

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi

Asia

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 7/2025 vp).

Valiokuntakäsittely

Valiokunnan mietintö: Ympäristövaliokunta (YmVM 7/2025 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

asuntosäästöjärjestelmästä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Tässä laissa säädetään Suomessa sijaitsevan ensiasunnon ostoa varten tehtävästä asuntosäästösopimuksesta sekä ensiasunnon hankkimista varten myönnettävästä korkotukilainasta ja valtiontakauksesta.

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

1) *asunnolla* vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista, asuinkiinteistöstä taikka asuinrakennuksesta, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella;

2) *luotonantajalla* luottolaitosta, joka myöntää asuntosäästäjälle lainan ensiasunnon hankkimista varten;

3) *asuntosäästösopimuksella* asuntosäästäjän ja luottolaitoksen välistä sopimusta, jossa asuntosäästäjä sitoutuu tekemään asuntosäästötilille talletuksia ensimmäisen oman asunnon hankintaa varten ja luotonantaja maksamaan talletuksille lisäkoron;

4) *vastaantulolainalla* asuntolainaa, jonka luotonantaja myöntää asuntosäästäjälle asuntosäästösopimuksen perusteella, kun lainan edellytykset täyttyvät;

5) *korkotukilainalla* vastaantulolainaa, josta valtio maksaa luotonantajalle korkohyvitystä;

6) *valtioneuvoston lainalla* vastaantulolainaa, johon on myönnetty valtioneuvoston takaus.

2 luku

Asuntosäästäminen

3 §

Asuntosäästämisen aloittaminen ja asuntosäästötalletukset

Asuntosäästäminen aloitetaan avaamalla asuntosäästötili ja tekemällä asuntosäästösopimus.

Asuntosäästötilille on tehtävä vähintään 20 kuukausittaista talletusta. Ensimmäinen talletus tehdään tilin avaamisen yhteydessä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asuntosäästösopimuksesta ja asuntosäästötalletuksen vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta.

4 §

Asuntosäästäjä

Asuntosäästäjäksi voi ryhtyä 18 vuotta täyttänyt henkilö. Asuntosäästäjäksi voi ryhtyä myös 15 vuotta täyttänyt, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat varoista, joista hänellä on oikeus määrätä holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 25 §:n 1 momentin mukaan tai muulla perusteella.

Asuntosäästötili saa olla vain henkilöllä, joka ei ole hankkinut asuntoa Suomesta tai ulkomailta.

5 §

Talletuksille maksettava korko ja lisäkorko

Luottolaitos maksaa asuntosäästötalletukselle korkoa. Koron määrä on vähintään yksi prosentti.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

Lainan myöntävä luottolaitos maksaa asunnon hankintaan käytettävälle asuntosäästötalletuksille kohtuullisen lisäkoron. Lisäkoron suuruudesta sovitaan asuntosäästösopimuksessa.

Lisäkorkoa maksetaan tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta. Jos asuntosäästäminen on aloitettu ennen kuin asuntosäästäjä on täyttänyt 18 vuotta, asuntosäästäjä ja luottolaitos voivat kuitenkin sopia, että lisäkorkoa maksetaan siltä vuodelta, jolloin asuntosäästäjä täyttää 18 vuotta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta.

Asuntosäästötalletukselle maksettavan koron suuruudesta ja lisäkoron vähimmäis- ja enimmäismääristä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

6 §

Asuntosäästösopimusten yhdistäminen ja asuntosäästösopimukseen liittyminen

Yhden asunnon ostoa varten voidaan yhdistää kaksi asuntosäästösopimusta.

Asuntosäästösopimukseen voi liittyä ennen viimeisen talletuksen suorittamista uusi henkilö, joka täyttää 4 §:ssä säädetty edellytykset.

7 §

Asuntosäästötalletusten jakaminen

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

8 §

Väliaikaisrahoitus

Kun vähintään puolet 3 §:n 2 momentissa tarkoitetuista talletuseristä ja viisi prosenttia asunnon hankintahinnasta on talletettu, asuntosäästäjä voi ostaa ensiasunnon luotonantajan kanssa soveltavalla väliaikaisrahoituksella. Tällöin vastaantulolainan edellytyksenä on asuntosäästötalletusten jatkaminen, kunnes 3 §:n 2 momentissa säädetty talletuserät on tehty ja 10 prosentin omarahoitusosuus on saavutettu.

Väliaikaisrahoitus on muutettava tässä laissa tarkoitetuksi vastaantulolainaksi viimeistään kahden vuoden kuluessa asunnon ostosta.

9 §

Asuntosäästösopimuksen purkautuminen

Asuntosäästösopimus purkautuu, eikä asuntosäästäjälle voida maksaa 5 §:ssä säädettyä lisäkorkoa tai myöntää tässä laissa tarkoitettua korkotukilainaa tai maksutonta valtiontakausta, jos:

1) asuntosäästäjä nostaa asuntosäästötilille talletettuja varoja tai hyvitettyjä korkoja ennen tässä laissa tarkoitettua asuntolainan nostoa;

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

2) asuntosäästäjä hankkii säästöaikana vastikkeellisesti asunnon ilman 8 §:ssä tarkoitettua väliaikaisrahoitusta;

3) väliaikaisrahoituksena myönnettyä asuntolainaa ei muuteta vastaantulolainaksi kahden vuoden kuluessa väliaikaisrahoituksen myöntämisestä.

10 §

Asuntosäästötilin sulkeminen ja lisäkoron maksuajankohta

Asuntosäästötili suljetaan ja lisäkorko maksetaan asunnon kaupanteon yhteydessä.

Jos vastaantulolaina myönnetään myöhemmin valmistuvaan asuntoon, lisäkorko maksetaan, kun asuntosäästötililtä ensimmäisen kerran nostetaan varoja asuntoa varten. Tällöin asuntosäästötili suljetaan, kun asuntosäästötilin kaikki varat on nostettu.

11 §

Talletussuojakorvaus

Asuntosäästäjälle maksettu rahoitusvakuusviranomaisesta annetun lain (1195/2014) 5 luvun 8 §:ssä tarkoitettu talletussuojarahastosta maksettu korvaus otetaan huomioon toisen luottolaitoksen kanssa solmitun uuden asuntosäästösopimuksen omarahoitusosuutena siltä osin ja siten kuin korvatut talletukset olisi otettu huomioon alkuperäisen asuntosäästösopimuksen mukaisena omarahoitusosuutena.

Asuntosäästötilille tehtyjä talletuksia vastaanottanut talletuspankki ja sen konkurssipesä ovat velvollisia antamaan asuntosäästäjän tai Valtiokonttorin pyynnöstä tarvittavat tiedot asuntosäästötilistä.

3 luku

Vastaantulolaina ja korkotuki

12 §

Omarahoitusosuus ja vastaantulolainan suuruus

Asuntosäästötalletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on kaupantekohetkellä vastattava vähintään kymmentä prosenttia asunnon hankintahinnasta. Vastaantulolainan määrä saa olla enintään yhdeksän kertaa asuntosäästötalletusten määrä. Jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon yhdessä, lainamäärä lasketaan asuntosäästötilien yhteenlaskettujen talletusten perusteella.

Asuntosäästäjä ja luottolaitos voivat sopia, että asunnon rahoitukseen käytetään myös muita kuin asuntosäästötilille talletettuja varoja. Asuntosäästötalletusten, koron ja lisäkoron yhteismäärä voi tällöin olla 1 momentissa säädettyä prosenttiosuutta pienempi. Muita kuin asuntosäästötilille talletettuja varoja ei kuitenkaan oteta huomioon laskettaessa vastaantulolainan suuruutta.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

13 §

Korkotukilaina

Vastaantulolaina voidaan myöntää korkotukilainana. Korkotukilainaa ei kuitenkaan voida myöntää, jos lainansaajalle maksetaan samaan tarkoitukseen korkotukea valtion varoista muun kuin tämän lain nojalla.

Korkotukilainan enimmäismäärän tulee olla riittävä suhteessa asuntojen hintatasoon.

Valtio maksaa korkotukea tavanomaisen korkotason selvästi ylittävältä osalta.

Korkotukilainan enimmäismäärästä ja korkotuen määrästä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

14 §

Korkotukilainasta perittävä korko ja muut kustannukset

Luotonantajan korkotukilainasta perimän koron tulee olla alempi kuin se korko, jota luotonantaja muuten perisi ensimmäisen omistusasunnon hankkimista varten myönnettävästä vastaavasta lainasta.

Luotonantajan perimät muut lainaan liittyvät kustannukset saavat olla enintään sen suuruisia, joita luotonantaja perii vastaavista lainoista.

15 §

Korkotukiaika

Korkotukea maksetaan enintään kymmeneltä lainavuodelta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

16 §

Asunnon käyttö

Korkotukiaikana asuntoa tulee käyttää lainansaajan vakinaisena asuntona.

Asuntoa voidaan korkotukiaikana tilapäisesti vuokrata, pitää tyhjillään tai muuten muussa kuin lainansaajan omassa vakinaisessa asuinkäytössä enintään kahden vuoden ajan.

17 §

Ilmoitus asunnon käytöstä

Jos asuntoa pidetään vuokralla, tyhjillään tai muuten muussa kuin 16 §:n 1 momentissa tarkoitussa lainansaajan omassa käytössä muuten kuin tilapäisesti, lainansaajan on ilmoitettava tästä Valtiokonttorille.

Ilmoituksen jälkeen lainalle maksettavan korkotuen maksaminen lakkaa alkaen siitä kuukaudesta, kun asunto ei ilmoituksen mukaan ole lainansaajan omassa käytössä.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

18 §

Korkotukilainan siirtäminen toiseen luottolaitokseen

Korkotukilaina voidaan siirtää toiseen luottolaitokseen.

Siirretyn lainan 15 §:ssä säädetty korkotukiaika lasketaan myös siirron jälkeen lainan tai sen ensimmäisen erän ensimmäisestä nostoajankohdasta.

Lainan siirron yhteydessä lainan aiemmin myöntänyt luotonantaja antaa salassapitosäännösten estämättä uudelle luotonantajalle seuraavat tarvittavat tiedot, jotta laina voidaan siirtää toiseen luottolaitokseen muuttumattomana:

- 1) lainansaajan nimi ja henkilötunnus ja tieto asuntosäästämisen aloittamispäivästä;
- 2) tieto asunnon omistusosuudesta;
- 3) tieto laina-ajasta;
- 4) tieto lainan myönnetystä, nostetusta ja jäljellä olevasta määrästä;
- 5) tieto lainan nostopäivästä, ensimmäisen lyhennyksen eräpäivästä ja lyhennysten määrästä;
- 6) tiedot asunnon hinnasta, pinta-alasta, valmistumisvuodesta ja sijaintikunnasta;
- 7) tiedot myönnetyistä lyhennysvapaista.

19 §

Korkotukilainan jakaminen

Yhteinen korkotukilaina voidaan jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi.

20 §

Korkotukilainan käyttö uuteen omistusasuntoon

Ensiasuntoon myönnetty korkotukilaina voidaan käyttää seuraavan omistusasunnon hankinnan rahoittamiseen.

Jos ensiasunto myydään, uusi korkotukilainalla rahoitettava omistusasunto tulee ostaa kahden vuoden kuluessa.

21 §

Korkotukilainan ottaminen yksin vastattavaksi

Jos kahdella lainansaajalla on yhteinen korkotukilaina, toinen lainansaajista voi lunastaa toisen osuuden asunnosta ja ottaa lainan yksin vastattavakseen.

22 §

Korkohyvityksen hakeminen ja maksaminen

Luotonantaja perii lainansaajalta korkotukilainan koron ja korkotuen välisen erotuksen.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

Valtiokonttori päättää korkohyvityksen maksamisesta luotonantajalle hakemuksen perusteella.

Luotonantajan tulee toimittaa hakemus liitteineen Valtiokonttorille käyttäen teknistä rajapintaa. Valtiokonttori voi antaa tarkempia määräyksiä hakemuksessa annettavista tiedoista ja niiden muodosta sekä korkohyvityskaudesta.

23 §

Korkotuen lakkaaminen

Korkotuen maksaminen lakkaa, kun korkotukilaina maksetaan takaisin tai laina erääntyy.

24 §

Korkotuen lakkauttaminen ja takaisinperintä

Korkotuen maksaminen voidaan lakkauttaa Valtiokonttorin päätöksellä, jos:

1) lainansaaja on lainaa hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan myöntämiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) käyttänyt asuntoaan muuhun kuin omana vakinaisena asuntona pidempään kuin kahden vuoden ajan ilmoittamatta siitä Valtiokonttorille.

Lainansaaja voidaan lakkauttamisen yhteydessä velvoittaa suorittamaan takaisin valtion maksama korkotuki kaksinkertaisena.

Korkotuen lakkauttamista koskeva päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana.

4 luku

Valtiontakaus ensiasuntoon

25 §

Valtiontakaus

Vastaantulolainaan voidaan myöntää valtion toissijainen täytetakaus.

Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtiontakauslaina, lainan lyhennykset on käytettävä ensisijaisesti kattamaan valtiontakauslaina. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

26 §

Asuntolainan ensisijainen vakuus

Asuntolainalla on oltava ensisijaisena vakuutena lainoitettavan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka kiinnitys lainoitettavaan kiinteistöön tai muu yhtä turvaava esineva-

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

kuus. Vakuuden on vastattava asuntolainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuuta paremmalla etuoikeudella.

27 §

Valtion takausvastuu

Kun lainansaaja on maksukyvytön, valtio on luotonantajalle vastuussa asuntolainan pääomasta siltä osin kuin suoritusta ei saada lainan vakuuksista.

Pääoman lisäksi valtio on vastuussa valtiontakauksen kattamaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisista viivästyskoroista siihen asti, kun luotonantaja saa suorituksen saamisistaan.

Toissijaisen takauksen ja täytetkauksen eräntymisestä säädetään takauksesta ja vierasvelkapanntauksesta annetussa laissa (361/1999).

28 §

Valtiontakauksen suuruus

Valtio on vastuussa luottolaitoksen myöntämän asuntolainan siitä osasta, joka vastaa enintään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta ja enintään 25 prosenttia asuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta.

Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien asuntolainojen pääomasta enintään 60 000 euroon asti.

29 §

Valtiontakauslainan käyttö uuteen omistusasuntoon

Ensiasuntoon myönnetty valtiontakauslaina voidaan käyttää seuraavan omistusasunnon hankinnan rahoittamiseen.

Jos ensiasunto myydään, uusi omistusasunto tulee ostaa kahden vuoden kuluessa.

Alkuperäisen valtiontakauslainan lisäksi tai sijaan nostettavan asuntolainan maksullisesta valtiontakauksesta säädetään asuntolainan valtiontakauksesta annetussa laissa (/).

30 §

Valtiontakauslainan jakaminen

Valtion takaama laina voidaan jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi, jotka lainansaajat voivat käyttää oman asunnon hankinnan rahoittamiseen.

Alkuperäisen valtiontakauslainan lisäksi tai sijaan nostettavan asuntolainan maksullisesta valtiontakauksesta säädetään asuntolainan valtiontakauksesta annetussa laissa.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

31 §

Luotonantajan velvollisuudet

Valtion takausvastuun edellytyksenä on, että luotonantaja huolehtii takauksen kohteena olevasta lainasta tämän lain, hyvän luotonmyöntötavan ja hyvän pankkitavan mukaisesti.

Luotonantaja on velvollinen valvomaan valtion etua, kun asuntolainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi.

32 §

Varojen kohdentaminen

Asunnon myynnistä kertyneet varat on kohdennettava ensin myynnistä aiheutuneille kuluille, sitten viivästyskorolle ja korolle ja viimeksi lainan pääomalle.

Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtion takaama laina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus lainoista. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

33 §

Takauskorvauksen hakeminen ja maksaminen

Valtiokonttori maksaa takauskorvauksen valtion varoista luotonantajan hakemuksesta.

Takauskorvaushakemus on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä. Jos takauskorvausta haetaan myöhemmin kuin kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä, viivästyskorkoa maksetaan aikarajan umpeuduttua vasta hakemuksen vireilletulosta alkaen.

Jos luotonantaja saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta lyhennyksiä ja korkoja, luotonantajan tulee tilittää takauskorvausta vastaava osuus valtiolle.

Valtiokonttori voi päättää jättää suorittamatta takauskorvauksen luotonantajalle tai alentaa korvauksen määrää, jos luotonantaja on asuntolainaa myöntäessään tai laina-aikana olennaisesti jättänyt noudattamatta tässä laissa tai muualla laissa säädettyä, hyvää luotonantotapaa tai hyvää pankkitapaa tai toiminut muuten tavalla, joka voi lisätä valtion takauskorvausriskiä.

34 §

Takautumisoikeus

Valtiokonttorilla on oikeus periä lainansaajalta valtioneuvoston takauksen perusteella luotonantajalle suoritettu korvaus sekä tälle takautumissaatavalle viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan korvauksen suorittamisesta lukien. Takautumisoikeudesta on tehtävä merkintä lainasopimukseen.

Valtiokonttori voi hakemuksesta päättää, että 1 momentissa tarkoitettu korvaus lainansaajalta jätetään perimättä, jos lainansaajan ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista terveyden, työkyvyttömyyden, työttömyyden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

35 §

Valtiontakausten enimmäismäärä

Tämän lain ja asuntolainan valtiontakauksesta annetun lain mukaiset valtiontakaukset eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää.

Ympäristöministeriö päättää valtiontakausten enimmäismäärän jakautumisesta luotonantajien kesken Valtiokonttorin esityksestä.

5 luku

Erinäiset säännökset

36 §

Laina-aika ja lyhennysvapaat

Vastaantulolainan laina-aika on lainan myöntöhetkellä enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

Luotonantaja voi laina-aikana lainansaajan pyynnöstä myöntää yhteensä enintään neljä vuotta lyhennysvapaata. Yhtäjaksoista lyhennysvapaata voidaan kuitenkin myöntää enintään kaksi vuotta.

Jos laina siirretään toiseen luottolaitokseen, enimmäislaina-aika lasketaan edelleen alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

37 §

Valtiokonttorin tehtävät

Valtiokonttorin tehtävänä on tässä laissa tarkoitettuja asuntosäästämistä, korkotukea ja asuntolainan valtiontakausta koskeva:

- 1) neuvonta ja ohjaus;
- 2) tilastojen laatiminen ja julkaisu.

38 §

Valvontaviranomaiset

Tämän lain noudattamista valvoo Valtiokonttori. Asuntosäästämistä koskevan 2 luvun ja korkotukilainasta perittävää korkoa ja muita kustannuksia koskevan 14 §:n noudattamista valvoo kuitenkin Finanssivalvonta. Finanssivalvonnasta säädetään Finanssivalvonnasta annetussa laissa (878/2008).

Valtiokonttori voi kieltää luottolaitosta, joka rikkoo tämän lain säännöksiä, jatkamasta tällaista menettelyä tai kehottaa luottolaitosta korjaamaan menettelyään.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

Valtiokonttori voi asettaa kiellon tai kehotuksen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

39 §

Lainansaajan tiedonantovelvollisuus

Lainansaajan on pyydettyessä annettava Valtiokonttorille valvonnan ja korkotukien ja valtiontakausten hallinnoinnin kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset.

40 §

Luotonantajan tiedonantovelvollisuus

Luotonantajan on annettava salassapitovelvollisuuden estämättä Valtiokonttorille seuraavat lainansaajan yksilöimisen, korkotuen ja valtiontakauksen edellytysten tarkistamisen, korkohyviöityksen maksamisen sekä tilastojen laatimisen ja valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot:

- 1) lainansaajan nimi ja henkilötunnus;
- 2) tiedot lainalla ostettavasta asunnosta ja sen vakuudesta;
- 3) tiedot lainasta, sen ehdoista ja lainaan tai sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista sekä tieto lisälainasta;
- 4) tiedot lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista;
- 5) tieto lainan jakamisesta kahdeksi erilliseksi lainaksi;
- 6) tieto asunnon luovutuksesta sekä mahdollisesta tilalle hankittavan asunnon kaupasta tai muusta saannosta;
- 7) tieto asuntolainan erääntymisestä.

Luotonantajan tulee toimittaa tiedot Valtiokonttorille käyttäen teknistä rajapintaa. Valtiokonttori voi antaa tarkempia määräyksiä toimitettavista tiedosta ja tietojen toimitustavasta.

41 §

Salassapito

Valtiokonttorin luotonantajalta 40 §:n nojalla saamat tiedot ovat salassa pidettäviä.

42 §

Muutoksenhaku

Tässä laissa tarkoitettuun Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimukselta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

6 luku

Voimaantulo

43 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tällä lailla kumotaan asuntosäästöpalkkiolaki (1634/1992), oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettu laki (639/1982), asuntosäästöpalkkion maksamisesta vuosina 2009—2011 annettu laki (483/2009) ja asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksissa annettu laki (702/2001), jäljempänä *kumotut lait*.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan kumottuihin lakeihin, viittauksen katsotaan koskevan tätä lakia.

44 §

Siirtymäsäännökset

Kumottua asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksissa annettua lakia sovelletaan 31 päivään joulukuuta 2027.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyn asuntosäästösopimuksen perusteella tehty yhden vuosineljänneksen talletus vastaa kolmea 3 §:ssä tarkoitettua kuukausittaista talletusta.

Jos ennen tämän lain voimaantuloa tehdyssä asuntosäästösopimuksessa on sovittu, että 5 §:n 2 momentissa tarkoitetun lisäkoron maksaa muu kuin lainan myöntävä luottolaitos, noudatetaan asuntosäästösopimusta.

Lain 8 §:n 3 momentissa säädettyä kahden vuoden aikarajaa ei sovelleta ennen tämän lain voimaantuloa nostettuun väliaikaisrahoitukseen.

Lain 20 §:n 2 momentissa ja 29 §:n 2 momentissa säädettyä korkotuki- ja valtiontakauslainan siirtämisen kahden vuoden aikarajaa ei sovelleta niihin, jotka ovat myyneet asunnon ennen tämän lain voimaan tuloa.

Laki

asuntolainan valtiontakauksesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Tässä laissa säädetään Suomessa sijaitsevan asunnon hankkimiseen myönnettävän asuntolainan valtiontakauksesta. Asuntosäästöjärjestelmän mukaisen ensiasuntoon myönnettävän asuntolainan valtiontakauksesta säädetään asuntosäästöjärjestelmästä annetussa laissa (/).

2 §

Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *asunnolla* vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista, asuinkiinteistöstä taikka asuinrakennuksesta, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella;
- 2) *luotonantajalla* luottolaitosta, joka myöntää asuntosäästäjälle lainan asunnon hankkimista varten;
- 3) *omistusasuntolainalla* asuntolainaa, jolla rahoitetaan lainansaajan omaan käyttöön hankittava tai rakennettava asunto;
- 4) *valtiontakauslainalla* asuntolainaa, jolle on myönnetty valtiontakaus.

3 §

Valtiontakaus

Omistusasuntolainaan voidaan myöntää valtion toissijainen täytetakaus.

Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtiontakauslaina, lainan lyhennykset on käytettävä ensisijaisesti kattamaan valtiontakauslaina. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

4 §

Asuntolainan ensisijainen vakuus

Asuntolainalla on oltava ensisijaisena vakuutena lainoitettavan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka kiinnitys lainoitettavaan kiinteistöön tai muu yhtä turvaava esinevakuus. Vakuuden on vastattava asuntolainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuuta paremmalla etuoikeudella.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

5 §

Valtion takausvastuu

Kun lainansaaja on maksukyvytön, valtio on luotonantajalle vastuussa asuntolainan pääomasta siltä osin kuin suoritusta ei saada lainan vakuuksista.

Pääoman lisäksi valtio on vastuussa valtiontakauksen kattamaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisista viivästyskoroista siihen asti, kun luotonantaja saa suorituksen saamisistaan.

Toissijaisen takauksen ja täytetkauksen erääntymisestä säädetään takauksesta ja vierasvelkapanntauksesta annetussa laissa (361/1999).

6 §

Valtiontakauksen suuruus

Valtio on vastuussa luottolaitoksen myöntämän asuntolainan siitä osasta, joka vastaa enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta ja enintään 20 prosenttia asuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta.

Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien asuntolainojen pääomasta enintään 60 000 euroon asti.

7 §

Takausmaksu

Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta luotonantajan välityksellä lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä takausmaksu, joka on kohtuullinen suhteessa lainamäärään. Takausmaksun suuruudesta annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille. Valtiokonttori seuraa ja arvioi vuosittain takausmaksujen määrää suhteessa tämän lain ja asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain nojalla maksettuihin takauskorvauksiin. Seurannasta ja arvioinnista raportoidaan ympäristöministeriölle.

8 §

Valtiontakauslainan käyttö uuteen omistusasuntoon

Valtiontakauslaina voidaan käyttää seuraavan omistusasunnon hankinnan rahoittamiseen.

Jos valtiontakauslainalla rahoitettu asunto myydään, uusi omistusasunto tulee ostaa kahden vuoden kuluessa.

Valtiontakauslainan osuus uuden omaan käyttöön hankitun asunnon hankintahinnasta saa olla enintään 85 prosenttia. Jos valtiontakauslaina tai sen osa on myönnetty asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaisena vastaantulolainana, valtiontakauslainan osuus uuden omaan käyttöön hankitun asunnon hankintahinnasta saa olla enintään 90 prosenttia.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

9 §

Valtiontakauslainan jakaminen

Valtiontakauslaina voidaan jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi, jotka lainansaajat voivat käyttää oman asunnon hankinnan rahoittamiseen.

10 §

Luotonantajan velvollisuudet

Valtion takausvastuun edellytyksenä on, että luotonantaja huolehtii takauksen kohteena olevasta lainasta tämän lain, hyvän luotonmyöntötavan ja hyvän pankkitavan mukaisesti.

Luotonantaja on velvollinen valvomaan valtion etua, kun asuntolainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi.

11 §

Varojen kohdentaminen

Asunnon myynnistä kertyneet varat on kohdennettava ensin myynnistä aiheutuneille kuluille, sitten viivästyskorolle ja korolle ja viimeksi lainan pääomalle.

Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtion takaama laina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto on käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus lainoista. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

12 §

Takauskorvauksen hakeminen ja maksaminen

Valtiokonttori maksaa takauskorvauksen valtion varoista luotonantajan hakemuksesta.

Takauskorvaushakemus on tehtävä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä. Jos takauskorvausta haetaan myöhemmin kuin kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä, viivästyskorkoa maksetaan aikarajan umpeuduttua vasta hakemuksen vireilletulosta alkaen.

Jos luotonantaja saa takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta lyhennyksiä ja korkoja, luotonantajan tulee tilittää takauskorvausta vastaava osuus valtiolle.

Valtiokonttori voi päättää jättää suorittamatta takauskorvauksen luotonantajalle tai alentaa korvauksen määrää, jos luotonantaja on asuntolainaa myöntäessään tai laina-aikana olennaisesti jättänyt noudattamatta tässä laissa tai muualla laissa säädettyä, hyvää luotonantotapaa tai hyvää pankkitapaa tai toiminut muuten tavalla, joka voi lisätä valtion takauskorvausriskiä.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

13 §

Takautumisoikeus

Valtiokonttorilla on oikeus periä lainansaajalta valtioneuvoston perusteella luotonantajalle suoritettu korvaus sekä tälle takautumissaatavalle viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan korvauksen suorittamisesta lukien. Takautumisoikeudesta on tehtävä merkintä lainasopimukseen.

Valtiokonttori voi hakemuksesta päättää, että 1 momentissa tarkoitettu korvaus lainansaajalta jätetään perimättä, jos lainansaajan ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista terveyden-tilan, työkyvyttömyyden, työttömyyden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi.

14 §

Laina-aika ja lyhennysvapaat

Valtioneuvostonlainan laina-aika on lainan myöntöhetkellä enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

Luotonantaja voi laina-aikana lainansaajan pyynnöstä myöntää yhteensä enintään neljä vuotta lyhennysvapaata. Yhtäjaksoista lyhennysvapaata voidaan kuitenkin myöntää enintään kaksi vuotta.

Jos laina siirretään toiseen luottolaitokseen, enimmäislaina-aika lasketaan edelleen alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

15 §

Valtioneuvostonlainan enimmäismäärä

Tämän lain ja asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaiset valtioneuvostonlainat eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää.

Ympäristöministeriö päättää valtioneuvostonlainan enimmäismäärän jakautumisesta luotonantajien kesken Valtiokonttorin esityksestä.

16 §

Valtiokonttorin tehtävät

Valtiokonttorin tehtävänä on tässä laissa tarkoitettua valtioneuvostonlainaa koskeva:

- 1) neuvonta ja ohjaus;
- 2) tilastojen laatiminen ja julkaisu.

17 §

Valvonta

Tämän lain noudattamista valvoo Valtiokonttori.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

Valtiokonttori voi kieltää luottolaitosta, joka rikkoo tämän lain säännöksiä, jatkamasta tällaista menettelyä tai kehottaa luottolaitosta korjaamaan menettelyään.

Valtiokonttori voi asettaa kiellon tai kehotuksen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

18 §

Lainansaajan tiedonantovelvollisuus

Lainansaajan on pyydettyäessä annettava Valtiokonttorille valvonnan ja valtiontakausten hallinnoinnin kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset.

19 §

Luotonantajan tiedonantovelvollisuus

Luotonantajan on annettava salassapitovelvollisuuden estämättä Valtiokonttorille seuraavat lainansaajan yksilöimisen, valtiontakauksen edellytysten tarkistamisen sekä tilastojen laatimisen ja valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot:

- 1) lainansaajan nimi ja henkilötunnus;
- 2) tiedot lainalla ostettavasta asunnosta ja sen vakuudesta;
- 3) tiedot lainasta, sen ehdoista ja lainaan tai sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista sekä tieto lisälainasta;
- 4) tiedot lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista;
- 5) tieto lainan jakamisesta kahdeksi erilliseksi lainaksi;
- 6) tieto asunnon luovutuksesta sekä mahdollisesta tilalle hankittavan asunnon kaupasta tai muusta saannosta;
- 7) tieto asuntolainan erääntymisestä.

Luotonantajan tulee toimittaa tiedot Valtiokonttorille käyttäen teknistä rajapintaa. Valtiokonttori voi antaa tarkempia määräyksiä toimitettavista tiedosta ja tietojen toimitustavasta.

20 §

Salassapito

Valtiokonttorin luotonantajalta 19 §:n nojalla saamat tiedot lainansaajan valtiontakauslainasta ovat salassa pidettäviä.

21 §

Muutoksenhaku

Tässä laissa tarkoitettuun Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimukselta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

22 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tällä lailla kumotaan omistusasuntolainojen valtioneuvoston asetuksella annettu laki (204/1996), jäljempänä *kumottu laki*.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan kumottuun lakiin, viittauksen katsotaan koskevan tätä lakia.

23 §

Siirtymäsäännös

Lain 8 §:n 2 momentissa säädettyä valtioneuvoston asetuksella siirtämisen kahden vuoden aikarajaa ei sovelleta niihin, jotka ovat myyneet asunnon ennen tämän lain voimaan tuloa.

Laki

Valtiokonttorista annetun lain 2 d §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan Valtiokonttorista annetun lain (305/1991) 2 d §:n 1 momentin 1 kohta, sellaisena kuin se on laissa 591/2024, seuraavasti:

2 d §

Edellä 2 §:n 1 momentin 1 ja 3 kohdassa säädettyjen tehtävien hoitamista varten Valtiokonttorilla on salassapitosäännösten ja muiden tietojen käyttöä koskevien rajoitusten estämättä oikeus pyynnöstä saada maksutta tunnistetietoineen välttämättömät asiakirjat ja tiedot:

1) asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain (/) asunnon käyttöä koskevan 16 §:n noudattamisen valvomiseksi Digi- ja väestötietovirastolta, Maanmittauslaitokselta, Suomen ympäristökeskukselta sekä Verohallinnolta;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Laki

tulotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan tulotietojärjestelmästä annetun lain (53/2018) 13 §:n 1 momentin 16 kohta, sellaisena kuin se on laissa 597/2024, seuraavasti:

13 §

Tiedon käyttäjien oikeus saada tietoja tulotietojärjestelmästä

Tulorekisteriyksikkö välittää ja luovuttaa tulorekisterin tietoja, jotka tiedon käyttäjä on salassapitosäännösten ja muiden tiedon saantia koskevien rajoitusten estämättä oikeutettu muun lain nojalla saamaan suorituksen maksajalta tai toiselta tiedon käyttäjältä, seuraavasti:

16) Valtiokonttorille käsiteltävänä olevan liikennevakuutuslaissa, työtapaturma- ja ammattitautilaissa, valtion henkilöstölle etätyöstä johtuvissa olosuhteissa sattuneiden tapaturmien korvaamisesta annetussa laissa (1012/2022), sotilastapaturman ja palvelussairauden korvaamisesta annetussa laissa (1521/2016), opiskeluun liittyvissä työhön rinnastettavissa olosuhteissa syntyneen vamman tai sairauden korvaamisesta annetussa laissa, eräisiin rangaistus-, huolto- ja hoitolaitoksiin otettujen henkilöiden tapaturmakorvauksesta annetussa laissa, tapaturman ja palvelussairauden korvaamisesta kriisinhallintatehtävässä annetussa laissa (1522/2016), pelastuslaissa (379/2011), virkatehtävässä apuna olleelle henkilölle eräissä tapauksissa suoritettavasta tapaturmakorvauksesta annetussa laissa (625/1967), meripelastuslaissa (1145/2001), valmiuslaissa (1552/2011), poliisilaissa (872/2011), käräjäoikeuden lautamiehistä annetussa laissa (675/2016), kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta sekä ihmiskaupan uhrin tunnistamisesta ja auttamisesta annetussa laissa (746/2011), rikosvahinkolaissa (1204/2005), sotilasvammalaissa (404/1948), perintökaaressa (40/1965), syyttömästi vangitulle tai tuomitulle valtion varoista vapauden menetyksen johdosta maksettavasta korvauksesta annetussa laissa (422/1974), maksuvapautuslaissa (529/1980), taisteluvälineiden siviilihenkilöille aiheuttamien tapaturmien korvaamisesta annetussa laissa (1213/1990), riistavahinkolaissa (105/2009), asuntosäästöjärjestelmästä annetussa laissa (/), asuntolainan valtiontakauksesta annetussa laissa (/), eräiden maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalan lainojen ja saamisten siirtämisestä Valtiokonttorin hoidettavaksi annetussa laissa (78/2007) tai valtion vahingonkorvaustoiminnasta annetussa laissa (978/2014) tarkoitetun asian ratkaisemista varten;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Laki

positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 21 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain (739/2022) 21 §:n 3 momentti seuraavasti:

21 §

Tietojen luovuttaminen luotonantajille

Positiivisesta luottotietorekisteristä saatuja tietoja ei saa käsitellä muuta kuin sitä 1 ja 2 momentissa säädettyä tarkoitusta varten, jota varten tiedot on rekisteristä luovutettu. Luotonantaja saa kuitenkin luovuttaa sillä olevia tietoja Valtiokonttorille asuntosäästöjärjestelmästä annetussa laissa (/) ja asuntolainan valtiontakauksesta annetussa laissa (/) tarkoitetun korvauksen hakemisen yhteydessä sekä takaajalle ja pantinantajalle, jos kyse on takauksesta ja vierasvelkapanntauksesta annetun lain (361/1999) 12 ja 14 §:ssä säädetyn tiedonantovelvollisuuden toteuttamisesta tai jos luonnollinen henkilö on antanut suostumuksen tietojen luovuttamiseen takaajalle tai pantinantajalle.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

tuloverolain 48 ja 53 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan tuloverolain (1535/1992) 48 §:n 3 momentti ja 53 §:n 3 ja 10 kohta, sellaisina kuin niistä ovat 48 §:n 3 momentti laissa 1465/1994 ja 53 §:n 10 kohta laissa 1399/2014, sekä *lisätään* 53 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laeissa 1399/2014 ja 619/2021, uusi 11 kohta seuraavasti:

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

48 §

Verovapaat luovutusvoitot

— — — — —
Oman asunnon luovutusvoittoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitetun asumisoikeuden luovutukseen. Omistusaikaan rinnastetaan tällöin asumisoikeussopimuksen voimassaoloaika. Luovutettaessa osituksessa saatua omaisuutta oman asunnon myyntivoiton verovapauden edellyttämä omistusaika lasketaan ositusaantoa edeltäneestä saannosta ja asumisaika siitä, kun verovelvollinen on alkanut käyttää luovutettavaa asuntoa omana vakituksena asuntonaan.
— — — — —

53 §

Eräät verovapaat pääomatulot

Veronalaista tuloa ei ole:

— — — — —
3) asumisoikeustalon omistajan saama asumisoikeusmaksu, jonka asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettu asumisoikeuden saaja suorittaa asumisoikeutta perustettaessa;
— — — — —

10) luonnollisen henkilön osuuskunnasta ostojensa suhteessa saama ylijäämänpalautus siltä osin kuin palautettava ylijäämä on muodostunut palautuksen saajan elantomenoihin liittyvistä os-toista;

11) asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain (/) 5 §:ssä tarkoitettu asuntosäästötalletuksille maksettu korko tai lisäkorko.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____ kuuta 20 .

Laki

korkotulon lähdeverosta annetun lain 4 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan korkotulon lähdeverosta annetun lain (1341/1990) 4 §:n 4 kohta, sellaisena kuin se on laissa 735/2019, ja
lisätään 4 §:ään, sellaisena kuin se on laeissa 777/2016 ja 735/2019, uusi 5 kohta seuraavasti:

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

4 §

Veronalaisuutta koskevat poikkeukset

Korkotulon lähdeveroa ei ole suoritettava:

4) korosta, joka on saatu tuloverolain 53 b §:ssä tarkoitettuun osakesäästötiliin liitetyn talletustilin varojen perusteella;

5) asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain (/) 5 §:ssä tarkoitettusta asuntosäästötalletuksille maksetusta korosta tai lisäkorosta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968) 6 §:n 1 momentin 6 kohta, sellaisena kuin se on laissa 1075/2020, seuraavasti:

6 §

Veronalaista tuloa eivät ole:

6) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021) tarkoitettu asumisoikeusmaksu;

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Eduskunnan vastaus EV 50/2025 vp

Helsingissä 14.5.2025

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri