon.

7.7 Aravarajoituslaki

9 §. Luovutushinta. Pykälän 2 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon. Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa olisi maksettava Valtiokonttorille.

7.8 Laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista

1 §. Soveltamisala. Pykälän soveltamisalaa koskevaan 1 momenttiin tehtäisiin kielellisiä muutoksia ja viittaus valtion asuntorahastoon poistettaisiin.

7.9 Laki asumisoikeusasunnoista

86 §. Myynti pakkotäytäntöönpanossa. Pykälän 2 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon. Myyntihinnan ja kyseisessä luvussa tarkoitetun luovutushinnan välinen erotus olisi maksettava Valtiokonttorille.

106 §. Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto. Pykälän 1 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon.

7.10 Laki aravalain 3 §:n kumoamisesta

1 §. Pykälässä säädettäisiin aravalain 3 §:n kumoamisesta. Kumottava pykälä sisältää viittauksia valtion asuntorahastoon ja valtion asuntorahastosta annettuun lakiin. Kun aravalainoja ei enää myönnetä, ei ole tarpeen säätää aravalainojen myöntämisvaltuudesta.

2 §. Pykälässä säädettäisiin lain voimaantulosta.

7.11 Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksista annetun lain 14 §:n 4 momentin kumoamisesta

1 §. Pykälässä säädettäisiin omistusasuntolainojen valtiontakauksista annetun lain 14 §:n 4 momentin kumoamisesta. Kumottava momentti sisältää viittauksen valtion asuntorahastoon.

2 §. Pykälässä säädettäisiin lain voimaantulosta.

7.12 Laki aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa

1 §. Lain soveltamisala. Pykälän 2 momentin viittaus kumottuun asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021).

11 §. Sanktiot. Pykälän 1 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon.

7.13 Asuntokauppalaki

1 luku Yleiset säännökset

1 §. Lain soveltamisala. Pykälän 1 momentin 3 kohdan viittaus kumottuun asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021).

7.14 Laki holhoustoimesta

34 §. Pykälän 1 momentin 10 kohdan viittaus kumottuun asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021).

7.15 Laki kuluttajariitalautakunnasta

3 §. Toimivallan rajoitukset. Pykälän 1 momentin 3 kohdan viittaus kumottuun asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021).

7.16 Laki eläkkeensaajan asumistuesta

5 §. Asumismenot. Pykälän 4 kohdan viittaus kumottuun asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021).

7.17 Energiatehokkuuslaki

22 §. Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutus. Pykälän 3 momentin viittaus kumottuun asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021).

7.18 Ryhmärakennuttamislaki

2 §. Soveltamisalan rajoitukset. Pykälän 1 momentin 2 kohdan viittaus kumottuun asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021).

7.19 Laki asumisoikeusyhdistyksistä

1 §. Soveltamisala. Pykälän 1 momentin viittaus kumottuun asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021).

7.20 Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain kumoamisesta

Vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annettu laki (291/2005) kumottaisiin. Laissa säädetään vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980) nojalla rahoitettujen asuntojen käyttötarkoituksen muutoksesta sekä vapautumisesta mainitun lain mukaisista käyttörajoituksista. Kyseisen korkotukilain nojalla rahoitettujen asuntojen käyttörajoitukset ovat loppuneet.

7.21 Laki omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain kumoamisesta

Omistusasuntolainojen korkotuesta annettu laki (1204/1993) kumottaisiin. Lainat, joille on maksettu korkotukea kyseisen lain nojalla, on maksettu takaisin vuoden 2024 loppuun mennessä.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Korkotukilainojen takausmaksun määrästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Takausmaksun määrästä säädettäisiin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (666/2001) ja vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (603/2016). Takausmaksun määrä olisi 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta. Luonnokset valtioneuvoston asetuksiksi ovat esityksen liitteenä.

9 Toimeenpano ja seuranta

Ympäristöministeriö, Varke ja Valtiokonttori seuraavat takausmaksun vaikutusta hankkeiden käynnistymiseen. Ympäristöministeriö ryhtyy tarvittaviin lakimuutoksiin, mikäli tarvetta sellaisille havaitaan.

10 Suhde muihin esityksiin

Esitys liittyy esitykseen valtion vuoden 2026 talousarvioksi ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

Valtion asuntorahaston varojen tulouttaminen talousarvioon lisää valtion tuloja vuonna 2026 noin 2,4 miljardilla eurolla. Lisäksi talousarvioon kertyy valtiovarainministeriön arvion mukaan 283 miljoonaa euroa lainanlyhennyksiä, takausmaksuja ja muita tuloja, jotka aiemmin on tuloutettu asuntorahastoon. Takausmaksuista kertyy noin 5 miljoonaa euroa tuloja talousarvioon. Talousarvioon luotaisiin menomomentit, joilta jatkossa maksettaisiin nykyisin

rahastosta maksettavat korkotukimaksut ja erilaiset avustukset sekä myönnettäisiin laina- ja muut valtuudet. Kokonaisuutena asuntotuotannon vastuista aiheutuu julkisen talouden suunnitelman mukaan korkotukimenoja ja takauskorvauksia arviolta 152 miljoonaa euroa vuonna 2026. Valtion asuntorahastosta aiemmin myönnettyihin avustuksiin suunnataan 22,9 miljoonaa euroa vuodessa.

11 Suhde perustuslakiin ja säättämisjärjestys

Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Oikeus asuntoon ei ole subjektiivinen oikeus, vaan se toteutuu ensisijaisesti yksilön omatoimisuuden kautta (Hallituksen esitys eduskunnalle perustuslakien perusoikeussäännösten muuttamisesta HE 309/1993, s. 72). Oikeutta asuntoon ei ole turvattu subjektiivisena oikeutena myöskään tavallisessa lainsäädännössä. Poikkeuksena tietyt erityisryhmät ja -tilanteet, joissa oikeus asumiseen turvataan yksiselitteisemmin. (sosiaalihuoltolaki 1301/2014 21 §). Julkinen valta toimeenpanee perustuslaissa säädettyä toimintavelvoitetta asumiseen liittyvien sosiaalitukien muodossa sekä asuntotuotantoon kohdistuvilla tuilla. Valtion asuntorahastoa on käytetty keskeisenä asuntopolitiikan toteuttamisen ja sitä kautta asumisen perusoikeuden turvaamisen välineenä.

Perustuslain 19 §:n 4 momentissa turvattu oikeus asuntoon kytkeytyy muihin perusoikeussäännöksiin. Asumisen perusoikeus tai oikeus asuntoon on ensinnäkin tärkeä muiden perustuslain 19 §:ssä turvattujen sosiaalisten perusoikeuksien kannalta. Oikeus sosiaalitytöön sisältää oikeuden välttämättömään toimeentuloon, huolenpitoon ja perustoimeentuloon. Julkisen vallan on myös turvattava jokaiselle riittävät sosiaali- ja terveyspalvelut ja edistettävä väestön terveyttä. Julkisen vallan on myös tuettava perheen ja muiden lapsen huolenpidosta vastaavien mahdollisuuksia turvata lapsen hyvinvointi ja yksilöllinen kasvu. Lisäksi asumisen perusoikeudella on yhteys perustuslain 7 §:ssä säädettyyn oikeuteen elämään. Perustuslainsäädännöstä koskevassa mietinnössään perustuslakivaliokunta korosti kunnollisen asunnon erityismerkitystä perustavanlaatuisena elämän ja toimeentulon kysymyksenä (PeVM 25/1994 vp, s. 10).

Asuntorahaston lakkauttaminen ei vaikuta julkisen vallan velvollisuuteen edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Sinänsä tätä velvollisuutta olisi mahdollista toimeenpanna myös muulla tavoin kuin Suomessa käytössä olevilla asuntorahoituksen tukimuodoilla. Käytännössä sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettu asuntotuotanto on vakiintunut ja toimivaksi todettu tapa turvata osaltaan oikeus asuntoon. Asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen julkisen vallan tulee pystyä huolehtimaan tästä tehtävästä budjettitalouden keinoin.

Perustuslain 3 §:n mukaan lainsäädäntövaltaa käyttää eduskunta, joka päättää myös valtiontaloudesta. 83 §:n mukaan eduskunta päättää varainhoitovuodeksi kerrallaan valtion talousarvion. Talousarvion ulkopuolinen rahasto on siten poikkeus ja kaventaa eduskunnan budjettivaltaa. Asuntorahaston lakkauttaminen puolestaan korostaa eduskunnan perustuslaissa säädettyä budjettivaltaa, tosin tässä tapauksessa ehdotettu muutos ei ole eduskunnan budjettivallan kannalta erityisen merkittävä, sillä talousarvio on jo sisältänyt korkotukilainavaltuudet ja avustusten ja tukien määrät.

Myös ehdotetuilla takausmaksuilla on liittynyt perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaiseen julkisen vallan tehtävään edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Takausmaksut lisäisivät vähäisessä määrin valtion tuen vastikkeellisuutta. Niillä ei kuitenkaan ole sellaisia merkittäviä vaikutuksia valtion tukeman asuntotuotannon

tukijärjestelmään, jotka heikentäisivät julkisen vallan edellytyksiä huolehtia perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaisesta jokaisen oikeudesta asuntoon.

Edellä mainituilla perusteilla ehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

huomios

1.

Laki

valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan valtion asuntorahastosta annettu laki (1144/1989), jäljempänä *kumottava laki*.

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3 §

Valtion asuntorahaston tilinpäätöksen hyväksymiseen ja allekirjoittamiseen, tilintarkastukseen ja tilinpäätöksen vahvistamiseen vuodelta 2025 sovelletaan kumottavan lain 4 §:n 1 momentin 3 kohdan ja 5 §:n säännöksiä.

2.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 15 §:n 5 momentti, 37 ja 38 §, sellaisina kuin ne ovat, 15 §:n 5 momentti laissa 470/2018, 37 § laeissa 470/2018 ja 1002/2024 ja 38 § laissa 1713/2015, sekä

lisätään lakiin uusi 29 a § seuraavasti:

15 §

Luovutushinta

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava Valtiokonttorille.

29 a §

Takausmaksu

Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta lainanmyöntäjän välityksellä lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä kohtuullinen takausmaksu. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

Takausmaksun määrästä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Takausmaksua ei peritä, jos hankkeeseen myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla tai jos laina myönnetään opiskelija-asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparannusta varten.

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan takaisin sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos:

- 1) lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;
- 2) lainansaaja on käyttänyt asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä;
- 3) lainansaaja on lainan korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

- 4) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitetulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitetulle omaksilunastajalle; tai

- 5) vuokratalo tai -asunto tai asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan takaisin sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan tämän lain 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla tämän lain 25 §:ssä tarkoitetulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan takaisin sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 tai 2 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuella korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

38 §

Takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 36 §:n nojalla tai lakkautetaan 37 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtiontakauksesta takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi lainansaajan hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä, jos takausmaksu lisäisi kohtuuttomasti asumiskustannuksia tai valtion luottotappioriskejä tai muusta erityisestä syystä.

Takausmaksun maksaminen on edellytys 28 §:n mukaisen valtion vastuun voimassaololle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain 29 a §:ssä tarkoitettua takausmaksua ei peritä, jos osapäätöshakemus on tehty ennen lain voimaantuloa.

3.

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016), 25 b §:n 1 momentti, 27 §:n 1 momentti ja 28 §, sellaisina kuin niistä ovat 25 b §:n 1 momentti laissa 514/2023 ja 27 §:n 1 momentti laissa 1003/2024, sekä

lisätään lakiin uusi 20 a § seuraavasti:

20 a §

Takausmaksu

Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta lainanmyöntäjän välityksellä lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä kohtuullinen takausmaksu. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

Takausmaksun määrästä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

25 b §

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

27 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 5 §:ssä tarkoitettu yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla eikä säännösten vastainen menettely ole vähäinen, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi

lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan takaisin sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

28 §

Takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 26 §:n nojalla tai lakkautetaan 27 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtiontakauksesta takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi lainansaajan hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä, jos takausmaksu lisäisi kohtuuttomasti asumiskustannuksia tai valtion luottotappioriskejä tai muusta erityisestä syystä.

Takausmaksun maksaminen on edellytys 20 §:n mukaisen valtion vastuun voimassaololle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain 20 a §:ssä tarkoitettua takausmaksua ei peritä, jos osapääätöshakemus on tehty ennen lain voimaantuloa.

4.

Laki

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 1 ja 9 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 1 §:n 1 momentti ja 9 § seuraavasti:

1 §

Soveltamisala ja suhde valtionavustuslakiin

Tätä lakia sovelletaan valtion varoista myönnettäviin avustuksiin erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.

9 §

Muu rahoitus

Avustusta myönnetään vain sellaisiin hankkeisiin, joiden rahoittamiseksi ei ole myönnetty muuta julkista tukea Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämää tukea tai avustusta taikka kunnan tai kuntayhtymän tukea lukuun ottamatta. Tässä laissa tarkoitettua

avustusta ei kuitenkaan myönnetä sille osalle rahoitettavista kokonaiskustannuksista, jolle myönnetään edellä mainittua muuta julkista tukea.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

Laki

valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) 12 §:n 3 momentti sekä
muutetaan 7 §:n 2 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 15 §:n 3 momentti seuraavasti:

7 §

Takausmaksu

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

11 §

Takauskorvauksen maksaminen

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä, korkoja tai muita maksuja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille.

15 §

Seuraamusmaksu

Valtiokonttorin on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tietoon, kuitenkin viimeistään 20 vuotta virheellisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

6.

Laki

vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annetun (856/2008) 13 §:n 3 momentti sekä
muutetaan 8 §:n 2 momentti, 12 §:n 2 momentti ja 16 b §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 12 §:n 2 momentti ja 16 b §:n 1 momentti laissa 518/2023, seuraavasti:

8 §

Takausmaksu

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

12 §

Takauskorvauksen maksaminen

Jos lainanmyöntäjä saa takauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä tai korkoja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille.

16 b §

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

7.

Laki

aravarajoituslain 9 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 9 §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa 471/2018, seuraavasti:

9 §

Luovutushinta

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava Valtiokonttorille.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

8.

Laki

vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista
annetun lain (1030/2008) 1 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 114/2019, seuraavasti:

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan valtion varoista myönnettäviin avustuksiin taloudellisissa vaikeuksissa
oleville vuokrataloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille sekä sellaisille
vuokrataloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille, joiden voidaan ennakoida joutuvan
taloudellisiin vaikeuksiin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

9.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 86 ja 106 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 86 §:n 2 momentti ja 106 §:n 1
momentti seuraavasti:

86 §

Myynti pakkotäytäntöönpanossa

Myyntihinnan ja tässä luvussa tarkoitetun luovutushinnan välinen erotus on maksettava Valtiokonttorille.

106 §

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

10.

Laki

aravalain 3 §:n kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan aravalain (1189/1993) 3 §.

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

11.

Laki

omistusasuntolainojen valtioneuvoston asetuksista annetun lain 14 §:n 4 momentin kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan omistusasuntolainojen valtioneuvoston asetuksista annetun lain (204/1996) 14 §:n 4 momentti.

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

12.

Laki

aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain 1 ja 11 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) 1 §:n 2 momentti ja 11 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 11 §:n 1 momentti laissa 1046/2015, seuraavasti:

1 §

Lain soveltamisala

Lakia sovelletaan myös asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) mukaisten asumisoikeusyhteisöjen asunto- ja aravalainojen lainaehtoihin, jos lainat on myönnetty asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan (651/1990) tai aravalain (1189/1993) 21 §:n nojalla.

11 §

Sanktiot

Jos omistaja toimii 8 §:n vastaisesti, Valtiokonttori voi velvoittaa omistajan suorittamaan enintään puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta niiden talojen tai asuntojen rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta, joiden lainaehtoihin tämän lain tarkoittamat toimenpiteet kohdistuvat. Korvaus voidaan määrätä kuitenkin enintään kahdelta vuodelta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

13.

Laki

asuntokauppalain 1 luvun 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohta, sellaisena kuin se on laissa 795/2005, seuraavasti:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Lain soveltamisala

Tämä laki ei koske:

3) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitetun asumisoikeuden luovuttamista.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

14.

Laki

holhoustoimesta annetun lain 34 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 34 §:n 1 momentin 10 kohta, sellaisena kuin se on laissa 649/2007, seuraavasti:

34 §

Jollei laissa toisin säädetä, edunvalvojalla ei ole oikeutta ilman holhousviranomaisen lupaa päämiehensä puolesta:

10) luovuttaa tai vastiketta antamalla hankkia asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettua asumisoikeutta taikka osakkeita tai osuuksia, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä, lukuun ottamatta 13 kohdan g alakohdassa tarkoitettuja osakkeita tai osuuksia;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

15.

Laki

kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuluttajariitalautakunnasta annetun lain (8/2007) 3 §:n 1 momentin 3 kohta
seuraavasti:

3 §

Toimivallan rajoitukset

Lautakunnan toimivaltaan eivät kuitenkaan kuulu:

3) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettujen valtion tukemien
asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan liittyvät asiat;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

16.

Laki

eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain (571/2007) 5 §:n 4 kohta seuraavasti:

5 §

Asumismenot

Tässä laissa asumismenoilla tarkoitetaan:

4) asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) mukaisen asumisoikeuden hankkimiseksi
tai asuntokauppalain (843/1994) 3 §:ssä tarkoitetun osaomistusasunnon hankkimista varten
otettujen lainojen korkoja.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

17.

Laki

energiatehokkuuslain 22 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan energiatehokkuuslain (1429/2014) 22 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 787/2020, seuraavasti:

22 §

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutus

Käyttöveden kulutuksen kustannusten huoneistokohtaisesta jakamisesta moniasuntoisissa ja moneen eri käyttötarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009), asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001), aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

18.

Laki

ryhmärakennuttamislain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ryhmärakennuttamislain (190/2015) 2 §:n 1 momentin 2 kohta seuraavasti:

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tämän lain säännöksiä ei sovelleta, jos:

2) ryhmään kuuluvien henkilöiden oikeus asuntoon on tarkoitus perustua asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettuun asumisoikeussopimukseen;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

19.

Laki

asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain (1072/1994) 1 §:n 1 momentti seuraavasti:

1 §

Soveltamisala

Asumisoikeusyhdistyksenä pidetään yhteisöä, jonka tarkoituksena on voittoa tuottamatta tarjota jäsenille asumismahdollisuus luovuttamalla heille asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettuja asumisoikeuksia yhteisön omistamassa yhdessä tai useammassa talossa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

20.

Laki

vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annettu laki (291/2005).

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

21.

Laki

omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan omistusasuntolainojen korkotuesta annettu laki (1204/1993).

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Etunimi Sukunimi

Ympäristö- ja ilmastoministeri Etunimi Sukunimi

2.

Laki

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 15 §:n 5 momentti, 37 ja 38 §, sellaisina kuin ne ovat, 15 §:n 5 momentti laissa 470/2018, 37 § laeissa 470/2018 ja 1002/2024 ja 38 § laissa 1713/2015, sekä lisätään lakiin uusi 29 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

15 §

15 §

Luovutushinta

Luovutushinta

Sallitun myyntihinnan asuntorahastoon.	luovutushinnan osa on maksettava	ylittävä valtion	Sallitun myyntihinnan Valtiokonttorille.	luovutushinnan osa on	ylittävä maksettava
--	-------------------------------------	---------------------	--	--------------------------	------------------------

29 a §

Takausmaksu

Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta lainanmyöntäjän välityksellä lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä kohtuullinen takausmaksu. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

Takausmaksun määrästä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Takausmaksua ei peritä, jos hankkeeseen myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla tai jos laina myönnetään opiskelija-asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparannusta varten.

37 §

37 §

Korkotuen lakkauttaminen

Korkotuen lakkauttaminen

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan *valtion asuntorahastoon* sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos:

1) lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;

2) lainansaaja on käyttänyt asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä;

3) lainansaaja on lainan korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

4) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle; tai

5) vuokratalo tai -asunto tai asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan *valtion asuntorahastoon* sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan tämän lain 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla tämän lain 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan *takaisin* sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos:

1) lainansaaja on käyttänyt lainavaroja muuhun kuin tämän lain mukaiseen tarkoitukseen;

2) lainansaaja on käyttänyt asuntoa vastoin asumisoikeusasunnoista annetun lain säännöksiä;

3) lainansaaja on lainan korkotukilainaksi hyväksymistä hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

4) korkotukivuokra-asunnon tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusoikeus luovutetaan vastiketta vastaan muulle kuin 5 §:ssä tarkoitettulle omistajalle tai 18 b §:ssä tarkoitettulle omaksilunastajalle; tai

5) vuokratalo tai -asunto tai asumisoikeustalo puretaan ilman lupaa ennen käyttörajoitusajan päättymistä.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan *takaisin* sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut, jos lainansaaja on käyttänyt vuokra-asuntoa vastoin 11 §:ssä säädettyä taikka toiminut vastoin 13 tai 13 a §:ssä, 13 b §:n 1 momentissa tai 13 c §:ssä säädettyä eikä laiminlyönti ole vähäinen. Jos 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettun lainansaajayhteisön nimeäminen peruutetaan tämän lain 27 §:n, aravalain 15 d §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 d §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 4 d §:n nojalla, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi päättää, että yhteisöllä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvalla tämän lain 25 §:ssä tarkoitettulla yhteisöllä olevien vuokra-asuntolainojen tai asumisoikeustalolainojen korkotuen suorittaminen lakkautetaan kokonaan tai osittain kuuden kuukauden kuluttua nimeämisen peruuttamisesta, jollei syy

nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan *valtion asuntorahastoon* sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 tai 2 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuelle korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

38 §

Takausmaksu

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 36 §:n nojalla tai lakkautetaan 37 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtion takauksesta takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi *erityisestä* syystä *asettamillaan ehdoilla* hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä.

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

nimeämisen peruuttamiseen poistu tänä aikana. Jos lainansaajayhteisön nimeämisen peruuttaminen johtuu muusta syystä kuin yhteisön hakemuksesta, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lisäksi velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan *takaisin* sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut.

Lainansaajan on suoritettava 1 tai 2 momentin perusteella takaisin maksettavalle korkotuelle korkotuen kulloisenkin erän maksupäivästä takaisinmaksupäivään korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan.

38 §

Takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 36 §:n nojalla tai lakkautetaan 37 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtioneuvoston takauksesta takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi *lainansaajan* hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä, *jos takausmaksu lisäisi kohtuuttomasti asumiskustannuksia tai valtion luottotappioriskejä tai muusta erityisestä* syystä.

