

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 180/2025 vp

Vastaus kirjalliseen kysymykseen Lakea Oy:n taloyhtiöiden konkurssiuhasta

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimittanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Riitta Mäkisen /sd näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KK 180/2025 vp:

Mitä on tehtävissä, jotta asukkaiden taloyhtiöihin sijoittama pääoma turvataan ja taloudellisen vastuun Lakea Oy:n toiminnasta kantavat ne omistajatahot, joilla on ollut päätösvalta yhtiön asioihin ja strategiaan,

tulisiko lainsäädäntöä muuttaa tunnistamaan Omaksi-asumisen kaltainen hybridiomistaminen oikeuksineen paremmin,

miten estetään jatkossa, ettei asukkaiden maksamia pääomia hukata velkavipuna muuhun kiinteistökehitystoimintaan, ja

pitäisikö yhtiön vakavaraisuusvaatimuksissa olla suojarahasto asunnon ostajille?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Lakean Omaksi-asukkaiden mahdolliset taloudelliset menetykset ovat inhimillisesti raskaita ja erittäin valitettavia. Kuntaomisteinen Lakea Oy vastaa sopimusosapuolena asukkaiden kanssa tehdyistä omaksi- ja vuokrasopimuksista ja niiden velvoitteiden täyttämisestä. Yhtiön toiminnasta vastaa sen operatiivinen johto ja yhtiön hallitus.

On myös tärkeää todeta, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke ja sitä edeltänyt Ara toimivat yksittäisiin yhtiöihin liittyvissä päätöksissä itsenäisesti suhteessa ympäristöministeriöön. Ministeri tai hallitus eivät voi ohjata Varken päätöksiä suhteessa minkään yhtiön asioihin.

Lakea Oy on hyödyntänyt Omaksi-kohteiden rakentamisessa takauslainamallia, jossa valtion tukena on ainoastaan takausmaksua vastaan saatava valtion täytetakausta, ei esimerkiksi korkotukea. Takauslainoihin ei liity muita rajoituksia kuin velvoite pitää asunnot vuokra-asuntokäytössä

vähintään 20 vuoden ajan. Toisin kuin korkotukijärjestelmässä, takauslainakohteiden vuokramääritys tai varojen käyttö ei siis ole säänneltyä. Takauslainamalliin ei myöskään sovelleta yleishyödyllisyysäännöksiä, jotka rajaavat yhteisön riskinottoa. Takauslainakohteita on toteutettu viime vuosina hyvin vähän, ja valtaosa Aran/Varken hyväksymistä kohteista on toteutettu korkotukilainoituksella.

Valtion tukeman asuntotuotannon tukijärjestelmiin liittyy tavanomaisesti valtiolle säädetty mahdollisuus tukea taloudellisiin vaikeuksiin ajautunutta yhteisöä tervehdyttämistoimin. Tällaisia toimia ovat esimerkiksi lainahtojen muuttaminen ja tervehdyttämisavustus. Takauslainakohteille tervehdyttämistoimia ei ole kuitenkaan mahdollista kohdentaa.

Lakean Omaksi-kokonaisuuteen liittyy vielä runsaasti epäselviä ja tulkinnanvaraisia seikkoja, joihin saataneen selkoa vasta oikeudellisten prosessien edistyttyä. Takauslainoissa valtio vastaa viime kädessä lainoista aiheutuvista menetyksistä takaajan asemassa. Jos valtio osallistuisi lisäksi muulla tavoin Omaksi-kohteiden tukemiseen, tulisi yhdenvertaisuusnäkökulmat ottaa huomioon. Konkursseja ja niistä aiheutuvia menetyksiä tapahtuu kaikissa hallintamuodoissa. Valtio tukee eri tavoin eri hallintamuotoja mm. verotuksen, asumistukien tai tuotantotukien kautta. Kun kyseessä on investointien lainoitukseen liittyvä tuki, tuen ehdot arvioidaan lainaa hyväksytessä. Näissä tilanteissa valtion vastuu rajoittuu lainaan liittyviin riskeihin, jolloin riskit muista menetyksistä ovat aina olemassa.

Ympäristöministeriö toteutti vuonna 2024 yhdessä yhdeksän suurimman kaupungin kanssa selvityksen vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimallin tarpeesta ja mahdollisesta uudesta mallista, johon ei sisältyisi asumisoikeusjärjestelmään liittyviä ongelmia. Selvityksen laativat selvityshenkilöt tekniikan tohtori Matti Kuronen ja pääekonomisti Juhana Brotherus. He arvioivat, että vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuvalle uudelle hallintamuodolle ei ole varsinaisia perusteita. He kuitenkin ehdottavat, että segregaatian ehkäisemiseksi voisi harkita uutta vuokra-asumisen tukimallia, jota he selvityksessä kutsuvat tarkkarajaiseksi välimalliksi. Jos jokinlainen uusi välimalli toteutettaisiin valtion tuella, tulisi kiinnittää erityistä huomiota riskeihin sekä asukkaiden että julkisen talouden näkökulmasta.

Valtion tukemia asuntoja koskevassa lainsäädännössä on säännöksiä, jotka suojaavat asukkaiden asemaa. Mikäli uusia välimalleja kehitettäisiin, tällaisten säännösten huomioimisen tarve valmistelussa on tärkeää tunnistaa.

Nykyjärjestelmässä asukkaiden maksamien pääomien käyttämistä velkavipuna ehkäisee ensin näkin korkotukijärjestelmän omakustannusvuokraperiaate, jonka mukaan vuokria ei saa käyttää muun toiminnan kustannusten kattamiseen. Jos korkotukilainansaaja on Varken yleishyödylliseksi nimeämä, sen toimiala, lainananto ja riskinotto ovat myös rajoitettuja. Korkotukilainalla rahoitetuissa osaomistusasunnoissa asukkaat maksavat osaomistusmaksut ja vuokrat erillisille

tileille, joiden varoja ei saa käyttää muihin tarkoituksiin. Osaomistusasuntoihin sovelletaan lisäksi yhteishallintolakia sinä aikana, kun asuntojen hallinta perustuu vuokrasopimukseen. Yhteishallintolaissa säädetään asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksista omaa asumistaan koskevissa asioissa. Vuokralaisilla on myös oikeus olla läsnä yhtiökokouksissa. Valtion tukemia osaomistusasuntoja on rakennettu kuitenkin vähän, mikä saattaa osaltaan johtua siitä, ettei asuntoja ollut pakko lunastaa omaksi ja taloista oli mahdollista muodostua hallintamuodoltaan ns. sekataloja.

Vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimalli on parhaillaan tarkasteltava myös oikeusministeriössä. Oikeusministeriö on asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asuntokauppalaan päivittämiseksi. Työryhmä tarkastelee muun ohella lain soveltuvuutta erilaisiin vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimalleihin

Kirjallisessa kysymyksessä viitatusa suojarahastosta on säädetty asumisoikeusyhdistysten osalta. Asumisoikeusyhdistyksillä on velvollisuus lunastaa asumisoikeuden haltijan asumisoikeus, jos sille ei löydy ostajaa. Asumisoikeusyhdistysten on tätä varten kuuluttava lunastustakuurahastoon, jonka varoja voidaan tietyissä tilanteissa käyttää asumisoikeuden lunastuksiin. Lunastustakuurahaston merkitys on kuitenkin suuressa kuvassa vähäinen, sillä asumisoikeusyhdistykset omistavat vain yhden prosentin valtion tukemista asumisoikeusasunnoista.

Kuten omistusasumisessa ylipäänsä, kaikkiin välimalleihin liittyy riski pääoman menettämisestä, vaikka niissä olisi mukana valtion tuki ja siihen liittyvät rajoitukset. Riskejä on pyritty lainsäädännössä huomioimaan ja niin tehdään jatkossakin, jos uusia malleja kehitetään. Välimallin asumisessa olisi tärkeää, että asukkailla olisi näkymä yhtiön talouteen, varautumisesta tulevaan huolehdittaisiin ja lyhennysten tekeminen varmistettaisiin

Helsingissä 18.6.2025

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala

VN/16588/2025-YM-2

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: