

## Hallituksen esitys valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista **LUONNOS**

### ESITYKSEN PÄÄASIAALLINEN SISÄLTÖ

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaan otetaan käyttöön takausmaksut (0,5 %) uusissa valtion tukemien vuokra-asuntojen korkotukilainoissa, mutta rajataan erityisryhmien vuokra-asuntojen korkotukilainat takausmaksun ulkopuolelle.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta sekä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston antamasta lakia. Takausmaksujen käyttöönottoa ehdotetaan asuntorakentamisen ns. pitkiin ja lyhyisiin korkotukilainoihin. Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista. Vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston antamasta lainan mukaan takausmaksun osalta takausmaksua koskeva säännös päivitetäisiin vastaamaan pitkään ja lyhyeen korkotukilainoihin ehdotettua säännöstä.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan päivitettäväksi lainsäädännössä olevat viittaukset asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin.

Lakimuutokset on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.6.2025.

---

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT .....	3
1 Asian tausta ja valmistelu .....	3
1.1 Tausta .....	3
1.2 Valmistelu .....	3
2 Nykytila ja sen arviointi.....	3
3 Tavoitteet .....	6
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset .....	7
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	7
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	7
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset .....	7
4.2.2 Vaikutukset toimijoihin ja Aran tukemien asuntohankkeiden toteutumiseen .....	7
4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	8
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot .....	8
6 Lausuntopalaute .....	8
7 Säännöskohtaiset perustelut .....	8
8 Voimaantulo .....	9
9 Toimeenpano ja seuranta .....	9
10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys .....	9
LAKIEHDOTUKSET .....	10
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	10
Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	11
Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä annetun lain 8 § muuttamisesta.....	12
LIITE .....	13
RINNAKKAISTEKSTIT .....	13
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	13
Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	14
Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä annetun lain 8 § muuttamisesta.....	15

## PERUSTELUT

### 1 Asian tausta ja valmistelu

#### 1.1 Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan hallitus suhtautuu vakavasti takaus- ja takuuvastuisiin liittyviin julkisen talouden riskeihin. Valtion takauksien ja takuiden arviointi- ja myöntöprosessia kehitetään riskit kattavammin huomioivaksi ja takauksista lähtökohtaisesti peritään aina asianmukainen takausmaksu. Takausmaksujen periminen otetaan käyttöön kattavasti myös asuntorahoituksessa. Hallitusohjelman mukaan otetaan käyttöön takausmaksut (0,5 %) uusissa valtion tukemissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa, mutta rajataan erityisryhmien asuntotuotanto takausmaksun ulkopuolelle. (Hallitusohjelma s. 14 ja 123)

#### 1.2 Valmistelu

Asia on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran (jäljempänä Ara) ja Valtiokonttorin kanssa.

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelu.fi –palvelussa 30.5.2024–31.8.2024. Lausuntoja pyydettiin valtion tukemia asuntoja omistavilta yhteisöiltä, keskeisiltä etujärjestöiltä, kunnilta, pankeilta sekä keskeisiltä valtion viranomaisilta ja ministeriöiltä. Myös jakelulistalla ulkopuolisilla oli mahdollisuus antaa lausunto.

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

### 2 Nykytila ja sen arviointi

#### *Korkotuki- ja takauslainat vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoon*

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea. Korkotukilainoihin liittyy aina myös valtioneuvoston Ara päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi valtion talousarviossa vuosittain vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa. Korkotukijärjestelmän tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille sekä reaalisesti vakaa asumismenojen kehitys. Tuki valtion tukemaan asuntotuotantoon maksetaan valtion asuntorahastosta (VAR).

Pitkistä korkotukilainoista säädetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä pitkä korkotukilaki). Pitkässä korkotukilainoissa 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 on korkotukilain nojalla nimennyt, taikka tällaisen yhteisön välittömässä määräysvallassa oleva osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Vuokra-asuntojen osalta korkotukilainan saajana voi olla myös sellainen yleishyödylliseksi nimeämätön kiinteistöosakeyhtiö, joka täyttää korkotukilainoissa säädetty edellytykset yhtiön toimialasta, toiminnasta ja vakavaraisuudesta.

