

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi

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 17 lakiin lähinnä niissä olevien viittaussäännösten vuoksi.

Valtion asuntorahaston toiminta lakkautettaisiin ja rahasto sulautettaisiin osaksi valtion talousarviota. Taustalla on pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan yhteiskunnan tukemaa asuntotuotantoa vähennetään hallitusti ja lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella. Tavoite on korostaa eduskunnan budjettivaltaa asuntopolitiikassa ja parantaa asuntorahoituksen tukien vertailtavuutta muiden budjettitalouden menojen kanssa. Asuntorahoituksen tukien järjestämisestä budjettirahoitteisesti päätettäisiin tilanteessa, jossa tukien luonteen muuttumisen vuoksi rahastoon ei enää kerry varoja ja rahaston toiminta jatkossa edellyttäisi pääomittamista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen korkotukilainoihin otettaisiin käyttöön takausmaksut. Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uusista uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista. Takausmaksujen käyttönotolla toteutettaisiin hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan takauksista lähtökohtaisesti peritään aina asianmukainen takausmaksu ja takausmaksujen periminen otetaan käyttöön myös asuntorahoituksessa. Takausmaksujen käyttönoton tarkoitus on, että lainansaajat arvioivat nykyistä tarkemmin uusia investointejaan valtion tukemaan asuinrakentamiseen.

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	20
2.6 Valtion tukema asuntotuotanto EU-oikeudellisesta näkökulmasta	22
3 Tavoitteet	22
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	23
4.1 Keskeiset ehdotukset	23
4.2 Pääasialliset vaikutukset	23
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset	23
4.2.2 Ympäristövaikutukset	31
4.2.3 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset	32
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	35
5.1 Valtion asuntorahaston lakkauttamisen vaihtoehdot	35
5.2 Takausmaksun vaihtoehdot	36
6 Lausuntopalaute	37
6.1 Takausmaksujen käyttöönottoa koskevan esitysluonnoksen lausuntokierros 30.5.–31.8.2024	37
6.2 Valtion asuntorahaston lakkauttamista ja takausmaksujen käyttöönottoa koskevan esitysluonnoksen lausuntokierros 12.5.–31.7.2025	37
7 Säännöskohtaiset perustelut	39
7.1 Laki valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta	39
7.2 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta	39
7.3 Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta	41
7.4 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi	41
7.5 Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi	41
7.6 Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta	42
7.7 Aravarajoituslaki	42
7.8 Laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista	42
7.9 Laki asumisoikeusasunnoista	42
7.10 Laki aravalain 3 §:n kumoamisesta	42
7.11 Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksista annetun lain 14 §:n 4 momentin kumoamisesta	42
7.12 Laki aravalainojen lainahtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa	42
7.13 Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta	43
7.14 Asuntokauppalaki	43
7.15 Laki holhoustoimesta	43

7.16 Laki kuluttajariitalautakunnasta.....	43
7.17 Laki eläkkeensaajan asumistuesta	43
7.18 Energiatehokkuuslaki	43
7.19 Ryhmärakennuttamislaki	43
7.20 Laki asumisoikeusyhdistyksistä.....	44
7.21 Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain kumoamisesta	44
7.22 Laki omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain kumoamisesta	44
8 Lakia alemman asteinen sääntely	44
9 Toimeenpano ja seuranta	45
10 Suhde muihin esityksiin	45
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys.....	45
LAKIEHDOTUKSET	51
1. Laki valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta	51
2. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta	51
3. Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta	53
4. Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 1 ja 9 §:n muuttamisesta	54
5. Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain muuttamisesta	55
6. Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta	56
7. Laki aravarajoituslain 9 §:n muuttamisesta	56
8. Laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain 1 §:n muuttamisesta	57
9. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 86 ja 106 §:n muuttamisesta	57
10. Laki aravalain 3 §:n kumoamisesta	58
11. Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksista annetun lain 14 §:n 4 momentin kumoamisesta	58
12. Laki aravalainojen lainahtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain 1 ja 11 §:n muuttamisesta	59
13. Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta	59
14. Laki asuntokauppalain 1 luvun 1 §:n muuttamisesta.....	60
15. Laki holhoustoimesta annetun lain 34 §:n muuttamisesta.....	61
16. Laki kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 3 §:n muuttamisesta.....	61
17. Laki eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta	62
18. Laki energiatehokkuuslain 22 §:n muuttamisesta.....	62
19. Laki ryhmärakennuttamislain 2 §:n muuttamisesta	63
20. Laki asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta	63
21. Laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain kumoamisesta	65
22. Laki omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain kumoamisesta	65
LIITTEET	67

RINNAKKAISTEKSTIT	67
2. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta	67
3. Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta	70
4. Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 1 ja 9 §:n muuttamisesta	72
5. Laki valtiontakauksesta aravalainojen takaisinmaksamiseksi annetun lain muuttamisesta	72
6. Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta	74
7. Laki aravarajoituslain 9 §:n muuttamisesta	75
8. Laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain 1 §:n muuttamisesta	76
9. Laki asumisoikeusasunnoista annetun lain 86 ja 106 §:n muuttamisesta	76
12. Laki aravalainojen lainahtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain 1 ja 11 §:n muuttamisesta	77
13. Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta	78
14. Laki asuntokauppalain 1 luvun 1 §:n muuttamisesta	80
15. Laki holhoustoimesta annetun lain 34 §:n muuttamisesta	80
16. Laki kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 3 §:n muuttamisesta	81
17. Laki eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta	82
18. Laki energiatehokkuuslain 22 §:n muuttamisesta	82
19. Laki ryhmärakennuttamislain 2 §:n muuttamisesta	83
20. Laki asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta	84

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. Hallitusohjelma sisältää myös kirjauksen valtion tukeman asuntotuotannon hallitusta vähentämisestä. Lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella.

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 12.5.–31.7.2025. 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](https://ym.fi/hankkeet-ja-lainvalmistelu).

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 vuokratuloyhtiöiden 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). Uudistetun perustuslain voimaantuloon asti 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 arvioidaviksi 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 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 asuntorahaston menot olivat kehyksen ulkopuolella vuoteen 2023 saakka. Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmassa linjattiin, että valtion asuntorahaston talous liitetään kehyksen piiriin siltä osin, kuin talousarvion perusteluissa otetaan kantaa niiden menojen määriin. Asuntorahaston avustukset siirrettiin kehykseen vuodesta 2024 alkaen. Kehysjärjestelmä rajoittaa valtion talousarvioissa budjetoitavien menojen määrää siten, ettei menoja voi lisätä, ellei vastaavaa säästöä tehdä muualta. Kehykseen siirtämisen vaikutukset näkyivät selvästi erityisryhmien investointiavustuksen tasossa, josta päätettiin säästää osana julkisen talouden sopeutusta. Tämä tarkoitti sitä, että valtion asuntorahastosta myönnettävän erityisryhmien investointiavustuksen tasoa laskettiin 63 miljoonasta eurosta ensin 43 miljoonaan euroon ja edelleen 15 miljoonaan euroon vuodessa. Käytännössä erityisryhmien investointiavustuksen leikkaus tarkoittaa sitä, ettei muita kuin vammaisille tai asunnottomille henkilöille tarkoitettuja erityisryhmien asuntohankkeita voida tukea investointiavustuksella. Ikääntyneille ja opiskelijoille rakennettaviin hankkeisiin ei siis myönnetä avustusta.

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

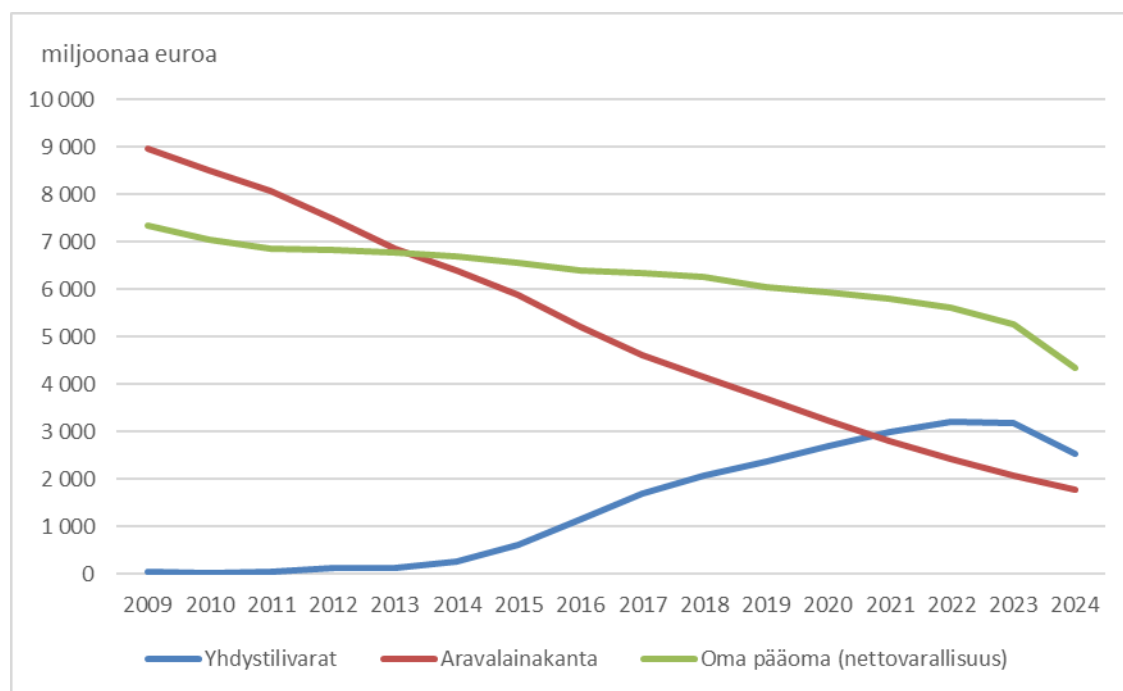
¹ Valtion tilinpäätöskertomus 2011. Osa I. Valtiovarainministeriön julkaisuja 17a/2012. Osoitteessa: [ED0005.v12_Valtion_tilinp..t.skertomus_vuodelta_2011_osat_I.pdf](#), s. 101.

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 mietintö 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.

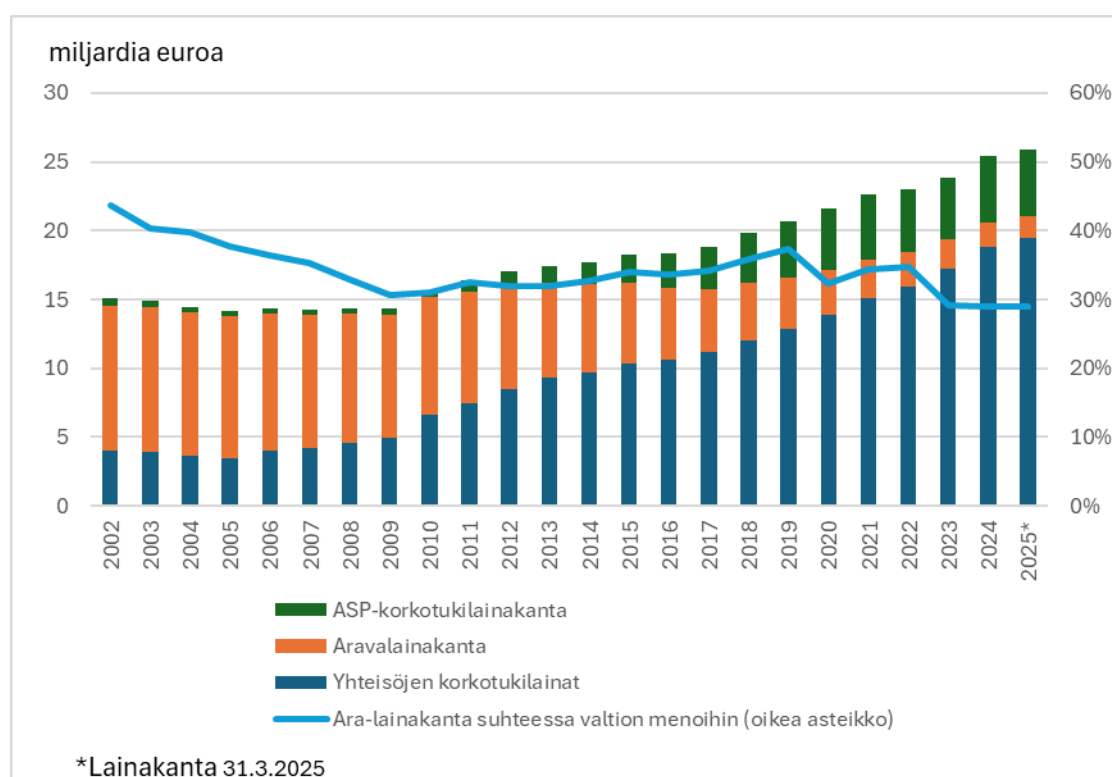
käyttämättä jääneestä valtuuden osasta voida tehdä lainapäätöksiä seuraavana kalenterivuonna, vaikka hanke olisi jo saanut osapäätöksen.

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.



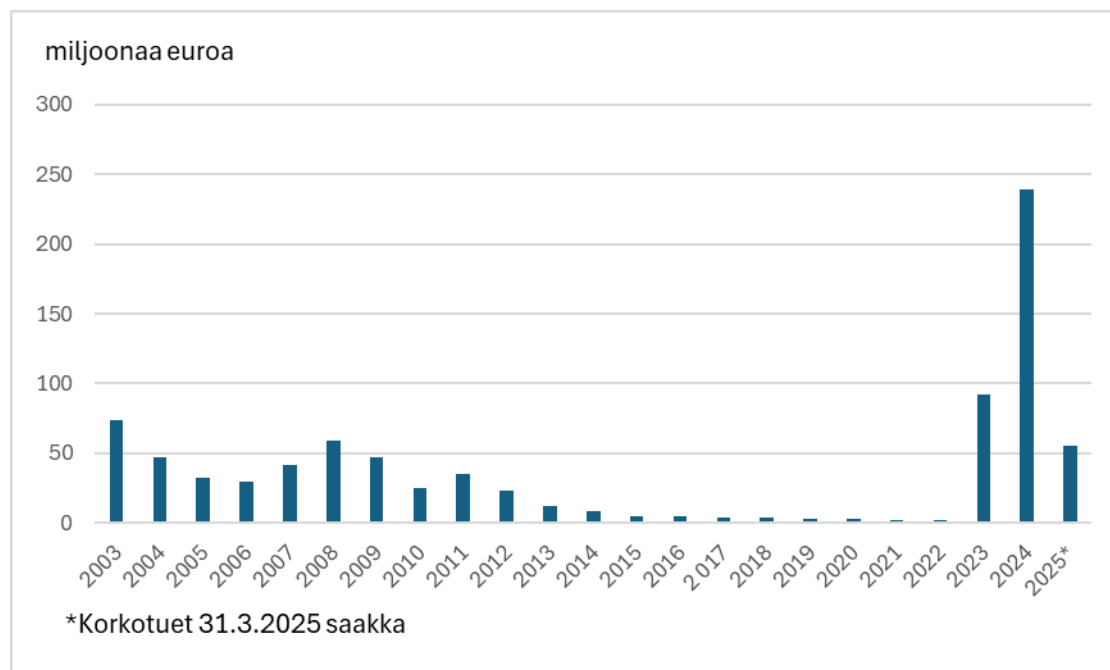
Kuvio 1. Asuntorahaston yhdystilivarat, aravalainakanta ja oma pääoma vuosina 2009–2024.

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 vuoden 2025 alussa 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 2002–2025. Lähde: Valtiokonttori

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 2001–2025. Lähde: Valtiokonttori

Valtion tukemaa asuntotuotantoa lisättiin vuosien 2023 ja 2024 aikana vastasyklisesti suhteessa rakennusalan heikkoon suhdanteeseen. Vuonna 2024 uusia korkotukilainoja hyväksyttiin yhteensä 2 011 miljoonaa euroa. Hyväksymispäätöksiä tehtiin 8 290 asunnolle uudistuotantokohteissa ja 4 888 asunnolle peruskorjauskohteissa. Takausrakennuksen 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. Vuonna 2024 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 lainaehtoisten 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 takauslainoitettun kohteen 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 asukkailta 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 §). Takaushmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta, ja se maksetaan vuosittain. Takaushkauden katsotaan alkavan korkotuen lakkauttamista koskevan päätöksen jälkeisenä päivänä, ja takausmaksu peritään lainan silloin jäljellä olevasta pääomasta. Kyse ei ole takausmaksusta, jonka periminen kuuluisi lainanmyöntäjälle. Selkeyden vuoksi olisi siten tarpeellista säätää, että Valtiokonttori perii vuosittaisen takausmaksun. Yhteisöille myönnettyistä korkotukilainoista, joiden korkotuki on lakkautettu, kertyi vuonna 2024 takausmaksuja 1,44 miljoonaa euroa (1,33 miljoonaa euroa vuonna 2023).

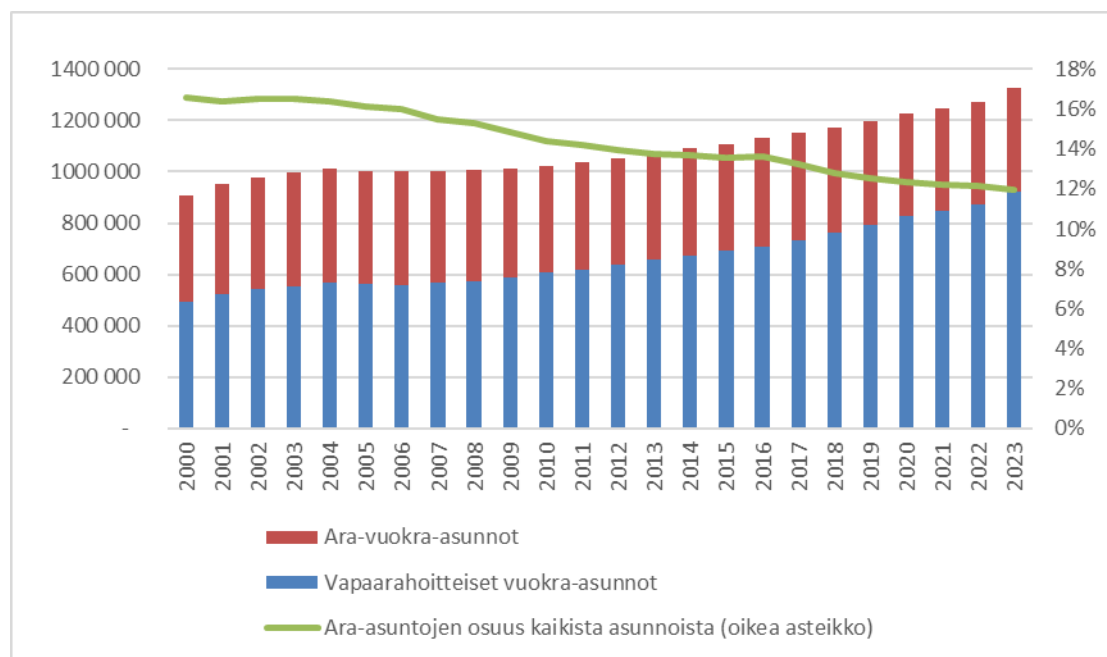
2.4 Valtion tukema asuinrakentaminen, vuokrien kehitys ja asukasrakenne

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			

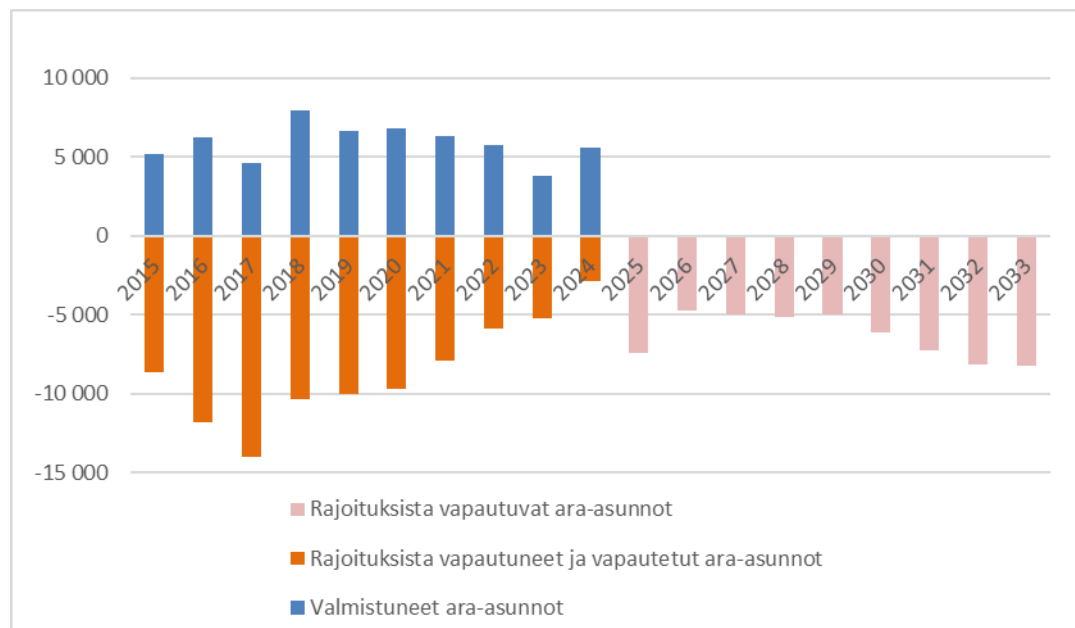
Valtion tukemien asuntojen osuus kaikista asunnoista on laskenut 2000-luvun aikana 17 prosentista 12 prosenttiin. Vuoden 2023 lopussa valtion tukemia asuntoja oli 404 000 ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja yli 922 000. Vapaarahoitteista asuntotuotantoa on 2000-luvulla tehty huomattavasti enemmän kuin 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

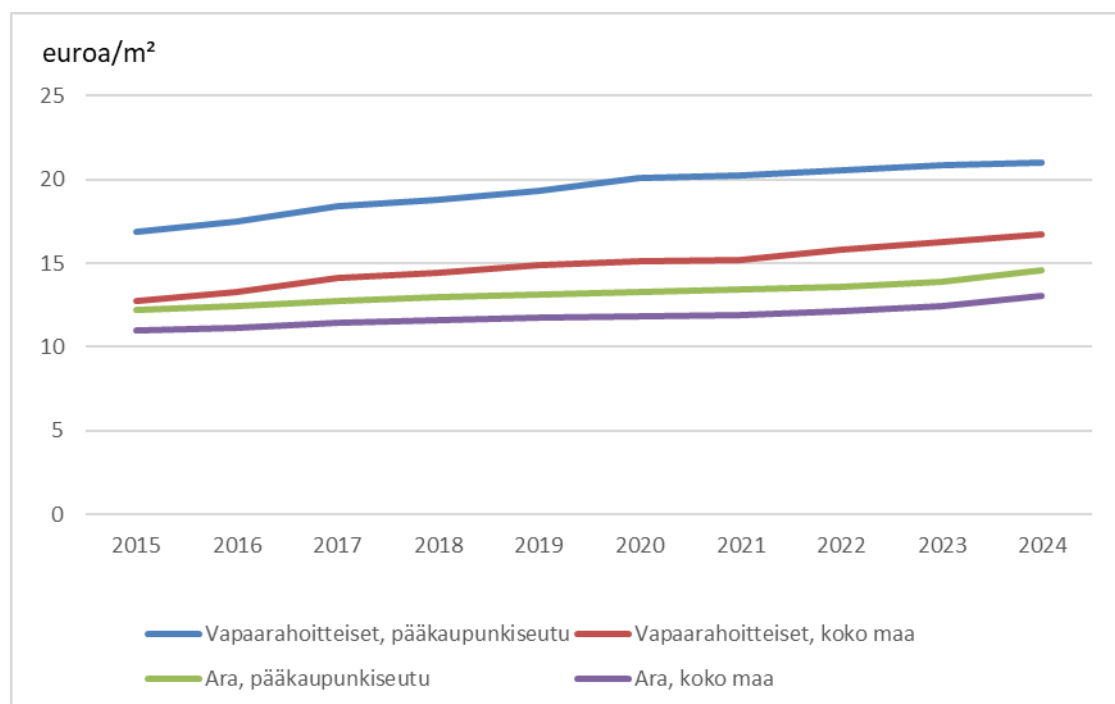
⁴ [Valtion tukema asuntotuotanto 2024](#). Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus.

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

Julkisesti tuetulla asuntotuotannolla on monia yhteiskunnallisia hyötyjä. Näitä ovat sellaisten henkilöiden ja perheiden asuttaminen, joiden on haastavaa löytää sopivaa asuntoa vapailta markkinoilta, asunnontarpeeseen perustuva asukasvalinta sekä pyrkimys kohteiden monipuoliseen asuntojakaumaan. Valtion tukemalla, kohtuuhintaisella asuntotuotannolla on merkittävä rooli myös segregaatien ehkäisyssä ja sen vastaisessa työssä, sosiaalisen tasapainon edistämiseksi ja vähävaraisten asumisvaihtoehtojen lisäämisessä. Valtion asuntorahastosta maksettavien avustusten leikkaaminen on jo hidastanut esimerkiksi ikääntyneiden asuntojen rakentamista ja korjaamista. Tämä on näkynyt muun muassa siinä, että ikääntyneiden uudeksi palvelumuodoksi suunniteltu yhteisöllinen asuminen etenee hitaasti. Samoin pienituloisten ja toimintakyvyltään pysyvästi heikentyneiden iäkkäiden mahdollisuudet saada tukea asuntonsa perus- ja esteettömyysparannuksiin ovat selkeästi vähentyneet esimerkiksi siitä syystä, ettei avustusta arava- ja korkotukivuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille ole myönnetty vuoden 2023 jälkeen (Valtioneuvoston asetus avustuksista arava- ja korkotukivuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi vuosina 2020–2023 1342/2019). Ikääntyneistä

enemmän kuin yhdeksän kymmenestä asuu kotonaan ja erityisesti kotona asuvien lukumäärä on kasvanut voimakkaasti viimeisten vuosikymmenten aikana. Koko maassa vuoden 2024 lopussa vain 6,4 prosenttia yli 75-vuotiaista asui palvelujen piirissä, tyypillisimmin ympärivuorokautisessa hoidossa.⁵ Yhä suurempi joukko ikääntyneitä, joilla on toimintakyvyn ongelmia sekä avun ja tuen tarpeita, asuu siten tavanomaisissa kodeissa. 75–84-vuotiaat naiset ovat köyhyys- tai syrjäytymisriskissä merkittävästi useammin miehiin verrattuna. Määrällisesti suurin yksittäinen pienituloisten ryhmä on yksinasuvat, ja heistä valtaosa on vanhuuseläkeikäisiä naisia.⁶ Tilastokeskuksen mukaan pienituloisia yli 64-vuotiaita oli vuonna 2023 noin 160 000 henkilöä.⁷ Tällä hallituskaudella päätetyt ja esitetyt leikkaustoimet kasvattavat pienituloisimpien iäkkäiden määrää. Arviolta 15 000 uutta iäkästä henkilöä putoaa kaikkein pienituloisempaan väestöryhmään.⁸

Tulo- ja koulutustasoon liittyvä segregaatio eli alueellinen eriytyminen on lisääntynyt Suomessa 2000-luvulla.⁹ Helsingissä lapsiperheet ovat erityisen eriytyneitä tulotason, koulutuksen ja etnisen taustan mukaan. Viimeisen runsaan kymmenen vuoden aikana alueellinen eriytyminen on kuitenkin pysynyt ennallaan.¹⁰ Segregaatiota voidaan torjua kaavoituksella ja alueiden suunnittelulla ja eri asumismuotojen sijoittamisella siten, että asuinalueille syntyy monipuolinen asukasrakenne. Vaikka kansainvälisesti vertaillen segregaatiokehitys on Suomessa ollut maltillista, on selkeitä merkkejä asuinalueiden välisten sosioekonomisten ja etnisten erojen kasvusta ja syvenemisestä, erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muutamissa muissa suurissa

⁵ Kotona asuvat 75–84-vuotiaat ja iäkkäiden ympärivuorokautisen palveluasumisen 75 vuotta täyttäneet asiakkaat 31.12. Sotkanet.fi. Tilasto- ja indikaattoripankki. Terveiden ja hyvinvoinnin laitos.

Osoitteessa: [Tulostaulukko - Sotkanet.fi, Tilasto- ja indikaattoripankki](#).

⁶ Tilastokeskus 2024. Köyhyys- tai syrjäytymisriskissä olevien henkilöiden määrä lähes ennallaan vuonna 2022. Katsaus 28.3.2024. Osoitteessa: <https://stat.fi/julkaisu/cltcqq5wj6tw07w2y9ejc3x5>.

⁷ Tilastokeskus. Elinolotilasto. Kotitalousväestön pienituloisuusindikaattoreita muuttujina Vuosi, Sukupuoli, Ikä, Tulokäsite ja Tiedot. Osoitteessa: https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_eot/statfin_eot_pxt_13wk.px/table/tableViewLayout1/.

⁸ 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. 35.

⁹ 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>.

¹⁰ Hirvonen, Jukka & Mäki, Netta 2025. Lapsiperheet asuvat muita kotitalouksia eriytyneemmin. Teoksessa Lasten, nuorten ja lapsiperheiden hyvinvoinnin eriytyminen Helsingissä. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut. Toim. Renvik, Tuuli Anna & Saukkonen, Pasi & Sulander, Tommi & Taskinen, Heidi & Vilkkama, Katja. Tutkimuksia 2025:1. Osoitteessa: https://www.hel.fi/static/kanslia/Kaupunkitieto/25_05_21_Tutkimuksia_1.pdf, s. 101–102.

kaupungeissa. Esimerkiksi tuloluokkien välinen alueellinen eriytyminen voimistui lievästi koko pääkaupunkiseudulla 2000-luvun alussa.¹¹

Suomessa asuntokannan sosiaalinen sekoittaminen on ollut keskeinen asumissegregaation hallitsemisen ja ehkäisyn keino, ja valtion asuntorahaston kautta toteutettua asuntotuotantoa on voitu käyttää sosiaalisen sekoittamisen välineenä. Asuntotyyppien ja asumismuotojen sekoittamisen avulla on sekä pyritty ennaltaehkäisemään segregatiota uusilla asuinalueilla että toisaalta korjaamaan asukasrakenteen vinoutumia jo ennestään segregoituneilla alueilla. Suuremmissa kaupungeissa asuntokannassa korostuu asumisen kohtuuhintaisuus ja vuokra- ja omistustalojen sijoittelu, pienemmissä erityisryhmien asuminen.¹²

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 segregaaation 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.¹³

Sosiaalihuoltolaissa (1301/2014) säädetään hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvista asumiseen liittyvistä sosiaalipalveluista (14 §). Hyvinvointialueelle kuuluu tilapäisen asumisen (21 §), tuetun asumisen (21 a §), yhteisöllisen asumisen (21 b §) ja ympärivuorokautisen palveluasumisen (21 c §) järjestäminen. Hyvinvointialueet omistavat ja rakennuttavat joitakin sote-palveluiden kiinteistöjä, myös asuntoja, mutta pääasiassa niiden omistajia ovat kunnat ja yleishyödylliset yhteisöt sekä yksityiset yritykset. Hyvinvointialueilla on niiden perustamisen jälkeen ollut oikeus ja velvollisuus vuokrata kuntien sote-toimitiloja 3 vuoden ajan. Lisäksi hyvinvointialueilla on 1 lisävuoden optio vuoden 2026 loppuun. Hyvinvointialueet pyrkivät vähentämään tällä hetkellä ympärivuorokautista palveluasumista ja korvaavat osan siitä yhteisöllisellä asumisella. Toisaalta ympärivuorokautisen palveluasumisen tarve jatkaa kasvuaan iäkkäiden ihmisten määrän kasvaessa. Käytöstä poistuneiden kohteiden määrä on suuri, mikä johtuu pitkälti rakennusten korvausvelasta ja huonosta kunnosta. Uusia ja perusparannettavia yhteisöllisen asumisen ja osin myös palveluasumisen kohteita tarvitaan siten etenkin suurissa kaupungeissa. Valtion tuen edellytyksenä on, että asunnoille on pitkäaikainen tarve ja niiden tulee olla osa hyvinvointialueen palveluverkkoa. Hyvinvointialueiden tulee kirjata uudet pitkäaikaiset eli käytännössä yli vuoden pituiset vuokrasopimukset

¹¹ Vilkama Katja & Hirvonen, Jukka 2018. Helsingin alueellinen eriytyminen: kaksi lähestymistapaa segregaaation seurantaan. Kvartti 1/2018. Osoitteessa: [Helsingin alueellinen eriytyminen: kaksi lähestymistapaa segregaaation seurantaan | Tutkimus- ja tilastotietoa Helsingistä](#); Kurvinen, Karhula & Ala-Mantila 2025, s. 5.

¹² 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.

¹³ 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>.

investointisuunnitelmaan. Sama koskee rakentamishanketta (laki hyvinvointialueesta 611/2021 16 §) Investoinnin edellytyksenä on valtioneuvoston myöntämä lainanottovaltuus, jonka kriteerit ovat tiukat (15 §).

2.5 Riskienhallinta ja riskienvalvonta valtion tukemassa asuntorahoituksessa

Vuoden 2024 aikana aravalainojen maksuviiveiden määrä laski. Maksuviiveiden määrää hallitaan maksuvaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttämistoimilla ja tehostamalla perintää. Väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokrataloyhteisöjen 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 vuokrataloyhteisöjen toiminnan jatkuminen. Väestöltään vähenevillä alueilla olevien vuokrataloyhteisöjen käyttöasteongelmat aiheuttavat silti taloudellisia vaikeuksia ja sen myötä maksuviiveitä aravalainoille. 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 täytetakaus, 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. Lähtään vanhemmissa ja syrjäisemmissä kohteissa 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, vuokrataloyhteisöjen 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. Kohteiden sijoittumisen näkökulmasta valtiontakausten myöntöprosessin riskienhallinta on hyvällä tasolla. 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. Yhteisöjen korkotukilainoista maksettujen takauskorvausten määrä laski 3,5 miljoonaan euroon vuonna 2023, eikä vuonna 2024 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

Valtiokonttorin riskiluokituksessa ei huomioida muita kuin asuntokohteen sijaintikuntaan liittyviä riskitekijöitä. Lainan myöntöhetkellä on vaikea ennakoida lainansaajan tulevia ongelmia koko lainan elinkaaren ajalta. Lainansaaja voi esimerkiksi ajautua taloudellisiin vaikeuksiin jo kohteen rakennusaikana, jolloin kohteen vakuusarvo ei riitä kattamaan jäljellä olevaa lainan pääomaa, jolloin valtion takausvastuu realisoituu. 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 kasvattaa merkittävästi valtion takauskorvausten määrää vuositasona.

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 markkinaehtoin, tuen on ohjautettava 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 valtioneuvoston näkökulman 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 sekä se, että asuntorahoituksen tuet ovat vertailtavia muiden budjettitalouden menojen kanssa. Taustalla on myös pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelma kirjaus, jonka mukaan yhteiskunnan tukemaa asuntotuotantoa vähennetään hallitusti ja lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella.

Uusien korkotukilainojen takausmaksujen käyttöönoton myötä myös asuntorahoituksessa peritään kattavasti maksu valtioneuvoston takauksesta. Takausmaksujen käyttöönoton tarkoitus on, että lainansaajat arvioivat nykyistä tarkemmin uusia investointejaan valtion tukemaan asuinrakentamiseen. Ehdotettu takausmaksu olisi kuitenkin määrältään pieni, eikä tarkoitus ole estää tarpeellisten ja perusteltujen hankkeiden toteutumista.

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. Momentit 12.35.20 Siirto Valtion asuntorahastosta ja 35.20.60 Siirto Valtion asuntorahastoon lakkautetaan ja korvataan momenteilla 12.35.21 Valtion asuntorahoituksen tulot sekä 35.20.57 Valtion tukeman asuntokannan avustukset (2-vuotinen siirtomääräraha) ja 35.20.58 Valtion tukeman asuntotuotannon valtuudet (arviomääräraha).

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. Takausmaksua ei perittäisi myöskään siinä tapauksessa, että lainansaaja on lain voimaan tullessa hakenut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta osapäätöstä eli kohteen rakennussuunnitelmien ja -kustannusten tai perusparannussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksymistä. 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 vaikutukset liittyvät keskeisesti siihen, kuinka asumisen tarjontatukia tullaan talousarviossa käsittelemään sekä tukien ja avustusten vuosittaiseen tasoon. Asuntorahaston lakkauttaminen korostaisi hallituksen talousarviosuunnittelua ja toisi näkyväksi panostukset asuntopolitiikkaan. Valtion asuntorahaston lakkauttamisella ja asuntotuotannon tukemisella suoraan talousarviosta ei välttämättä sellaisenaan olisi merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

Keskeistä olisi mitoittaa tukien ja avustusten taso siten, että valtuuksien ja tukien perustaso on riittävä ja asuntotuotannon tuilla pystytään vastaamaan ensisijaisesti asuntopoliittisten tarpeisiin ja talouden ja rakennusalan suhdanteiden muutoksiin. Tämä edellyttäisi myös sitä, että korkotuki- ja muiden menojen käsittely talousarviossa toteutetaan joustavasti. Ennakoitavuuden kannalta olennaista olisi, että talousarvioon siirtämisen jälkeen määrärahat ja valtuudet olisivat riittäviä jo talousarviovuoden alussa. Lisätalousarviossa määrärahoja tai valtuuksia voidaan nostaa, mutta niiden varhain tiedossa olevat tasot vaikuttavat siihen, miten uusia hankkeita suunnitellaan. Lisätalousarviossa on valtion tukeman asuntotuotannon näkökulmasta se haaste, etteivät toimijat pysty varautumaan niihin ennalta. Lisätalousarviolla voitaisiin kuitenkin tarvittaessa reagoida esimerkiksi rakennusalan suhdanteen muutoksiin, kuten nykyisinkin. Jos valtuudet ja tukien määrärahat ovat riittävällä tasolla, ja niiden kehyskohtelu on joustavaa, 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. Esimerkiksi erityisryhmien investointiavustus otettiin kehyksen piiriin ja siitä leikattiin säästöjen vuoksi. Tämänhetkinen avustuksen taso (15 miljoonaa euroa) on riittämätön hyvinvointialueiden

järjestämisvastuulla olevien hankkeiden toteuttamiseen ja ikääntyneiden asumisen turvaamiseen. 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 on vähentynyt ja tulee edelleen vähenemään. Asuntorahaston lakkauttamisessa kyseessä olisi merkittävä muutos myös silloin, jos määrärahat otetaan laajasti kehyksen piiriin, jolloin niitä ei voida suhdanneluonteisesti muuttaa kuten tällä hetkellä. Muutokset olisivat mahdollisia ainoastaan kehysjärjestelmän yleisen liikkumavaran puitteissa tai uudelleenkohdennuksin eli niin, että määrärahan lisäys merkitsisi vastaavaa säästöä toisaalla. Valtioneuvoston päättämän julkisen talouden suunnitelman mukaan aiemmin asuntorahastosta maksetut valtion tukeman asuntotuotannon korkotukimenot ja takauskorvaukset luetaan kehyksen ulkopuolisiksi menoiksi vuodesta 2026 alkaen.¹⁴

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.

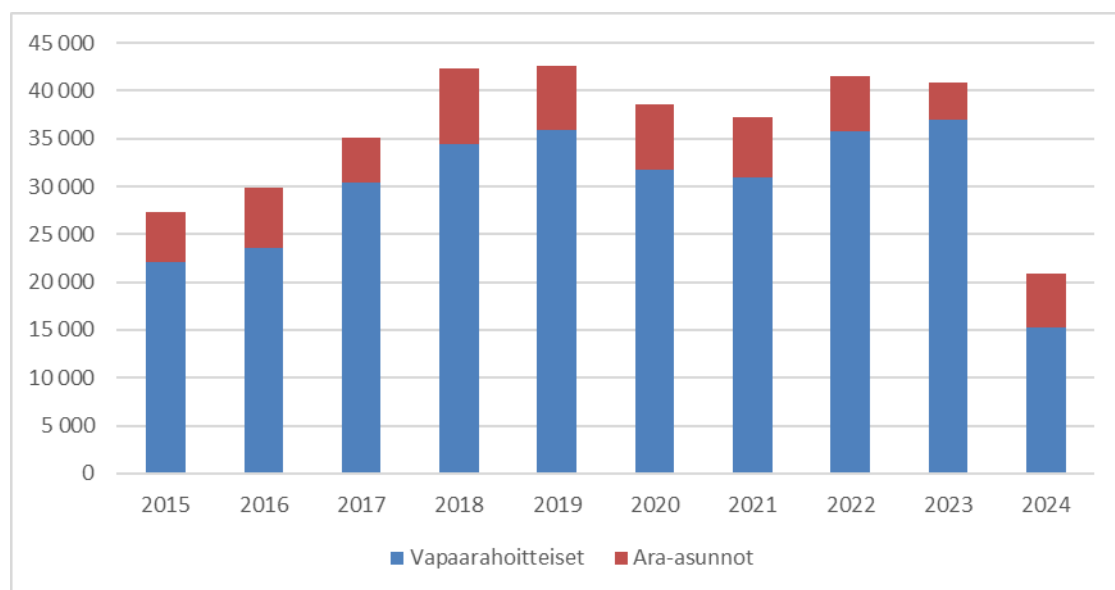
Vuosi	Korkotukilainavaltuus, milj. euroa	Arvio uusista ja hankittavista asunnoista	Arvio peruskorjattavista asunnoista	Käytetty valtuus, milj. euroa	Käytetty valtuus, %	Aloitettut ara-asunnot
2019	1 410	8 200	3 430	1 383	98 %	7 500
2020	1 750	9 630	2 100	1 616	92 %	9 000
2021	1 800	9 585	2 335	1 748	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			

¹⁴ 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. Syksyn 2025 budjettiriihessä hallitus päätti, että korkotukilainavaltuutta lasketaan 365 miljoonalla eurolla vuodesta 2027 lähtien. Lisäksi vuodelta 2027 aikaistetaan 135 miljoonaa euroa valtuutta vuodelle 2026.

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.¹⁵ 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. Vaparaahoitteisia 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 vaparaahoitteista 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 asumiskustannuksia¹⁶ ja hyödyttää siten kaikkia kotitalouksia, myös niitä, jotka asuvat vaparaahoitteisissa vuokra-asunnoissa tai omistusasunnoissa. Vastaavasti riittämätön asuntotuotanto vähentää tarjolla olevia asuntoja riippumatta siitä, onko hankkeiden rahoitukseen saatu valtion tukea. Kun valtion tukemassa

¹⁵ Vainio, Terttu. 2025. Asuntotuotantotarve 2025–2045. VTT Technology 435. Osoitteessa: <https://rt.fi/wp-content/uploads/2025/02/Asuntotuotantotarve-2024-2045-VTT.pdf>

¹⁶ 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.

tuotannossa vuokrat ovat pääsääntöisesti edullisempia kuin vapaarahoitteisessa, tulisi tuetun 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.

Viime vuosien sosiaaliturvan muutokset sekä avustusten ja korkotukivaltuuden leikkaaminen yhdessä valtion asuntorahaston lakkauttamisen kanssa voivat johtaa tilanteeseen, jossa aiempaa useammalla kotitaloudella olisi tarve edulliselle asunnolle, mutta edullisia asuntoja on aiempaa vähemmän tarjolla ja pienituloisten kotitalouksien tuloista aiempaa suurempi osa menee asumismenoihin. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto kohdentuisi jatkossa entistä selvemmin asuntomarkkinoilla kaikkein heikoimmassa asemassa oleville. Vaikutukset kohdistuisivat eniten niihin, jotka eivät ole kaikkein pienituloisimpia, mutta siinä määrin heikossa asemassa, että vapaarahoitteisessa asunnossa asuminen tulee hyvin kalliiksi suhteessa tuloihin. Etenkin kalliin asumisen seuduilla tällaisten kotitalouksien toimeentulo ja asuinolot voivat kärsiä. Tässä ryhmässä voidaan olettaa lapsiperheiden korostuvan enemmän kuin kaikkein pienituloisimmissa. Vaikutusta voimistaa se, että lapsiperheiden hyvinvoinnissa on selkeitä alueellisia eroja. Sosioekonomiset haasteet, pienituloisuus ja toimeentulovaikeudet keskittyvät yksinhuoltajaperheisiin, monilapsisiin perheisiin ja ulkomaalaistaustaisiin perheisiin ja tietyille alueille.¹⁷

Tuetulla asuntorakentamisella on havaittu olevan jonkin verran vaikutusta vapaarahoitteisten asuntojen määriin. Tämän niin sanotun syrjäyttämisaikutuksen on suurimmissa kaupungeissa pitkällä aikavälillä arvioitu olevan keskimäärin noin 40 prosenttia. Syrjäyttämisaikutus on suurin silloin, kun tarjolla olevaa tonttimaata on niukasti. Vaikutuksesta huolimatta tuettu asuntorakentaminen lisää kokonaisuudessaan asuntojen tarjontaa.¹⁸ Voidaan arvioida, että nykyisessä rakennusalan matalasuhdanteessa syrjäyttämisaikutusta ei ole, koska vapaarahoitteista kantaa ei synny edes kasvukeskuksissa huolimatta siitä, että tontteja on tarjolla. Syrjäyttämisaikutus vähenee myös silloin, kun tuetut asunnot kohdistetaan sellaisille asukkaille, jotka eivät pysty hankkimaan asuntoa vapailta markkinoilta. Erityisryhmille tarkoitetuissa asuntohankkeissa tuettu tuotanto ei käytännössä vähennä vapaarahoitteista rakentamista.¹⁹ Kaupunkien on mahdollista huolehtia riittävästä kaavoittamisesta ja tonttitarjonnasta. 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.

¹⁷ Renvik, Tuuli Anna & Saukkonen, Pasi & Sulander, Tommi & Taskinen, Heidi & Vilkama, Katja (toim.) 2025. Lasten, nuorten ja lapsiperheiden hyvinvoinnin eriytyminen Helsingissä. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut. Tutkimuksia 2025:1. Osoitteessa: https://www.hel.fi/static/kanslia/Kaupunkitieto/25_05_21_Tutkimuksia_1.pdf

¹⁸ Alho, 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.

¹⁹ Emt. s. 82.

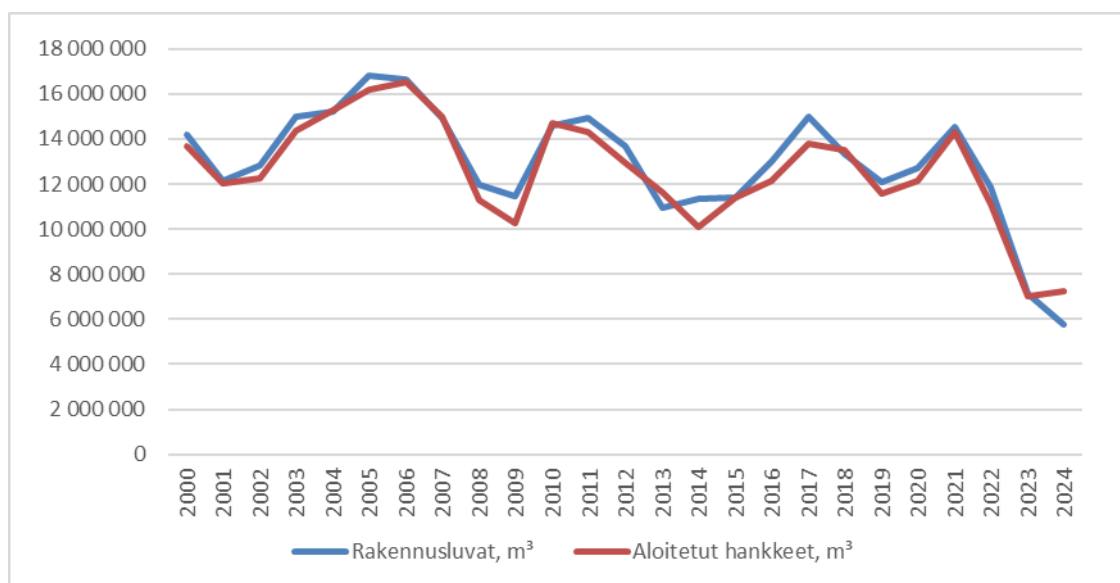
Vuosina 2024 ja 2025 on toteutettu useita sosiaaliturvamuutoksia, joista johtuvat käytettävissä olevien tulojen pienenemiset kohdistuvat suhteellisesti eniten opiskelijoihin, työttömiin ansioturvan saajiin ja työttömiin perusturvan saajiin. Tulonmenetykset kohdistuvat kolmeen pienituloisimpaan tulokymmenykseen ja perhetyypeistä voimakkaimmin yhden hengen talouksiin sekä yksinhuoltajatalouksiin, joita on eniten myös valtion tukeman asuntokannan asukkaina ja asunnonhakijoina.²⁰ Yksi muutoksista on 1.4.2024 voimaan tulleet kuntakohtaiset enimmäisrajat toimeentulotuessa hyväksyttävillä asumismenoilla. 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 muuttokehutuksia 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.

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. Takausmaksun voidaan arvioida laskennallisesti nostavan keskimääräistä vuokraa uudessa asuinpaikassa noin 5–10 senttiä asuinneliötä kohden kuukaudessa. Lisäksi saman omistajan omistamien korkotuki- ja aravalainoitettujen vuokratulojen ja vuokra-asuntojen vuokrat ja saman omistajan omistamien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet voidaan tasata. Tasauksen jälkeen takausmaksun vaikutukset vuokriin ja käyttövastikkeisiin jakautuvat usein koko asuntokantaan, ja vaikutus on yhden asukkaan näkökulmasta erittäin pieni. Hintavaikutusta rajaa myös se, että takausmaksu koskee vain uusia lainoja.

²⁰ 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>.

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 määrissä 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 myönnetyt 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 nostaisi valtion tukeman asuntotuotannon kustannuksia. Yksittäisen lainansaajan näkökulmasta takausmaksulla voi olla riskienhallintaan kannustava vaikutus, kun hankkeen suunnitteluvaiheessa sen tarpeellisuutta täytyisi arvioida aiempaa tarkemmin. On mahdollista, että valtion tuen vähentäminen yhdistettynä takausmaksuun vaikuttaisi yksittäisten hankkeiden aloituksiin. 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. Takausmaksun taso on maltillinen, joten on epätodennäköistä, että suunniteltuja hankkeita jätetään kokonaan tekemättä yksin takausmaksun vuoksi. Takausmaksu voitaisiin myös kattaa asuntojen omakustannusvuokrissa ja käyttövastikkeissa, minkä vuoksi merkittäviä vaikutuksia hankkeiden aloituksiin ei arvioida 0,5 prosentin takausmaksulla aiheutuvan.

Valtion talousarviossa määrätty korkotukilainavaltuus on se, mikä vaikuttaa valtion tukeman asuntotuotannon aloituksiin ja toteutumiseen merkittävästi. On mahdollista, että valtion tuen vähentäminen yhdistettynä takausmaksuun voi vaikuttaa yksittäisten hankkeiden aloituksiin. 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 hyödyistä 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. Yksi talousarvion laadintaa ohjaavista periaatteista on yleiskatteisuus. Tämä tarkoittaa, että tuloja ei voida ohjata tietyn menon maksamiseen. Näin ollen asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen ei olisi mahdollista kohdistaa talousarvioon tuloutettavia rahaston varoja tai asuntotuotannon tuloja asumisen tukemiseen.

Vuodesta 2026 alkaen kertyvät takausmaksut, korkotulot ja lainanlyhennykset budjetoidaisiin tulomomentille 12.35.21 Valtion asuntorahoituksen tulot. Vastaavasti valtion asuntorahoituksen menot, korkotukikustannukset, avustukset ja akordit sekä korkotuki- ja takauslainavaltuudet olisivat momenteilla 35.20.57 Valtion tukeman asuntokannan avustukset ja 35.20.58 Valtion tukeman asuntotuotannon valtuudet ja korkotuet (arviomääräraha). Valtion talousarvioesityksen mukaan avustuksiin myönnettäisiin 80,6 miljoonan euron siirtomääräraha (2 vuotta), josta uusia avustuksia voidaan myöntää yhteensä noin 20,6 miljoonaa euroa. Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukiin myönnettäisiin 152,02 miljoonan euron arviomääräraha. Pitkän ja lyhyen korkotukilain mukaisia lainoja saisi hyväksyä yhteensä enintään 1 135

miljoonaa euroa. Takauslainalain mukaisia lainoja hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 300 miljoonaa euroa.

Asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksen (941/2014) mukaisia lainoja saisi hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 100 miljoonaa euroa. Valtioneuvoston päätöksen (868/2008) mukaisia lainoja saisi hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 1 000 miljoonaa euroa. Omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksen (204/1996) mukaisten valtionvastuiden kokonaismäärä saisi vapaarahoitteisissa ja asp-lainoissa olla yhteensä enintään 2,4 miljoonaa euroa vuoden 2026 lopussa. Korkotuki- ja takauslainavaltuudet 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 kehyspäätöksessä 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.²¹

Takausmaksun periminen uusista korkotukilainoista lisäisi valtion tuloja vajaalla viidellä miljoonalla eurolla, jos korkotukilainavaltuus on 1 000 miljoonaa euroa vuodessa ja se käytetään kokonaan. Takausmaksujen määrä riippuu uusien myönnettävien lainojen määrästä ja kohteesta ja siitä, nostavatko lainansaajat kaikki myönnettyt 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. Todennäköisesti

²¹ 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.

muutokset siirtäisivät asumisen tukien painopistettä asumisen tarjontatuista entistä enemmän sosiaaliturvaan eli etuisuuksiin ja palvelujärjestelmään.

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.

Asuntorakentaminen ja sen määrät vaikuttavat monin tavoin sosiaali- ja terveyshuoltoon ja hyvinvointialueiden järjestämisvastuulla oleviin tehtäviin. Myös hyvinvointialueen käytössä olevat kohteet vaativat pitkän suunnittelu- ja toteutusajan oli sitten kyseessä hyvinvointialueen oma palvelutuotanto tai kilpailutettavat ostopalvelut. Vaikutukset ovat merkittäviä, koska esimerkiksi erilaisia ikääntyneiden kohteita tarvitaan aiempaa enemmän. Riittämättömästä asuntojen tarjonnasta johtuvia kohonneita kustannuksia ei voida asiakasmaksulainsäädännön vuoksi siirtää asiakkaiden maksettaviksi, vaan ne ovat lopulta hyvinvointialueiden eli käytännössä valtion vastuulla. Lisäksi säästöt esimerkiksi investointiavustuksesta voivat merkitä sitä, että säästöt siirtyvät hyvinvointialueen kustannuksiin tai lisäävät asumiseen liittyvien sosiaalietuuksien käyttöä.

Jos valtion tarjontatuet vähenevät, osa hyvinvointialueen palveluverkkoon kuuluvista uusista hankkeista ei toteudu. Samaan aikaan täytyisi jo tehtyjen lainsäädäntömuutosten vuoksi vähentää sekä vammaisten että ikääntyneiden laitoshoidtoa eli uusia asuntoja tarvitaan jo pelkästään tähän tarkoitukseen (Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista 980/2012; Vammaispalvelulaki 675/2023). Osa palveluista voidaan pyrkiä toteuttamaan ostopalveluna, mihin kuitenkin liittyy useita haasteita. Kustannukset nousevat etenkin pienemmillä alueilla kilpailun puuttuessa, eikä sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain (612/2021) mukaan hyvinvointialueen vastuulle kuuluvia palveluja kokonaan voi ulkoistaa. Hyvinvointialueella on oltava järjestämisvastuunsa toteuttamisen edellyttämä riittävä oma palvelutuotanto. Suurimmilla paikkakunnilla on mahdollista syntyä markkinaehtoista asuntotuotantoa hyvinvointialueen tarpeisiin. Sitä kuitenkin säännellään vähemmän, jolloin asuntojen laatu heikentyä, mikä näkyy esimerkiksi siten, että yhteistiloja vähennetään ja asuntojen koko pienenee.

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 eriytymisen

vahvistumista.²² 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.²³ 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 (SopS 78/2002) ja YK:n taloudellisia, sosiaalisia ja sivistyksellisiä oikeuksia koskevassa kansainvälisessä yleissopimuksessa (TSS-sopimus, SopS 6/1976). 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 kohtuutasoisen 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 ja kansainvälisissä sopimuksissa määrättyä 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. Esitykseen ei sisälly muutoksia valtion tukeman

²² 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.

²³ 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.

asuntotuotannon tukimuotoihin sinänsä. Ne tulisivat jatkossakin olemaan asuntopolitiikan toteuttamisen keinoja, joilla turvataan myös asumiseen kytkeytyviä perus- ja ihmisoikeuksia. Asumisen tukijärjestelmä Suomessa tukee ensisijaisesti sellaisten henkilöiden ja ihmisryhmien asumista, joilla ei ole taloudellisia tai muita edellytyksiä järjestää huolehtia asumistarpeistaan itse. Lainsäädännön mukaan asunnot ja muu tuki suunnataan niille, joilla on suurin tarve. Sinänsä tukijärjestelmä ei ole riippuvainen rahoitusmuodosta eli siitä, tulevatko varat asuntorahastosta vai suoraan talousarviosta. Eduskunnalla olisi mahdollisuus päättää valtuuksien ja määrärahojen tasosta. Valtion asuntorahaston lakkauttamisella ei olisi olennaisia suoria vaikutuksia asumisen perusoikeuden toteutumiseen, jos asumisen tukimuodot ovat kattavasti käytössä ja määrärahat ja valtuudet riittävän korkealla tasolla.

Asuntorahastosta luopuminen voi merkitä 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 painoarvo vähenee ja sen jänne lyhenee hallituskauden tai talousarviovuoden mittaiseksi, on todennäköistä, ettei valtion panos asumisen perusoikeuden edistämiseen ole yhtä suuri kuin aiemmin. Kehysmenettely voi myös jatkossa aiheuttaa säästöpainetta valtion asuntotuotannon tukijärjestelmään, mikä toteutui jo vuosina 2024 ja 2025 erityisryhmien investointiavustuksen määrissä. 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 heikommalla mahdollisuudella 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.²⁴ Tavallisissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu esimerkiksi selvästi enemmän työttömiä ja muusta syystä työvoiman ulkopuolella olevia asukkaita kuin keskimäärin.²⁵ 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 miljoonaa euroon ja vuonna 2025 edelleen 15 miljoonaa euroon kuitenkin niin, että vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset

²⁴ Sosiaali- ja terveysministeriö 2024. Vuosien 2024 ja 2025 toimeentuloturva- ja sosiaali- ja terveyspalvelulainsäädännön muutosten yhteisvaikutukset eri ihmisryhmien perus- ja ihmisoikeuksien toteutumiseen.

²⁵ Valtion tukemien asuntojen asukasrakenneselvitys 2024.

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 ryhmien hankkeisiin. Korkotukilainalla rahoitettuun hankkeeseen ei siten voida myöntää investointiavustusta, vaikka erityisryhmään kuuluvien asuminen edellyttäisi esimerkiksi tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja. Vanhusasiavaltuutetun mukaan iäkkäiden määrän kasvu tulee kuitenkin vielä pitkään lisäämään edullisten, esteettömien ja ikääntyneiden palvelujen sekä omaishoitoon sopivien asuntojen ja asuinympäristöjen tarvetta. Avustusvaltuuden muutos lisää siten kustannuksia, ellei kyseessä ole vammaisille henkilöille tarkoitettu kohde, johon investointiavustusta myönnetään. Yhdessä korkotukilainavaltuuden laskun kanssa tämä tulisi vähentämään valtion tukemien erityisryhmien kohteiden rakentamista.

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.²⁶ Ulkomaalaistaustaiset ja vieraskieliset ovat jo yliedustettuina häättötilastoissa, tosin valtion tukemissa asunnoista häädetyt henkilöt ovat yleensä suomalaistaustaisia. Yleisesti häädot keskittyvät matalasti koulutetuille, perheettömille ja nuorille miehille. Valtion tukemista vuokra-asunnoista häädot ovat selvästi yleisempiä kuin muista asunnoista.²⁷ 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.²⁸

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

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

²⁷ Mahous, Nadine & Seppä, Meeri & Luotonen Niilo 2025. Häädot Suomessa 2015–2024: Datahuone-raportti 1/2025. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Osoitteessa: <https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/192835/datahuone-raportti-1-2025-haadot-suomessa-2015-2024.pdf?sequence=5&isAllowed=y>, s. 9–10, 23..

²⁸ Asunnottomat 2024. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Selvitys 2/2025. Osoitteessa: <https://www.varke.fi/fi/document/asunnottomat-2024>.

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 ulottaa kaikkiin lainoihin.

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. Vielä enemmän vaikutusta asuntorahaston säilyttämisellä olisi silloin, jos päätettäisiin pitää asuntorahastosta myönnettävät avustukset kehyksen ulkopuolella. 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, esimerkiksi Helsingissä lainvoimaisesta kaavasta valmiiksi rakennukseksi vie keskimäärin 5–6 vuotta. 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 lähes 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. Tässä vaiheessa valtion asuntorahaston säilyttäminen ei kaikilta osin poikkeaisi talousarvioon sulauttamisesta, sillä talousarviossa päätettäisiin joka tapauksessa asuntorahaston määrärahoista ja valtuuksista.

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.²⁹ Asuntorahastolle on ehdotettu esimerkiksi tehtäviä

²⁹ 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.

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.³⁰ 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 ongelmaksi muodostuisi se, miten rajanveto erityisryhmien ja tavallisten vuokra-asuntojen välillä tehtäisiin, kun niiden ominaisuuksissa ja sitä kautta kustannuksissa ei enää olisi eroja. Joitakin erityisryhmäkohteita, esimerkiksi senioriasuntoja, on mahdollista rahoittaa myös ilman investointiavustusta. Tällaisten asuntojen varustelutaso ja -ominaisuudet ovat lähellä niin sanottuja tavallisia vuokra-asuntoja, ja asuntoja voidaan käyttää myös muiden kuin tiettyyn erityisryhmään kuuluvien asuntoina. Asunnoissa ei siis ole investointiavustuslain velvoitetta käyttää niitä nimetyn erityisryhmän asumiseen, toisin kuin silloin kun investointiavustusta on myönnetty. Jos asuntojen rakentaminen rahoitetaan pelkällä korkotukilainalla, ei kohteeseen edellytetä rakennuskustannuksia nostavia tukipalveluiden tiloja tai kalliita tila- tai varusteratkaisuja. Jotta takausmaksun periminen olisi kattavaa, ja voidaan varmistua siitä, että vain tosiasiaassa erityisryhmien käyttöön tulevat hankkeet ovat poikkeuksen piirissä, on perusteltua sitoa poikkeus investointiavustuksen saamiseen.

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 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. Jotta takausmaksupoikkeus kattaisi kaikki erityisryhmien hankkeet, tulee ensisijaisesti huolehtia siitä, että erityisryhmien investointiavustuksen määräraha on riittävä valtion talousarviossa.

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. Valtion asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen takausmaksuja ei voida ohjata valtion tukemaan asuntotuotantoon tai takauskorvauskustannuksiin. Ehdotettu 0,5 prosentin takausmaksu on niin pieni, ettei sillä ole

³⁰ Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus 2015. Ympäristöministeriön raportteja 4/2015. Osoitteessa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4383-0>, s. 38.

valtiontalouteen juuri vaikutusta. Kaavamainen takausmaksu ei erottele riskiprofiililtaan erilaisia hankkeita tai yhteisöjä, eikä sillä näin ollen ole merkitystä myöskään riskienhallinnan näkökulmasta. Takausmaksu lisää rakennushankkeen kustannuksia ja vähentää näin valtion tukea.

6 Lausuntopalaute

6.1 Takausmaksujen käyttöönottoa koskevan esitysluonnoksen lausuntokierros 30.5.–31.8.2024

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 vuokraloyhtiönsä uudistuantantoa 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 omakustannusvuokralalla.

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 lainavaruksen 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.

6.2 Valtion asuntorahaston lakkauttamista ja takausmaksujen käyttöönottoa koskevan esitysluonnoksen lausuntokierros 12.5.–31.7.2025

Valtion asuntorahaston lakkauttamista ja takausmaksuja koskeva hallituksen esitysluonnos oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelussa 12.5.–31.7.2025. Vain yksittäiset lausunnonantajat kannattivat asuntorahaston lakkauttamista. Yleisesti lausunnonantajat totesivat, että kyseessä on periaatteellisesti merkittävä muutos asuntopolitiikassa. Lausuntojen perusteella ei ole selvää, miten jatkossa varmistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkäjänteinen rahoitus, valtion asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen ja vastasyklisyys yli hallituskausien.

Lausunnonantajien mukaan rahaston lakkauttaminen on ennen aikaista ja perusteetonta ilman suunnitelmaa valtion rahoituksen ja perus- ja ihmisoikeuksien turvaamisesta. Asuntorahaston olemassaolon perustelut eivät ole muuttuneet: valtion pysyvän tehtävän on katsottu edellyttävän rahastointia silloin, kun tehtävän hoitamiseen liittyvien määrältään huomattavien menoerien toteutuminen on vaikeasti ennakoitavissa. Sosiaali- ja terveysministeriö totesi, että vaikka asuntorahaston lakkauttaminen olisi vain tekninen muutos, yhdessä muiden tuettuun tuotantoon ja sosiaaliturvaan kohdistuvien heikennysten kanssa se voi aiheuttaa epätarkoituksenmukaisia riskejä ja muutoksia asuntopolitiikan toteuttamiseen. Lausunnonantajat katsoivat, että asumisen eriarvoisuuden vähentäminen ja heikoimmassa asemassa olevien asunto-olojen turvaaminen edellyttäisivät selkeää poliittista sitoutumista ja nykyistä vahvempaa taloudellista tukea. Lausunnonantajat pitivät välttämättömänä, että asuntorahaston lakkauttamisen ja asuntopolitiikan muutoksen yhteisvaikutukset sosiaaliturvaan tehtyihin muutoksiin selvitetään.

Lausunnonantajat olivat huolissaan myös siitä, että asuntotuotanto vähenee ja sitä kautta asumiskustannukset nousevat. Rahoituksen epävarmuus ja ennakoimattomuus lisää asuntoja rakennuttavien yhteisöjen riskejä ja vähentää tuotantoa, mikä voi johtaa asuntopulaan kasvukeskuksissa. Lausunnonantajien mukaan markkinaehtoinen tuotanto ei pysty korvaamaan valtion tukemaa asuntotuotantoa, jossa pystytään paremmin säätelemään rakentamisen laatua, määrää ja monipuolisuutta sekä vastaamaan erityisryhmien asumisen tarpeisiin.

Hyvinvointialueet kiinnittivät huomiota erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen. Yhdessä investointiavustuksen leikkauksen kanssa ehdotetut muutokset tekevät kaikista erityisryhmien hankkeista haastavia, suunnittelusta mahdotonta ja uhkaavat lisätä erilaisia asumisen ongelmia. Hyvinvointialueen kustannukset kasvavat ja mahdollisuudet hyvinvointialueen toteuttaa erityisryhmien lakisääteiset palvelut heikkenevät. Samalla erityisesti sekä ikääntyneiden ympärivuorokautisten asumisyksiköiden että edullisten, ikääntyneille sopivien asuntojen tarve lisääntyy.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies katsoi lausunnossaan, että esityksen tavoitteita, tarkoitusta ja toteuttamisvaihtojen arviointia tulisi täsmentää ja täydentää merkittävästi ennen esityksen antamista. Esitysluonnoksesta ei käy ilmi, mistä syystä ehdotettava laki on tarpeellinen, mitkä ovat sille asetetut tavoitteet, että sillä saavutetaan halutut tavoitteet, että se on tarkoituksenmukainen keino tavoitteiden saavuttamiseksi huomioiden erityisesti sen aiheuttamat mahdollisesti merkittävät kielteiset perus- ja ihmisoikeusvaikutukset. Esityksessä tulisi myös käydä ilmi, miten rahaston lakkauttamisen jälkeen perustuslain 19.4 §:n tehtävä toteutetaan perusoikeudet turvaavalla tavalla. Jatkovalmistelussa tulisi pohtia lainsäädännöllisiä keinoja perusoikeuksiin kohdistuvien, luonnoksessa selostettujen riskien hallitsemiseksi.

Hallituksen esityksen jaksoja 3 Tavoitteet, 4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset, 5 Muut toteuttamisvaihtoehdot, 7 Säännöskohtaiset perustelut ja 11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestysperustelut on täydennetty lausuntopalautteen perusteella. Asuntorahaston lakkauttamisen tavoite on korostaa eduskunnan budjettivaltaa asuntopolitiikassa ja parantaa

asuntorahoituksen tukien vertailtavuutta muiden budjettitalouden menojen kanssa. Takausmaksujen käyttöönoton tarkoitus on, että lainansaajat arvioivat nykyistä tarkemmin uusia investointejaan valtion tukemaan asuinrakentamiseen.

Esityksessä on lausuntoversioon verrattuna pyritty erottamaan tarkemmin jo tehtyjen muutosten vaikutukset nyt ehdotetuista. Edelleen jatkovalmistelussa on korostettu sitä, että esitys ei sisällä ehdotuksia, jotka sinällään heikentäisivät asumisen tukijärjestelmää. Sitä, millainen merkitys on asuntopolitiikan painopisteillä ja talousarviossa määrättävillä korkotukivaltuuden tasoilla ja avustusmäärärahoilla, on pyritty arvioimaan täsmällisemmin. Esityksessä tunnistettujen perus- ja ihmisoikeuksiin liittyvien riskien hallitseminen on mahdollista siten, että eduskunta turvaa talousarviossa riittävät asumisen tukijärjestelmän korkotukivaltuudet ja avustusmäärärahat.

Lausunnonantajista suurin osa ei edelleenkään kannattanut takausmaksujen käyttöönottoa uusille korkotukilainoille. Takausmaksu vähentäisi kohtuuhintaisen asuntotuotannon määriä, nostaisi vuokria ja olisi vastoin valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteita. Takausmaksu ei käytännössä auta riskienhallinnassa, eikä sillä juuri olisi merkitystä julkiselle taloudelle. Erityisryhmien asuntohankkeiden rajaamista takausmaksuvelvollisuuden ulkopuolelle kannatettiin. Poikkeussäännöksen muotoiluun ehdotettiin muutoksia niin, että mistään hyvinvointialueiden järjestämisvastuulla olevat hankkeista ei maksettaisi takausmaksua. Samoin edellisen lausuntopalautteen perusteella lisättyä mahdollisuutta sisällyttää takausmaksu vuokriin tai asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin kannatettiin. Erityisryhmiä koskevan poikkeuksen säännöskohtaisia perusteluja on täydennetty lausuntopalautteen perusteella siten, että olisi selvää, miksi poikkeus ehdotetaan rajattavaksi investointiavustusta saaneisiin ja opiskelijoihin. Esityksen perustelujen kohtia 4.1 Keskeiset ehdotukset ja 4.2.1 Taloudelliset vaikutukset on täydennetty valtiovaraministeriön lausunnon mukaisesti.

Valtiovaraministeriö katsoi, että Valtion asuntorahaston sulauttamisen yhteydessä tulisi vielä selvittää myös takauksen sisältävien korkotukilainojen myöntöprosessin riskienhallinnan kehittämistä ottaen huomioon vuokratulorahoituksen poikkeuksellisen korkeat lainoitusasteet ja pitkät laina-ajat. Aikataulusyistä ehdotusta ei ole mahdollista toteuttaa valtion asuntorahaston lakkauttamista koskevan valmistelun yhteydessä.

Valtiokonttori toi lausunnossaan esiin tarkentavia huomioita riskienhallinnasta ja toimivaltaisen viranomaisen näkökulmasta takausmaksusta ja valtion takausvastuusta liittyen lakien soveltamiseen. Takausmaksua koskevia säännöksiä ja niiden perusteltuja on muokattu ja riskienhallintaa koskevaa nykytilan kuvausta on täydennetty palautteen perusteella. Valtiokonttori ehdotti, että muutettaviksi ehdotettuihin lakeihin lisättäisiin säännös siitä, ettei valtiontakaus ole voimassa, ellei takausmaksua ole maksettu. Ehdotusta ei ole mahdollista toteuttaa valtion asuntorahaston lakkauttamista koskevan valmistelun yhteydessä, vaan se tullaan tarvittaessa valmistelemaan erikseen 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 maksettava Valtiokonttorille.

29 a §. Takausmaksu. Pykälässä säädettäisiin takausmaksusta, joka perittäisiin pääsääntöisesti kaikista uusista korkotukilainoista, jotka myönnetään asuntojen rakentamiseen, peruskorjaukseen tai hankintaan. Valtiontakauksesta perittäisiin lainansaajalta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä takausmaksu. Tarkoitus ei ole periä valtiontakauksesta markkinahintaa tai sitä korkeampaa hintaa, jolloin takausmaksu saattaisi estää hankkeiden toteutumista. 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 § momentin 1 kohdan mukaisesti. Vastaavasti takausmaksu olisi meno, joka voidaan asumisoikeusasunnoissa kattaa käyttövastikkeilla asumisoikeuslain 34 §:n mukaisesti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin takausmaksun määrästä. Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta. Tarkoitus ei ole periä valtiontakauksesta markkinahintaa tai sitä korkeampaa hintaa, jolloin takausmaksu saattaisi estää tai vaikeuttaa tarpeellisten hankkeiden toteutumista.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin poikkeuksista takausmaksun perimisessä erityisryhmille tarkoitetuissa hankkeissa. 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. Joitakin erityisryhmäkohteita on mahdollista rahoittaa myös ilman investointiavustusta, jolloin takausmaksu tulisi maksettavaksi. Näissä asunnoissa ei kuitenkaan ole velvoitetta käyttää sitä nimetyn erityisryhmän asumiseen, toisin kuin silloin kun investointiavustusta on myönnetty. Investointiavustuslain 11 §:n 1 momentin mukaan asuntoa, jonka rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen on myönnetty avustusta, on käytettävä avustusta myönnettäessä nimettyyn erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta. Jos asuntojen rakentaminen rahoitetaan pelkällä korkotukilainalla, ei kohteeseen edellytetä rakennuskustannuksia nostavia tukipalveluiden tiloja tai kalliita tila- tai varusteratkaisuja. Tällaisia asuntoja voidaan rakentaa esimerkiksi niin sanottuina senioriasuntoina, jolloin niiden varustelutaso ja -ominaisuudet ovat lähellä tavallisia vuokra-asuntoja. Asuntoja voidaan käyttää myös muiden kuin tiettyyn erityisryhmään kuuluvien asuntona.

37 §. Korkotuen lakkauttaminen. Pykälän viittaukset valtion asuntorahastoon poistettaisiin. Pykälässä säädettäisiin, että lainansaaja ainoastaan velvoitettaisiin 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 erotuksena ehdotetun 29 a §:n uuden korkotukilainan takausmaksusta. Pykälän 1 momenttiin tehtäisiin kielellinen muutos.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, että takausmaksun perii Valtiokonttori. Lisäksi 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.

7.3 Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

20 a §. *Takausmaksu.* Pykälässä säädettäisiin uusista korkotukilainoista perittävästä takausmaksusta. Valtiontakauksesta perittäisiin lainansaajalta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä 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 momentissa säädettäisiin takausmaksun määrästä. Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta. Tarkoitus ei ole periä valtiontakauksesta markkinahintaa tai sitä korkeampaa hintaa, jolloin takausmaksu saattaisi estää tai vaikeuttaa tarpeellisten hankkeiden toteutumista.

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 valtioneuvostokautuksesta

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 pakotäytäntöönpanossa.* 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 valtioneuvostokautuksista annetun lain 14 §:n 4 momentin kumoamisesta

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

2 §. Pykälässä säädettäisiin lain voimaantulosta.

7.12 Laki aravalainojen lainaehto- ja 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 Laki asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta

9 §. *Takausmaksu.* Pykälän 2 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon.

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

13 §. *Takautumisoikeus.* Pykälän 3 momentti kumottaisiin. Kumottava momentti sisältää viittauksen valtion asuntorahastoon.

16 §. *Seuraamusmaksu.* Pykälän 3 momentista poistettaisiin viittaus valtion asuntorahastoon.

7.14 Asuntokauppalaki

1 luku Yleiset säännökset

1 §. *Lain soveltamisala.* Pykälän 2 momentin 3 kohdan viittaus kumottuun asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021).

7.15 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).

7.16 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).

7.17 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).

7.18 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).

7.19 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).

7.20 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).

46 §. *Asukastoimikunta.* Pykälän 4 momentin viittaukset kumotun asumisoikeusasunnoista annetun lain 11, 13 ja 15 §:ään muutettaisiin viittaukseksi vastaaviin 1.1.2022 voimaan tulleen asumisoikeusasunnoista annetun lain 25, 26 ja 28 §:ään.

49 §. *Käyttövastike.* Pykälän 1 momentin 2 kohdan viittaus kumotun asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:ään muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleen asumisoikeusasunnoista annetun lain 33 §:ään.

57 §. *Viittaus asumisoikeusasunnoista annetun lain soveltamisesta.* Pykälän viittaus kumotun asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 a lukuun muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleen asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 lukuun.

62 §. *Lunastustakuurahasto.* Pykälän 1 momentin viittaus kumotun asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ään muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleen asumisoikeusasunnoista annetun lain 57 §:ään.

72 §. *Toiminnan lopettaminen sekä omaisuuden luovuttaminen.* Pykälän 3 momentin viittaus kumotun asumisoikeusasunnoista annetun lain 46 ja 47 §:ään muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleen asumisoikeusasunnoista annetun lain 79 ja 80 §:ään.

73 §. *Selvitystoimet.* Pykälän 2 momentin viittaus kumotun asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ään muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleen asumisoikeusasunnoista annetun lain 57 §:ään.

7.21 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. 1 §:ssä säädettäisiin lain kumoamisesta ja 2 §:ssä lain voimaantulosta.

7.22 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. 1 §:ssä säädettäisiin lain kumoamisesta ja 2 §:ssä lain voimaantulosta.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Valtion asuntorahastosta annetun lain sekä omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain asetuksenantovaltuudet ja näin ollen myös valtioneuvoston asetus valtion asuntorahastosta (286/2007), valtioneuvoston asetus omistusasuntokorkotukilainaksi hyväksymisestä (729/2006) ja asetus omistusasuntolainojen korkotuesta (1054/1994) kumoutuisivat.

Valtion asuntorahaston lakkauttamisesta johtuen myös ympäristöministeriöstä annetun valtioneuvoston asetuksen (1286/2015) 3 § tulee muutettavaksi.

9 Toimeenpano ja seuranta

Ympäristöministeriö, Varke ja Valtiokonttori seuraavat valtion asuntorahaston lakkauttamisen ja takausmaksun vaikutuksia. Asuntopolitiikan ja ehdotettujen muutosten vaikutuksia arvioidaan esimerkiksi seuraamalla valtion tukemien hankkeiden aloituksia, toteutuneita takauskorvauskustannuksia, asunnottomuuden ja häättöjen yleisyyttä sekä asumisen hinnan kehitystä. Ympäristöministeriö ryhtyy tarvittavien lakimuutosten valmisteluun, 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 korkeintaan 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. Talousarvioehdotuksessa vuodelle 2026 valtion tukeman asuntokannan avustuksiin on varattu 80,6 miljoonaa euroa.

11 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Perustuslain 3 §:n mukaan lainsäädäntövaltaa käyttää eduskunta, joka päättää myös valtiontaloudesta. Perustuslain 83 §:n mukaan eduskunta päättää varainhoitovuodeksi kerrallaan valtion talousarvion. Talousarvion ulkopuolinen rahasto on poikkeus tästä ja kaventaa eduskunnan budjettivaltaa. Perustuslain 87 §:n mukaan lailla voidaan säätää valtion rahaston jättämisestä talousarvion ulkopuolelle, jos valtion pysyvän tehtävän hoitaminen sitä välttämättä edellyttää. Rahastojen perustamiseen tulee eduskunnan budjettivallan turvaamiseksi suhtautua hyvin pidättyvästi (HE 1/1998 vp, s. 139). Asuntorahaston lakkauttaminen korostaisi näin ollen eduskunnan perustuslaissa säädettyä budjettivaltaa. Perustuslain 87 §:n mukaan talousarvion ulkopuolisen rahaston perustamista taikka tällaisen rahaston tai sen käyttötarkoituksen olennaista laajentamista tarkoittavan lakiehdotuksen hyväksymiseen vaaditaan eduskunnassa vähintään kahden kolmasosan enemmistö annetuista äänistä. Esitöiden mukaan on perusteltua, että budjettivallan kaventumisen vuoksi rahaston perustamista koskevalla päätöksellä on yksinkertaista enemmistöä laajempi tuki eduskunnassa. Sen sijaan rahaston lakkauttamiseen ei ole säädetty tavallisesta lainsäätämisjärjestyksestä poikkeavaa menettelyä.

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. Perusoikeussäännösten kokonaisuus korostaa muutenkin yhteiskunnan jäsenten omaa aktiivista toimintaa perusoikeuksien toteuttamisessa. (Hallituksen esitys eduskunnalle perustuslakien perusoikeussäännösten muuttamisesta HE 309/1993, s. 72). Oikeutta asuntoon ei ole turvattu subjektiivisena oikeutena myöskään tavallisessa lainsäädännössä. Poikkeuksia ovat tietyt erityisryhmät ja -tilanteet, joissa oikeus asumiseen turvataan yksiselitteisemmin. (sosiaalihuoltolaki 21 §).

Oikeus asuntoon kytkeytyy muihin perusoikeussäännöksiin. Asumisen perusoikeus tai oikeus asuntoon on ensinnäkin tärkeä muiden perustuslain 19 §:ssä turvattujen sosiaalisten perusoikeuksien kannalta. Oikeus sosiaaliturvaan 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). Julkinen valta toimeenpanee perustuslaissa säädettyä toimintavelvoitetta asumiseen liittyvien sosiaaliturvan muodossa sekä asuntotuotantoon kohdistuvilla tuilla (PeVL 14/2023 vp, PeVL 50/2024 vp ja PeVL 54/2024 vp). Valtion asuntorahastoa on käytetty keskeisenä asuntopolitiikan toteuttamisen ja sitä kautta asumisen perusoikeuden turvaamisen välineenä. Valtion tukeman asuntotuotannon rahoitus on kuitenkin mahdollista toteuttaa myös suoraan talousarviosta.

Suomi on sitoutunut kansainvälisiin sopimuksiin kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden turvaamiseksi ja asunnottomuuden poistamiseksi. YK:n taloudellisia, sosiaalisia ja sivistyksellisiä oikeuksia koskevan yleissopimuksen (TSS-sopimus) mukaan sopimusvaltiot tunnustavat jokaiselle oikeuden saada itselleen ja perheelleen tyydyttävä elintaso, joka käsittää riittävän ravinnon, vaatetuksen ja sopivan asunnon, sekä oikeuden elinehtojen jatkuvaan parantamiseen (11 artikla). Sopimusvaltiot ryhtyvät tarpeellisiin toimenpiteisiin varmistaa, että tämä oikeus toteutetaan. Sopimusta valvova TSS-komitea on oikeutta sopivaan asuntoon koskevassa yleiskommentissaan 4/1991 muun ohella korostanut sopimusvaltioiden velvollisuutta kiinnittää erityistä huomiota muita heikommassa asemassa oleviin ryhmiin. Vuonna 2021 TSS-komitea suositteli, että Suomi ehkäisee asunnottomuutta muun muassa lisäämällä hätämajoituskapasiteettia ja kohtuuhintaisten asuntojen saatavuutta koko maassa sekä tarjoamalla sosiaalista tukea ja varmistamalla, etteivät asunnon- ja vuokravälitystoimistot syrji käytännössään tiettyjä ryhmiä, kuten maksuhäiriömerkintöjä saaneita, vankilasta vapautuneita ja yhteiskuntapalvelua suorittaneita, seksuaali- ja sukupuolivähemmistöihin kuuluvia henkilöitä ja maahanmuuttajia.

Uudistetussa Euroopan sosiaalisessa peruskirjassa (SopS 80/2002) vahvistetaan jokaisen oikeus suojeluun köyhyyttä ja sosiaalista syrjäytymistä vastaan (30 artikla) sekä asuntoon (31 artikla). Suomi on sitoutunut ryhtymään toimiin, joiden tarkoituksena on edistää kohtuutasoisen asunnon saantia, ehkäistä ja vähentää asunnottomuutta pyrkien sen asteittaiseen poistamiseen sekä asumisen kustannusten tekemiseen kohtuullisiksi siten, että niilläkin, joilla ei ole riittäviä varoja, on mahdollisuus asumiseen (31 artikla). Peruskirjan osapuolet ovat lisäksi sitoutuneet edistämään vammaisten henkilöiden täysipainoista yhteiskuntaan sopeutumista ja yhteiskunnalliseen elämään osallistumista muun muassa järjestämällä heille asumisen (15 artikla), edistämään perhe-elämän taloudellista, sosiaalista ja oikeudellista suojelua muun

muassa perheasuntoja rakentamalla (16 artikla), turvaamaan alueillaan laillisesti oleskeleville siirtotyöläisille asunto-olojen osalta lainsäädännössään ja hallintoviranomaisten valvonnassa yhtä edullisen kohtelun kuin omille kansalaisilleen (19 artikla) sekä toteuttamaan ja edistämään asianmukaisia toimia, joiden tarkoituksena on antaa ikääntyneille henkilöille mahdollisuus valita vapaasti elämäntapansa ja viettää itsenäistä elämää tutussa ympäristössään niin kauan kuin he itse haluavat ja ovat siihen kykeneviä muun muassa huolehtimalla heidän tarpeitaan sekä terveydentilaansa vastaavien asuntojen tai riittävien asumisen tukipalvelujen saatavuudesta (23 artikla).

Vammaisten henkilöiden oikeuksista solmitun YK:n yleissopimuksen (SopS 27/2016) 28 artiklan mukaan sopimuspuolet tunnustavat vammaisten henkilöiden oikeuden riittävään omaan ja perheidensä elintasoon, kuten riittävään ravintoon, vaatetukseen ja asumiseen, sekä elinolojen jatkuvaan paranemiseen ja toteuttavat asianmukaiset toimet tämän oikeuden toteutumisen turvaamiseksi ja edistämiseksi ilman syrjintää vammaisuuden perusteella. Sopimuspuolet myös tunnustavat vammaisten henkilöiden oikeuden sosiaaliturvaan ja tämän oikeuden nauttimiseen ilman syrjintää vammaisuuden perusteella sekä toteuttavat asianmukaiset toimet tämän oikeuden toteutumisen turvaamiseksi ja edistämiseksi, muun muassa toimilla, joilla varmistetaan vammaisten henkilöiden yhdenvertainen pääsy julkisten asunto-ohjelmien piiriin. Lisäksi yleissopimuksen 19 artiklan mukaan sopimuspuolet tunnustavat kaikkien vammaisten henkilöiden yhdenvertaisen oikeuden elää yhteisössä, jossa heillä on muiden kanssa yhdenvertaiset valinnanmahdollisuudet. Sopimuspuolet toteuttavat tehokkaat ja asianmukaiset toimet tehdäkseen vammaisille henkilöille helpommaksi nauttia tästä oikeudesta täysimääräisesti sekä helpottaakseen heidän täysimääräistä osallisuuttaan ja osallistumistaan yhteisöön, muun muassa varmistamalla, että vammaisilla henkilöillä on yhdenvertaisesti muiden kanssa mahdollisuus valita asuinpaikkansa sekä se, missä ja kenen kanssa he asuvat, eivätkä he ole veloitettuja käyttämään tiettyä asuinjärjestelyä. Sopimuksen täytäntöönpanoa valvova vammaisten henkilöiden oikeuksien komitea on yleiskommentissaan 5/2017 todennut, että 19 artiklan täytäntöönpanemiseksi sopimuspuolten tulee muun ohella osoittaa varoja kohtuuhintaisten ja esteettömien asuntojen ja ympäristöjen rakentamiseen. Ottaen huomioon myös artiklan 28 määräykset vammaisten henkilöiden ei tulisi joutua itse maksamaan vammaan liittyviä kustannuksia. Komitea antoi päätelmänsä Suomen ensimmäisen raportoinnin perusteella vuonna 2025. Komitea ilmaisi huolensa riittämättömistä toiminnoista laitosten asumisen vähentämiseksi ja suositteli kehittämään kansallisesti yhdenmukaista, oikeusperustaista lainsäädäntöä ja toimintatapoja muun muassa esteettömien asuntojen saatavuuden parantamiseksi.

Lapsen oikeuksia koskevan YK:n yleissopimuksen 27 artiklan mukaan sopimusvaltiot tunnustavat jokaisen lapsen oikeuden hänen ruumiillisen, henkisen, hengellisen, moraalisen ja sosiaalisen kehityksensä kannalta riittävään elintasoon. Vanhemmilla tai muilla lapsen huollosta vastaavilla on ensisijainen velvollisuus kykyjensä ja taloudellisten mahdollisuuksiensa mukaisesti turvata lapsen kehityksen kannalta välttämättömät elinolosuhteet, mutta sopimusvaltiot ryhtyvät kansallisten olosuhteidensa ja varojensa mukaisesti tarpeellisiin toimiin tukeakseen heitä tämän oikeuden toteuttamisessa sekä antavat tarvittaessa aineellista apua ja tukevat ohjelmia, joissa kiinnitetään huomiota erityisesti ravintoon, vaatetukseen ja asumiseen. Lapsen oikeuksien komitean julkista budjetointia koskevan yleiskommentin 19/2016 mukaan sopimusvaltion tulisi osoittaa, että kaikki mahdollinen on tehty kaikkien lasten taloudellisten, sosiaalisten ja kulttuuristen oikeuksien toteuttamiseksi. Oikeuksien toteutumisen tasoa ei tulisi myöskään lähtökohtaisesti heikentää. Komitea on vuonna 2023 Suomen määräaikaishuoltopöytäkirjoja koskevissa loppupäätelmissä suosittelut tältä osin muun muassa, että Suomi toteuttaa järjestelmän, jonka avulla seurataan lapsille suunnattujen resurssien kohdentamista, käyttöä ja valvontaa kaikkialla sopimusvaltiossa, mukaan lukien hyvinvointialueet ja kunnat, ja arvioi kaikilla aloilla, miten tehdyt investoinnit palvelevat lapsen

etua sekä määrittelee budjettipolitiikan, joka koskee heikossa tai haavoittuvassa asemassa olevia lapsia, kuten vammaisia, vähemmistöryhmiin kuuluvia ja köyhyydessä eläviä lapsia sekä turvapaikanhakija-, pakolais- ja maahanmuuttajalapsia. Lisäksi komitea suositteli, että Suomi kehittää toimenpiteitä, joilla ehkäistään asunnottomuutta, ja tarjoaa kiireellisesti asianmukaisen ja pitkäaikaisen sosiaalisen asunnon ja muita tukitoimenpiteitä niitä tarvitseville perheille.

Suomen kansainvälisiä ihmisoikeusvelvoitteita toteutettaessa valtion tukemalla asuntotuotannolla on merkitystä erityisesti haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten kannalta. Erityisryhmille, kuten ikääntyneille, asunnottomille ja vammaisille henkilöille, tarkoitettujen asuntojen osuus on viime vuosina painottunut ja oli vuonna 2023 noin neljäsosa valtion tukemasta asuntokannasta. Niin sanotut tavalliset valtion tukemat vuokra-asunnot on tarkoitettu pienituloisille ja vähävaraisille kotitalouksille. Tukijärjestelmiä koskevassa lainsäädännössä on menettelyt kohdentumisen varmistamiseksi, kuten asukasvalintasäännökset ja asuntojen käyttörajoitukset sekä näitä koskevat valvontamekanismit. Tämän lisäksi valtion tukemilla asunnoilla, joihin asukkaat valitaan julkisena hallintotehtävänä lakisääteisten kriteerien perusteella, on huomattava merkitys ihmisille, joilla on pienituloisuuden ja vähävaraisuuden lisäksi muitakin vaikeuksia löytää asuntoa vapailta markkinoilta, esimerkiksi maksuhäiriömerkintöjen tai kohtaamansa syrjinnän vuoksi.

Ympäristöministeriö on asettanut ohjelman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi vuoteen 2027 mennessä. Ohjelman tavoitteena on kohdentaa kohtuuhintaisia ja valtion tukemia asuntoja, myös tarvittavia pieniä tuetun asumisen yksiköitä, riittävästi pitkäaikaisasunnottomille sekä vakiinnuttaa pitkäaikaisasunnottomuuden vastainen työ sellaiselle tasolle, että pitkäaikaisasunnottomuus ei ohjelmakauden jälkeen lähde nousuun. Korkotukivaikuttavuus kohdennetaan niin, että erityisryhmien kohteista painotetaan ensisijaisesti vammaisten henkilöiden ja pitkäaikaisasunnottomien kohteita. Suomen ihmisoikeusvelvoitteiden toteuttaminen ja asumisen perusoikeuden turvaaminen voisi vaikeutua silloin, jos esimerkiksi väestön ikääntymisen tai taloudellisten vaikeuksien lisääntymisen kautta se joukko, joka ei onnistu löytämään asuntoa vapailta markkinoilta suurenee, eikä valtion tukema asuntokanta ole riittävä tai sitä ei rakenneta riittävästi vastaamaan heidän tarpeisiinsa.

Perustuslain 22 §:n mukaan julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien ja ihmisoikeuksien toteutuminen. Valtion asuntorahastoa on käytetty keskeisenä asuntopolitiikan toteuttamisen ja sitä kautta asumisen perusoikeuden turvaamisen välineenä. Valtion tukeman asuntotuotannon rahoitus on kuitenkin mahdollista toteuttaa myös suoraan talousarviosta. Valtion asuntorahaston lakkauttamisella ei yksin olisi välittömiä vaikutuksia haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten oikeuksien toteutumiseen. Rahaston lakkauttaminen ei vaikuta myöskään Suomen ihmisoikeusvelvoitteisiin tai julkisen vallan velvollisuuteen edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Valtion tukea asuntotuotantoon jatkettaisiin budjettirahoitteisesti. Tukea voidaan jatkossakin eduskunnan päätöksin ja valtioneuvoston vahvistamalla käyttösuunnitelmalla kohdentaa erityistä tukea tarvitseville ryhmille ja kohdentumiseen voidaan vaikuttaa myös kehittämällä asukasvalintasääntelyä.

Perustuslain 19 §:n 4 momentin ei voida katsoa kiinnittyvän mihinkään tiettyyn asumisen tuen muotoon. Julkisen vallan velvoitteita olisi mahdollista toimeenpanna myös muulla tavoin kuin Suomessa käytössä olevilla asuntorahoituksen tukimuodoilla. Perustuslain 19 §:stä ei johdu estettä myöskään sille, että asumiseen liittyvien etuuksien saajaryhmä siirtyy yhdestä etuusjärjestelmästä toiseen. Sääntelyn arvioinnissa merkitystä on kuitenkin sillä, millaiseksi tuensaajien asema muodostuu muutoksen myötä (PeVL 59/2016 vp). Käytännössä sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettu asuntotuotanto on vakiintunut ja toimivaksi todettu tapa turvata osaltaan oikeutta asuntoon, ja se säilyisi keskeisenä asumisen perusoikeutta turvaavana keinona myös jatkossa. Asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen julkisen vallan tulee

pystyä huolehtimaan perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädetystä tehtävästä budjettitalouden keinoin, esimerkiksi päättämällä riittävästä korkotukivaltuudesta ja määrärahoista.

Perustuslain 19 §:n 4 momentissa julkiselle vallalle asetettu toimeksianto edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asunnon järjestämistä samoin kuin perustuslain 22 §:ään sisältyvä yleinen toimeksianto turvata perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen ovat merkityksellisiä erityisesti lainsäätäjän toiminnassa, ja ne on otettava huomioon myös budjettivaltaa käytettäessä (PeVL 44/2014 vp ja PeVL 32/2014 vp). Nämä toimeksiannot on otettava huomioon muun muassa silloin, kun eduskunta tekee päätöksiä valtion tukeman asuntorakentamisen rahoitukseen käytettävissä olevista korkotukivaltuuksista ja tukimäärärahoista. Esityksellä ei ehdoteta heikennyksiä asumisen tukijärjestelmiin, eikä muuteta valtion tukeman asuntotuotannon tukimuotoja. Asuntorahaston lakkauttaminen on lähinnä tekninen muutos, jos korkotukivaltuudet ja valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitetut määrärahat säilytetään riittävällä tasolla ja niiden kehyskohtelu takaa tukien joustavan hyväksymismenettelyn.

Myös ehdotetuilla takausmaksuilla on liityntä 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.

Perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Vaatimus yhdenvertaisesta kohtelusta kohdistuu myös lainsäätäjään. Esityksen 2. lakiehdotuksen 29 a §:n mukaan opiskelija-asuntohankkeissa tai hankkeissa, joihin on myönnetty erityisryhmien investointiavustusta, takausmaksuvelvollisuutta ei olisi. Poikkeus asettaisi siten erityisryhmien hankkeet ja välillisesti erityisryhmiin kuuluvat henkilöt eri asemaan kuin muut valtion tukemat hankkeet ja niiden tulevat asukkaat, vaikka takausmaksulla arvioidaankin olevan vain vähäinen vaikutus vuokriin.

Perustuslain 6 §:ssä ei kielletä kaikenlaista erontekoa ihmisten välillä, vaikka erottelu perustuisi syrjintäsäännöksessä nimenomaan mainittuun syyhyn. Eri asemaan asettaminen henkilöön liittyvän syyn perusteella on mahdollista vain hyväksyttävällä perusteella. Olennaista on, voidaanko erottelu perustella perusoikeusjärjestelmän kannalta hyväksyttävällä tavalla (HE 309/1993 vp, s. 44/I). Hyväksyttävän perusteen on perustuslakivaliokunnan käytännössä edellytetty olevan asiallisessa ja kiinteässä yhteydessä lain tarkoitukseen (PeVL 44/2010 vp, s. 5–6; PeVL 77/2022 vp, kohta 9). Perustuslakivaliokunnan käytännössä on myös vakiintuneesti korostettu, ettei yhdenvertaisuusperiaatteesta voi johtua tiukkoja rajoja lainsäätäjän harkinnalle pyrittäessä kulloisenkin yhteiskuntakehityksen vaatimaan sääntelyyn (mm. PeVL 18/2025 vp, s. 2). Perustuslakivaliokunnan käytännössä on tunnustettu, että lainsäädännölle on ominaista, että se kohtelee tietyn hyväksyttävän yhteiskunnallisen intressin vuoksi ihmisiä eri tavoin edistääkseen muun muassa tosiasiallista tasa-arvoa (PeVL 1/2017 vp, s. 3, PeVL 31/2014 vp, s. 3/I, PeVL 18/2025 vp, kohta 3).

Erityisryhmiä koskevan poikkeuksen tavoitteena on varmistaa, ettei takausmaksu estä tai vaikeuta uusien erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista. Erityisryhmiin kuuluu sellaisia, joiden asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet. Usein asuminen myös edellyttää tiloja tai varusteita, jotka voivat nostaa hankkeen kustannuksia tavallisiin asuntoihin verrattuna. Erityisryhmien asuntotuotannon ja opiskelija-asuntolainojen jääminen takausmaksun ulkopuolelle on perusteltavissa perustuslain 19 §:n 4 momentin asumisen

edistämistehtävän kautta. Erityistä tukea tarvitsevat ryhmät, kuten huonokuntoiset ja muistisairaat ikääntyneet, vammaiset henkilöt, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, asunnottomat henkilöt sekä opiskelijat tarvitsevat valtion tukemaa asuntotuotantoa löytääkseen asunnon ja pystyäkseen rahoittamaan asumisensa. Heidän valinnanvaihtohehtonsa asuntomarkkinoilla ovat muita ryhmiä suppeammat, eivätkä he useissa tapauksissa pysty järjestämään asumistaan omatoimisesti. Koska nämä erityisryhmät tarvitsevat erityistä tukea asumiseensa, on perusteltua, että heille tarkoitettuihin asuntohankkeisiin myönnettyistä lainoista ei peritä takausmaksua.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan valtion asuntorahastosta annettu laki (1144/1989).

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3 §

Kumottavan valtion asuntorahastosta annetun lain 4 §:n 1 momentin 3 kohdan ja 5 §:n säännöksiä sovelletaan valtion asuntorahaston tilinpäätöksen hyväksymiseen ja allekirjoittamiseen, tilintarkastukseen ja tilinpäätöksen vahvistamiseen vuodelta 2025.

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 takausmaksu. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta.

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 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 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 tarkoitettun korkokannan mukaan lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Jos palautusta tai korkoa ei makseta määräajassa, erääntyneelle määrälle on suoritettava vuotuista viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettun 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. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain 29 a §:ssä tarkoitettua takausmaksua ei peritä, jos lainansaaja on lain voimaan tullessa hakenut kohteen rakennussuunnitelmien ja -kustannusten tai perusrakennussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksymistä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

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 takausmaksu. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta.

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. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain 20 a §:ssä tarkoitettua takausmaksua ei peritä, jos lainansaaja on lain voimaan tullessa hakenut kohteen rakennussuunnitelmien ja -kustannusten tai perusparannussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksymistä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

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 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:

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.

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

asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvostokautesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvostokautesta annetun lain (941/2014) 13 §:n 3 momentti, sekä

muutetaan 9 §:n 2 momentti, 12 §:n 2 momentti, 16 §:n 3 momentti, sellaisena kuin niistä on 16 §:n 3 momentti laissa 1009/2024, seuraavasti:

9 §

Takausmaksu

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

12 §

Takauskorvauksen maksaminen

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

16 §

Seuraamusmaksu

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

14.

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 .

15.

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 .

16.

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 .

17.

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 .

18.

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 .

19.

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 .

20.

Laki

asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain (1072/1994) 1 §:n 1 momentti, 46 §:n 4 momentti, 49 §:n 1 momentin 2 kohta, 57 §, 62 §:n 1 momentti, 72 §:n 3 momentti ja 73 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 57 § ja 73 §:n 2 momentti laissa 128/2003, 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.

46 §

Asukastoimikunta

Jollei asumisoikeusyhdistyksen säännöissä toisin määrätä, asukastoimikunta voi yhdistyksen puolesta antaa asumisoikeusasunnoista annetun lain 25 §:ssä tarkoitettua luvaa ja käyttää 26 §:ssä tarkoitettua oikeutta sekä ottaa vastaan 25 ja 28 §:ssä tarkoitettuja ilmoitukset.

49 §

Käyttövastike

Asumisoikeusyhdistyksessä käyttövastike jakautuu:

2) yhdistyksen kokouksessa päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan yhdistyksen muut asumisoikeusasunnoista annetun lain 33 §:n mukaiset menot.

57 §

Viittaus asumisoikeusasunnoista annetun lain soveltamisesta

Sen lisäksi, mitä tässä luvussa säädetään, asumisoikeusyhdistysten tilinpäätöksiin sovelletaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 luvun säännöksiä.

62 §

Lunastustakuurahasto

Sen turvaamiseksi, että asumisoikeuden haltija saa asumisoikeusasunnoista annetun lain 57 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa lunastuksen asumisoikeudestaan, on asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto.

72 §

Toiminnan lopettaminen sekä omaisuuden luovuttaminen

Viranomaisen luvasta tässä pykälässä tarkoitettuun purkamiseen ja luovuttamiseen säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 79 ja 80 §:ssä.

73 §

Selvitystoimet

Yhdistyksen purkautuessa on ensin maksettava velat ja sen jälkeen suoritettava asumisoikeudestaan luopuville asumisoikeusasunnoista annetun lain 57 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset. Yhdistyksen varat, jotka jäävät jäljelle velkojen maksun ja asumisoikeudestaan luopuvien lunastussuoritusten jälkeen, siirtyvät 62 §:ssä tarkoitetulle lunastustakuurahastolle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

21.

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 .

22.

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 2.10.2025

Pääministeri

Petteri Orpo

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala

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 maksettava

29 a §

Takausmaksu

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

Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta.

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 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 *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 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

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 *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 asettamallaan 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 valtiontakauksesta takausmaksu. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain 29 a §:ssä tarkoitettua takausmaksua ei peritä, jos lainansaaja on lain voimaan tullessa hakenut kohteen rakennussuunnitelmien ja -kustannusten tai perussuunnitelmien ja -

Voimassa oleva laki

Ehdotus

kustannusten hyväksymistä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

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 takausmaksu. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta.

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

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

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

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 säädetyistä*.

Takausmaksut tuloutetaan valtion asuntorahastoon.

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. Takausmaksun suuruus on yksi prosentti vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain 20 a §:ssä tarkoitettua takausmaksua ei peritä, jos lainansaaja on lain voimaan tullessa hakenut kohteen rakennussuunnitelmien ja -kustannusten tai perusparannussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksymistä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Soveltamisala ja suhde valtionavustuslakiin

Soveltamisala ja suhde valtionavustuslakiin

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

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

9 §

9 §

Muu rahoitus

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.

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 takautumiskorvaus korkoineen valtion asuntorahastoon.

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

(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.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

6.

Laki

vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksen mukaisesti annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksen (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 §

8 §

Takausmaksu

Takausmaksu

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille,
joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

12 §

12 §

Takauskorvauksen maksaminen

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.

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

13 §

13 §

Takautumisoikeus

Takautumisoikeus

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Valtiokonttorin on tuloutettava takautumiskorvaus korkoineen valtion asuntorahastoon.

16 b §

Seuraamusmaksun täytäntöönpano ja tiedoksianto

Seuraamusmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 §

Luovutushinta

Sallitun luovutushinnan ylittävä myyntihinnan osa on maksettava valtion asuntorahastoon.

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Soveltamisala

Soveltamisala

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

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

86 §

86 §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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.

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

Lakia sovelletaan myös
asumisoikeusasunnoista annetun lain

Voimassa oleva laki

Ehdotus

(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.

(393/2021) mukaisten asumisoikeusyhdistysten 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 §

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

asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvostokautta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvostokautta annetun lain (941/2014) 13 §:n 3 momentti, sekä
muutetaan 9 §:n 2 momentti, 12 §:n 2 momentti, 16 §:n 3 momentti, sellaisena kuin niistä on 16 §:n 3 momentti laissa 1009/2024, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 §

Takausmaksu

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille,
joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

12 §

Takauskorvauksen maksaminen

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

13 §

Takautumisoikeus

*Valtiokonttorin on tuloutettava
takautumiskorvaus korkoineen valtion
asuntorahastoon.*

16 §

Seuraamusmaksu

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

9 §

Takausmaksu

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille.

12 §

Takauskorvauksen maksaminen

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

13 §

Takautumisoikeus

(kumotaan)

16 §

Seuraamusmaksu

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

14.

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:

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 .

15.

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 .

16.

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;

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

17.

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:

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 .

18.

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 ja moneen eri 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 ja moneen eri 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 .

19.

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;

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

20.

Laki

asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain (1072/1994) 1 §:n 1 momentti, 46 §:n 4 momentti, 49 §:n 1 momentin 2 kohta, 57 §, 62 §:n 1 momentti, 72 §:n 3 momentti ja 73 §:n 2 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 57 § ja 73 §:n 2 momentti laissa 128/2003, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Soveltamisala

Soveltamisala

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.

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.

46 §

46 §

Asukastoimikunta

Asukastoimikunta

Jollei asumisoikeusyhdistyksen säännöissä toisin määrätä, asukastoimikunta voi yhdistyksen puolesta antaa asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 §:ssä tarkoitetun luvan ja käyttää 13 §:ssä tarkoitettua oikeutta sekä ottaa vastaan 11 ja 15 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset.

Jollei asumisoikeusyhdistyksen säännöissä toisin määrätä, asukastoimikunta voi yhdistyksen puolesta antaa asumisoikeusasunnoista annetun lain 25 §:ssä tarkoitetun luvan ja käyttää 26 §:ssä tarkoitettua oikeutta sekä ottaa vastaan 25 ja 28 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset.

49 §

Käyttövastike

Asumisoikeusyhdistyksessä käyttövastike jakautuu:

2) yhdistyksen kokouksessa päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan yhdistyksen muut asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 §:n mukaiset menot.

57 §

Viittaus asumisoikeusasunnoista annetun lain soveltamisesta

Sen lisäksi, mitä tässä luvussa säädetään, asumisoikeusyhdistysten tilinpäätöksiin sovelletaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 a luvun säännöksiä.

62 §

Lunastustakuurahasto

Sen turvaamiseksi, että asumisoikeuden haltija saa asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa lunastuksen asumisoikeudestaan, on asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto.

72 §

Toiminnan lopettaminen sekä omaisuuden luovuttaminen

Viranomaisen luvasta tässä pykälässä tarkoitettuun purkamiseen ja luovuttamiseen säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 46 ja 47 §:ssä.

73 §

49 §

Käyttövastike

Asumisoikeusyhdistyksessä käyttövastike jakautuu:

2) yhdistyksen kokouksessa päätettävään vastikkeeseen, jolla katetaan yhdistyksen muut asumisoikeusasunnoista annetun lain 33 §:n mukaiset menot.

57 §

Viittaus asumisoikeusasunnoista annetun lain soveltamisesta

Sen lisäksi, mitä tässä luvussa säädetään, asumisoikeusyhdistysten tilinpäätöksiin sovelletaan asumisoikeusasunnoista annetun lain 11 luvun säännöksiä.

62 §

Lunastustakuurahasto

Sen turvaamiseksi, että asumisoikeuden haltija saa asumisoikeusasunnoista annetun lain 57 §:ssä tarkoitetussa tapauksessa lunastuksen asumisoikeudestaan, on asumisoikeusyhdistysten lunastustakuurahasto.

72 §

Toiminnan lopettaminen sekä omaisuuden luovuttaminen

Viranomaisen luvasta tässä pykälässä tarkoitettuun purkamiseen ja luovuttamiseen säädetään asumisoikeusasunnoista annetun lain 79 ja 80 §:ssä.

73 §

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Selvitystoimet

Selvitystoimet

Yhdistyksen purkautuessa on ensin maksettava velat ja sen jälkeen suoritettava asumisoikeudestaan luopuville asumisoikeusasunnoista annetun lain 23 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset. Yhdistyksen varat, jotka jäävät jäljelle velkojen maksun ja asumisoikeudestaan luopuvien lunastussuoritusten jälkeen, siirtyvät 62 §:ssä tarkoitetulle lunastustakuurahastolle.

Yhdistyksen purkautuessa on ensin maksettava velat ja sen jälkeen suoritettava asumisoikeudestaan luopuville asumisoikeusasunnoista annetun lain 57 §:ään perustuvat asumisoikeuksien lunastukset. Yhdistyksen varat, jotka jäävät jäljelle velkojen maksun ja asumisoikeudestaan luopuvien lunastussuoritusten jälkeen, siirtyvät 62 §:ssä tarkoitetulle lunastustakuurahastolle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .