



Lausunto

23.9.2026

VN/11549/2026

VN/11549/2026-VM-25

Ympäristöministeriölle

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantamisesta

Valtiovarainministeriön lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantamisesta

Lausuntopyyntö

Ympäristöministeriö on 13.8.2026 pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantamisesta.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiöiden perusparantamisen takauslainan määrää nostettaisiin 70 prosentista 80 prosenttiin. Lisäksi ehdotetaan, että taloyhtiöllä saisi olla lainoja yhteensä 70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta nykyisen 50 prosentin sijaan.

Esityksessä myös ehdotetaan ASP-lainan omavaraisuusosuuden pienentämistä 10 prosentista 5 prosenttiin, valtioneuvoston osuuden nostamista 90 prosentista 95 prosenttiin ja enimmäislaina-ajan pidentämistä 25 vuodesta 40 vuoteen. Lisäksi asuntolainan valtioneuvoston takauksesta ehdotetaan nostettavaksi 90 prosenttiin asunnon hankintahinnasta 85 prosentin sijaan ja valtioneuvoston takauslainan enimmäislaina-ajan pidentämistä 25 vuodesta 40 vuoteen.

Lisäksi esitysluonnoksessa on mukana täsmennyksesitykset vuokra-asunto- ja asumisoikeustaloyhteisöjen korkotukilainojen ja vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston takauksia koskevien takausmaksujen perimisen ehtoihin. Takausmaksujen perimisen ehtoja koskevat täsmennyksesitykset koskevat tilanteita, joissa lopullisen takauslainan määrä on joko pienempi tai suurempi kuin alkuperäistä myöntöpäätöstä tehtäessä.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027.

Valtiovarainministeriön lausunto

Hallituksen esityksen tausta ja tavoitteet

Esitys on osa hallituksen kehysriihessä keuhällä 2026 päättämää korjausrakentamisen ja asunokaupan toimenpidekokonaisuutta.

Esitysluonnoksen mukaan perusparantamisen takauslainan määrän nostamisen tavoitteena on vähentää asunto-osakeyhtiöiden korjausvelkaa ja parantaa edellytyksiä oikea-aikaiseen korjaamiseen. Koska asunto-osakeyhtiöiden takauslainajärjestelmä on jäänyt käyttämättä, pyritään esityksen mukaan tekemään järjestelmä muutosten myötä toimivaksi.

Esitettävien ASP-lainaehtojen muutosten myötä ASP-lainojen omasäästöosuus, enimmäisluottosuhde ja enimmäislaina-aika vastaisivat muiden ensiasunnonostajien asuntolainojen ehtoja.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Valtiovarainministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

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

Esityksen mukaan pienempi säästöosuus nopeuttaisi oman asunnon hankkimista ja valtiontakauksen osuuden kasvattaminen helpottaisi asunnon hankintaa.

Valtiovarainministeriö pitää pääosin perusteltuna ehdotusta perusparantamisen takauslainojen määrän nostamiselle ja taloyhtiölainojen osuuden kasvattamiselle. ASP-lainojen omarahoitusosuuden pienentämisen, valtiontakauksen osuuden nostamisen sekä enimmäislaina-ajan pidentämisen osalta valtiovarainministeriö huomauttaa, että muutokset kasvattavat huomattavasti riskejä valtiolle. Valtiovarainministeriö ei ole aikaisemminkaan kannattanut ASP-lainoihin liittyviä muutoksia.

Perusparannuslainojen valtiontakauksen ehtojen parantaminen

Valtiovarainministeriö pitää asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen ehtoihin ehdotettuja muutoksia sikäli perusteltuina, että perusparannuslainoilla voitaisiin osaltaan edistää asuntokannan kunnossapitoa ja elinkelpoisten talojen elinkaarta pystyttäisiin pidentämään. Tärkeää on, että valtion takaaman perusparannuslainan käyttö esityksen mukaisesti kohdistuu yhtiöihin, joissa yli puolet pinta-alasta on asuinhuoneistojen hallinnassa olevien osakkeenomistajien hallussa. Esitysluonnoksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden takauslainoja on hyväksytty vain yksi ja muutoksilla määrää pyritään nostamaan. Valtiovarainministeriö huomauttaa, että takauslainojen määrän kasvu kasvattaa valtion vastuita ja takauskorvausriskiä, kuten esitysluonnoksessakin mainitaan.

Perusparannuslainoitukseen liittyy takausmaksu, jolla pyritään kattamaan takauksiin liittyvää riskiä ja takauskorvauksia. Valtiovarainministeriö pitää asianmukaisen takausmaksun perimistä tärkeänä.

ASP- ja valtiontakauslainojen ehtojen parantaminen

Esityksessä ehdotetut muutokset yksityishenkilöiden ASP- ja valtiontakauslainoihin kasvattavat valtion riskejä. Esitysluonnoksessa mainitaan, että asuntomarkkinoiden heikko kehitys ja suhdanne yleisesti ovat vaikuttaneet asuntolainojen nostoon. Valtiovarainministeriö huomauttaa, että ASP-lainan ei ole tarkoitus olla suhdanteita tasaavaa eikä yleisesti asuntolainojen nostoja lisäävää, vaan sen on tarkoitus tukea ensiasunnon ostajia, kannustaa tavoitteelliseen säästämiseen sekä helpottaa asuntolainan hankkimista sellaisille, joille tämä ei ole mahdollista markkinaehtoisesti esimerkiksi riittävien vakuuksien puuttuessa.

Valtiovarainministeriö tuo esiin, että omarahoitusosuuden pienentäminen, valtiontakauksen osuuden nostaminen sekä enimmäislaina-ajan huomattava pidentäminen lisäävät valtion vastuita pitkäkestoisesti. Kun valtiontakauksen saisi entistä pienemmällä omarahoitusosuudella, lisäksi se valtion takausvastuuta sekä takauskorvausriskiä. Henkilölainoihin laissa määritellyin rajauksin kohdistuvista valtiontakauksista peritään nostohetkellä asetuksella määriteltävä kertaluontoinen takausmaksu ja ASP-lainojen takauksista takausmaksuja ei peritä lainkaan. Valtiovarainministeriö toteaa, että valtion lisääntyvä riski tulisi ottaa huomioon takausmaksujen riittävyudessa.

Yleisellä tasolla valtiovarainministeriö suhtautuu kriittisesti kaikkiin valtiontakauksia kasvattaviin toimiin nykyisessä talouden tilanteessa, jossa valtion kyky kantaa riskejä on heikon talouskasvun ja valtion velkaantuneisuuden myötä heikentynyt.

Valtiovarainministeriö muistuttaa lisäksi, että ASP-lainat sisältävät valtiota sitovan korkotukivelvoitteen, joten ASP-lainojen pääomien ja laina-aikojen kasvaminen sisältää riskin valtion korkotukimeinojen kasvusta korkotason noustessa, jolloin tyypillisesti samassa tilanteessa myös valtion omien lainojen korkokustannukset kasvavat.

Yhteisölainojen takausmaksujen perimistä koskevat täsmennykset

Esityskokonaisuudessa on asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen säädöksiä koskevien muutosten lisäksi mukana täsmennysesitykset vuokra-asunto- ja asumisoikeustaloyhteisöjen korkotukilainojen ja vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta perimisen ehtoihin. Korkotukilainojen osalta kyseessä ovat vuoden 2026 alusta voimaan astuneet 0,5 %:n mukaiset takauksien kertamaksut. Esityksessä todetaan, että takausmaksu määräytyy lainapäätöksellä hyväksytyn korkotuki- ja takauslainan pääoman mukaisesti eikä takausmaksun määrää enää tarkisteta myöhemmässä tarkistuspäätöksessä.

Valtiovarainministeriö katsoo, että täsmennysehdotus on perusteltu siltä osin kuin lopullinen nostettu lainamäärä jää myöntömäärää pienemmäksi, jolloin myöntämishetken saldon mukaan peritystä takausmaksusta ei palauteta lopullisen lainamäärän ja myönnetyn lainamäärän perusteella laskettujen takausmaksujen mukaista erotusta. Sen sijaan valtiovarainministeriö ei pidä hyväksyttävänä säädösehdotuksen tarkoitusta siitä, että taattavan lainamäärän noustessa myöhemmin tehtävällä tarkistuspäätöksellä alkuperäisen myöntöhetken määrää suuremmaksi, takausmaksua ei perittäisi lisäosan osalta. Valtiovarainministeriö toteaa, että lainan määrän kasvattaminen voidaan katsoa uuden lainan

myöntämiseksi, joka vaatii päätöksen sekä rahalaitoksessa että Varkessa. Kyseessä on yhtäläinen laina- ja takausvastuu kuin alkuperäisessä lainaosuudessa. Takausmaksu on vastine valtion takausriskille, joten koko takauksen kattavan lainamäärän osalta tulee periä takausmaksu sisältäen siten myös tarkistuspäätöksessä hyväksyttävän lisälainaosuuden. Tämän osalta esitysluonnos vaatii tarkentamista.

Esityksen alue- ja markkinavaikutukset

Valtiovarainministeriön mukaan ehdotetut muutokset voivat parantaa kuntien mahdollisuuksia huolehtia asunto-olojen kehittamisestä, asuntokannan kunnosta sekä asuinalueiden viihtyvyydestä ja segregaaation ehkäisystä alueellaan asuntokannan kunnossapidon kautta. Valtiovarainministeriö kiinnittää huomiota kuntavaikutusten arviointiin ja siihen että, niitä on kuvattu lyhyesti, joskin useamassa paikassa eli kuntavaikutuksissa, ympäristövaikutuksissa ja aluekehitys ja maaseutu -otsikon alla. Valtiovarainministeriö kehottaa ympäristöministeriötä harkitsemaan, voisiko esityksen vaikutusarvioita näiltä osin vielä selkeyttää ja laajentaa jatkovalmistelussa esimerkiksi saman otsikon alle. Myös ASP-lainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksiin ehdotettujen muutosten vaikutuksia asuntokauppaan ja asuntomarkkinoiden toimintaan voitaisiin arvioida suhteessa kuntien asuntokantaan ja kuntien harjoittamaan asuntopolitiikkaan. Lisäksi erilaisten kuntavaikutusten sisältöä ja laajuutta tulisi pyrkiä kuvantamaan tarkemmin niiden pelkän luettelemisen sijaan, hyödyntäen esimerkiksi esitysluonnoksen nykytilan kuvauksen 2.1.1 tietoa.

Esityksen tiedonhallintaa ja tietojärjestelmiä koskevat asiat

Valtiovarainministeriö kiinnittää huomiota esitysluonnoksessa mainitun uuden 50 000 euron tietojärjestelmään, joka katettaisiin Varken toimintamenoista. Valtiovarainministeriö toteaa, että julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain (906/2019, jäljempänä tiedonhallintalaki) 8 §:n 2 momentin mukaan toimialasta vastaavan ministeriön on laadittava mainitun lain 5 §:n 3 momentin mukainen muutosvaikutusten arviointi, kun valmisteltavat säännökset vaikuttavat tietoaineistoihin ja tietojärjestelmiin. Lisäksi ministeriön on arvioitava suunniteltujen säännösten vaikutukset asiakirjojen julkisuuteen ja salassapitoon. Tiedonhallintalain 5 §:n 3 momentin mukaan suunniteltaessa tiedonhallintamallin sisältöön vaikuttavia olennaisia hallinnollisia uudistuksia ja tietojärjestelmien käyttöönottoa tiedonhallintayksikössä on arvioitava näihin kohdistuvat muutokset ja niiden vaikutukset suhteessa tiedonhallinnan vastuisiin, 4 luvussa säädettyihin tietoturvallisuusvaatimuksiin ja -toimenpiteisiin, 5 luvussa säädettyihin tietoaineistojen muodostamista ja luovutustapaa koskeviin vaatimuksiin, 6 luvussa säädettyihin asianhallinnan ja palvelujen tiedonhallinnan vaatimuksiin sekä muualla laissa säädettyihin asiakirjojen julkisuuteen, salassapitoon, suojaan ja tiedonsaantioikeuksiin sekä arkistointiin.

Valtiovarainministeriö toteaa, että esityksen vaikutusten arvioinnissa on tunnistettu, että takauslainaa koskevien ehtojen muuttumisen seurauksena niitä koskevien hakemusten määrä voisi lisääntyä, mikä edellyttäisi uuden tietojärjestelmän kehittämistä. Esityksessä on sinänsä tunnistettu kehittämisen vaatimat kustannukset. Vaikutusarvioinnissa ei ole kuitenkaan arvioitu tarkemmin, mitä vaikutuksia hakemusten määrän kasvulla ja niiden tietojärjestelmään pohjautuvalla käsittelyllä olisi Varken tiedonhallintalain mukaisiin vastuisiin. Esitystä on täydennettävä jatkovalmistelussa tältä osin.

Valtiosihteeri kansliapäällikkönä

Juha Majanen

Osastopäällikön sijaisena,
yksikön päällikkö, finanssineuvos

Sakari Lehtiö

VN/11549/2026-VM-25

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons:

Lehtiö Sakari 912124248

2026-09-23

Majanen Juha 91366758S

2026-09-23