Valtio tukee vuokra-asuntojen rakentamista myös ns. lyhyillä korkotukilainoilla. Lyhyistä korkotukilainoista säädetään laissa vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016, jäljempänä lyhyt korkotukilaki). Lyhyen korkotukilainan tarkemmista laina- ja tukiehtoista säädetään valtioneuvoston asetuksessa vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (603/2016). Laina voidaan hyväksyä lyhyeksi korkotukilainaksi vuokratulojen uudisrakentamista varten. Korkotuen kesto on 10 vuotta, mutta Ara 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 tuki- ja rajoitusaikaan.

Lisäksi valtio tukee vuokra-asuntojen rakentamista niin sanotuilla takauslainoilla (vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston antettu laki 856/2008, jäljempänä takauslainalaki). Takauslainojen myöntäminen perustuu uusien vuokra-asuntojen tarpeeseen. Takauslainaan liittyy velvoite pitää takauslainoitettua kohteita asuinhuoneistot vuokra-asuntokäytössä koko valtion takauksen kestoajan eli enimmillään 30 vuotta. Asuntoja on kuitenkin pidettävä vuokra-asuntoina aina vähintään 20 vuotta, vaikka valtio vapautettaisiin takausvastuusta jo tätä ennen.

Pitkillä korkotukilainoilla rahoitetaan myös asumisoikeusasuntojen rakentamista ja perusparantamista. Asumisoikeusasumisesta hallintamuotona säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021, jäljempänä asumisoikeuslaki). Kyseinen 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 pitkän korkotuen 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 asunohankkeille myönnetään korkotukilainan lisäksi erityisryhmien investointiavustusta siten kuin avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004, jäljempänä erityisryhmien investointiavustuslaki) tarkemmin säädetään. Hallitusohjelman mukaan erityisryhmien asuntotuotanto rajataan takausmaksun ulkopuolelle.

#### *Valtion tukema asuntotuotanto on SGEI-tukea*

EU-oikeudesta johtuu vaatimuksia jäsenvaltioiden asuntotuotantoa koskeville tukijärjestelmille. Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtiontukisääntöjen 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, jäljempänä komission SGEI-päätös). 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 ne voidaan joutua perimään korvoineen takaisin tukea saaneilta yrityksiltä. Jäsenvaltioiden viranomaisilla on suhteellisen laaja liikkumavara sen suhteen, mitkä palvelut ne katsovat yleistä taloudellista etua koskeviksi palveluiksi. Komissio ja unionin tuomioistuimet kuitenkin valvovat, etteivät jäsenvaltiot määrittele yleistä taloudellista etua koskevia palveluja ilmeisen virheellisesti. Sosiaalinen asuntotuotanto on keskeisin ja euromääräisesti suurin yleistä taloudellista etua koskevista palveluista sekä Suomessa että muualla EU:ssa. Osana valtiontukisääntöjen valvontaa komissio julkaisee verkkosivuillaan jäsenvaltioiden kahden vuoden välein laatimat raportit valtioissa kyseisenä aikana maksetuista yleistä taloudellista etua koskevista tuista.

#### *Valtiontakaus ja takausmaksu*

Pitkään ja lyhyeen korkotukilainaan sekä takauslainaan liittyy valtion täytetakausta. Asuntorakentamisen korkotuki- ja takauslainoja koskevissa laeissa on säännökset takausajasta, takauskorvauksesta, takauksen maksamisesta ja takautumisoikeudesta. Takauslainten osalta säädetään myös takausmaksusta, 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. Takausmaksuista kertyy takausvarallisuutta, josta mahdollisesti realisoituvat takausvastuut on ajateltu maksettavan. Pitkässä ja lyhyessä korkotukilaissa ei tällä hetkellä säädetä takausmaksusta.

Valtion täytetakausta on tärkeä tuki korkotuki- ja takauslainoilla rahoitetuissa asuntohankkeissa. Täytetakauksella voi olla ratkaiseva rooli siinä, että rakentamis- tai perusparannushanke käynnistyy ja pankki myöntää hankkeelle sen vaatiman lainan. Lisäksi valtion täytetakausta 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 hankkeissa rahoitusta.

Koska kyseessä on täytetakausta, korkotuki- tai takauslainan ensisijaisena vakuutena on kiinteistö. Etenkin uusissa ja hyvillä sijainneilla olevissa asuntokohteissa kiinteistön arvo riittää todennäköisesti kattamaan koko jäljellä olevan lainapääoman, jolloin valtion takausvastuu ei realisoitu mahdollisessa konkurssitilanteessa. Iältään vanhemmissa ja syrjäisemmissä asunnoissa kiinteistön vakuusarvo ei ole aina riittävä, jolloin takauskorvauksen maksaminen voi realisoitua valtiolle. Korkotuki- ja takausmallien perimmäisenä ajatuksena on kuitenkin ottaa valtion vastuulle osa hankkeiden toteuttamisesta aiheutuvista riskeistä, jotta pienituloisille henkilöille ja erityisryhmille suunnattua asuntotuotantoa saadaan edistettyä. Näin ollen järjestelmän tarkoituksena on ottaa osa riskistä valtiolle.

Valtiontakauksen lisäksi joissain tilanteissa Ara vaatii toteutettavalle asuntokohteelle myös sijaintikunnan takauksen. 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 kuitenkin alle 10 prosentissa hankkeita, ja erityisryhmien hankkeissa noin 10–15 prosentissa hankkeista. Sijainnin lisäksi myös yhtiön vakavaraisuus vaikuttaa siihen, vaaditaanko hankkeeseen myös kunnan takaus.

Takauslainalain mukaisia takausmaksuja on tuloutettu asuntorahastoon yhteisölainojen osalta viime vuosina seuraavasti:

Vuosi	Takausmaksut yhteisölainoissa (€)
2023	823,00
2022	31 572,00
2021	124 177,50
2020	495 866,50
2019	255 140,25

Yhteisö voi joutua maksamaan takausmaksun myös silloin, kun yhteisölle maksettava korkotuki lakkautetaan ja takaus jää voimaan. Yhteisöille myönnettyistä korkotukilainoista, joiden korkotuki on lakkautettu, kertyi vuonna 2023 takausmaksuja 1,33 miljoonaa euroa (3,39 miljoonaa euroa vuonna 2022).

Yhteisölainojen takauksista on tullut maksuvaatimuksia vähän suhteutettuna lainakantaan tai valtion budjettiin. Maksetut takauskorvaukset olivat pitkään lähellä nollaa. Korvaukset nousivat kuitenkin vuonna 2021 lähes 9 miljoonaan euroon, josta määrä on pienentynyt 3,5 miljoonaan euroon vuonna 2023. Merkittävä osa maksuvaatimusten kasvusta on seurausta yhden asiakas-konsernin ongelmista. Tulevaisuudessa maksettavaksi tulevien takauskorvausten määrään vaikuttaa merkittävästi yleisen taloudellisen tilanteen ja korkotason kehittyminen. Heikko taloudellinen tilanne, korkotason nousu, alueellinen eriytyminen ja korjausvelan kasvu vaikuttavat todennäköisesti tulevaisuudessa myös takauskorvausmäärien kasvuun. Suurten asiakaskokonaisuuksien ajautuminen maksukyvyttömiksi voi yksittäistapauksissa kasvattaa merkittävästi valtion takauskorvausten määrää.

### 3 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on vähentää valtion takausvastuista koituvia riskejä ottamalla kattavasti käyttöön takausmaksut valtion tukemassa asuntotuotannossa. Lisäksi tavoitteena on päivittää asumisoikeuslain viittaukset muualla lainsäädännössä.

## **4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset**

### **4.1 Keskeiset ehdotukset**

Esityksellä otettaisiin käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu asuntorakentamisen pitkässä ja lyhyessä korkotukilaissa. Pitkän korkotukilain osalta takausmaksu koskisi niin uudis-, perusparannus- ja kuin hankintalainoja. Takausmaksua ei vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla. Vuokra-asuntojen takauslainamallin takausmaksua koskevaa säännöstä päivitetäisiin vastaamaan pitkään ja lyhyeen korkotukilakiin ehdotettua säännöstä.

Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021) tuli voimaan 1.1.2022. Se kumosi asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990). Esityksessä ehdotetaan päivitettäväksi asumisoikeusasunnoista annetun lain viittaukset eri hallinnonalojen säädöksissä. Kyseessä olisi pelkästään tekninen muutos.

### **4.2 Pääasialliset vaikutukset**

#### **4.2.1 Taloudelliset vaikutukset**

Takausmaksulla arvioidaan olevan vähäisiä positiivisia vaikutuksia julkiseen talouteen. Takausmaksujen arvioidaan tuottavan valtion asuntorahastoon noin 5 miljoonaa euroa vuodessa, sillä oletuksella, että korkotuki- ja takauslainavaltuus on 1 miljardi euroa. Takausmaksujen määrä riippuu uusien myönnettävien lainojen määrästä ja siitä, nostavatko lainansaajat myönnettyt lainat. Takausmaksuilla voidaan kattaa valtion takausvastuusta tulevia tappioita ja sillä saadaan tuloa asuntorahastoon, jonka tulot ehtyvät tulevina vuosikymmeninä aravalainojen tultua maksetuksi takaisin. Takausmaksuista saatava tulo on kuitenkin vähäistä, eikä kata tulotarpeesta kuin pienen osan.

Takausmaksun ollessa alhaisella 0,5 prosentin tasolla, sen ei arvioida myöskään vaikuttavan merkittävässä määrin asuntomarkkinoihin tai valtion tukeman asuntotuotannon määrään. Takausmaksut kuitenkin lisäävät valtion tuen vastikkeellisuutta ja vähentävät tuen määrää kokonaisuudessaan syömällä osan korkotuesta saadusta hyödystä ensimmäisinä vuosina, minkä takia takausmaksu voi vähäisessä määrin vaikuttaa valtion tukeman asuntotuotannon määrään.

#### **4.2.2 Vaikutukset toimijoihin ja Aran tukemien asuntohankkeiden toteutumiseen**

Takausmaksuilla arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia korkotuettujen hankkeiden käynnistymiseen. Etenkin pienillä ja keskisuurilla yhteisöillä, joilla ei ole valtion tukeman asuntotuotannon lisäksi muuta toimintaa, saattaa ilmetä vaikeuksia takausmaksun kattamisessa, sillä takausmaksuja ei voisi kattaa omakustannusvuokrilla, vaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa se muilla tavoin. Kuntien omistamien yhteisöjen tapauksessa takausmaksu tulisi käytännössä kunnilta.

Takausmaksu myös nostaa rahoituksen kustannuksia. Takausmaksun suuruus vaihtelee hankkeen koon mukaan. Esimerkiksi laajassa uudistuotantohankkeessa, jossa rakennetaan lähes 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 vaiuttaa lainan kustannuksiin laina-ajan alkupuolella.

Takausmaksulla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia Ara-yhteisöjen tai pankkien sääntelytaakkaan.

#### 4.2.3 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Ehdotetuista takausmaksuista syntyy lisätyötä Valtiokonttorille takausmaksun käyttöönoton alkuvaiheessa arviolta yhden henkilötyövuoden verran 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.

Ehdotetulla takausmaksulla ei arvioida olevan vaikutusta siihen, miten valtion tukeman asunto-  
tuotannon järjestelmä täyttää EU-valtiontukioikeuden asettamat vaatimukset.

### 5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

Ehdotettu takausmaksu ja sen määrä perustuvat hallitusohjelmaan. Takausmaksun osalta ei ole tehty vaihtoehtoisten ratkaisujen arviointia.

Ehdotettujen säännösten mukaan takausmaksuja ei saisi kattaa Ara-asuntojen omakustannusvuokrissa. Vaihtoehtoisesti takausmaksu voitaisiin sallia sisällytettävän pitkän korkotukilain mukaiseen omakustannusvuokraan tai lyhyen korkotukilain mukaiseen alkuvuokraan. Tämä nostaisi vähäisessä määrin vuokria, mutta vaikutus olisi vähäinen etenkin pitkän korkotuen kohteissa, joissa vuokrien taseus muiden asuntojen kanssa on mahdollista. Takausmaksun sisällyttämisellä vuokriin parannettaisiin yhteisöjen mahdollisuuksia kattaa takausmaksu. Vuokrista sanottu koskee vastaavasti valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita, jotka määräytyvät myös omakustannusperiaatteella.

### 6 Lausuntopalaute

#### 7 Säännöskohtaiset perustelut

*Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta*

**29 a §. Takausmaksu.** Lakiin lisättäisiin uusi 29 a §, jossa säädettäisiin pitkän korkotukimallin takausmaksusta. Takausmaksu olisi hallitusohjelman mukaisesti 0,5 prosenttia myönnetyn lainan pääomasta.

Takausmaksu perittäisiin lainansaaajalta lainanmyöntäjän eli pankin välityksellä. Takausmaksu tulisi maksaa koko lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä, ja se olisi edellytys valtion takausvastuun voimassaololle. Kun takausmaksu on maksettu Valtiokonttorille, Valtiokonttori tulouttaisi sen valtion asuntorahastoon.

Lisäksi pykälässä säädettäisiin siitä, että takausmaksua ei saisi periä lain 13 §:n mukaisessa omakustannusvuokrassa tai asumisoikeuslain mukaisessa käyttövastikkeessa. Näin takausmaksun osuus ei nostaisi valtion tukemien asuntojen vuokria, vaan takausmaksun maksaisi yhteisö muilla varoillaan tai yhteisön omistaja.

Takausmaksua ei peritä, jos hankkeeseen myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla. Näin takausmaksun ulkopuolelle rajataan erityisryhmien hankkeet.



**38 §. Vuosittainen takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen.** Pykälän nimi muutettaisiin, jotta se erottuisi lainan nostamisen yhteydessä maksettavasta takausmaksusta. Voimassa olevan lain esitöiden mukaan takausmaksu on sanktioluonteinen (HE 76/2016 vp). Voimassa oleva sanktioluonteinen takausmaksu poikkeaa nyt säädetystä säännönmukaisesta takausmaksusta paitsi perusteeltaan myös määrältään. Sanktioluonteisen takausmaksun taustalla on velallisen moitittava menettely ja lainalla oleva valtiontakaus jää korkotuen lakkauttamisesta huolimatta voimaan. Maksua peritään vuosittain ja se on määrältään 1 prosentti lainan jäljellä olevasta pääomasta. Tästä syystä sanktioluonteinen takausmaksu on tarkoituksenmukaista säilyttää laissa säännönmukaisen takausmaksun rinnalla.

*Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta*

**20 a §. Takausmaksu.** Lyhyeen korkotukilakiin lisättäisiin pitkää korkotukilakia vastaava säännös takausmaksuista.

**28 §. Vuosittainen takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen.** Pykälän otsikkoa täsmennettäisiin pitkää korkotukilakia vastaavalla tavalla.

*Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta*

**8 §. Takausmaksu.** Pykälään lisättäisiin säännös siitä, että takausmaksun maksaminen on edellytys valtion vastuun voimassaololle. Lisäksi pykälän sanamuotoihin tehtäisiin tarkennuksia ja se saatettaisiin vastaamaan pitkään ja lyhyeen korkotukilakiin ehdotettuja säännöksiä takausmaksusta.

## **8 Voimaantulo**

Lakimuutokset on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.6.2025.

Takausmaksua sovellettaisiin 1.6.2025 alkaen Aralle saapuneisiin lainahakemuksiin.

## **9 Toimeenpano ja seuranta**

Ympäristöministeriö, Ara ja Valtiokonttori seuraavat takausmaksun vaikutusta hankkeiden käynnistymiseen, valtion riskien hallintaan ja takausvastuiden määrään.

Ympäristöministeriö ryhtyy tarvittaviin lakimuutoksiin, mikäli tarvetta sellaisille havaitaan.

## **10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys**

Ehdotetulla muutoksilla on liityntä perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaiseen julkisen vallan tehtävään edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Valtion tukema asuntotuotanto on yksi keino edistää tätä perusoikeutta. Ehdotetut muutokset lisäävät vähäisessä määrin valtion tuen vastikkeellisuutta, mutta ehdotetuilla muutoksilla ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia valtion tukeman asuntotuotannon tukijärjestelmään.

Edellä mainituilla perusteilla ehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

Lakiehdotukset

1.

## Laki

### **vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 38 §, sellaisena kuin se on laissa 1713/2015,  
*lisätään* lakiin uusi 29 a § seuraavasti:

29 a §

#### *Takausmaksu*

Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta.

Lainanmyöntäjä perii lainansaajalta valtiolle takausmaksun lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

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

Takausmaksua ei saa sisällyttää 13 §:n mukaiseen omakustannusvuokraan tai asumisoikeusasunnoista annetun lain 34 §:n mukaiseen käyttövastikkeeseen.

Takausmaksua ei peritä, jos hankkeeseen myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla.

38 §

*Vuosittainen takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen*

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

## 2.

### Laki

#### vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 28 §,  
*lisätään* lakiin uusi 20 a § seuraavasti:

20 a §

#### *Takausmaksu*

Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta.  
Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle takausmaksu lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

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

Takausmaksua ei saa periä 13 §:n mukaisessa alkuvuokrassa.

28 §

*Vuosittainen takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen*

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

### 3.

## Laki

### vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain 8 § muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoksesta annetun lain (856/2008)  
8 § seuraavasti:

#### 8 §

#### *Takausmaksu*

Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Lainanmyöntäjä perii lainansaajalta valtiolle takausmaksun lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

Takausmaksun maksaminen on edellytyksenä 11 §:n mukaisen valtion vastuun voimassaololle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä x.x.20xx

**Pääministeri**

Ympäristö- ja ilmastoministeri

1.

**Laki**

**vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 38 §, sellaisena kuin se on laissa 1713/2015,  
*lisätään* lakiin uusi 29 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

29 a §

*Takausmaksu*

*Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn korkotukilainan pääomasta.*

*Lainanmyöntäjä perii lainansaajalta valtiolle takausmaksun lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.*

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

*Takausmaksua ei saa sisällyttää 13 §:n mukaiseen omakustannusvuokraan tai asumisoikeusasunnoista annetun lain 34 §:n mukaiseen käyttövastikkeeseen.*

*Takausmaksua ei peritä, jos hankkeeseen myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla.*

38 §

*Takausmaksu*

38 §

***Vuosittainen takausmaksu korkotuen lakkaamisen tai lakkauttamisen jälkeen***

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

## 2.

### Laki

#### vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain  
(574/2016) 28 §,  
lisätään lakiin uusi 20 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

20 a §

*Takausmaksu*

*Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn  
korkotukilainan pääomasta*

*Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän  
välityksellä valtiolle takausmaksu lainan tai  
sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä.  
Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille,  
joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.*

*Takausmaksun maksaminen on edellytyk-  
senä 20 §:n mukaisen valtion vastuun voimas-  
saololle.*

*Takausmaksua ei saa periä 13 §:n mukai-  
sessa alkuvuokrassa.*

28 §

*Takausmaksu*

28 §

***Vuosittainen takausmaksu korkotuen lak-  
kaamisen tai lakkauttamisen jälkeen***

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*

### 3.

## Laki

### vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksen 8 § muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksen 8 § (856/2008)  
8 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

8 §

8 §

*Takausmaksu*

*Takausmaksu*

Lainansaajalta peritään lainanmyöntäjän välityksellä valtiolle takausmaksu lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.

*Takausmaksu on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.*

*Lainanmyöntäjä perii lainansaajalta valtiolle takausmaksun lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille, joka tulouttaa sen valtion asuntorahastoon.*

*Takausmaksun maksaminen on edellytyksenä 11 §:n mukaisen valtion vastuun voimassaololle.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20*