



## Lausunto

31.10.2024

VN/27014/2024  
VN/27014/2024-VM-42

Ympäristöministeriö

# Valtiovarainministeriön lausunto; Hallituksen esitys Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee Valtion tukemaa asuntorakentamisen keskusta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminnan lakkauttamista koskeva hallituksen esitys on Eduskunnan käsittelystä. Tehtävät siirtyvät esityksen mukaan 1.1.2025 ympäristöministeriöön perustettavaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseseen.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan säädettäväksi laki Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta. Ehdotetussa laissa säädettäisiin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen perustamisesta, sen tehtävistä, johtamisesta ja ratkaisuvallasta. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ottaisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lakisääteiset tehtävät vastattavakseen vuoden 2025 alusta alkaen. Lisäksi ehdotetaan, että lainsäädännössä olevat viittaukset Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseseen muutetaan viittaamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseseen.

Valtion tukemaan asuntorahoitukseen liittyvä laina- ja takauskanta muodostavat merkittävän määrän valtion vastuista. Sosiaalisen asuntorahoituksen lainoituksessa prosessien hoitaminen jakautuu pääsääntöisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) ja Valtiokonttorin kesken. Ara toimii esimerkiksi valtion takaamien yhteisöjen korkotukilainojen myöntäjäviranomaisena ja Valtiokonttori toimii toimeenpanijana ja laina-ajan elinkaaren aikaisena hallinnoijana sisältäen muun muassa erilaisia taloudellisia tervehdyttämistoimia ja oikeudellista perintää ja vakuusrealisointeja.

Valtiovarainministeriö esittää lausuntonaan seuraavaa:

**Postiosoite**  
**Postadress**  
**Postal Address**  
Valtiovarainministeriö

PL 28  
00023 Valtioneuvosto

**Käyntiosoite**  
**Besöksadress**  
**Office**

Snellmaninkatu 1 A  
Helsinki

**Puhelin**  
**Telefon**  
**Telephone**

0295 16001  
+358 295 16001

**Faksi**  
**Fax**  
**Fax**

**s-posti, internet**  
**e-post, internet**  
**e-mail, internet**

kirjaamo.vm@gov.fi

## Yleistä esityksen rakenteesta

Valtiovarainministeriö esitti lausunnossaan luonnoksesta laiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain kumoamisesta, että Ara:n tehtävien organisointia ympäristöministeriön sisällä tulisi kuvata hallituksen esityksessä nykyistä tarkemmin ja esittää selkeästi, miten ministeriön tehtävät lainsäädännön valmistelijana, lakien soveltajana ja niiden noudattamisen valvojana pystytään erottamaan asianmukaisesti toisistaan. Lisäksi lausunnossa todettiin, että parhaiten tämä tapahtuisi liittämällä toiminnan organisointia koskevat, valtioneuvoston ja ministeriön asetuksiin suunnitellut muutosehdotukset eduskunnalle annettavaan hallituksen esitykseen.

Valtiovarainministeriö katsoo, että nyt lausunnoilla olevassa esitysluonnoksessa tulisi edelleen tarkentaa ministeriön ja uuden keskuksen välistä organisaatorakennetta, päätöksentekoa sekä sen edellyttämää palomuuria. Esitysluonnoksessa todetaan, että esitysluonnos aiheuttaa tarpeen muuttaa ympäristöministeriöstä annettua valtioneuvoston asetusta (1286/2015) ja että uusi asetusta tulisi voimaan 1.1.2025. Selkeintä olisi, että asetusluonnos olisi tiedossa hallituksen esityksen antamisen yhteydessä esimerkiksi liitteenä.

### Huomioita esitysluonnoksen 3 §:stä Johtaminen ja ratkaisuvälit

Esitysluonnoksen 3 §:n mukaan ”Keskuksessa on johtaja, jonka ympäristöministeriö nimittää viideksi vuodeksi kerrallaan”. Tältä osin valtiovarainministeriö ehdottaa seuraavaa muotoilua: Johtaja, jonka ympäristöministeriö nimittää, nimitetään valtion virkamieslain (750/1994) 9 a §:n 1 momentissa säädetyksi määräajaksi. Harkittavana on, että ylimmän johdon virkojen määräajan pituutta muutettaisiin siten, että määräajat voisivat tulevaisuudessa olla kestoaltaan 5 - 7 vuotta. Tällöin mainittu säädös vastaisi tältä osin myös mahdollisia tulevia muutoksia ylimmän johdon määräaikaisen virkakauden pituuteen.

Kyseisen säännöksen säännöskohtaisia perusteluja tulisi muuttaa vastaamaan säännöksessä todettua. Lisäksi 3 §:ä koskevissa säännöskohtaisissa perusteluissa (ks. 19) olisi johdonmukaisempaa käyttää keskuksen henkilöstö-termiä keskuksen työntekijä-määrään sijaan.

### Huomioita esitysluonnoksen 4 §:stä Henkilöstön asemaa koskeva siirtymäsäännös

Valtiovarainministeriö huomauttaa, että esitysluonnoksen 4 §:n 1 momenttiin tulisi tehdä teknisluontoinen korjaus ja viitata valtion virkamieslakiin (750/1994). Valtiovarainministeriö kiinnittää myös huomiota lakiluonnoksen 4 §:n 2 momenttiin, jonka mukaan ”Ympäristöministeriö voi ennen tämän lain voimaan tuloa perustaa keskuksen johtajan viran ja aloittaa toimenpiteet viran täyttämiseksi”.

Kyseisestä säännöksestä tai sen perusteluista ei käy ilmi, onko tarkoitus myös täyttää keskuksen johtajan virka ennen lain voimaantuloa. Selkeyden vuoksi tätä on perusteltua täsmentää jatkovalmistelussa. Nimittävä taho on joka tapauksessa ympäristöministeriö, mutta viran täyttäminen viideksi vuodeksi perustuu myöhemmin voimaan tulevaan lakiin.

## Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle esitettävät tehtävät

Lähtökohtaisesti uudelle ympäristöministeriöön perustettavalle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle siirtyisivät Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nykyiset tehtävät.

Hallituksen esitysluonnoksen 2 pykälän mukaan uuden Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävinä olisivat:

- 1) tuen myöntäminen asuntojen rakentamiseen ja hankintaan valtion talousarvion puitteissa;
- 2) valtion tukeman asuntokannan käytön ja omistajayhteisöjen valvonta ja ohjaus;
- 3) asumista ja asuntomarkkinoita koskevat asiantuntijatehtävät ja tietopalvelut;
- 4) rakennusten energiatodistusmenettelyyn liittyvät valvonta- ja tietopalvelutehtävät;
- 5) muut kuin 1—4 kohdassa tarkoitetut sille laissa säädetyt tehtävät.

Hallituksen esitysluonnoksen perusteluissa todetaan, että nykyisessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta annetun lain 1 §:n 1 momentin mukaan ARAn tehtävänä on 2 kohdan mukaan ohjata ja valvoa arava- ja korkotukilainoitettujen asuntokannan käyttöä sekä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa huolehtia asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta. Ehdotetun lain 2 §:n 1 momentin 2 kohdan on tarkoitus kattaa edellä mainittu, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nykyinen tehtävä. Esitysluonnoksen perustelujen mukaan uutta keskusta koskevassa laissa ei ole tarkoituksenmukaista säätää Valtiokonttorin tehtävistä, vaan Valtiokonttorin tehtävistä säädetään laissa Valtiokonttorista (305/1991).

Valtiokonttorista annettua lakia on ehdotettu muutettavaksi (HE 79/2024 vp). Ehdotetun lain 2 §:n 1 momentin mukaan Valtiokonttorin tehtävänä on järjestää valtion velanhoito-, sijoitus- ja rahoituspalveluja sekä hoitaa valtion lainojen, takausten, takuiden ja korkotukien hallintoihin ja valvontaan liittyviä tehtäviä. Hallituksen esitysluonnoksen mukaan myös asuntorahoituksen riskienhallinnan voitaisiin katsoa sisältyvän tähän tehtävään, jolloin riskienhallinnasta liittyen asuntorahoitukseen ei tarvitsisi erikseen säätää. ARAn osalta asuntokannan riskienhallinnan katsotaan olevan olennainen osa tuen myöntämistä ja valvontaa, jolloin riskienhallinnasta ei tarvitsisi erikseen säätää.

## Huomioita yhteistyöstä Valtiokonttorin kanssa

Valtiovarainministeriö katsoo, että esitysluonnoksessa tulisi tuoda paremmin esille ARAn toimintaa jatkavan ympäristöministeriöön sijoittuvan keskuksen ja Valtiokonttorin välinen yhteistyö ja prosessien jakautuminen kahden viranomaisen kesken.

Nykyisen ARAn toimintaa koskevassa lain (71/2007) 1 pykälän 2 kohdassa todetaan, että *keskuksen tehtävänä on, jollei jossakin asiassa toimivallasta toisin säädetä, ohjata ja valvoa arava- ja korkotukilainoitettujen asuntokannan käyttöä sekä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa huolehtia asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta.*

Esitysluonnoksessa esitetään Valtiokonttorin kanssa tehtävän riskienhallintatyön poistamista. Esityksen perusteluissa katsotaan, että tämä sisältyisi toisaalta uutta keskusta koskevan lain 2 § 2 kohtaan, jossa todetaan, että tehtävänä on valtion

tukeman asuntokannan käytön ja omistajayhteisöjen valvonta ja ohjaus ja toisaalta Valtiokonttoria koskevan eduskunnan käsittelyssä olevan lakiehdotuksen 2 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan Valtiokonttorin tehtävänä on järjestää valtion velanhoito-, sijoitus- ja rahoituspalveluja sekä hoitaa valtion lainojen, takausten, takuiden ja korkotukien hallinnointiin ja valvontaan liittyviä tehtäviä.

Valtiovarainministeriö korostaa, että uuden keskuksen ja Valtiokonttorin asuntorahoitusta koskeva riskienhallinta sisältyy merkittävältä osin virastorajat ylittäviin prosesseihin, joten kummankin organisaation omissa laeissa olevat yleiset ylätason tehtäväkirjaukset eivät osoita riittävällä tasolla lainsäädännöllistä tahtotilaa valtion vastuisiin liittyvän riskienhallinnan riittävän hoitamisen turvaamiseksi kahden toimijan yhteistyössä.

Valtiovarainministeriö katsoo myös, että uuden keskuksen ja Valtiokonttorin yhteistyö ja erityisesti sosiaaliseen asuntorahoitukseen liittyvä riskienhallinta tulisi mainita uutta keskusta koskevassa laissa vähintään samalla tavalla kuin nykyisessä ARAa koskevassa laissa.

Nykyisessä laissa mainittu asunto- ja lainakanta kytkeytyvät olennaisesti toisiinsa ottaen huomioon, että toimijoiden maksukyky perustuu kohteiden elinkelpoisuuteen ja niistä saatavaan kassavirtaan. Lisäksi rahoitetut kohteet ovat aravalainojen ja valtion takaamien lainojen vakuutena. Lainakannan käsitteen tulisi kuitenkin jatkossa kuvata vähintään perusteluissa tarkoittavan vähenevän aravalainakannan lisäksi myös valtion takauksen sisältäviä lainoja, joista pääosassa on myös korkotukielementti.

Huomioiden asuntorahoituksen vastuukannan merkittävyys on valtion kokonaisriskiaseman hallinnoinnin kannalta tärkeää, että Valtiokonttorin rooli tulee kirjatuksi Valtion tukeman asuntorahoituksen keskusta koskevaan lakiin. Lain tulisi ilmaista nykytilaa vahvemmin tahtotila sosiaalisen asuntorahoituksen riskienhallinnasta ja sen edistämisestä keskuksen ja Valtiokonttorin yhteistyönä.

Valtiokonttorin rahoitus- ja riskienhallintaosaamista tulisi hyödyntää jatkossa nykyistä enemmän myös valtion tukeman rahoituksen myöntöprosesseissa eikä pelkästään olemassa olevan laina- ja takauksikannan hallinnoinnissa. Lainsäädännöllä tulisi tukea valtiokokonaisuuden vastuisiin liittyvää riskienhallintaa yli organisaatorajojen. Asian taustaa on avattu laajemmin lausunnon liitteessä.

Valtiosihteeri, kansliapäällikkönä

Juha Majanen

Osastopäällikkö, budjettipäällikkö

Mika Niemelä

Jakelu YM Ympäristöministeriö

Tiedoksi VM VKO Valtionhallinnon kehittämisosasto  
VM KVR Rahoitusmarkkinaosasto

**VN/27014/2024-VM-42**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: