

**Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asuntosäästöpalkkiolain, oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain ja omistusasuntolainojen valtionehtakauksesta annetun lain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan asuntosäästöpalkkiolakia muutettavaksi siten, että säästösopimuksen teon yläikärajaa nostettaisiin nykyisestä 39 vuodesta 44 vuoteen. Avopuoliso rinnastettaisiin nykyisestä poiketen aviopuolisoön tapauksissa, joissa toinen puoliso on täyttänyt 45 vuotta. Asuntosäästöpalkkiolainaa voisi jatkossa saada myös sellaisen asunnon, jossa lainansaaja jo asuu ennen kaupantekoa, hankintaan. Lakiin otettaisiin uusi säännös pankin maksukyvyttömyyden vaikutuksesta asuntosäästötallettamisen jatkamiseen.

Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kaksi asuntosäästöpalkkiolainaa asunnon ostamiseen yhdessä käyttävää voisivat saada 50 prosenttia enemmän korkotukilainaa verrattuna yksin asunnon hankkivaan. Pankkien ja Valtionkonttorin välistä tiedonsiirtoa tehostettaisiin säätämällä sähköinen tiedonsiirtotapa pankeille pakolliseksi. Lain noudattamisen valvonta keskitettäisiin Valtiokonttorille eli kunnat vapautettaisiin nykyisestä valvontavelvollisuudestaan.

Omistusasuntolainojen valtionehtakauksesta annetun lain mukainen valtion takausvastuun enimmäismäärää ehdotetaan nostettavaksi 50 000 eurosta 60 000 euroon.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

---

**SISÄLLYS**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT .....	3
1 Asian tausta.....	3
1.1 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä.....	3
1.2 Omistusasuntolainojen valtioneuvostonjärjestelmä .....	3
2 Nykyiset säännökset ja ehdotetut muutokset .....	4
2.1 ASP-säästämisen aloittamisen yläikärajan nostaminen .....	4
2.2 Avopuolison rinnastaminen aviopuolisoona.....	5
2.3 Kielto ostaa asunto, jossa lainansaaja asuu ennen kaupantekoa .....	6
2.4 Asuntosäästösopimuksen yhdistäminen tai jakaminen .....	6
2.5 ASP-sopimus ja talletussuojakorvaus .....	6
2.6 Korkotukilainan enimmäismäärä .....	7
2.7 Pankkien ja Valtiokonttorin välinen tiedonsiirto .....	8
2.8 Korkotuen lainmukaisuuden valvonta.....	9
2.8 Omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta annetun lain mukaisen valtion enimmäisvastuun korottaminen .....	9
3 Esityksen vaikutukset .....	10
3.1 Vaikutukset ASP-säästäjiin.....	10
3.2 Vaikutukset asuntomarkkinoihin .....	11
3.3 Vaikutukset julkiseen talouteen .....	11
3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset ja vaikutukset kansantalouteen .....	12
3.5 Yhdenvertaisuusvaikutukset .....	12
4 Asian valmistelu .....	13
5 Voimaantulo .....	13
LAKIEHDOTUKSET .....	14
Laki asuntosäästöpalkkiolain muuttamisesta .....	14
Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	15
Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta .....	16
LIITE .....	17
RINNAKKAISTEKSTIT .....	17
Laki asuntosäästöpalkkiolain muuttamisesta .....	17
Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.....	20
Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta annetun lain 5 §:n 1 momentin muuttamisesta.....	21

## PERUSTELUT

### 1 Asian tausta

#### 1.1 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän, jäljempänä *ASP-järjestelmä*, tarkoituksena on helpottaa nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintaa ja edistää asuntosäästämistä. Siinä 18–39-vuotias nuori sitoutuu rahalaitoksen kanssa tehtävällä sopimuksella säästämään erityiselle ASP-tilille asunnon hankintaa varten vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta tiettyjen sääntöjen mukaan. Myös 15–17-vuotias voi ryhtyä asuntosäästäjäksi, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat nuoren omalla työllään hankkimista varoista.

Rahalaitos sitoutuu antamaan niin sanotun vastaantulolainan, kun säästötavoite on saavutettu. Vastaantulolainalle tai sen osalle valtio maksaa korkotukea 70 prosenttia 3,8 prosentin omavastuukoron ylittävältä osalta enintään kymmeneltä ensimmäiseltä lainavuodelta. Korkotukilainan enimmäislaina-aika on 25 vuotta.

ASP-järjestelmässä ei ole tulo- tai varallisuusrajoja. ASP-tuen lisäksi ASP-asunnonostajaa tuetaan korotetun korkojen verovähennyksen, varainsiirtoverovapauden ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain (204/1996) mukaisen takauksen maksuttomuuden muodossa.

Enimmillään ASP-lainoja myönnettiin 1990-luvun alkuvuosina, vuosittain 10 000–11 000 kappaletta. Sen jälkeen myönnettyjen lainojen lukumäärä vähentyi huomattavasti. Vuonna 2008 ASP-korkotukilainoja myönnettiin enää vain noin 900 kappaletta. ASP-tiliä oli vuoden 2008 lopussa voimassa enää vain 13 000 kappaletta.

ASP-järjestelmän suosion vähentymiseen oli useita syitä. Asuntojen hintatason nopea nousu vaikeutti nimenomaan nuorten ensiasunnon hankkijoiden mahdollisuuksia asunnonhankinnassa. Yleisen korkotason aleneminen vähensi ASP-korkotuen merkitystä, kun korkotaso ei juurikaan ylittänyt ASP-järjestelmän 3,8 prosentin suuruista omavastuukorkoa. Edellä kerrotuista syistä ei ASP-tilin avaamista enää pidetty nuorten keskuudessa varteenotettavana, saati houkuttelevana vaihtoehtona.

Jo kokonaan hiipumassa olleen ASP-järjestelmän suosio ja toimivuus palautettiin vuonna 2009 järjestelmään tehdyillä ehtojen parannuksilla. Ehtojen parantamisen tarkoituksena oli tuolloin kohentaa ensiasunnon hankkijoiden asemaa asuntomarkkinoilla sekä samalla edistää rahoituskriisin ja taantumien lamauttamaa asuntokauppaa.

Nuorten ensiasunnonhankkijoiden luottamus järjestelmään palasi ehtojen parantamisen myötä. Tästä kertoo aloitettujen ASP-sopimusten määrän kasvu. Vuonna 2012 solmittiin ASP-sopimuksia yhteensä 22 209 kappaletta, vuonna 2013 jo 29 144 kappaletta. Vuonna 2021 avattiin yhteensä 35 858 uutta ASP-sopimusta. Vuoden lopussa oli voimassa 167 292 ASP-sopimusta. Talletuksia oli tileillä yhteensä 1 347,77 milj. euron verran. Suosion kasvuun on vaikuttanut ehtojen parannusten lisäksi myös kiristyneet vaatimukset omarahoitusosuudesta asunnon hankinnassa.

#### 1.2 Omistusasuntolainojen valtioneuvoston asetuksella järjestelmä

Omistusasuntolainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain, jäljempänä myös *takauslaki*, nojalla valtio antaa osatakauksia yksityishenkilöiden omistusasuntolainoihin.

## HE 45/2022 vp

Takauksen kohteena oleva laina voi olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Lisäksi valtion takausvastuuta rajataan siten, että takaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan määrästä. Jos asuntolainalle maksetaan oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) nojalla ASP-järjestelmän mukaista korkotukea, ovat edellä mainitut määrät viisi prosenttiyksikköä suuremmat eli enintään 90 prosenttia hankintahinnasta ja enintään 25 prosenttia lainan määrästä.

Valtiontakauksen sisältävän lainan laina-aika on takauslain mukaan pääsääntöisesti enintään 25 vuotta lainan nostamisesta lukien.

Valtiontakauksessa ei ole sosiaalista tai muutakaan tarveharkintaa. Takauksen voi saada kuka tahansa omistusasunnon hankkija. Myöskään mitään hakumenettelyä ei ole, vaan riittää, että lainanhakija ilmoittaa lainaa hakiessaan haluavansa valtiontakauksen.

Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta valtiolle takausmaksu, jonka suuruus on 2,5 prosenttia takauksen määrästä. Takausmaksua ei peritä, jos lainansaaja saa edellä kerrottua ASP-korkotukea tai omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/1993) mukaista korkotukea. Takausmaksuja on kerätty vuonna 2021 noin 3,9 miljoonaa euroa.

Valtionvastuu toteutuessaan tarkoittaa takauslain 5 §:n mukaan sitä, että valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa omistusasuntolainan pääoman lopullisista menetyksistä enintään 50 000 euroon asti, kun menetykset johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja. Lisäksi valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa valtion korvattavaksi tulevaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja viivästyskoroista. Valtio on maksanut takauskorvauksia toistaiseksi hyvin vähän, vuonna 2021 yhteensä 1 021 620 euroa.

Valtiontakauksen käyttöönoton tavoitteena oli takauslakia vuonna 1996 säädettäessä vähentää henkilötakauksen tarvetta ja vilkastuttaa lamanjälkeisiä asuntomarkkinoita.

Voimassa oleva valtionvastuu takauksista oli vuoden 2021 lopussa noin 1 896,2 miljoonaa euroa.

## **2 Nykyiset säännökset ja ehdotetut muutokset**

### **2.1 ASP-säästämisen aloittamisen yläikärajan nostaminen**

Alkuperäisen asuntosäästöpalkkiolain (862/1980) mukaan säästäminen tuli aloittaa alle 35-vuotiaana. Ikärajaa nostettiin vuoden 1988 alusta alkaen siten, että alle 40-vuotias voi aloittaa säästämisen.

Voimassa olevaa asuntosäästöpalkkiolakia (1634/1992), jäljempänä myös ASP-laki, koskevan hallituksen esityksen (HE 273/1992) perusteluissa todettiin, että silloinen ikäraja merkitsi sitä, että ensimmäinen omistusasunto voitiin hankkia varsin iäkkäänä eli pitkälti yli 40-vuotiaana. Tämän katsottiin olevan vastoin sitä ajatusta, että järjestelmän avulla tuettaisiin nimenomaan nuoria asunnon hankkijoita. Tästä syystä uuden ASP-järjestelmän kohdentuvuutta nuorille haluttiin parantaa alentamalla ikärajaa. Enimmäisikärajaa pudotettiin tuolloin 30 vuoteen.

ASP-säästämisen ikärajaa nostettiin vuonna 2016 samalle tasolle kuin se oli ollut vuosina 1988–1992 eli 40-vuoteen. Asiaa koskevassa hallituksen esityksessä (HE 151/2015 vp) todettiin, että runsaassa 20 vuodessa olivat nuorten preferenssit oman asumismuotonsa valinnan ja erityisesti

valinnan aikataulun suhteen muuttuneet. Tämä oli heijastunut myös yhteiskunnassa asiasta valitsemiin näkemyksiin. Enää ei pidetty poikkeuksellisenä sitä, ettei kolmikymppinen vielä ollut tehnyt valintaansa tulevan asumismuotonsa ja -uransa suhteen. Eräänä tähän vaikuttavana tekijänä on se, että yhä useampi nuori haluaa opiskella ja työelämänsä alkupuolella työskennellä ulkomailla, palatakseen sitten mahdollisesti myöhemmin kotimaahan. Tällaisten nuorten voi esityksen mukaan olla vaikeahkoa sitoutua silloisen enimmäisikärajan puitteissa ASP-järjestelmään ottaen huomioon vielä sen, että lain 6 §:n 1 momentin mukaan ASP-sopimuksen avulla hankittavan asunnon on sijaittava Suomessa. Edellä kerrottu kehitys oli tutkimusten mukaan johtanut siihen, että ensiasunto ostettiin keskimäärin vanhempana kuin aikaisemmin.

Vuoden 2016 hallituksen esityksen mukaan kiristyneet vaatimukset omarahoitussuudesta asunnon hankinnassa olivat johtaneet siihen, että monilla niillä silloisen ASP-yläikärajan jo ylittäneillä nuorilla, jotka olisivat aiempien väljempien omarahoitusvaatimusten vallitessa voineet rahoittaa asuntokauppansa kokonaan velkarahalla, oli nyt tarve voida hankkia vaadittava omarahoitussuus säästämällä. Hallituksen esityksessä todettiin, että asuntopoliittisesti on tarkoituksenmukaista tukea tällaista säästämistä ottaen huomioon sen, että kuitenkin on kysymys varsinkin nuorista ensiasunnon hankkijoista.

Voimassa olevan asuntosäästöpalkkiolain 3 §:n mukaan asuntosäästötallettajaksi voi siis ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 vuotta mutta ei 40 vuotta. Aviopuolisot voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 40 vuotta.

Sama kehitys, jolla perusteltiin vuonna 2016 ASP-ikärajan nostoa, on edelleen jatkunut: Ensiasunto hankitaan entistä vanhempana.

Vaikka ASP-järjestelmää ikärajoineen voidaan jo nykyisessä muodossaan pitää melko toimivana, on sitä syytä edelleen kehittää laajentamalla edelleen järjestelmän kohderyhmää nostamalla ASP-säästämisen aloittamisen yläikärajaa. Tässä esityksessä ehdotetaan, että lain 3 §:ä muutettaisiin siten, että tallettajaksi voisi ryhtyä henkilö, joka on täyttänyt 18 vuotta mutta ei 45 vuotta.

Varainsiirtoverolain (931/1996) ensiasunnon verovapautta koskevan 11 §:n mukaan varainsiirtoverovapauden yhtenä ehtona on se, että luovutuksensaaja on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta. Tämän esityksen toteutuessa ensiasunnon hankkimista koskevat ikäraajat verolainsäädännössä ja ASP-järjestelmässä eriytyisivät siis viidellä vuodella toisistaan.

## **2.2 Avopuolison rinnastaminen aviopuolisoon**

ASP-lain 3 §:n mukaan 40 vuoden ikärajalta huolimatta aviopuolisot ja rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001) mukaisessa parisuhteessa olevat voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 40 vuotta.

Tuon säännöksen tarkoitus on ikärajan asettamisen lisäksi estää ikärajaa koskevan rajoituksen kiertäminen rajoittamalla tässä tarkoitettu mahdollisuus parisuhteisiin, jotka voidaan yksiselitteisesti oikeudellisesti todeta.

Lainsäädännön ei tulisi kuitenkaan nykyaikana kohdella erilaisia parisuhteita eri tavalla perusteettomasti. Tämän vuoksi tätä säännöstä nykyisessä muodossaan voidaan pitää ongelmallisena. Yhä useampi parisuhde on nykyään niin sanottu avoliitto ja tämä tulisi ottaa lainsäädännössä

huomioon. Tuloverolain (1535/1992) 2 luvun 7 §:n mukaan puolisoita koskevia säännöksiä sovelletaan myös avioliitonomaisissa olosuhteissa verovuonna yhteisessä taloudessa avioliittoa solmimatta jatkuvasti eläneisiin henkilöihin, jotka ovat aikaisemmin olleet keskenään avioliitossa tai joilla on tai on ollut yhteinen lapsi. Pääpiirteittäin tätä samaa periaatetta noudattaen esitetään, että pykälään uudeksi 3 momentiksi otetaan säännös, jonka mukaan mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös muuta parisuhdetta, jos puolisoilla on tai on ollut yhteinen lapsi tai he ovat olleet aiemmin keskenään avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa. Tässä tilanteessa ei kuitenkaan vaadittaisi yhteisessä taloudessa asumista, koska yhteinen asunto on useimmiten juuri se tavoite, jonka takia ASP-järjestelmään halutaan liittyä.

### **2.3 Kielto ostaa asunto, jossa lainansaaja asuu ennen kaupantekoa**

ASP-lain 6 §:n 2 momentin mukaan asuntosäästösopimuksen avulla ei voida hankkia asunto, jossa asuntosäästötallettaja tosiasiallisesti jo asuu ennen kaupantekoa, ellei asuminen perustu huoneenvuokrasuhteeseen tai ellei asuntoa hankita omilta vanhemmilta. Pykälän kolmannen momentin mukaan mitä 2 momentissa säädetään huoneenvuokrasuhteeseen perustuvasta asunnon hankinnasta, ei kuitenkaan sovelleta, jos asunto jo ennen huoneenvuokrasopimuksen tekoa oli osittain tai kokonaan tallettajan käytössä. Hallituksen esityksen (HE 273/1992) perustelujen mukaan säännöksen tarkoituksena on estää puolisoitten keskinäiset omistussuhteiden järjestelyt.

Käytännössä tuo tiukka sanamuoto estää kuitenkin asunnon oston esimerkiksi isovanhemmilta, muilta sukulaisilta tai ylipäänsä esimerkiksi myös puolison kuolinpesältä. Tosin isovanhemmat ovat Valtiokonttorin soveltamiskäytännössä rinnastettu vanhempiin.

Näiden säännösten tarpeellisuus on kyseenalaista ja ne voivat johtaa kohtuuttomaan lopputulokseen. Tämän johdosta nämä momentit ehdotetaan kumottaviksi.

### **2.4 Asuntosäästösopimuksen yhdistäminen tai jakaminen**

ASP-lain 8 §:n 2 momentin mukaan yhteisen asuntosäästösopimuksen tehneet asuntosäästötallettajat voivat rahalaitoksen kanssa sopia talletusten jakamisesta. Kullakin tallettajalla on tällöin erikseen oikeus tehdä oma asuntosäästösopimus ja jatkaa talletuksia sillä edellytyksellä, ettei hän nosta talletusten jakamisen yhteydessä varoja muuhun tarkoitukseen. Jos aviopuolisot jakavat yhteisen asuntosäästösopimuksensa, voi kumpikin puoliso hankkia asunnon oman sopimuksensa perusteella vasta lainvoimaisen avioeron jälkeen.

Tämän momentin viimeinen lause ehdotetaan nyt kumottavaksi. Tämä säännös asettaa aviopuolisot epäedullisempaan asemaan kuin muut eikä vaatimus lainvoimaisesta avioerosta ole perusteltua myöskään ASP-järjestelmän näkökulmasta. Säännöstä on aikoinaan perusteltu sillä, että aviopuolisolle on voitu myöntää vain yksi korkotukilaina ja että erillisten korkotukien takaisin periminen muodostuisi hallinnollisesti raskaaksi, jos avioero myöhemmin peruuntuisi.

### **2.5 ASP-sopimus ja talletussuojakorvaus**

Tällä hetkellä pankin maksukyvyttömyyden vaikutusta ASP-tileihin ei ole lainsäädäntötasolla määritetty. Tämä saattaa aiheuttaa maksukyvyttömyystilanteessa ei-toivottuja yllätyksiä pankin ASP-asiakkaille. Jos talletuspankki asetetaan konkurssiin tai on muuten todettu maksukyvyttömäksi tai talletuspankki ei maksa talletuksia pysyvien maksu- tai taloudellisten ongelmiensa vuoksi, Rahoitusvakausvirasto korvaa tallettajille talletukset talletussuojakorvauksina, enimmillään 100 000 euroon saakka.

ASP-tilit kuuluvat talletussuojan piiriin, mutta ASP-tilin etujen jatkuminen tällaisessa tilanteessa, kun Rahoitusvakuusvirasto maksaa talletussuojakorvauksen tallettajan ilmoittamalle tilille uudessa pankissa, on epäselvää nykyisen lainsäädännön perusteella. Pankin maksukyvyttömyyttä ei ole säädetty ASP-laissa sopimuksen purkautumisperusteeksi, koska tallettaja ei tällöin itse nosta varoja tililtä, eikä kyse ole myöskään asunnon hankkimistilanteesta. Vaikka pankin maksukyvyttömyys ei sopimusta lakisääteisesti purakaan, talletussuojakorvauksen maksamisen saatetaan katsoa rikkovan sopimuksen sellaisella tavalla, ettei ASP-sopimuksen jatkuminen ole Valtiokonttorin nykyisen soveltamiskäytännön mukaan mahdollista.

Edellä olevan johdosta ehdotetaan, että ASP-lakiin otettaisiin uusi 9 a §, jonka mukaan asuntosäästötallettaja voisi jatkaa säästämistään toisessa talletuspankissa sen jälkeen, kun hänelle on maksettu rahoitusvakuusviranomaisesta annetun lain (1195/2014) 5 luvun mukainen talletussuojakorvaus. Talletussuojakorvauksesta otettaisiin huomioon uuden talletuspankin kanssa solmitussa asuntosäästösopimuksessa ainoastaan vanhan talletuspankin asuntosäästöpalkkiotilille ennen korvauksen maksamista kertyneitä varoja vastaava määrä. Pykälän toisen momentin mukaan asuntosäästötalletuksia vastaanottanut talletuspankki ja sen konkurssipesä olisi velvollinen antamaan tallettajan tai Valtiokonttorin pyynnöstä säästämisen jatkamiseen tarvittavat tiedot vastaanotetuista asuntosäästötalletuksista ja muista sopimusta koskevista seikoista.

## 2.6 Korkotukilainan enimmäismäärä

Oman asunnon hankinta myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1992), jäljempänä myös ASP-korkotukilaki, 4 §:n mukaan korkotukilaina ei saa ylittää valtioneuvoston asetuksella alueittain vahvistettua enimmäismäärää. Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun asetuksen (672/1982) 1 a §:n mukaan korkotukilainan enimmäismäärä on porrastettu neljään kuntaryhmään. Helsingissä korkotukilainaa voi saada enintään 215 000 euroa, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa enintään 180 000 euroa, Tampereella ja Turussa enintään 160 000 euroa. Muissa kunnissa korkotukilainan enimmäismäärä on 120 000 euroa. Voimassa oleva asetus on annettu huhtikuussa 2021.

Voimassa olevan lain mukaan korkotukilainan määrä on asuntokohtainen eli lainan enimmäismäärä on sama riippumatta siitä, onko ASP-asunnonostajia yksi tai kaksi. Asiaan ei vaikuta myöskään se onko asunnonhankkijoilla ollut yhteinen ASP-sopimus tai erilliset –sopimukset. ASP-korkotukilain 10 a §:n 2 momentin mukaan, jos kaksi eri asunnoissa asuvaa korkotukilainan saajaa hankkii yhteisen asunnon, korkotukilainaksi yhteensä hyväksyttävän osuuden määrä ei saa ylittää 4 §:ssä säädettyä enimmäismäärää. Korkotukilainan enimmäismäärä lasketaan tällöin yhteisen asunnon hankinta-ajankohdan mukaan.

Sitä, ettei nykyinen laki ota ollenkaan huomioon korkotukilainan enimmäismäärää lisäävänä tekijänä sitä, että ASP-säästäjiä on yhden sijaan kaksi, on oikeudenmukaisuuden näkökulmasta sangen ongelmallista. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kaksi ASP-asunnonhankkijaa voisi saada korkotukilainaa enintään 50 prosentilla korotettuna verrattuna siihen mitä yksittäinen asunnonhankkija voi saada. Tällainen uusi periaate ASP-lainojen yhdistämisessä edistäisi nuorten siirtymistä omistusasumisen piiriin, kannustaisi yhteisen asuntolainan hankkimiseen ja siirtäisi samalla kysyntää pienemmistä asunnoista jonkin verran suurempiin. Keskimäärin kahden aikuisen ASP-taloudet ovat useammin lapsiperheitä tai sitä lähestyvät, joten käytännössä lainan enimmäismäärän korottaminen tällä tavalla tukisi myös lapsiperheiden mahdollisuuksia omistusasumiseen. Yhden aikuisen ASP-kotitalous saisi edelleen enemmän korkotukilainaa henkilöä kohden kuin kahden aikuisen talous.

Säädesteknisesti tämä toteutettaisiin lisäämällä ASP-korkotukilain 4 §:än uusi, toinen momentti, jonka mukaan korkotukilainaa voidaan myöntää asuntoa kohden enintään 50 prosenttia

suurempana, jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon joko yhteisen asuntosäästösopimuksen tai erillisten sopimuksiensa perusteella.

## 2.7 Pankkien ja Valtiokonttorin välinen tiedonsiirto

ASP-korkotukilain 10 a §:n mukaan korkotukilaina voidaan siirtää toiseen rahalaitokseen tai jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi. Rahalaitoksen tulee ilmoittaa lainan jakamisesta valtiokonttorille. Mainitun lain 12 §:n 2 momentin mukaan rahalaitos ja korkotukilainan saaja ovat velvollisia antamaan valtiokonttorille ja kunnalle tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti ja lainaehtoja on muutenkin noudatettu.

Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun asetuksen, jäljempänä myös ASP-korkotukiasetus, 3 §:n mukaan korkohyvityksen maksaa luottolaitokselle valtiokonttori kaksi kertaa vuodessa luottolaitoksen hakemuksesta.

ASP-lain 11 §:n 1 momentin mukaan asuntosäästötallettajan on korkotuen edellytysten tarkistamiseksi ilmoitettava rahalaitokselle oma ja aviopuolisonsa henkilötunnus. Jos tallettaja hankkii asuntosäästösopimuksen avulla asunnon määräosan, on hänen ilmoitettava rahalaitokselle myös asunnon muiden omistajien henkilötunnukset. Tätä säännöstä ehdotetaan nyt muutettavaksi siten, asuntosäästötallettajan olisi ilmoitettava rahalaitokselle vain oma henkilötunnuksensa. Puolison ja mainittujen muiden omistajien henkilötunnukset tulevat kuitenkin pankin tai pankkien tietoon heidän omien pankkiasiakassuhteidensa johdosta.

ASP-lain 11 §:n 2 momentin mukaan rahalaitoksen tulee korkotuen edellytysten tarkistamiseksi ilmoittaa henkilötunnukset valtiokonttorille, kun korkohyvitystä pyydetään maksettavaksi ensimmäisen kerran.

Tietojen toimittamisessa on Valtiokonttorin toiminnan kannalta eräiden pankkien osalta huomattavia puutteita. Suurin osa pankeista toimittaa tiedot sähköisen tiedonsiirron avulla, mutta jotkut yksittäiset pankit eivät näin toimi. Manuaalinen toimintatapa lisää riskejä siitä, ettei tieto tallennu oikein. Tällä on Valtiokonttorin henkilö- ja muita resursseja kuormittava vaikutus.

Edellä kerrotun perusteella ehdotetaan, että ASP-korkotukilain 12 §:än lisätään uusi 3 momentti, jonka mukaan rahalaitoksen tulee toimittaa tässä laissa ja asuntosäästöpalkkiolain 11 §:n 2 momentissa tarkoitetut tiedot valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtoa valtiokonttorin antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Korkotukilainan hyväksytyyn tarkoituksen ja lainaehtojen noudattamisen valvonta edellyttää ja on Valtiokonttorille teknisesti mahdollista vain siten, että se saa pankeilta sähköisenä kaikki ASP-sopimuskokonaisuuteen liittyvät tiedot. Tällä tarkoitetaan tietoja, joita pankkien tulee toimittaa Valtiokonttorille kuukausittain (kuukausiraportointi), muun muassa tiedot ASP-tileistä, myönnettyistä lainoista, lainan kohteesta, laina-ajasta ja vakuuksista, saldotiedot, tiedot maksuviivästyksistä ja niin edelleen.

Jotteri rahalaitos laiminlöisi sille 12 §:ssä säädettyjä velvollisuuksiaan, on pykälään syytä säätää sanktiosäännös. Nyt esitettävän uuden 4 momentin mukaan, jos rahalaitos laiminlöisi sille määrätty tehtävänsä, Valtiokonttori voisi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava. Valtiokonttori voisi asettaa tehtävän suorittamisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).



Nyt esitettävä uhkasakkosäännös olisi perusteiltaan vastaava kuin on vuoden 2022 alussa voimaantulleessa asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021) 104 §:ssä. Sen mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa uhkasakon tietyin edellytyksin asumisoikeusyhteisölle tämän moitittavan menettelyn johdosta.

Uhkasakkoa koskevan säännöksen lisääminen lakiin edellyttää myös, että lain 11 a §:ää muutetaan siten, että siihen lisätään rahalaitoksen oikeus hakea oikaisua Valtiokonttorin uhkasakon asettamista koskevaan päätökseen.

Jotta rahalaitoksilla olisi aikaa valmistautua edellä ehdotettuihin muutoksiin, on lain voimaantulosäännökseen syytä ottaa mukaan lain 12 §:n 3 ja 4 momentteja koskeva siirtymäsäännös. Siirtymäajaksi ehdotetaan kuusi kuukautta.

## **2.8 Korkotuen lainmukaisuuden valvonta**

ASP-korkotukilain 12 §:n 1 momentin mukaan Valtiokonttorin on valvottava, että korkotuki on tämän lain mukainen. Kunnan on myös valvottava, että lainavarojen käyttö on lain mukainen. Pykälän 2 momentin mukaan rahalaitos ja korkotukilainan saaja ovat velvollisia antamaan valtiokonttorille ja kunnalle tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilainan on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti ja lainaehjoja on muutoinkin noudatettu. ASP-korkotukiasetuksen 4 §:n mukaan valtiokonttorin tulee toimittaa kunnalle tiedot myönneistä korkotuista. Kunnan viranomaisen tulee tarkistaa, että lainavarojen käyttö on lain mukainen. Pykälän toisen momentin mukaan korkotukilainan saajan on kirjallisesti ilmoitettava asunnon vuokrauksesta kunnalle.

Edellä mainitut, voimassa olevat korkotuen valvontaa koskevat säännökset ovat ajalta, jolloin tiedonsiirto ja yleensäkin kommunikointi kuntien ja Valtiokonttorin välillä oli pitkälti ei-sähköistä ja viimeisten vuosikymmenten aikana tapahtuneen tietoteknisen kehityksen valossa jopa kehittymätöntä. Noista ajoista myös kuntien muut lakisäätteiset tehtävät ovat lisääntyneet huomattavasti. Käytännössä tämä on tarkoittanut sitä, että kunnat ovat katsoneet joutuvansa resurssiansa rajallisuuden vuoksi arvottamaan jopa lakisäätteisten tehtäviensä tärkeysjärjestystä. ASP-korkotuen lainmukaisuuden valvonta ei ole tässä katsantokannassa ollut tärkeimpien joukossa.

Nykyisessä laissa kunnilla ei ole velvollisuutta raportoida mahdollisista valvontatoimistaan Valtiokonttorille eikä sillä toisaalta ole keinoja patistaa kuntia hoitamaan näitä, vaikkakin lakisäätteisiä, tehtäviään. Käytännössä suurin osa kunnista siis jättää nämä tehtävät hoitamatta. Toisaalta Valtiokonttori joutuu joka tapauksessa toimittamaan tiedot kunnille jouduttuaan sitä ennen seulomaan pankeilta tulleesta informaatiosta pois virheelliset tiedot. Käytännössä Valtiokonttori pystyy myös yhtä hyvin hankkimaan ASP-asunnon hankkijoiden osoite- ja muut tiedot Digi- ja väestötietovirastosta.

Edellä kerrotun johdosta ehdotetaan, että kuntien edellä kerrotut tehtävät poistetaan kuntien vastuulta ja korkotuen lainmukaisuuden valvontatehtävät osoitetaan kokonaisuudessaan Valtiokonttorille. Edellä mainituissa säännöksissä olevat, kuntaa koskevat maininnat siis poistettaisiin.

## **2.8 Omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain mukaisen valtion enimmäisvastuun korottaminen**

Kuten edellä on todettu, valtionvastuu toteutuessaan tarkoittaa takauslain 5 §:n mukaan sitä, että valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa omistusasuntolainan pääoman lopullisista menetyksistä enintään 50 000 euroon asti. Enimmäismäärää on viimeksi korotettu vuonna 2009. Vanhojen

osakeasuntojen hintaindeksi on noussut suurimmissa kaupungeissa ja muualla Suomessa keskimäärin 26 prosenttia tuosta vuodesta. Vaihtelu on tosin suurta eri puolella Suomea. Suurin osa valtiontakauksen sisältävästä asunnonhankinnasta tehdään kuitenkin kasvukeskuksissa. Tätä enimmäismäärää ehdotetaan nyt nostettavaksi 60 000 euroon.

### 3 Esityksen vaikutukset

#### 3.1 Vaikutukset ASP-säästäjiin

Säästösopimuksen teon yläikärajan ehdotettu nostaminen nykyisestä 39 vuodesta 44 vuoteen lisäisi ASP-säästäjien määrää vanhemmissa ikäluokissa mahdollistaessa säästämisen aloittamisen 39 ikävuoden jälkeen. Nykyisellään keski-ikä ASP-lainan myöntöpäivänä on Suomessa noin 27 vuotta eli säästäminen aloitetaan nykyisellään keskimäärin alle 30 vuotiaana. Ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut kymmenessä vuodessa noin kahdella vuodella ja oli vuonna 2019 lähes 30 vuotta. Ensiasunto hankitaan nykyään aikaisempaa vanhempana ja myös tarve isommille perheasunnoille syntyy keskimäärin aikaisempaa myöhemmin. Esitetty muutos huomioisi tämän kehityksen ja mahdollistaisi myös 40 – 44 vuotiaiden aloittaa ASP-säästäminen.

Lakiin ehdotetaan otettavaksi uusi säännös pankin maksukyvyttömyyden vaikutuksesta ASP-tallettamisen jatkamiseen. Tämä muutos parantaisi ASP-säästäjien asemaa mahdollistaessa säästämisen jatkamisen toisessa rahalaitoksessa niissä nykyisellään harvinaisissa tapauksissa joissa talletuspankki asetetaan konkurssiin tai on muuten todettu maksukyvyttömäksi.

Oman asunnon hankintaa myönnettävien lainojen korkotuesta annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kaksi ASP-asunnon yhdessä ostavaa voisivat saada 50 prosenttia enemmän korkotukilainaa verrattuna yksin asunnon hankkivaan. Nykyisellään kahden tai yhteisen ASP-tilin varoin ostettavaa asuntoa koskevat samat lainojen enimmäismäärät kuin yksinään. Lainan enimmäismäärän ollessa nykyisellään esimerkiksi Helsingissä 215 000 euroa niin yhden yhteisen tai kahden ASP-tilin varoin ostettavaa asuntoa koskeva lainan enimmäismäärä olisi 322 500 euroa.

Nykyisellään osa kahden hengen talouksista on rahoittanut lisälainalla ASP-lainan enimmäismäärän ylittävää osuutta. Uusi korkeampi lainan enimmäismäärä mahdollistaisi kahden henkilön yhteisen asunnon hankinnassa suuremman ASP-lainan ja samalla mahdollistaisi elämäntilanteeseen paremmin soveltuvan asunnon ostamisen esimerkiksi lapsiperheille. Korkeammalla lainan enimmäismäärällä tarjolla olevien asuntojen määrä kasvaa selvästi, esimerkiksi Helsingissä 50 prosenttia korkeammalla lainan enimmäismäärällä on usein kaksin tai kolminkertainen määrä asuntotarjontaa. Lainan korotetulla enimmäismäärällä saa keskimääräisillä tilastokeskuksen julkaisemilla vuoden 2021 neliöhinnoin Tampereella 25 asuinneliötä enemmän ja Helsingissä noin 20 asuinneliötä enemmän. Suurempi asunto tarjoaa kahden henkilön talouksille ja esimerkiksi lapsiperheille paremmin soveltuvan asumisen laadun. Lainan enimmäismäärän korotuksen tasoa voidaan pitää sopivana ottaen huomioon sillä keskimäärin saavutettavien lisäneliöiden määrä. Alhaisemmalla korotuksella ei mahdollisteta välttämättä riittävää määrää lisäneliöitä huomioiden kahden asukkaan ja lapsiperheiden tarpeet. Selvästi korkeammalle esimerkiksi kaksinkertaiselle lainan enimmäismäärälle ei ole vastaavaa tarvetta, koska asuntojen neliöhinnat ovat suhteessa alhaisempia asuntojen koon kasvaessa ja kahden ihmisen tarpeet asunnon koon suhteen eivät ole kaksinkertaisia suhteessa yhden hengen kotitalouksiin.

Ehdotettu korotus lainan enimmäismäärään kahdelle henkilölle lisäisi positiivisia sosiaalisia vaikutuksia, parantaen ihmisten elinoloja ja hyvinvointia. Korkeampi ASP-lainan enimmäismäärä alentaisi kahden hengen talouksien lainakustannuksia ja asuntolainaan liittyviä riskejä

sekä lisäisi ASP-säästämisen suosiota. Yhteisen asuntolainan riskit ovat yleensä lähtökohtaisesti alhaisemmat ja mahdollinen korkotuki vähentää lainaan liittyviä riskejä erityisesti korkotason noustessa.

### 3.2 Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Vuonna 2021 voimassaolevia ASP-lainaryhmän lainoja oli Valtiokonttorin tietojen mukaan yli 50 000 ja näistä lainoja joissa oli kaksi velallista lähes 13 000 eli noin neljännes lainoista on nykyisellään otettu yhdessä kahdelle henkilölle. Vuonna 2015 ASP-lainoja oli voimassa noin 26 000 kappaletta ja vuonna 2020 määrä oli lähes kaksinkertaistunut yli 51 000 lainaan. Vuositasolla lainojen määrä on kasvanut noin 5000 kappaleella. Tilastokeskuksen tietojen mukaan pelkästään vanhojen rivi- ja kerrostalojen kauppamäärät olivat vuonna 2020 yli 70 000 kauppaa ja uusia asuntoja tuotettiin vuodessa yli 40 000 kappaletta. Ehdotetut muutokset ja lainan enimmäismäärä korotus kahdelle henkilölle tulisi suhteessa asuntomarkkinoiden kokoon vaikuttamaan vain vähäisessä määrin asuntomarkkinoihin. Lainamuutos lisäisi vähäisessä määrin kahden ja useamman henkilön taloudelle sopivien asuntojen kysyntää ja samaan aikaan vähentäisi yhden hengen taloudelle soveltuvien asuntojen kysyntää. Aikaisempaa paremmat ASP-lainoihin liittyvät ehdot lisäisivät myös omistusasumisen suosiota asuntomarkkinoilla.

### 3.3 Vaikutukset julkiseen talouteen

Esityksessä ehdotetaan asuntosäästöpalkkiolakia muutettavaksi siten, että säästösopimuksen teon yläikärajaa nostettaisiin nykyisestä 39 vuodesta 44 vuoteen. Myös kiello ostaa asunto, jossa lainansaaja jo asuu ennen kaupantekoa, poistettaisiin. Avopuoliso rinnastettaisiin nykyisestä poiketen aviopuoliso tapauksissa, joissa toisen puolison ikäraja ylittyy. ASP-lainan ottajien keski-ikä on nykyisellään alle 30 vuotta. Nämä muutokset ikärajoihin lisäisivät ASP-säättäjien määrää ja valtion vastuita vain vähäisessä määrin kasvavien lainamäärien myötä.

Korkotukilainojen enimmäismäärän korotus kahdelle yhdessä asunnon ostavalle lisäisi lainojen keskimääräistä kokoa ja ASP-lainan ottajien määrää. Nykyisellään myönnetty ASP-laina on koko maassa keskimäärin 84 000 euroa ja Helsingissä 139 000 euroa. Noin neljännes lainoista otettiin nykyisellään yhdessä kahdelle henkilölle ja muutoksen seurauksena yhdessä otettujen lainojen määrät ja koko tulisivat kasvamaan. Tämän seurauksena valtiontakaukset ja vastuut tulisivat lisääntymään.

ASP-lainojen määrät ovat kasvaneet voimakkaasti viimeisen kymmenen vuoden aikana. Vuonna 2015 ASP-lainoja oli voimassa noin 26 000 kappaletta ja vuonna 2020 määrä oli lähes kaksinkertaistunut yli 51 000 lainaan. Vuositasolla lainojen määrä on kasvanut asuntomarkkinoiden kehitystä seuraten noin 5000 kappaleella. ASP-tilien kokonaismäärä oli vuoden 2020 lopussa yli 164 000 kappaletta. ASP-korkotukilainojen pääomat ovat nousseet viimeisen viiden vuoden aikana noin kahdesta miljardista yli 4,5 miljardiin euroon. Pääomat ovat kasvaneet ilman muutoksia ASP-järjestelmän ehtoihin asuntomarkkinoiden yleisen kehityksen mukana. Jos yhdessä otettujen lainojen määrä kasvaisi ehtojen muuttumisen seurauksena 50 prosentilla ja näiden lainojen koko olisi ehdotetun lainan enimmäismäärän korotuksen seurauksena 50 prosenttia korkeampi koko maan keskimääräisellä lainan suuruudella ASP-korkotukilainojen pääomat kasvaisivat vuositasolla noin 70-80 miljoonalla eurolla ja Helsingin korkeammalla ASP-lainan keskimääräisellä tasolla noin 130 miljoonalla eurolla. Keskeisin vaikutus lainojen pääomiin, valtiontakauksiin ja vastuisiin on järjestelmän yleisellä suosiolla ja asuntomarkkinoiden kehityksellä.

ASP-lainoista maksetut korkotuet ovat samaan aikaan järjestelmän suosion kasvun rinnalla alentuneet voimakkaasti ja niitä ei käytännössä enää makseta alentuneet korkotason seurauksena. ASP-lainakannan keskiporkko on nykyisellään noin 0,67 % (06/2021) ja uusien ASP-lainojen keskiporkko vielä tätä alemmalla tasolla 0,55 %. Ehdotetuilla muutoksilla lainsäädäntöön olisi suhteellisen pienet vaikutukset julkiseen talouteen ja valtion takauksiin ja vastuisiin nykyisellä korkotasolla. Valtion maksaman korkotuen määrä kasvaisi jos korkotaso nousisi yli nykyisen alarajan 3,8% ja jos lainojen enimmäismäärät olisivat keskimäärin korkeammat sillä olisi vaikutusta maksujen määrään. Suhteessa ASP-järjestelmän vuosia kasvaneeseen suosioon ja nykyiseen lainakannan kokoon esitetyt muutokset eivät todennäköisesti kasvattaisi lainamääriä niin paljon, että vaikutukset olisivat merkittäviä. Lainojen enimmäismäärien korotukset kahdelle yhdessä asunnon ostavalle eivät lisäisi suhteessa koko ASP-järjestelmän kokoon julkisen talouden riskejä merkittävästi. Keskeisintä riskien kannalta on nykyinen lainakanta, koko järjestelmän yleinen suosio ja markkinoiden kehitys. Nykyisellään ASP-lisälainalla on voinut saada rajatusti valtioneuvoston ja kahden hengen taloudet ovat rahoittaneet lisälainalla ASP-lainan enimmäismäärän ylittävää osuutta. Ehdotettujen muutoksien seurauksena ASP-lisälainojen määrä todennäköisesti alenisi. Yhteisten lainojen riskit ovat lähtökohtaisesti alempia ja säästämisen, sekä omistusasumisen suosion kasvu voi pidemmällä aikavälillä jossain määrin laskea esimerkiksi asumistukimenojen määrää.

Esityksessä ehdotetaan, että pankkien ja Valtionkonttorin välistä tiedonsiirtoa tehostettaisiin säätämällä sähköinen tiedon-siirtotapa pankeille pakolliseksi. ASP-korkotuen lainmukaisuuden valvonta keskitettäisiin myös kokonaan Valtiokonttorille eli kunnat vapautettaisiin valvontavelvollisuudesta näiltä osin. Tiedonsiirron tehostaminen ja lainmukaisuuden valvonnan keskittäminen Valtiokonttorille tulisivat, ilman tarvetta henkilöstö- tai muille lisäresursseille, tehostamaan toimintaa ja säästäisivät mahdollisesti julkisen talouden kustannuksia pitkällä aikavälillä.

### **3.4 Yhteiskunnalliset vaikutukset ja vaikutukset kansantalouteen**

Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut kymmenessä vuodessa noin 160 000 asuntokunnalla. Erityisesti vuokralla asuminen on yleistynyt yksinasuvilla ja vähintään kolmen hengen asuntokunnilla eli käytännössä lapsiperheillä. Samaan aikaan asumistukimenot ovat kasvaneet voimakkaasti. Tutkimusten mukaan enemmistö nuorista aikuisista haluaisi edelleen asua tulevaisuudessa omistusasunnossa. ASP-järjestelmä kehitettiin edistämään nuorten aikuisten mahdollisuuksia omistusasumiseen ja asuntosäästämiseen. Esityksen ehdotukset edelleen kehittävät ASP-järjestelmää huomioimaan ihmisten erilaiset elämäntilanteet ja asumisen tarpeet. Ikärajan nosto ja ehdotettu lainan enimmäismäärän korotus kahdelle henkilölle tulisi lisäämään ASP-säästämisen ja ASP-lainojen kysyntää ja tätä kautta mahdollisuuksia omistusasumiseen, kun ehdot myös kahdelle henkilölle olisivat aikaisempaa parempia ja lainsäädäntö huomioisi erilaiset tarpeet ja elämäntilanteet.

Mahdollisuudet asuntosäästämiseen ja omistusasunnon hankintaan edistävät nuorten asumistoi-veiden toteutumista ja tulevaisuuden suunnittelua. Pitkäjänteisen asuntosäästämisen suosion kasvu tukee taloutta ja kotitalouksien mahdollisuuksia hallita asumismenojaan. Kahden henkilön yhteisten lainojen enimmäismäärän korotus tukisi myös lapsiperheiden mahdollisuuksia omistusasumiseen helpottaessa paremmin elämäntilanteeseen soveltuvan asunnon hankintaa.

### **3.5 Yhdenvertaisuusvaikutukset**

Esitys parantaa yhdenvertaisuutta asumismuotojen valinnassa parantaen erilaisessa elämäntilanteessa olevien ihmisten mahdollisuuksia omistusasumiseen. Avopuolisoiden rinnastaminen aviopuolisoon tapauksissa, joissa toisen puolison ikäraja ylittyy parantaa yhdenvertaisuutta erilaisessa suhteessa asuvien ihmisten välillä.

#### **4 Asian valmistelu**

Valtioneuvoston 16.12.2021 eduskunnalle selontekona antaman, vuosia 2021–2028 koskevan asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman mukaan, erityisesti nuorten omistusasumista edistävän asuntosäästö- ja tukijärjestelmän (ASP) ehdot ja rajat, mukaan lukien puolisoiden ASP-lainojen yhdistämismahdollisuus, selvitetään ja päivitetään vastaamaan nykyistä asuntomarkkinatilannetta ja nuorten erilaisia elämäntilanteita. Uudistusta koskeva hallituksen esitys annetaan eduskunnalle alkuvuonna 2022.

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriön ja Valtiokonttorin yhteistyönä.

Esityksestä on pyydetty valtiovarainministeriön, sosiaali- ja terveysministeriön, oikeusministeriön, Valtiokonttorin, Finanssivalvonnan, Rahoitusvakausviraston, Finanssiala ry:n, Suomen Kuntaliitto ry:n ja Nuorisotasuntoliitto ry:n lausunnot.

#### **5 Voimaantulo**

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

*Ponsi*

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

**Laki**

**asuntosäästöpalkkiolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 3 ja 6 §, 8 §:n 2 momentti ja 11 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä 3 § on laissa 385/2016, sekä  
lisätään lakiin uusi 9 a §, seuraavasti:

3 §

*Asuntosäästäjälle asetettavat edellytykset*

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 mutta ei 45 vuotta.

Aviopuolisot ja rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001) mukaisessa parisuhteessa olevat voivat kuitenkin ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 45 vuotta. Sama koskee myös muita parisuhteessa olevia, jos heillä on tai on ollut yhteinen lapsi tai he ovat olleet aiemmin keskenään avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa.

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä myös 15 vuotta täyttänyt, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 25 §:ssä tarkoitetuista, tallettajan omalla työllä ansaitsemista varoista.

Asuntosäästötallettajaksi ei kuitenkaan voi ryhtyä henkilö, joka on aikaisemmin omistanut asunnon. Asunnon omistamisena ei pidetä sitä, että henkilö on saanut vastikkeetta omistukseensa määräosan asunnosta.

6 §

*Hankittavalle asunnolle asetettava edellytys*

Asuntosäästösopimuksen avulla hankittavan asunnon on sijaittava Suomessa.

8 §

*Asuntosäästösopimuksen yhdistäminen ja jakaminen*

---

Yhteisen asuntosäästösopimuksen tehneet asuntosäästötallettajat voivat rahalaitoksen kanssa sopia talletusten jakamisesta. Kummallakin tallettajalla on tällöin erikseen oikeus tehdä oma asuntosäästösopimus ja jatkaa talletuksia sillä edellytyksellä, ettei hän nosta talletusten jakamisen yhteydessä varoja muuhun tarkoitukseen.

9 a §

*Asuntosäästösopimus ja talletussuojakorvaus*

Asuntosäästötallettajalle maksettu rahoitusvakuusviranomaisesta annetun lain (1195/2014) 5 luvussa tarkoitettu talletussuojarahastosta maksettu korvaus otetaan huomioon toisen talletuspankin kanssa solmitun uuden asuntosäästösopimuksen omasäästöosuutena siltä osin ja siten kuin korvatut talletukset olisi otettu huomioon alkuperäisen asuntosäästösopimuksen mukaisena omasäästöosuutena

Asuntosäästöpalkkiotilille tehtyjä talletuksia vastaanottanut talletuspankki ja sen konkurssipesä ovat velvollisia antamaan tallettajan tai Valtiokonttorin pyynnöstä tarvittavat tiedot asuntosäästöpalkkiotilistä.

11 §

*Ilmoitusvelvollisuus*

Asuntosäästötallettajan on korkotuen edellytysten tarkistamiseksi ilmoitettava rahalaitokselle oma henkilötunnuksensa.

-----  
Tämä laki tulee voimaan päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20 . .  
-----

**2.**

**Laki**

**oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) 2 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1635/1992, ja  
*muutetaan* 11 a §:n 1 momentti ja 12 §, sellaisina kuin niistä 11 a §:n 1 momentti on laissa 1441/2019 ja 12 § laissa 1283/2000, sekä  
*lisätään* 4 §:än, sellaisena kun se on laissa 1283/2000, uusi 2 momentti,  
seuraavasti:

4 §

-----  
Korkotukilainaa voidaan myöntää asuntoa kohden enintään 50 prosenttia suurempana kuin 1 momentin nojalla annettujen säännösten mukainen enimmäismäärä olisi, jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon yhdessä joko yhteisen asuntosäästösopimuksen tai erillisten sopimuksiensa perusteella.

11 a §

Hakija saa vaatia oikaisua 11 §:ssä tarkoitettussa asiassa annettuun päätökseen ja rahalaitos oikaisua 12 §:ssä tarkoitettuun uhkasakon asettamista koskevaan Valtiokonttoriin päätökseen siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

---

12 §

Tämän lain noudattamista valvoo Valtiokonttori.

Rahalaitos ja korkotukilainan saaja ovat velvollisia antamaan Valtiokonttorille tiedot, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilainaa on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti ja lainaehdot on muutoinkin noudatettu.

Rahalaitoksen tulee toimittaa tässä laissa ja asunosaastöpalkkiolain (1634/1992) 11 §:n 2 momentissa tarkoitettut tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää. Valtiokonttori voi antaa tarkempia määräyksiä toimitettavasta tiedosta ja tietojen toimitustavasta.

Jos rahalaitos laiminlyö sille 2 ja 3 momenteissa määrätyt tehtävänsä, Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava. Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sen 12 §:n 3 ja 4 momentit tulevat kuitenkin voimaan vasta päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa nostettuihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

---

### 3.

## Laki

### omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti annetun lain 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti annetun lain (204/1996) 5 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 484/2009, seuraavasti:

5 §

*Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti*

Valtioneuvoston päätös on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Valtioneuvoston päätös kattaa lisäksi tähän pääomaosuuteen kohdistuvan koron ja mahdollisen viivästyskoron. Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien omistusasuntolainojen pääomasta aina kuitenkin enintään 60 000 euroon asti.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa nostettuihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

---



Helsingissä 13 päivänä huhtikuuta 2022

**Pääministeri**

**Sanna Marin**

Ympäristö- ja ilmastoministeri Emma Kari

*Liite  
Rinnakkaistekstit*

**1.**

## **Laki**

### **asuntosäästöpalkkiolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 3 ja 6 §, 8 §:n 2 momentti ja 11 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä 3 § on laissa 385/2016, sekä  
*lisätään* lakiin uusi 9 a §,  
seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

3 §

3 §

*Asuntosäästäjälle asetettavat edellytykset*

*Asuntosäästäjälle asetettavat edellytykset*

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta. Aviopuolisot ja rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001) mukaisessa parisuhteessa olevat voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 40 vuotta.

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 mutta ei 45 vuotta.

Aviopuolisot ja rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001) mukaisessa parisuhteessa olevat voivat *kuitenkin* ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 45 vuotta. *Sama koskee myös muita parisuhteessa olevia, jos heillä on tai on ollut yhteinen lapsi tai he ovat olleet*

*Voimassa oleva laki*

Asuntosäästötallettajaksi voi kuitenkin ryhtyä 15 vuotta täyttänyt, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 25 §:ssä tarkoitetuista, omalla työllä ansaituista varoista.

Asuntosäästötallettajaksi ei kuitenkaan voi ryhtyä henkilö, joka on aikaisemmin omistanut asunnon. Asunnon omistamisena ei pidetä sitä, että henkilö on saanut vastikkeetta omistukseensa määräosan asunnosta.

## 6 §

*Hankittavalle asunnolle asetettavat edellytykset*

Asuntosäästösopimuksen avulla hankittavan asunnon on sijaittava Suomessa.

*Asuntosäästösopimuksen avulla ei voida hankkia sellaista asuntoa, jossa asuntosäästötallettaja tosiasiallisesti jo asuu ennen kaupantekoa, ellei asuminen perustu huoneenvuokrasuhteeseen tai ellei asuntoa hankita omilta vanhemmilta.*

*Mitä 2 momentissa säädetään huoneenvuokrasuhteeseen perustuvasta hankinnasta, ei kuitenkaan sovelleta, jos asunto jo ennen huoneenvuokrasopimuksen tekoa oli osittain tai kokonaan tallettajan käytössä.*

## 8 §

*Asuntosäästösopimuksen yhdistäminen ja jakaminen*

Yhteisen asuntosäästösopimuksen tehneet asuntosäästötallettajat voivat rahalaitoksen kanssa sopia talletusten jakamisesta. *Kullakin tallettajalla on tällöin erikseen oikeus tehdä oma asuntosäästösopimus ja jatkaa talletuksia sillä edellytyksellä, ettei hän nosta talletusten jakamisen yhteydessä varoja muuhun tarkoitukseen. Jos aviopuolisot jakavat yhteisen asuntosäästösopimuksensa, voi kumpikin puoliso hankkia asunnon oman sopimuksensa*

*Ehdotus*

*aiemmin keskenään avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa.*

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä myös 15 vuotta täyttänyt, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 25 §:ssä tarkoitetuista, *tallettajan* omalla työllä *ansaitsemista* varoista.

Asuntosäästötallettajaksi ei kuitenkaan voi ryhtyä henkilö, joka on aikaisemmin omistanut asunnon. Asunnon omistamisena ei pidetä sitä, että henkilö on saanut vastikkeetta omistukseensa määräosan asunnosta.

## 6 §

*Hankittavalle asunnolle asetettava edellytys*

Asuntosäästösopimuksen avulla hankittavan asunnon on sijaittava Suomessa.

## 8 §

*Asuntosäästösopimuksen yhdistäminen ja jakaminen*

Yhteisen asuntosäästösopimuksen tehneet asuntosäästötallettajat voivat rahalaitoksen kanssa sopia talletusten jakamisesta. *Kummallakin tallettajalla on tällöin erikseen oikeus tehdä oma asuntosäästösopimus ja jatkaa talletuksia sillä edellytyksellä, ettei hän nosta talletusten jakamisen yhteydessä varoja muuhun tarkoitukseen.*

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

*perusteella vasta lainvoimaisen avioeron jälke-*  
*keen.*

9 a §

*Asuntosäästösopimus ja talletussuojakorvaus*

*Asuntosäästötallettajalle maksettu rahoitusvakuusviranomaisesta annetun lain (1195/2014) 5 luvussa tarkoitettu talletussuojarahastosta maksettu korvaus otetaan huomioon toisen talletuspankin kanssa solmitun uuden asuntosäästösopimuksen omasäästöosuutena siltä osin ja siten kuin korvatut talletukset olisi otettu huomioon alkuperäisen asuntosäästösopimuksen mukaisena omasäästöosuutena*

*Asuntosäästöpalkkiotilille tehtyjä talletuksia vastaanottanut talletuspankki ja sen konkurssipesä ovat velvollisia antamaan tallettajan tai Valtiokonttorin pyynnöstä tarvittavat tiedot asuntosäästöpalkkiotilistä.*

11 §

*Ilmoitusvelvollisuus*

*Asuntosäästötallettajan on korkotuen edellytysten tarkistamiseksi ilmoitettava rahalaitokselle oma ja aviopuolisonsa henkilötunnus. Jos tallettaja hankkii asuntosäästösopimuksen avulla asunnon määräosan, on hänen ilmoitettava rahalaitokselle myös asunnon muiden omistajien henkilötunnukset.*

11 §

*Ilmoitusvelvollisuus*

*Asuntosäästötallettajan on korkotuen edellytysten tarkistamiseksi ilmoitettava rahalaitokselle oma henkilötunnuksensa.*

-----  
-----  
Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

2.

**Laki**

**oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*kumotaan* oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) 2 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 1635/1992, ja  
*muutetaan* 11 a §:n 1 momentti ja 12 §, sellaisina kuin niistä 11 a §:n 1 momentti on laissa 1441/2019 ja 12 § laissa 1283/2000, sekä  
*lisätään* 4 §:än, sellaisena kun se on laissa 1283/2000, uusi 2 momentti, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

2 §

2 §

*Yhteen asuntoon voi kohdistua vain yksi korkotukilaina. Aviopuolisille voidaan myöntää vain yksi korkotukilaina. Yhdeksi korkotukilainaksi katsotaan tällöin myös erillisten asuntosäästösopimusten perusteella nostetut lainat.*

4 §

4 §

*Korkotukilainaa voidaan myöntää asuntoa kohden enintään 50 prosenttia suurempana kuin 1 momentin nojalla annettujen säännösten mukainen enimmäismäärä olisi, jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon yhdessä joko yhteisen asuntosäästösopimuksen tai erillisten sopimuksiensa perusteella.*

11 a §

11 a §

*Hakija saa vaatia oikaisua 11 §:ssä tarkoitettussa asiassa annettuun päätökseen siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.*

*Hakija saa vaatia oikaisua 11 §:ssä tarkoitettussa asiassa annettuun päätökseen ja rahalaitos oikaisua 12 §:ssä tarkoitettuun uhkasakon asettamista koskevaan Valtiokonttoriin päätökseen siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.*

12 §

*Valtiokonttorin on valvottava, että korkotuki on tämän lain mukainen. Kunnan on valvottava, että lainavarojen käyttö on tämän lain mukainen*

*Rahalaitos ja korkotukilainan saaja ovat velvollisia antamaan valtiokonttorille ja kunnalle tietoja, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn*

12 §

*Tämän lain noudattamista valvoo Valtiokonttori.*

*Rahalaitos ja korkotukilainan saaja ovat velvollisia antamaan Valtiokonttorille tiedot, jotka ovat tarpeen sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksytyyn tarkoitukseen tämän lain ja sen nojalla annettujen*

*Voimassa oleva laki*

tarkoitukseen tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaisesti ja lainaehtoja on muutoinkin noudatettu.

*Ehdotus*

säännösten mukaisesti ja lainaehtoja on muutoinkin noudatettu.

*Rahalaitoksen tulee toimittaa tässä laissa ja asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 11 §:n 2 momentissa tarkoitettut tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää. Valtiokonttori voi antaa tarkempia määräyksiä toimitettavasta tiedosta ja tietojen toimitustavasta.*

*Jos rahalaitos laiminlyö sille 2 ja 3 momentteissa määrätyt tehtävänsä, Valtiokonttori voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tehtävä on suoritettava. Valtiokonttori voi asettaa tehtävän suorittamisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sen 12 §:n 3 ja 4 momentit tulevat kuitenkin voimaan vasta päivänä kuuta 20 .

**3.**

**Laki**

**omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain 5 §:n 1 momentin muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain (204/1996) 5 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 484/2009, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

5 §

*Valtiontakauksen suuruus*

Valtiontakaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Valtiontakaus kattaa lisäksi

*Ehdotus*

5 §

*Valtiontakauksen suuruus*

Valtiontakaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Valtiontakaus kattaa lisäksi

**HE 45/2022 vp**

*Voimassa oleva laki*

tähän pääomaosuuteen kohdistuvan koron ja mahdollisen viivästyskoron. Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien omistusasuntolainojen pääomasta aina kuitenkin enintään 50 000 euroon asti.

---

*Ehdotus*

tähän pääomaosuuteen kohdistuvan koron ja mahdollisen viivästyskoron. Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien omistusasuntolainojen pääomasta aina kuitenkin enintään 60 000 euroon asti.

---

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . . Ennen lain voimaantuloa nostettuihin lainoihin sovelletaan kuitenkin säännöksiä edelleen sellaisina kuin ne ovat tämän lain tullessa voimaan.

---