Takausmaksun maksaminen on edellytys 28 §:n mukaisen valtion vastuun voimassaololle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016), 25 b §:n 1 momentti, 27 §:n 1 momentti ja 28 §, sellaisina kuin niistä ovat 25 b §:n 1 momentti laissa 514/2023 ja 27 §:n 1 momentti laissa 1003/2024, sekä lisätään lakiin uusi 20 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

20 a §

Takausmaksu

*Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta lainanmyöntäjän välityksellä lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä kohtuullinen takausmaksu. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.
Takausmaksun määrästä säädetään valtioneuvoston asetuksella.*

25 b §

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

25 b §

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

27 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 5 §:ssä tarkoitettu yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla eikä säännösten vastainen menettely ole vähäinen, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain

27 §

Korkotuen lakkauttaminen

Jos 5 §:ssä tarkoitettu yhtiö on toiminut 25 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla eikä säännösten vastainen menettely ole vähäinen, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain

Voimassa oleva laki

suorittamaan *valtion asuntorahastoon* sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

28 §

Takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 26 §:n nojalla tai lakkautetaan 27 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtion takauksesta takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi *erityisestä* syystä *asettamillaan ehdoilla* hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä tai alentaa sitä 1 momentissa säädetystä.

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

Ehdotus

suorittamaan *takaisin* sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut.

28 §

Takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen

Jos korkotuen maksaminen lakkaa 26 §:n nojalla tai lakkautetaan 27 §:n nojalla, mutta korkotukilainaa ei makseta takaisin, lainansaajan on maksettava valtiontakauksesta takausmaksu lainan jäljellä olevasta pääomasta. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Valtiokonttori voi lainansaajan hakemuksesta päättää, ettei takausmaksua peritä, *jos takausmaksu lisäisi kohtuuttomasti asumiskustannuksia tai valtion luottotappioriskejä tai muusta erityisestä* syystä.

Takausmaksun maksaminen on edellytys 20 §:n mukaisen valtion vastuun voimassaololle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

4.

Laki

avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 1 ja 9 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 1 §:n 1 momentti ja 9 § seuraavasti:

1 §

Soveltamisala ja suhde valtionavustuslakiin

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen siten kuin tässä laissa säädetään.

9 §

Muu rahoitus

Avustusta myönnetään vain sellaisiin hankkeisiin, joiden rahoittamiseksi ei ole myönnetty muuta julkista tukea *Valtion asuntorahaston varoista myönnettävää korkotukea* tai avustusta taikka kunnan tai kuntayhtymän tukea lukuun ottamatta. Tässä laissa tarkoitettua avustusta ei kuitenkaan myönnetä sille osalle rahoitettavista kokonaiskustannuksista, jolle myönnetään edellä mainittua muuta julkista tukea.

1 §

Soveltamisala ja suhde valtionavustuslakiin

Tätä lakia sovelletaan valtion varoista myönnettäviin avustuksiin erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.

9 §

Muu rahoitus

Avustusta myönnetään vain sellaisiin hankkeisiin, joiden rahoittamiseksi ei ole myönnetty muuta julkista tukea *Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämää tukea* tai avustusta taikka kunnan tai kuntayhtymän tukea lukuun ottamatta. Tässä laissa tarkoitettua avustusta ei kuitenkaan myönnetä sille osalle rahoitettavista kokonaiskustannuksista, jolle myönnetään edellä mainittua muuta julkista tukea.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

Laki**valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain (868/2008) 12 §:n 3 momentti sekä
muutetaan 7 §:n 2 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 15 §:n 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 §

Takausmaksu

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

11 §

Takauskorvauksen maksaminen

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä, korkoja tai muita maksuja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille. Valtiokonttori tulouttaa varat valtion asuntorahastoon.

12 §

Takautumisoikeus

Valtiokonttorin on tuloutettava valtion takautumiskorvaus korkoineen.

15 §

Seuraamusmaksu

Valtiokonttorin on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tietoon, kuitenkin viimeistään 20 vuotta virheellisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

7 §

Takausmaksu

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

11 §

Takauskorvauksen maksaminen

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä, korkoja tai muita maksuja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille.

12 §

Takautumisoikeus

Valtiokonttorin on tuloutettava valtion takautumiskorvaus korkoineen (kumotaan)

15 §

Seuraamusmaksu

Valtiokonttorin on määrättävä seuraamusmaksu kahden vuoden kuluessa siitä, kun 1 momentin mukainen toiminta on tullut sen tietoon, kuitenkin viimeistään 20 vuotta virheellisen toiminnan päättymisen jälkeen. Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

6.

Laki

vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun (856/2008) 13 §:n 3 momentti sekä
muutetaan 8 §:n 2 momentti, 12 §:n 2 momentti ja 16 b §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 12 §:n 2 momentti ja 16 b §:n 1 momentti laissa 518/2023, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

8 §

Takausmaksu

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

12 §

Takauskorvauksen maksaminen

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä tai korkoja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille. Valtiokonttori tulouttaa varat valtion asuntorahastoon.

13 §

Takautumisoikeus

Valtiokonttorin on tuloutettava takautumiskorvaus korkoineen valtion asuntorahastoon.

16 b §

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

8 §

Takausmaksu

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

12 §

Takauskorvauksen maksaminen

Jos lainanmyöntäjä saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä tai korkoja, lainanmyöntäjän on tilitettävä ne Valtiokonttorille.

13 §

Takautumisoikeus

(kumotaan)

16 b §

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Seuraamusmaksu maksetaan
Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion
asuntorahastoon.

Seuraamusmaksu maksetaan
Valtiokonttorille.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

7.

Laki

aravarajoituslain 9 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan aravarajoituslain (1190/1993) 9 §:n 4 momentti, sellaisena kuin se on laissa
471/2018, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 §

9 §

Luovutushinta

Luovutushinta

Sallitun luovutushinnan ylittävä
myyntihinnan osa on maksettava valtion
asuntorahastoon.

Sallitun luovutushinnan ylittävä
myyntihinnan osa on maksettava
Valtiokonttorille.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

8.

Laki

vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista
annetun lain (1030/2008) 1 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 114/2019, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Soveltamisala

Soveltamisala

Valtion asuntorahaston varoista voidaan myöntää valtion talousarviossa vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa avustuksia taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokratiloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille sekä sellaisille vuokratiloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille, joiden voidaan ennakoita joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin.

Tätä lakia sovelletaan valtion varoista myönnettäviin avustuksiin taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokratiloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille sekä sellaisille vuokratiloyhteisöille ja asumisoikeustaloyhteisöille, joiden voidaan ennakoita joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

9.

Laki

asumisoikeusasunnoista annetun lain 86 ja 106 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 86 §:n 2 momentti ja 106 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

86 §

86 §

Myynti pakkotäytäntöönpanossa

Myynti pakkotäytäntöönpanossa

Myyntihinnan ja tässä luvussa tarkoitetun luovutushinnan välinen erotus on maksettava valtion asuntorahastoon.

Myyntihinnan ja tässä luvussa tarkoitetun luovutushinnan välinen erotus on maksettava Valtiokonttorille.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

106 §

106 §

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

12.

Laki

aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain 1 ja 11 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain (1023/2002) 1 §:n 2 momentti ja 11 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 11 §:n 1 momentti laissa 1046/2015, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Lain soveltamisala

Lain soveltamisala

Lakia sovelletaan myös asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 1 §:n 1 momentin mukaisten asumisoikeustaloyhteisöjen asunto- ja aravalainojen lainaehtoihin, jos lainat on myönnetty asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan (651/1990) tai aravalain (1189/1993) 21 §:n nojalla.

Lakia sovelletaan myös asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) mukaisten asumisoikeusyhteisöjen asunto- ja aravalainojen lainaehtoihin, jos lainat on myönnetty asuntotuotantolain muuttamisesta annetun lain 6 §:n 1 momentin 8 kohdan (651/1990) tai aravalain (1189/1993) 21 §:n nojalla.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

11 §

11 §

Sanktiot

Sanktiot

Jos omistaja toimii 8 §:n vastaisesti, Valtiokonttori voi velvoittaa omistajan suorittamaan enintään puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta niiden talojen tai asuntojen rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta, joiden lainaehtoihin tämän lain tarkoittamat toimenpiteet kohdistuvat. Korvaus voidaan määrätä kuitenkin enintään kahdelta vuodelta. *Valtiokonttori tulouttaa korvauksen Valtion asuntorahastoon.*

Jos omistaja toimii 8 §:n vastaisesti, Valtiokonttori voi velvoittaa omistajan suorittamaan enintään puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudelta niiden talojen tai asuntojen rakennuskustannusindeksin muutosta vastaavasti tarkistetusta hankinta-arvosta, joiden lainaehtoihin tämän lain tarkoittamat toimenpiteet kohdistuvat. Korvaus voidaan määrätä kuitenkin enintään kahdelta vuodelta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

13.

Laki

asuntokauppalain 1 luvun 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohta, sellaisena kuin se on laissa 795/2005, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 luku

1 luku

Yleiset säännökset

Yleiset säännökset

1 §

1 §

Lain soveltamisala

Lain soveltamisala

Tämä laki ei koske:

Tämä laki ei koske:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitetun asumisoikeuden luovuttamista.

3) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitetun asumisoikeuden luovuttamista.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

14.

Laki

holhoustoimesta annetun lain 34 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 34 §:n 1 momentin 10 kohta, sellaisena kuin se on laissa 649/2007, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

34 §

34 §

Jollei laissa toisin säädetä, edunvalvojalla ei ole oikeutta ilman holhousviranomaisen lupaa päämiehensä puolesta:

Jollei laissa toisin säädetä, edunvalvojalla ei ole oikeutta ilman holhousviranomaisen lupaa päämiehensä puolesta:

10) luovuttaa tai vastiketta antamalla hankkia asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettua asumisoikeutta taikka osakkeita tai osuuksia, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä, lukuun ottamatta 13 kohdan g alakohdassa tarkoitettuja osakkeita tai osuuksia;

10) luovuttaa tai vastiketta antamalla hankkia asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettua asumisoikeutta taikka osakkeita tai osuuksia, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä, lukuun ottamatta 13 kohdan g alakohdassa tarkoitettuja osakkeita tai osuuksia;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

15.

Laki

kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuluttajariitalautakunnasta annetun lain (8/2007) 3 §:n 1 momentin 3 kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

3 §

Toimivallan rajoitukset

Toimivallan rajoitukset

Lautakunnan toimivaltaan eivät kuitenkaan kuulu:

Lautakunnan toimivaltaan eivät kuitenkaan kuulu:

3) sellaiset asumisoikeuteen liittyvät asiat, joita koskevaan kunnan viranomaisen päätökseen voidaan hakea oikaisua ja muutosta siten kuin asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) säädetään;

3) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettujen valtion tukemien asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan liittyvät asiat;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

16.

Laki

eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain (571/2007) 5 §:n 4 kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

5 §

5 §

Asumismenot

Asumismenot

Tässä laissa *asumismenoilla* tarkoitetaan:

Tässä laissa asumismenoilla tarkoitetaan:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4) asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) mukaisen asumisoikeuden hankkimiseksi tai asuntokauppalain (843/1994) 3 §:ssä tarkoitetun osaomistusasunnon hankkimista varten otettujen lainojen korkoja.

4) asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) mukaisen asumisoikeuden hankkimiseksi tai asuntokauppalain (843/1994) 3 §:ssä tarkoitetun osaomistusasunnon hankkimista varten otettujen lainojen korkoja.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

17.

Laki

energiatehokkuuslain 22 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan energiatehokkuuslain (1429/2014) 22 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 787/2020, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

22 §

22 §

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutus

Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen laskutus

Käyttöveden kulutuksen kustannusten huoneistokohtaisesta jakamisesta moniasuntoisissa ja moneen eri käyttötarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009), asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001), aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990).

Käyttöveden kulutuksen kustannusten huoneistokohtaisesta jakamisesta moniasuntoisissa ja moneen eri käyttötarkoitukseen käytettävissä rakennuksissa säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009), asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001), aravarajoituslaissa (1190/1993) ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

18.

Laki

ryhmärakennuttamislain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan ryhmärakennuttamislain (190/2015) 2 §:n 1 momentin 2 kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Soveltamisalan rajoitukset

Tämän lain säännöksiä ei sovelleta, jos:

Tämän lain säännöksiä ei sovelleta, jos:

2) ryhmään kuuluvien henkilöiden oikeus asuntoon on tarkoitus perustua asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuun asumisoikeussopimukseen;

2) ryhmään kuuluvien henkilöiden oikeus asuntoon on tarkoitus perustua asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettuun asumisoikeussopimukseen;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

19.

Laki

asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain (1072/1994) 1 §:n 1 momentti seuraavasti

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Soveltamisala

Soveltamisala

Voimassa oleva laki

Asumisoikeusyhdistyksenä pidetään yhteisöä, jonka tarkoituksena on voittoa tuottamatta tarjota jäsenille asumismahdollisuus luovuttamalla heille asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) tarkoitettuja asumisoikeuksia yhteisön omistamassa yhdessä tai useammassa talossa.

Ehdotus

Asumisoikeusyhdistyksenä pidetään yhteisöä, jonka tarkoituksena on voittoa tuottamatta tarjota jäsenille asumismahdollisuus luovuttamalla heille asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettuja asumisoikeuksia yhteisön omistamassa yhdessä tai useammassa talossa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Valtioneuvoston asetus

vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
lisätään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun valtioneuvoston asetukseen (666/2001) uusi 14 b § seuraavasti:

14 b §

Takausmaksun määrä

Lainansaajalta perittävän takausmaksun määrä on 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Valtioneuvoston asetus

vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
lisätään vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettuun valtioneuvoston asetukseen (603/2016) uusi 7 b § seuraavasti:

7 b §

Takausmaksun määrä

Lainansaajalta perittävän takausmaksun määrä on 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .