Viranomaisten valvonta- ja ohjausvastuut Lakea Oy:n Omaksi-asumismalliin liittyen

KANTELUT

Oikeuskanslerinvirastoon on 14.10.–17.12.2025 saapunut viisi kantelua, jotka koskevat Lakea Oy:n Omaksi-asumismallia. Kanteluissa arvostellaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (jäljempänä myös Varke tai keskus, aiemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA) ja ympäristöministeriön menettelyä tilanteessa, jossa Varke on myöntänyt takauslainoja sittemmin konkurssiin asetetuille Lakea Oy:n omistamille asunto-osakeyhtiöille. Kanteluissa on kyse näiden viranomaisten valvonta- ja ohjausvelvollisuuksista.

OKV/2438/10/2025

Kantelussa arvostellaan Varkea Lakea Oy:n valvontavastuun laiminlyönnistä Omaksi-asumismalliin liittyen. Kantelijan näkemyksen mukaan kyse on valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvistä riskeistä, jotka kuuluvat Varken ohjaus- ja valvontavelvoitteeseen. Oikeuskansleria pyydetään tutkimaan, onko Varke jättänyt käyttämättä sille lain nojalla kuuluvat ohjaus- ja valvontavaltuudet tilanteessa, jossa kantelijan käsityksen mukaan riskit olivat tiedossa ja niihin oli laadittu ohjeistus. Oikeuskansleria pyydetään myös arvioimaan, onko Varken menettely rikkonut hyvän hallinnon periaatteita ja erityisesti luottamuksensuojaa. Lisäksi kantelija pyytää oikeuskansleria antamaan ympäristöministeriölle ja Varkelle toimenpide-ehdotuksia menettelyn korjaamiseksi, valvonnan kehittämiseksi ja vastaavien riskien ehkäisemiseksi tulevaisuudessa sekä tekemään Varkelle kiireellisen selvityspyynnön vireillä olevista toimista Omaksi-asukkaiden oikeuksien turvaamiseksi.

PL 20, 00023 Valtioneuvosto Puhelin 0295 162501 kirjaamo.okv@gov.fi

www.oikeuskansleri.fi

OKV/2730/10/2025

Kantelun mukaan Omaksi-asumismalli on ollut valtion kehittämä ja valtion takaamiin lainoihin perustuva asumismuoto, jota Varke (ARA) on suunnitellut ja valvonut. Kantelijan käsityksen mukaan kuluttajille on syntynyt perusteltu oletus siitä, että valtion takaama malli on samalla valtion valvoma ja turvallinen. Oikeuskansleria pyydetään tutkimaan, onko Varken (ARAn) valvonnassa tapahtunut laiminlyöntejä ja hyvittääkö valtio kuluttajille aiheutuneet vahingot. Kantelija tuo lisäkirjeessään 23.12.2025 esille lisäargumentteja valtion korvausvastuun osalta todeten muun ohella, ettei valtion korvausvastuu ole valinnaista vaan seurausta laiminlyönneistä julkisen vallan käytössä.

Kantelu on siinä tarkemmin yksilöidyllä tavalla toimitettu myös kuluttaja-asiamiehelle ja Keskusrikospoliisille. Kantelija on osoittanut kantelunsa myös eduskunnan oikeusasiamiehelle, joka on 24.11.2025 siirtänyt sen oikeuskanslerin käsiteltäväksi (EOAK/7188/2025).

OKV/3049/10/2025 ja OKV/3169/10/2025

Kantelut liittyvät sisällöllisesti vastaaviin kantelukirjoituksiin, jotka eduskunnan apulaisoikeusasiamies on 8.1.2026 ratkaissut (EOAK/8003/2025 ja EOAK/8364/2025).

OKV/3057/10/2025

Kantelu sisältää ympäristö- ja ilmastoministerille vastattavaksi esitetyn kirjallisen kysymyksen[1] ja siihen annetun vastauksen sekä kantelijan lähettämiä huomioita ministerin vastaukseen.

SELVITYS

Asiassa on pyydetty Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta selvitys ja ympäristöministeriöltä sitä koskeva lausunto, jotka se toimitti 18.12.2025. Lisäksi asiassa on pyydetty Valtiokonttorilta selvitys, jonka se toimitti 13.2.2026. Lausunto ja selvitykset lähetetään kantelijoille tiedoksi tämän ratkaisun liitteinä.

RATKAISU

1. Säännökset

Suomen perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.

[1] Kirjallinen kysymys Lakea Oy:n taloyhtiöiden konkurssiuhasta, KK 180/2025 vp (27.5.2025).

Perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu.

Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Perustuslain 21 §:n 2 momentin mukaan hyvän hallinnon takeet turvataan lailla. Hallintolain (434/2003) 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Perustuslain 68 §:n 1 momentin mukaan kukin ministeriö vastaa toimialallaan valtioneuvostolle kuuluvien asioiden valmistelusta ja hallinnon asianmukaisesta toiminnasta. Valtioneuvostosta annetun lain (175/2003) 2 §:n (1137/2014) 1 momentin mukaan ministeriöiden toimialasta ja asioiden jaosta niiden kesken säädetään lailla tai valtioneuvoston asetuksella. Mainitun lain 15 §:n 1 momentin mukaan ministeri ratkaisee toimialaansa kuuluvat asiat sekä johtaa ministeriön toimintaa työnjaon mukaisesti.

Valtioneuvoston ohjesäännön (262/2003) 24 §:n mukaan ympäristöministeriön toimialaan kuuluvat muun muassa rakentaminen (4 kohta) ja asuminen (5 kohta). Ympäristöministeriön tehtävistä säädetään tarkemmin ympäristöministeriöstä annetussa valtioneuvoston asetuksessa (1286/2015). Asetuksen 3 §:n 1 momentin (127/2026) mukaan ympäristöministeriön toimialaan kuuluvat Suomen ympäristökeskus ja ympäristövahinkorahasto. Ympäristöministeriö ohjaa omalla toimialallaan Lupa- ja valvontavirastoa, elinvoimakeskuksia, Turvallisuus- ja kemikaalivirastoa sekä Metsähallituksen julkisia hallintotehtäviä. Pykälän 2 momentin mukaan ympäristöministeriön yhteydessä toimii Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, josta säädetään laissa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta. Mainitun asetuksen 4 §:n (1015/2019) mukaan ympäristöministeriön toimialaan kuuluva yhtiö on A-Kruunu Oy.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta annetun lain (1001/2024, jäljempänä myös Varke-laki) 1 §:n mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on ympäristöministeriön yhteydessä. Lain 2 §:n mukaan keskuksen tehtävänä on: 1) tuen myöntäminen asuntojen rakentamiseen ja hankintaan valtion talousarvion puitteissa; 2) valtion tukeman asuntokannan käytön ja omistajayhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinta yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa; 3) asumista ja asuntomarkkinoita koskevat asiantuntijatehtävät ja tietopalvelut; 4) rakennusten energiatodistusmenettelyyn liittyvät valvonta- ja tietopalvelutehtävät; 5) muut kuin 1–4 kohdassa tarkoitetut sille laissa säädetyt tehtävät.

Varken edeltäjä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) oli ympäristöministeriön hallinnonalalle kuuluva valtion virasto, jonka tehtävät oli määritelty laissa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (71/2007) ja valtioneuvoston asetuksessa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (285/2007). ARAn tehtävänä oli mainitun lain 1 §:n 2 momentin mukaan muun muassa ohjata ja valvoa arava- ja korkotukilainoitetun asuntokannan käyttöä sekä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa huolehtia asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta (2 kohta). ARA:lla oli lisäksi takauslainalain (ks. alla) mukaiset tehtävät takauslainakohteissa.

Vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetussa laissa (856/2008, jäljempänä takauslainalaki) säädetään valtiontakauksesta luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle ja kunnalle (lainanmyöntäjä) lainoista, jotka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Mainitun lain 3 §:n 1 momentin mukaan takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia, asuinympäristöltään toimivia, rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia sekä edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. Lain 4 §:n 1 momentin (518/2023) mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi. Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää pykälän 3 momentin mukaan sitä, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen ja vuokratalotoimintaan. Lain 10 §:n 1 momentin mukaan takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Takauslainalain 14 §:n (1008/2024) 1 momentin mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ja Valtiokonttori valvovat, että lainanmyöntäjä ja lainansaaja toimivat tämän lain mukaisesti. Myös lainanmyöntäjän on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukaista. Pykälän 2 momentin mukaan lainanmyöntäjän on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista, takauslainan takaisinmaksamisesta sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista Valtiokonttorille sen antamien ohjeiden mukaisesti. Lainanmyöntäjä ja lainansaaja ovat pykälän 3 momentin mukaan velvollisia salassapitovelvollisuuden estämättä antamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle ja Valtiokonttorille niiden tämän lain noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömiksi katsomat tiedot.

Takauslainalain 16 §:n (1008/2024) 1 momentin mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun, jos lainansaaja: 1) on antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai lainanmyöntäjälle takauslainaa hakiessaan olennaisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka salannut takauslainan hyväksymiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja; 2) on antanut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tai Valtiokonttorille oleellisesti vääriä tai harhaanjohtavia tietoja taikka kieltäytynyt

antamasta niiden pyytämiä tietoja niiden suorittaessa 14 §:n mukaista valvontaa; 3) on käyttänyt takauslainaa muuhun kuin vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen; tai 4) on käyttänyt takauslainoitettua asuntoa vastoin 10 §:n 1 momentissa säädettyä, eikä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa.

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) 4 §:n 2 momentin (9/2026) mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen on arvioitava korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä.

Korkotukilain 5 §:n (1002/2024) 1 momentin mukaan laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, kun sen saajana on esimerkiksi kunta tai muu julkisyhteisö (1 kohta). Pykälän 2 momentin mukaan laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi myös, kun sen saajana on yhteisö, jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy kyseisen korkotukilainan saajaksi ja: 1) jonka ainoana toimialana on tässä laissa tarkoitetun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen; 2) jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista; sekä 3) jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset korkotukilainan takaisin maksamiseen.

Korkotukilain 8 §:n (1002/2024) 1 momentin mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, mitä ennen keskuksen on kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee. Pykälän 3 momentin mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella, Valtiokonttorilla, kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain noudattamista.

Korkotukilain 24 §:ssä (1060/2016) säädetään yleishyödyllisyyden edellytyksistä. Lain 26 § (1002/2024) sisältää säännökset Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen suorittamasta yleishyödyllisyyden valvonnasta ja sanktioista.

Valtiokonttorista annetun lain (305/1991) 2 §:n (1081/2014) 1 momentin mukaan Valtiokonttorin tehtävänä on, jollei toimivallasta muualla toisin säädetä, muun muassa hoitaa valtion lainojen, takausten, takuiden ja korkotukien hallinnointiin ja valvontaan liittyviä tehtäviä (1 kohta) sekä huolehtia osaltaan valtion vahingonkorvaus- ja etuusasioista (3 kohta).

Valtion vahingonkorvaustoiminnasta annettua lakia (978/2015) sovelletaan sen 1 §:n 1 momentin mukaan valtioon kohdistuvan vahingonkorvausvaatimuksen käsittelyyn, jos vaatimus perustuu valtion viranomaisen virheeseen tai laiminlyöntiin taikka toimintaan, josta valtio vastaa tahallisuudesta tai huolimattomuudesta riippumatta. Pykälän 2 ja 3 momentissa säädetään lain soveltamista koskevista poikkeuksista. Mainitun lain 2 §:n mukaan lain soveltamisalaan kuuluvassa vahingonkorvaustoiminnassa toimivaltainen viranomainen on Valtiokonttori.

Valtioneuvoston oikeuskanslerista annetun lain (193/2000) 4 §:n 2 momentin mukaan oikeuskansleri ryhtyy hänelle tehdyn kantelun johdosta niihin toimenpiteisiin, joihin hän katsoo olevan aihetta lain noudattamisen, oikeusturvan tai perus- ja ihmisoikeuksien toteutumisen kannalta. Asiassa hankitaan oikeuskanslerin tarpeelliseksi katsoma selvitys.

2. Arviointi

2.1 Asian tutkiminen ja arvioinnin rajaus

Vakiintuneen käytännön mukaan oikeuskansleri ei pääsääntöisesti puutu toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa vireillä olevaan asiaan. Rajaan laillisuusvalvonnallisen arviointini koskemaan ainoastaan sellaisia seikkoja, joiden käsittely ei ole vireillä muussa toimivaltaisessa viranomaisessa. En siten arvioi asiaa kuluttajansuojaan tai rikosoikeudelliseen vastuuseen liittyvien seikkojen näkökulmasta (OKV/2730/10/2025).

Ylempien laillisuusvalvojien rinnakkaisesta valvontatoimivallasta johtuu, että oikeuskansleri ei ryhdy uudelleen tutkimaan asiaa, jonka oikeusasiamies tai apulaisoikeusasiamies on jo ratkaissut. Kanteluita OKV/3049/10/2025 ja OKV/3169/10/2025 ei tämän vuoksi oteta uudelleen tutkittavaksi, mutta ratkaisuni toimitetaan näille kantelijoille tiedoksi.

Koska kantelu OKV/3057/10/2025 ei sisällä yksilöityä toimenpidepyyntöä oikeuskanslerille, sitä ei ryhdytä lähemmin tutkimaan. Ratkaisuni toimitetaan kuitenkin myös tälle kantelijalle tiedoksi.

2.2 Taustatietoja

Lakea Oy on 14 kunnan omistama yhtiö. Lakea Oy omistaa asunto-osakeyhtiöt, jotka ovat saaneet Varken (ARAn) hyväksymää takauslainaa takauslainalain mukaisesti.

Omaksi-asumismallissa asukas on sijoittanut noin seitsemän prosenttia kohteen rakentamiskustannuksista. Loput rahoituksesta on ollut takauslainaa. Lakea Oy on tehnyt asukkaan kanssa vuokrasopimuksen lisäksi Omaksi-sopimuksen, jonka mukaan asukas voi lunastaa asunnon itselleen 20 vuoden rajoitusajan päätyttyä alkuperäisellä hankinta-arvolla. Asukas on 20 vuoden aikana myös voinut vuokran lisäksi lyhentää osaltaan rakentamislainaa ja pienentää näin tulevaa kauppahintaosuuttaan.

Lakean tiedotteen 28.8.2025 mukaan Lakea Oy on 28.8.2025 asetettu konkurssiin Pohjanmaan käräjäoikeuden päätöksellä. Omaksi-sopimuksen tehneet henkilöt ovat Lakea Oy:n konkurssipesän velkojia. Käytettävissäni olevan Lakea Oy:n konkurssihallinnon Lakea Oy:n vuokralaisille ja Omaksi-asukkaille antaman tiedotteen 18.9.2025 mukaan konkurssipesä ei

sitoudu Omaksi-mallia koskeviin Lakean tekemiin sopimuksiin. Konkurssipesä ei siten sitoudu Lakean ja vuokralaisten välisiin huoneiston vuokrasopimuksiin niiltä osin kuin sopimukset koskevat vuokralaisen oikeutta ostaa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet vuokra-ajan päättyessä sekä tähän lunastusoikeuteen liittyviä sopimusehtoja. Tiedotteen mukaan Omaksi-sopimuksiin perustuvat kauppahintakertymät ja Lakealle ennen konkurssia maksetut Omaksi-varausmaksut ovat konkurssisaatavia.

Lakea on 12.11.2025 julkaissut tiedotteen 4.11.2025 Lakea-konserniin kuuluvista asunto-osakeyhtiöistä (23 yhtiötä), jotka Pohjanmaan käräjäoikeus on kyseisenä päivänä asettanut konkurssiin. Edelleen Lakea on 19.1.2026 julkaissut tiedotteen 16.1.2026 yksittäisestä asunto-osakeyhtiöstä, jonka Pohjanmaan käräjäoikeus on sanottuna päivänä asettanut konkurssiin.

Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastuslautakunta on 25.1.2023 antanut päätöksen asiassa, jossa se aloitti oma-aloitteisesti tutkinnan Lakea Kiinteistöt Oy:n tilikausien 2017–2021 tilintarkastuksista. Tilintarkastuslautakunta antoi tilintarkastuksen laatineelle tilintarkastajalle huomautuksen tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan vastaisesta menettelystä. Päätöksessä todetaan muun ohella, että tilintarkastaja ”on ollut velvollinen tarkastamaan ARA-säännösten noudattamista olennaisuutta ja riskiperusteisuutta noudattaen, koska sosiaalinen asuntotuotanto julkisella tuella ja vuokraustoiminta erityisryhmille on ollut yleishyödyllisenä yhteisönä toimivan Lakea Kiinteistöt Oy:n ydintoimintaa.”

2.3 Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen valvontavastuu

Kantelussa arvostellaan Varkea järjestelmätason valvontavastuun laiminlyönnistä Lakea Oy:n Omaksi-asumismalliin liittyen. Kantelijan mukaan Varke (ARA) ei ole valvonut sitä, kuinka Lakea Oy käytti kuluttajilta kerättyjä varoja eikä puuttunut yhtiön kirjanpidon epäselvyyksiin tai reagoinut Tilintarkastuslautakunnan 25.1.2023 antamiin huomautuksiin.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta annettu laki tuli voimaan 1.3.2025, jolloin Varke myös otti ARAn lakisääteiset tehtävät vastattavakseen. Lain esitöiden mukaan tehtävien siirron ei ollut tarkoitus muuttaa ARAn lakisääteisten tehtävien sisältöä tai vaikuttaa asuntopolitiikan toimeenpanoon muutoin kuin hallinnollisena uudistuksena toiminnan organisointiin. Tukien myöntäminen, valvontatoiminta ja muu toiminta jatkuisivat keskeytyksettä. Keskuksen johtaja vastaisi keskuksen toiminnan johtamisesta ja kehittämisestä sekä toiminnan tuloksellisuudesta, laadusta ja tavoitteiden saavuttamisesta. Toiminnan yleinen suunnittelu ja ohjaus kuuluisivat ympäristöministeriölle (HE 188/2024 vp, s. 16).

Varken tehtävistä säädetään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta annetun lain 2 §:ssä. Lain esitöiden mukaan keskuksen lukuisista yksittäisistä tehtävistä säädetään useissa

erillisissä laeissa, jonka vuoksi keskusta koskevassa laissa on tarpeen olla kuvaus pääasiallisista tehtävistä yleisellä tasolla (HE 188/2024 vp, s. 20).

Varke-lain 2 §:n 2 kohdan mukaan keskuksen tehtävänä on valtion tukeman asuntokannan käytön ja omistajayhteisöjen valvonta ja ohjaus sekä asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinta yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa. Säännöksen perusteluiden mukaan tarkoituksena oli kattaa keskuksen edeltäjän eli ARAn nykyinen tehtävä. Kohdassa tarkoitetulla ohjaustehtävällä tarkoitetaan keskukselle lainsäädännössä osoitettuja ohjaustehtäviä, jotka liittyvät valtion tukeman asuntokannan sitä omistavien yhteisöjen ohjaamiseen. Tällainen ohjaustehtävä on esimerkiksi korkotukilain 11 §:n mukaan keskukselle kuuluva asukasvalinnan ohjaustehtävä ja 13 §:n mukaan keskukselle kuuluva yleinen ohjaustehtävä omakustannusvuokraa koskevissa asioissa (HE 188/2024 vp, s. 20–21).

Varken tehtävistä säädetään tarkemmin voimassa olevassa lainsäädännössä, kuten esimerkiksi takauslainalaissa. Takauslainalain 4 §:n 1 momentin mukaan Varke päättää lainan hyväksymisestä takauslainaksi. Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää pykälän 3 momentin mukaan sitä, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen ja vuokratalotoimintaan. Lain 10 §:n 1 momentin mukaan takauslainalla lainoitettuja asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina takausajan, kuitenkin vähintään 20 vuoden ajan lainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Varken selvityksen mukaan ARAn Lakea Oy:tä koskevia rahoituspäätöksiä edeltävä riskiarvio on perustunut kuntaomistajuuteen, hakemusvaiheessa esitettyihin hankehakemuksiin sekä yhtiön taloustietoihin[2]. ARA on edellyttänyt alusta asti Omaksi-asuntojen omistajan olevan vakaa ja luotettava julkisyhteisö eli käytännössä kunta tai kunnat, jotta asukkaiden asema sopimusosapuolena olisi turvattu, ja jotta vuokralaisen sijoittaman pääoman menettäminen olisi epätodennäköistä. Lakea Oy:n omistajina oli julkisyhteisöinä 14 kuntaa, mikä vaikutti myönteisiin takauslainapäätöksiin.

Varken ja sen edeltäjän ARAn takauslainalain mukaiset valvontavastuut takauslainakohteissa ovat yhtenevät. Toimivalta rajoittuu Lakea Oy:n osalta takauslainalain mukaisesti takauslainan myöntämisen edellytysten ja asuntojen vuokra-asumiskäytön valvomiseen.

Saamani selvityksen perusteella Varke samoin kuin sen edeltäjä ARA ovat seuranneet Lakea Oy:n tilannetta kesästä 2023 asti ja myös tavanneet Lakean johtoa ja omistajia tilanteeseen liittyen. Lakea Oy:lle on myönnetty hakemuksesta lyhennysvapaata takauslainoihin. ARA on

[2] Valtiokonttorin selvityksen mukaan takauslainat on myönnetty Lakea Oy:n omistamille asunto-osakeyhtiöille, eikä Lakea Oy:llä itsellään ole ollut valtion takaamia lainoja. Koska asiaa ei ole yksilöity myöskään kanteluissa, tässä ratkaisussa Lakea Oy:n saamalla valtion takauslainalla tarkoitetaan Lakea Oy:n omistamien asunto-osakeyhtiöiden saamaa valtion takauslainaa.

myös edellyttänyt yhtiön omistavia kuntia ryhtymään omistajan roolissa toimenpiteisiin Lakea Oy:n taloudellisen tilanteen parantamiseksi.

Saamieni tietojen mukaan Lakea Oy oli hakenut perustamalleen tytäryhtiölle Lakea Omaksi Oy:lle yleishyödylliseksi nimeämistä kesäkuussa 2024. ARA teki 3.9.2024 päätöksen Lakea Omaksi Oy:n ehdollisesta yleishyödylliseksi nimeämisestä. Päätös oli voimassa 3.12.2024 asti, johon mennessä Lakea Oy:n olisi tullut toimittaa ARAn edellyttämät yhtiön taloudellista tilannetta koskevat asiakirjat. ARA myönsi ehdolliselle nimeämiselle lisäaikaa Lakean hakemuksesta 31.1.2025 saakka. Lakea Oy haki 21.1.2025 toistamiseen lisäaikaa ehdolliselle nimeämispäätökselle, mitä ei enää myönnetty. Sittemmin Lakea Omaksi Oy teki uuden hakemuksen 10.2.2025. Varken selvityksen mukaan se on pyytänyt yhtiöltä useita kertoja lisätietoja hakemuksen käsittelyä varten ja osa tiedoista puuttuu edelleen. Varke on myös pyytänyt ulkopuolisen asiantuntijan arvion Lakea Omaksi Oy:n liiketoiminnasta. Varke antoi yleishyödyllisyyshakemukseen kielteisen päätöksen 16.5.2025, koska yhtiö ei täyttänyt muun muassa vakavaraisuutta koskevia edellytyksiä.

Totean kootusti, että Lakea Oy:n omistamat asunto-osakeyhtiöt ovat saaneet takauslainalain mukaista takauslainaa. Varken (ARAn) toimivalta rajoittuu takauslainalain mukaisesti takauslainan myöntämisen edellytysten ja asuntojen vuokra-asumiskäytön valvomiseen. Takauslainamalliin ei sovelleta korkotukilain yleishyödyllisyyssäännöksiä, jotka rajaisivat takauslainakohteiden riskinottoa tai varojen käyttöä. Varken lakisääteinen valvontavastuu ei ulotu yksityisoikeudellisiin sopimuksiin, joista Lakea Oy:n ja Lakean Omaksi-asukkaiden välisissä sopimuksissa on kyse. Lakea Oy on kuntien omistama osakeyhtiö, jonka johto on vastannut liiketoimintapäätöksistä ja riskienhallinnasta. Varke on antanut Lakea Oy:lle toimivaltaansa kuuluvaa yleistä ohjausta yhtiön johdon ja omistajien tapaamisten muodossa.

Näin olleen Varke ei arvioni mukaan ole menetellyt Varke-laissa tai takauslainalaissa säädettyjen valvonta- ja ohjausvelvoitteidensa vastaisesti.

Siltä osin kuin kantelussa viitataan Tilintarkastuslautakunnan 25.1.2023 huomautuksiin, totean vielä, että mainittu päätös koskee Lakea Kiinteistöt Oy:n tilintarkastuksia. Siinä ei ollut kyse Lakea Oy:n tai Lakean Omaksi -taloyhtiöiden tilintarkastuksista. Lakea Kiinteistöt Oy on Lakea konserniin kuuluva ARAn yleishyödylliseksi nimeämä yhtiö, joka omistaa muun muassa korkotukilain mukaisten rajoituksen alaisia vuokratalokohteita. Lakea Kiinteistöt Oy jatkaa toimintaansa Lakea Oy:n konkurssista riippumatta. Varkella on saamani selvityksen mukaan parhaillaan käynnissä Lakea Kiinteistöt Oy:tä koskeva erityistarkastus, jossa varmistetaan muun muassa se, ettei yhtiön varallisuutta ole käytetty korkotukilain tai aravalain vastaisesti ja että yhtiö ei ole ottanut yleishyödyllisyyssäännösten kieltämää riskiä emoyhtiön tai Omaksi-taloyhtiöiden puolesta.

Käsittelen Varken ohjeiden noudattamista erillisenä kokonaisuutena tämän päätöksen jaksossa 2.6.

2.4 Ympäristöministeriön ohjausvastuu

Kantelun mukaan ympäristöministeriö on laiminlyönyt velvollisuutensa, koska sen tulisi valvoa Varken (ARAn) toimintaa. Kantelussa viitataan ministeriön ohjaus- ja omistajaohjaustehtäviin.

Perustuslain 68 §:n 1 momentin mukaan kukin ministeriö vastaa toimialallaan valtioneuvostolle kuuluvien asioiden valmistelusta ja hallinnon asianmukaisesta toiminnasta. Ministeriölle kuuluva vastuu hallinnon asianmukaisesta toiminnasta toimialallaan kattaa ministeriön alaista hallintoa koskevan ohjauksen ja valvonnan (HE 1/1998 vp, s. 119).

Yleisenä lähtökohtana on, että ministeriö ohjaa alaistaan hallintoa strategioiden sekä talous- ja toimintasuunnitelmien kautta.

Varken osalta kyse on kuitenkin uudenlaisesta ja poikkeuksellisesta hallinnon järjestelystä. Varke ei kuulu ympäristöministeriön hallinnonalan virastoihin. Varke sijaitsee fyysisestikin ympäristöministeriön yhteydessä, mutta ministeriöllä ei ole siihen vastaavaa ohjausvastuuta kuin esimerkiksi hallinnonalaansa kuuluvaan Suomen ympäristökeskukseen nähden. Järjestelyllä on myös poikettu valtioneuvostosta annetun lain 15 §:n tarkoittamista ministerin toimivaltaa ja vastuuta koskevista perusjärjestelyistä.

Varke-lain esitöiden mukaan ympäristöministeriölle kuuluu keskuksen toiminnan yleinen suunnittelu ja ohjaus (HE 188/2024 vp, s. 16). Ympäristöministeriöllä ei ole yleisen ohjausvelvollisuutensa ohella nimenomaisia ohjaus- ja tai valvontatoimivaltuuksia puuttua Varken toimintaan.

Varke toimii näin ollen yksittäisiin yhtiöihin liittyvissä päätöksissä itsenäisesti suhteessa ympäristöministeriöön. Ympäristöministeriö ei ohjaa Varken päätöksiä suhteessa Lakea Oy:hyn tai minkään muunkaan yhtiön asioihin.

Toisin kuin kantelussa esitetään, Lakea Oy ei kuulu ympäristöministeriön alaisiin valtio-omisteisiin yhtiöihin. Ympäristöministeriöstä annetun valtioneuvoston asetuksen 4 §:n mukaan tällaisiin yhtiöihin lukeutuu pelkästään A-Kruunu Oy. A-Kruunu Oy on erityistehtäviä hoitava yhtiö, jossa valtiolla on omistajana sääntelyyn tai viranomaistehtäviin liittyvä erityisintressi. Tällaisella yhtiöllä on valtion määrittelemä elinkeino-, yhteiskunta- tai muu poliittinen tehtävä tai jokin muu erityisrooli.

Arvioin edellä esitetyistä seikoista johtuen, että ympäristöministeriö ei ole menetellyt asiassa yleisen ohjausvelvollisuutensa vastaisesti. Katson kuitenkin, että Varken itsenäinen rooli ja toimiminen ympäristöministeriön kansliapäällikön suorassa alaisuudessa on sinänsä poikkeuksellinen ratkaisu.

Lainsäädäntöratkaisun poikkeuksellisuus on tunnistettu jo lainvalmistelu ja -säätämisvaiheessa (HE 188/2024 vp, s. 26, YmVM 13/2024 vp, s. 4). Myös oikeuskansleri on lakiehdotuksesta antamassaan lausunnossa (OKV/2526/21/2024) kiinnittänyt huomiota Varken asemaan ympäristöministeriöön ja samalla ministerivastuuseen nähden. Niin ikään apulaisoikeusasiamiehen lakiehdotuksesta antaman lausunnon (EOAK/5728/2024) mukaan keskushallinnon elimenä toimineen ARAn lakisääteisten tehtävien siirto ympäristöministeriön yhteyteen ei ole linjassa sen kanssa, millaisten tehtävien on vakiintuneesti katsottu kuuluvan hallinnonalan ylimpinä eliminä toimiville ministeriöille.

Varke-lain esitöissä tuodaan nimenomaisesti esiin, että lainsäädäntöratkaisun poikkeuksellisuuden vuoksi Varken asemaa ja sen suhdetta ympäristöministeriöön on tarpeen seurata (HE 188/2024 vp, s. 26, YmVM 13/2024 vp, s. 6). Vaikka oikeudellista estettä järjestää hallintoa tehdyllä tavalla ei ole ollut, ratkaisu ei välttämättä ole nyt käsillä olevan kantelukokonaisuuden valossa osoittautunut täysin toimivaksi. Mielestäni asia edellyttää järjestelmällistä seurantaa.

2.5 Luottamuksensuojaperiaatteen toteutuminen

Varken toimettomuus tai riittämätön valvonta tilanteessa, jossa riskit oli tunnistettu ja ohjeistettu, on kantelijan näkemyksen mukaan heikentänyt luottamuksensuojaa. Kantelussa esitetään, että kuluttajilla on ollut perusteltu oikeus luottaa siihen, että valtion hyväksymä ja takaama rahoitusmalli on turvallinen.

Varke-lain esitöiden mukaan Varken tehtävät ovat julkisia hallintotehtäviä, joita toteutetaan virkavastuulla ja joihin sovelletaan hallinnon yleislakeja (HE 88/2014 vp, s. 27). Keskuksen tehtävänhoidossa noudatetaan muun muassa hallintolaissa säädettyjä hyvän hallinnon perusteita ja hallinnon oikeusperiaatteita (YmVM 13/2024 vp, s. 5).

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisten toimien on muun ohella suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Hallintolain esitöiden mukaan säännös merkitsi luottamuksensuojaperiaatteen laintasoista vahvistamista. Periaatteen soveltamisessa on kysymys siitä, millä edellytyksillä yksityinen oikeussubjekti voi luottaa julkista valtaa käyttäen tehdyn päätöksen pysyvyyteen ja minkälainen turva tällä on viranomaisten toiminnan odottamattomia muutoksia vastaan. Luottamuksensuojan periaate rajoittaa edunsuovien

päätösten peruuttamista taannehtivin vaikutuksin ja yleensäkin päätösten muuttamista yksityiselle haitalliseen suuntaan. (HE 72/2002 vp, s. 60–61)

Luottamuksensuojan periaatteen loukkaaminen edellyttää, että suojaamisen kohteena olevat odotukset voidaan perustaa viime kädessä johonkin oikeusjärjestyksen kokonaisuuden keskeisistä ainesosista, joita ovat lainsäädäntö, yleiset oikeusperiaatteet ja kansainväliset sopimukset (HE 72/2002 vp, s. 61).

Kuluttajilla on oikeus luottaa viranomaisen toiminnan johdonmukaisuuteen. Vaikka Lakea Oy:n konkurssitilanne on asukkaille erittäin valitettava, kanteluissa tarkoitetussa tilanteessa ei kuitenkaan käsitykseni mukaan ole kyse viranomaisten toiminnan odottamattomista muutoksista.

Edellä selostetun mukaisesti Varken (ARAn) toimivalta Lakea Oy:n valvontaan rajautuu takauslainan myöntämisen edellytysten ja asuntojen vuokra-asuminkäytön valvomiseen. Takauslainoissa valtio vastaa viime kädessä lainoista aiheutuvista menetyksistä takaajan asemassa. Valtio ei sitä vastoin ole osallisena Omaksi-sopimussuhteissa. Luottamuksensuoja ei hallinto-oikeudellisena yleisenä oikeusperiaatteena ulotu koskemaan sellaisia yksityisoikeudellisia sopimuksia ja niihin liittyviä riskejä, joihin viranomaisilla ei ole laissa säädettyä toimivaltaa puuttua tai valvoa.

Näistä syistä katson, että Omaksi-sopimussuhteen osapuolena olleille asukkaille ei yksinomaan sillä perusteella, että Varkella on ollut laissa säädetty toimivalta myöntää takauslainoja, ole syntynyt hallintolaissa tarkoitettuja oikeutettuja odotuksia asumismallin riskittömyyden osalta. Yksityisoikeudellisen sopimuksen sisällöstä ovat vastuussa sopimusosapuolet, joihin Varke ei lukeudu.

2.6 Varken ohjeiden noudattaminen

Kantelun mukaan Omaksi-asumismallin valvonta on jäänyt puutteellisiksi konkurssitilanteiden ohjeistuksesta huolimatta.

Kantelussa on viitattu ARAn vuonna 2024 antamaan ohjeeseen tilaajina toimiville ARA-yhteisöille. Ohje koskee sitä, miten työmaata hallitaan ja tilaajan oikeudet turvataan rakennusprosessin keskeytyessä pääurakoitsijan konkurssiin. Nyt käsillä olevassa tapauksessa on kyse Lakea Oy:n ja sen asunto-osakeyhtiöiden konkurssista sekä jo valmistuneista rakennuksista. Koska ohje on annettu pääurakoitsijan konkurssin varalle, katson, että se ei tule sovellettavaksi Lakea Oy:n tilanteessa.

Varkelta saamani selvityksen perusteella tällä hetkellä ei ole olemassa ohjeistusta, joka koskisi valtion tukemia asuntoja omistavan yhteisön konkurssia.

Totean pitäväni tätä merkittävänä epäkohtana arvioitavanani olevan kantelukokonaisuuden valossa. Näkemykseni mukaan Varken tulisi ryhtyä välittömästi toimiin tällaisen käytännön ohjeen valmistelemiseksi.

2.7 Seuraamusten määrääminen

Kantelun mukaan Varken lakisääteisiin tehtäviin kuuluu seuraamus- ja uhkasakkoinstrumenttien soveltaminen, kun sääntelyä rikotaan tai tietoja salataan.

Takauslainalain 16 §:n 1 momentin mukaan Varke voi määrätä lainansaajalle seuraamusmaksun. Nyt käsillä olevassa tapauksessa seuraamuksen määräämisen edellytykset eivät kuitenkaan ole saamani selvityksen perusteella täyttyneet. Varken valvonnassa ei ole havaittu sellaisia seikkoja, joiden perusteella se olisi voinut määrätä Lakea Oy:lle takauslainalaissa tarkoitetun seuraamusmaksun. Tämä johtuu siitä, että Varken myöntämä takauslaina on käytetty vuokra-asuntojen rakentamiseen, asunnot ovat olleet vuokra-asuntokäytössä ja takauslainaa hakiessa tai valvontaa varten ei ole annettu Varkelle vääriä tietoja tai salattu tietoja.

Toisin kuin kantelussa esitetään, Lakea Oy:tä (tai sen omistamia asunto-osakeyhtiöitä) ei saamani selvityksen mukaan ole nimetty korkotukilain 24 §:ssä tarkoitetuksi yleishyödylliseksi yhteisöksi. Edeltä ilmenevin tavoin Lakea Oy:n yleishyödyllisyyttä koskevat hakemukset ovat olleet Varken (ARAn) käsiteltävinä, mutta ne ovat muun muassa taloudellisten tietojen puutteellisuuden vuoksi johtaneet kielteiseen päätökseen. Tämän tiedon valossa Lakea Oy:tä eivät koske korkotukilain yleishyödyllisyys- tai seuraamussäännökset. Varkella ei siten ole ollut Lakea Oy:n valvonnassa muuta toimivaltaa kuin takauslainan myöntämiseen liittyvien edellytysten sekä asuntojen vuokra-asuntokäytön valvonta takauslainalain mukaisesti.

2.8 Lainsäädäntömuutosten tarpeellisuus

Suomen perustuslain 15 §:n 1 momentin mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Valtion tukeman asuntotuotannon tukien myöntäminen ja valvonta liittyvät keskeisesti julkisen vallan velvollisuuteen edistää jokaisen oikeutta asuntoon.

Perustuslain 68 §:n 1 momentin mukaan kukin ministeriö vastaa toimialallaan valtioneuvostolle kuuluvien asioiden valmistelusta ja hallinnon asianmukaisesta toiminnasta. Ministeriöt

vastaavat siitä, että niiden hallinnonalaan kuuluvien toimijoiden tehtäviä ja rakenteita koskevat lait ja asetukset ovat asianmukaiset. Nyt käsillä olevaan tapaukseen, jossa valtio on myöntänyt takauslainan ja lainansaaja on mennyt konkurssiin, ei ole olemassa erityisiä säännöksiä. Omaksi-asumismalli ei tukeudu lainsäädäntöön toisin kuin esimerkiksi osaomistusmalli, jossa lainsäädännössä edellytetään muun muassa sitä, että asukkaan maksamilla lyhennyksillä lyhennetään lainaa.

Ympäristöministeriön lausunnon mukaan oikeusministeriö on asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asuntokauppalain päivittämiseksi. Työryhmä tarkastelee muun ohella lain soveltuvuutta erilaisiin vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimalleihin. Lausunnon mukaan omistusoikeudesta, takuista ja muusta kuluttajansuojasta voitaisiin säätää tarkemmin. Kuluttajaoikeudellinen sääntely voisi liittyä esimerkiksi lunastusvarausmaksun palautusvelvollisuuteen, omistusoikeuden sääntelyyn ennen lopullista lunastusta (osaomistus), vakuusjärjestelyihin, tiedonantovelvollisuuksiin tai asumisajan kauppahintakertymän huomioon ottamiseen asukkaan hyväksi. Myös riskeistä olisi kerrottava selkeämmin kuluttajalle.

Pidän käynnissä olevaa lainsäädäntöhanketta tärkeänä. Valmistelussa olisi pohdittava huolellisesti erilaisia suoja- tai turvamekanismeja Omaksi-asumismallin kaltaisiin asumisjärjestelmiin ja yleisemminkin sitä, miten asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet pystyttäisiin hybridiomistamismallissa turvaamaan. Omaksi-asukkailla ei ole ollut omistusoikeutta asumisaikanaan, mikä on rajannut voimakkaasti heidän oikeuksiaan saada tietoja Lakea Oy:n taloudesta ja samalla liiketoimintariskistä. Nyt saatujen kokemusten valossa olisi myös perusteltua tehdä erilaisia riskienkartoituksia, kun asuntotuotannon rahoitusmalleja jatkossa mahdollisesti kehitetään. Korostan pikaisten lainsäädäntötoimien tarvetta, jotta kantelijoiden kohtaamalta valitettavalta tilanteelta vältyttäisiin jatkossa.

Ympäristöministeriön lausunnon mukaan Varkella on valvottavanaan yli 500 yleishyödyllistä yhteisöä ja lisäksi lyhyen korkotuen ja takauslainojen ei-yleishyödylliset yhtiöt. Lakisääteisten valvontatehtäviensä lisäksi Varke myöntää merkittäviä määriä valtiontukea ja sen päätöksenteko perustuu laillisuusharkintaan. Pidän yleisemmällä tasolla tärkeänä varmistaa, että Varkella on tehtäviensä hoitamiseksi riittävät voimavarat ja asiantuntemus. Tämä on tarpeen jo edellä päätökseni jaksossa 2.4. kuvatusta Varken poikkeuksellisesta hallinnon järjestelystä johtuen.

2.9 Valtion vahingonkorvausvastuu

Kantelijan käsityksen mukaan valtiolle syntyy vahingonkorvausvastuu, koska se on itse luonut ja hyväksynyt Omaksi-asumisjärjestelmän, mutta laiminlyönyt valvonnan. Kantelun mukaan

Omaksi-asukkaiden taloudelliset vahingot ovat merkittäviä ja suoraan yhteydessä valvonnan epäonnistumiseen.

Valtiokonttorista annetun lain 2 §:n 1 momentin mukaan Valtiokonttorin tehtävänä on muun muassa huolehtia osaltaan valtion vahingonkorvausasioista.

Valtiokonttorin toimivalta käsitellä valtion yleiseen vahingonkorvausvastuuseen liittyviä asioita perustuu valtion vahingonkorvaustoiminnasta annettuun lakiin. Kyseisen lain soveltamisala rajoittuu valtion viranomaisten toiminnasta aiheutuneisiin vahinkoihin kohdistuvien korvausvaatimusten käsittelyyn. Lain soveltamisalan piiriin kuuluvat näin ollen tyypillisesti vahingonkorvauslakiin perustuvat korvausvaatimukset.

Valtion vahingonkorvaustoiminnasta annetun lain soveltamisessa on lähtökohtana, että valtion korvausvastuu voi perustua valtion viranomaisen virheeseen tai laiminlyöntiin taikka toimintaan, josta valtio vastaa tahallisuudesta tai huolimattomuudesta riippumatta. Näin ollen tilanteissa, joissa ei ole erityislainsäädäntöä tai oikeuskäytäntöä, jonka perusteella valtion korvausvastuu olisi tuottamuksesta riippumatonta, valtion korvausvastuu perustuu vahingonkorvauslain mukaiseen tuottamukseen.

Valtiokonttori on antamansa selvityksen perusteella toimivaltainen käsittelemään sellaiset vahingonkorvausvaatimukset, joissa vahingonkorvausta vaadittaisiin sillä perusteella, jossa jokin valtion viranomainen olisi menetellyt virheellisesti Lakea Oy:n Omaksi-asumismalliin liittyen. Vahingon korvattavuuden edellytyksenä olisi lisäksi se yleinen vahingonkorvausoikeudellinen lähtökohta, että korvattavaksi vaadittu vahinko on syy-yhteydessä korvausperusteeseen eli tällaisessa tilanteessa käytännössä valtion viranomaisen virheeseen.

Valtiokonttorin selvityksen (päivätty 13.2.2026) mukaan tällaisia vahingonkorvausvaatimuksia ei ole tällä hetkellä vireillä. Tämän ratkaisun tarkoituksena ei ole ennakoida Valtiokonttorin mahdollisiin vahingonkorvausvaatimuksiin antamien päätösten sisältöä millään muotoa.

3. Johtopäätökset ja toimenpiteet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) toimiminen ympäristöministeriön yhteydessä on poikkeuksellinen hallinnon järjestely. Varke toimii yksittäisiin yhtiöihin liittyvissä päätöksissä itsenäisesti suhteessa ympäristöministeriöön. Varke ei kuulu ympäristöministeriön hallinnonalan virastoihin eikä Lakea Oy kuulu ympäristöministeriön alaisiin valtio-omisteisiin yhtiöihin. Ympäristöministeriö ei ohjaa Varken päätöksiä suhteessa Lakea Oy:hyn tai muunkaan yhtiön asioihin.

Lakea Oy:n omistamien asunto-osakeyhtiöiden kohteiden rakentaminen on rahoitettu takauslainalla, johon ei sovelleta korkotukilaissa säädettyjä valvontavelvoitteita. Varken ja sen edeltäjän ARAn toimivalta Lakea Oy:n osalta on näin ollen rajoittunut takauslainan myöntämisen edellytysten ja asuntojen vuokra-asumiskäytön valvomiseen takauslainalain mukaisesti. Myös takauslainojen osalta on säädetty seuraamusmaksusta, mutta sen määräämisen edellytykset eivät ole saamani selvityksen perusteella tässä tapauksessa täyttyneet. Arvioni mukaan Varke ei ole menetellyt asiassa valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta annetussa laissa tai takauslainalaissa säädettyjen valvontavelvoitteidensa taikka nykyisten ohjeidensa vastaisesti. Saatan kuitenkin käsitykseni valtion tukemia asuntoja omistavan yhteisön konkurssia koskevan ohjeen kiireellisestä laatimistarpeesta Varken tietoon. Pyydän Varkea myös toimittamaan Lakea Kiinteistöt Oy:tä koskevan erityistarkastusraportin minulle heti sen valmistuttua.

Varkea koskevan poikkeuksellisen hallinnon järjestelyn vuoksi ympäristöministeriöllä ei ole yleisen ohjausvelvollisuutensa ohella nimenomaisia ohjaus- ja tai valvontatoimivaltuuksia puuttua Varken toimintaan. Arvioni mukaan ympäristöministeriö ei ole menetellyt asiassa yleisen ohjausvelvollisuutensa vastaisesti. Saatan kuitenkin edellä esittämäni käsityksen lainsäädännön pikaisesta päivittämistarpeesta ympäristöministeriön tietoon. Valmistelussa olisi pohdittava huolellisesti erilaisia suoja- tai turvamekanismeja Omaksi-asumismallin kaltaisiin asumisjärjestelmiin ja yleisemminkin sitä, miten asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet pystyttäisiin hybridiomistamismallissa turvaamaan. Saatujen kokemusten valossa olisi myös perusteltua tehdä erilaisia riskienkartoituksia, kun asuntotuotannon rahoitusmalleja jatkossa mahdollisesti kehitetään.

Pyydän ympäristöministeriötä toimittamaan 31.12.2026 mennessä selvityksen siitä, minkälaisiin lainsäädäntötoimiin tai muihin toimenpiteisiin asiassa on ryhdytty, jotta kanteluissa tarkoitetulta tilanteelta voitaisiin vastaisuudessa välttyä. Pidän myös yleisemmällä tasolla tärkeänä varmistaa, että Varkella on tehtäviensä hoitamiseksi riittävät voimavarat ja asiantuntemus. Pyydän ministeriötä kattamaan myös tämän seikan selvityksessään samoin kuin selvittämään, miten Varken asemaa ja sen suhdetta ympäristöministeriöön on Varke-lain esitöiden mukaisesti seurattu.

Valtiokonttori on toimivaltainen käsittelemään sellaiset vahingonkorvausvaatimukset, joissa vahingonkorvausta vaadittaisiin sillä perusteella, että jokin valtion viranomainen olisi menetellyt virheellisesti Lakea Oy:n Omaksi-asumismalliin liittyen. Valtiokonttorin mukaan tällaisia vahingonkorvausvaatimuksia ei ollut sen selvityksen antamisajankohtana vireillä. Tämän ratkaisuni tarkoituksena ei ole ennakoida Valtiokonttorin mahdollisiin vahingonkorvausvaatimuksiin antamien päätösten sisältöä millään muotoa.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Oikeuskansleri	Janne Salminen
Vanhempi oikeuskanslerinsihteeri	Heli Honkapää