

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asuntosäästöjärjestelmästä ja laki asuntolainan valtiontakauksesta sekä muutettaviksi Valtiokonttorista annettua lakia, tulotietojärjestelmästä annettua lakia, positiivisesta luottotietorekisteristä annettua lakia, tuloverolakia, korkotulon lähdeverosta annettua lakia ja elinkeinotulon verottamisesta annettua lakia. Asuntosäästöpalkkiolaki, oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettu laki, omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annettu laki, asuntosäästöpalkkion maksamisesta vuosina 2009–2011 annettu laki ja asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksissa annettu laki kumottaisiin.

Uuteen asuntosäästöjärjestelmästä annettuun lakiin koottaisiin säännökset asuntosäästämisestä sekä asuntosäästämisen perusteella myönnettävästä vastaantulolainasta, korkotuesta ja valtiontakauksesta ensiasuntoa varten. Muiden kuin asuntosäästämisen perusteella myönnettyjen omistusasuntolainojen valtiontakauksesta säädettäisiin asuntolainan valtiontakauksesta annetussa laissa.

Tavoitteena on selkeyttää asuntosäästämistä ja ensiasunnon hankintaa sekä omistusasuntolainojen valtiontakausta koskevaa lainsäädäntöä sekä lisätä järjestelmän joustavuutta ensiasunnon ostajien, lainansaajien ja luottolaitosten näkökulmasta. Ehdotetuilla muutoksilla parannettaisiin ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia saada selko siitä, millaiseen tukeen he ovat oikeutettuja. Samalla epäselvät tulkintatilanteet ja Valtiokonttorin neuvontatarve vähenisivät. Muihin lakeihin tehtäisiin lähinnä uusista laeista aiheutuvat tekniset muutokset.

Esitys liittyy pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman tavoitteeseen rakentaa yhteiskuntaa, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto. Hallitus edistää asuntojen ja asuntorahoituksen riittävää tarjontaa ja mahdollisuutta ensiasunnon hankkimiseen.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.6.2026.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
PERUSTELUT	4
1 Asian tausta ja valmistelu	4
1.1 Tausta	4
1.2 Valmistelu	4
2 Nykytila ja sen arviointi	5
2.1 Ensiasunnon ostaminen ja ASP-järjestelmä	5
2.2 ASP-järjestelmän ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston lainsäädäntö	11
2.3 Asuntosäästäminen	12
2.4 Lainan myöntäminen	17
2.5 Valtioneuvoston	24
2.6 Laina-aika ja muutokset laina-aikana	28
2.7 Viranomaisten tehtävät ja tiedonsaantioikeudet	31
3 Tavoitteet	33
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	33
4.1 Keskeiset ehdotukset	33
4.2 Pääasialliset vaikutukset	36
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	47
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	47
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailta käytetyt keinot	56
6 Lausuntopalaute	60
6.1 ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivat	60
6.2 Kysely omistusasumiseen liittyvistä toiveista, asuntosäästämisestä ja ensiasunnon ostosta	63
6.3 Luonnos hallituksen esitykseksi	65
6.4 Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto	67
7 Säännöskohtaiset perustelut	67
7.1 Laki asuntosäästöjärjestelmästä	67
7.2 Laki asuntolainan valtioneuvoston	91
7.3 Laki Valtiokonttorista	99
7.4 Laki tulotietojärjestelmästä	100
7.5 Laki positiivisesta luottotietorekisteristä	100
7.6 Tuloverolaki	100
7.7 Laki korkotulon lähdeverosta	100
7.8 Laki elinkeinotulon verottamisesta	100
8 Lakia alemman asteen sääntely	100
9 Voimaantulo	102
10 Toimeenpano ja seuranta	102
11 Suhde talousarvioesitykseen	102
12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyhteistyö	102
12.1 Tiedonsaantioikeudet, tietosuoja ja salassapito	103
12.2 Yhdenvertaisuus ja asuntosäästämisen aloittamisen ikärajat	107
12.3 Säädöstaso ja asetuksenantovaltuudet	107
12.4 Sopimusvapaus ja omaisuuden suoja	108
LAKIEHDOTUKSET	111

1. Laki asuntosäästöjärjestelmästä.....	111
2. Laki asuntolainan valtiontakauksesta	121
3. Laki Valtiokonttorista annetun lain 2 d §:n muuttamisesta	126
4. Laki tulotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta	126
5. Laki positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 21 §:n muuttamisesta	127
6. Laki tuloverolain 48 ja 53 §:n muuttamisesta.....	128
7. Laki korkotulon lähdeverosta annetun lain 4 §:n muuttamisesta	129
8. Laki elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 §:n muuttamisesta	129
LIITTEET	131
RINNAKKAISTEKSTIT	131
3. Laki Valtiokonttorista annetun lain 2 d §:n muuttamisesta	131
4. Laki tulotietojärjestelmästä annetun lain 13 §:n muuttamisesta	131
5. Laki positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 21 §:n muuttamisesta	133
6. Laki tuloverolain 48 ja 53 §:n muuttamisesta.....	134
7. Laki korkotulon lähdeverosta annetun lain 4 §:n muuttamisesta	135
8. Laki elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 §:n muuttamisesta	136
ASETUSLUONNOKSET	137
Valtioneuvoston asetus asuntosäästöjärjestelmästä.....	137
Valtioneuvoston asetus asuntolainan takausmaksusta.....	138

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (2023) mukaan hallitus rakentaa yhteiskuntaa, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto. Hallitus edistää asuntojen ja asuntorahoituksen riittävää tarjontaa, ja mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen turvataan ASP-järjestelmää kehittämällä.

Nykyisen asuntosäästöpalkkiojärjestelmän (ASP) kehittämistarpeet liittyvät erityisesti lainsäädännön selkeyteen. Samalla kun omistusasuminen on monien toive ja ASP-säästäminen suosittua, ASP-lainsäädäntö on vaikeaselkoinen ja osin vanhentunut. Säädöksiä on niiden voimassaoloaikana muutettu useita kertoja, mutta lainsäädäntöä ei ole arvioitu kokonaisuutena.

1.2 Valmistelu

Säädösvalmisteluhanke aloitettiin ympäristöministeriössä syyskuussa 2023. Hallituksen esitys on valmisteltu virkatyönä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa. Valmistelun alkuvaiheessa kuultiin Finanssiala ry:tä ja luottolaitoksia ASP-lainsäädännön kehittämis- ja muutostarpeista.

ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivamuistio oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelu.fi-palvelussa 1.2.–1.3.2024. Lausuntoja pyydettiin finanssialta, asuntolainojen myöntämistä valvovilta viranomaisilta, asumiseen ja rakentamiseen liittyviltä järjestöiltä, Helsingin, Espoon, Vantaan, Kauniaisten, Tampereen ja Turun kaupungeilta sekä Kuntaliitolta. Myös jakelulistan ulkopuolisilla oli mahdollisuus antaa lausunto. Lausuntopyyntö lähetettiin 26 vastaanottajalle, joista 16 vastasi pyyntöön. Yksi vastaanottaja ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 15.

ASP-järjestelmän ja säädösvalmisteluhankkeen kohderyhmää, esiasunnon ostajia ja asuntosäästäjiä, kuultiin perusvalmistelun aikana avoimella verkkokyselyllä 17.4.2024–2.6.2024. Kyselyssä vastaajia pyydettiin kertomaan siitä, onko omistusasuminen oma toive, millaisia ajatuksia asunnon ostamiseen liittyy sekä kokemuksistaan asuntosäästämisestä ja ensiasunnon ostosta. Kyselyä jaettiin ympäristöministeriön omissa kanavissa esimerkiksi opiskelijajärjestöille ja ammattiliitoille sekä Finanssiala ry:n kautta. Kyselyyn saatiin 110 vastausta.

Ympäristöministeriö järjesti 16.5.2024 pyöreän pöydän keskustelutilaisuuden nuorten asumistoiveista, asumiseen liittyvistä ajankohtaisista kysymyksistä ja ensiasunnon ostosta. Pyöreään pöytään osallistui keskustelijoita opiskelija- ja ammattijärjestöistä ja Nuorisotasuntoliitosta (NAL) sekä sosiaalisen median vaikuttajia, jotka ovat työssään keskittyneet talouden ja asumisen kysymyksiin.

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelu.fi-palvelussa 19.8.–11.10.2024. Lausuntoja pyydettiin finanssialta ja luottolaitoksilta, asuntolainojen myöntämistä valvovilta ja muilta esitykseen liittyviltä viranomaisilta, asumiseen ja rakentamiseen liittyviltä järjestöiltä, opiskelijajärjestöiltä, ammattiliittojen keskusjärjestöiltä, suurimmilta kaupungeilta ja Kuntaliitolta sekä useilta ministeriöiltä. Myös jakelulistan ulkopuolisilla oli mahdollisuus antaa lausunto. Lausuntopyyntö lähetettiin 74 vastaanottajalle, joista 39 vastasi pyyntöön ja 6 ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Pyydettyjen lausuntojen lisäksi saatiin 4 lausuntoa. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 37.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat julkisessa palvelussa osoitteessa <https://ym.fi/hankkeet-ja-lainvalmistelu> tunnuksella [YM056:00/2023](https://ym.fi/hankkeet-ja-lainvalmistelu).

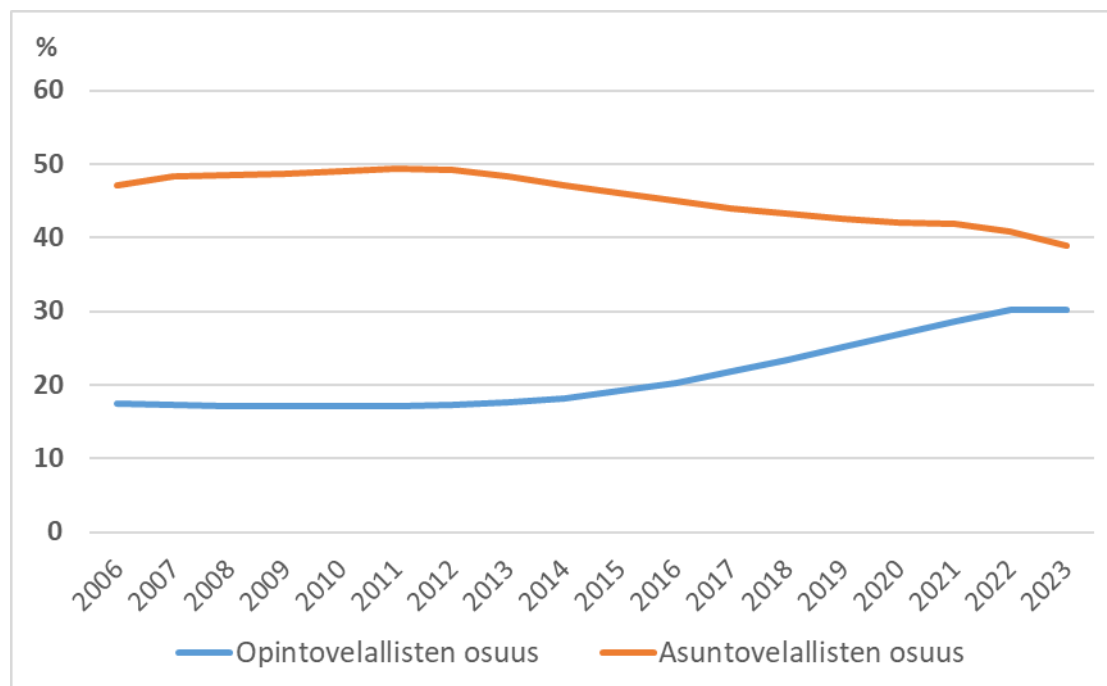
2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Ensiasunnon ostaminen ja ASP-järjestelmä

Omistusasumisen suosio ja muutokset ensiasunnon ostamisessa

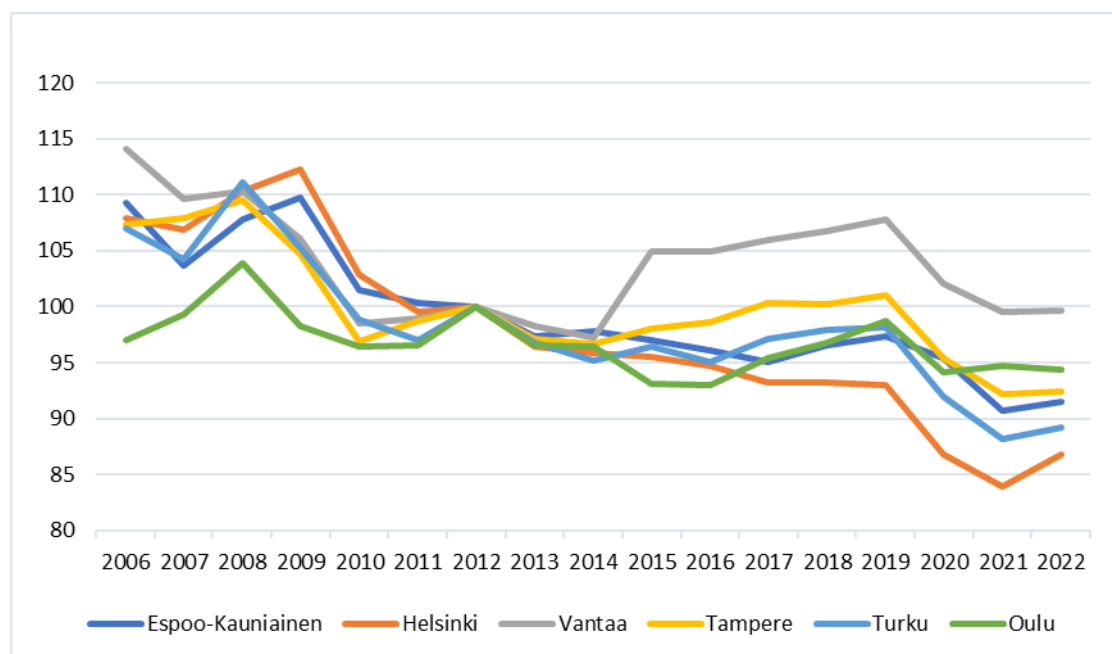
Omistusasuminen on Suomessa perinteisesti ollut suosittua, ja omistusasunto on kotitalouksien merkittävin varallisuuserä. Edelleen valtaosa myös nuoremmista ikäluokista haluaisi mieluiten asua omistusasunnossa. Vuokra-asuminen on kuitenkin lisääntynyt. Omistusasuminen vähenee varsinkin nuorissa ikäluokissa, ja ensiasunto ostetaan aiempaa myöhemmin.

25–39-vuotiaiden asuntolainavelallisten osuus on laskenut noin kymmenen prosenttiyksikköä vuodesta 2011. Lasku on suurinta pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa, joista ostetaan eniten ensiasuntoja. Sekä ne, jotka eivät vielä ole ostaneet asuntoa että asuntovelalliset ovat aiempaa velkaantuneempia. Yksi selittävästä tekijöistä on opintolainojen yleistyminen ja opintolainamäärien kasvu. Pitkään opintovelallisten osuus 25–39-vuotiaista pysyi 17–18 prosentissa. Viimeisen kymmenen vuoden aikana opintolainavelallisten osuus on noussut 30 prosenttiin ja keskimääräinen opintolainan määrä yli kaksinkertaistunut 11 000 euroon. Opintolainojen lisäksi myös muiden velkojen määrä on lisääntynyt.



Kuvio 1. Asunto- ja opintovelallisten osuus 25–39-vuotiaista vuosina 2006–2023. Lähde: Tilastokeskus ja Kela

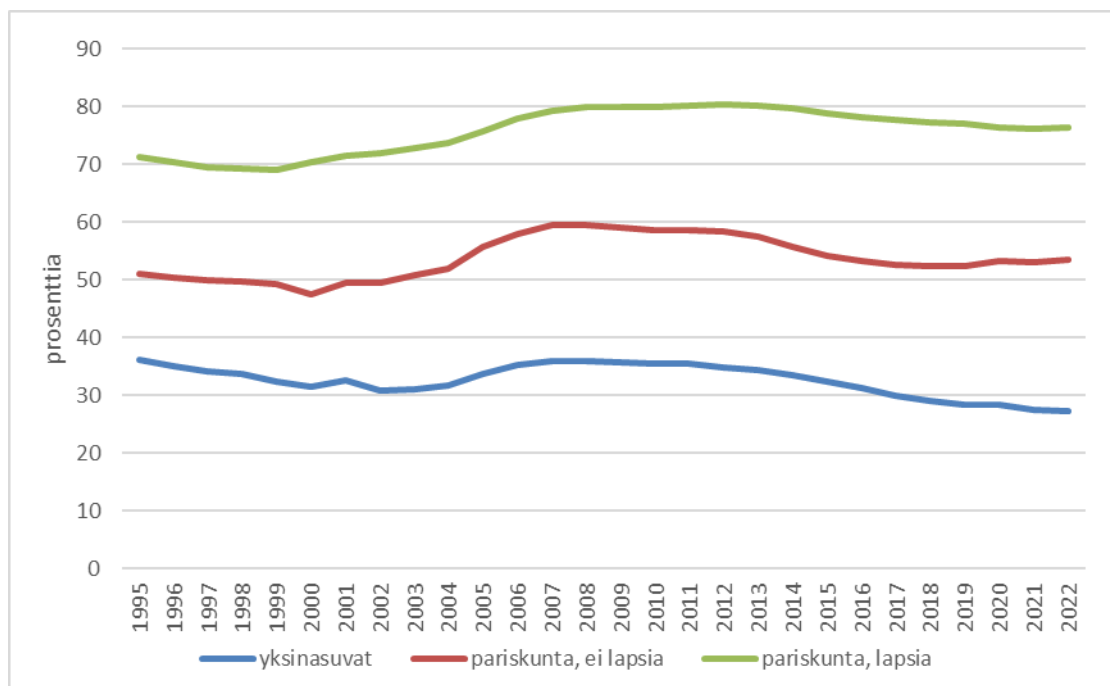
Kun asuntojen hinnat samaan aikaan ovat nousseet tuloja nopeammin suurissa kaupungeissa, on ensiasunnon osto monille aiempaa vaikeampaa. Mediaanituloilla asunnon ostaminen vaikeutui varsinkin finanssikriisin jälkeen vuosina 2009–2011 ja uudelleen vuosina 2020–2021. Asuntojen hintojen ja tulojen eriytyminen on voimakkainta Helsingissä ja Turussa. Suurista kaupungeista Vantaalla 25–39-vuotiaiden tulojen kehitys on ollut lähimpänä asuntojen hintojen kehitystä.



Kuvio 2. Käytettävissä olevien tulojen mediaani suhteessa asuntojen hintaan 25–39-vuotiailla ei-omistusasujilla, 100=2012. Lähde: Tilastokeskus

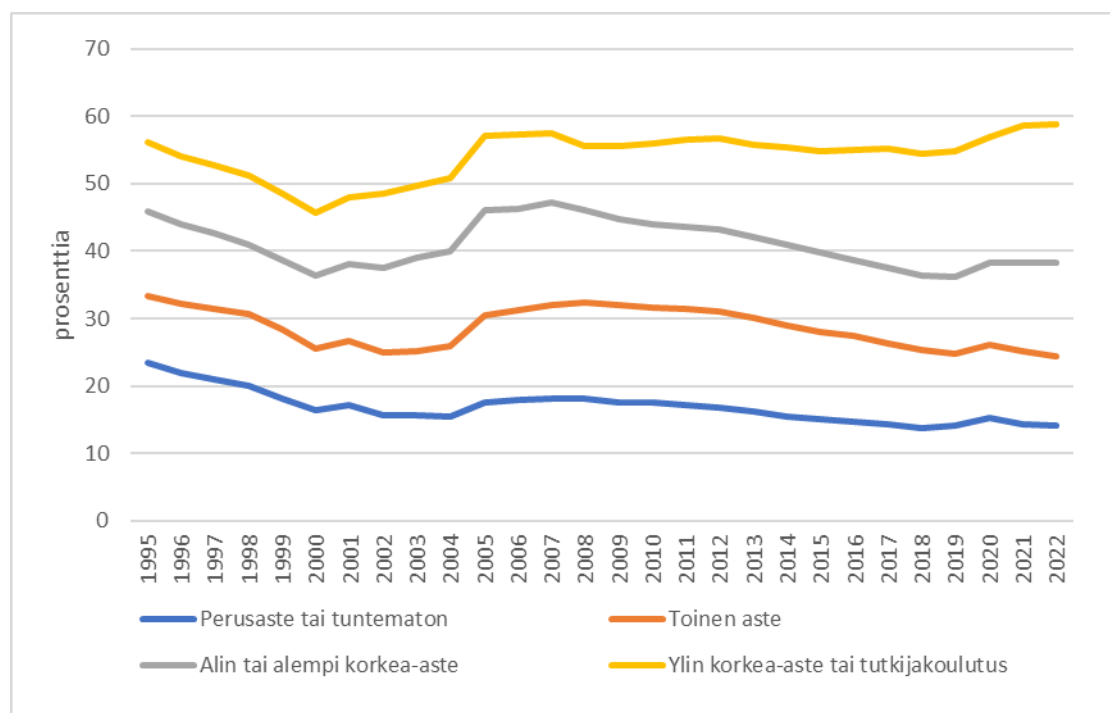
Muutokset asuntojen hinnoissa ja velkaantuneisuudessa eivät kokonaan estä ensiasunnon ostoa, mutta saattaa lykätä sitä. Ensimmäisen asuntolainan ottaneiden keski-ikä on noussut lähes kahdella vuodella vuodesta 2011. Vuoden 2023 lopussa ensiasunto ostettiin keskimäärin 29,4 vuoden iässä. ASP-lainansaajat ovat hiukan vanhempia kuin muut ensiasunnon ostajat. ASP-laina nostetaan keskimäärin vähän yli 30-vuotiaana. Kun ensimmäinen omistusasunto hankitaan myöhemmin, on usein tarve suuremmalla asunnolla ja vastaavasti suuremmalle asuntolainalle. Sekä ensiasunnon että ensiasuntolainojen koko onkin kasvanut tasaisesti vuoteen 2022 asti.

Samalla, kun yksinasuminen on lisääntynyt, yksin asuvien omistusasuminen on vähentynyt koko Suomessa ja eniten Helsingissä. 25–39-vuotiaiden lapsiperheistä 76 prosenttia asui omistusasunnossa vuoden 2022 lopussa, kun lapsettomilla pariskunnilla osuus oli 53 prosenttia ja yksinasuvilla 27 prosenttia. Omistusasuminen yleistyi ikäryhmässä vuonna 2007 alkaneeseen finanssikriisiin asti, minkä jälkeen perhetyyppien väliset erot omistusasumisen yleisyydessä ovat kasvaneet.



Kuvio 3. Omistusasujien osuus 25–39-vuotiaista perhetyyppin mukaan. Lähde: Tilastokeskus

Suurissa kaupungeissa näkyvät selvimmän erot myös siinä, miten koulutustaso vaikuttaa omistusasumisen yleisyyteen. Pelkän perusasteen suorittaneiden tai tutkinnoltaan tuntemattomien 25–39-vuotiaiden omistusasuminen on vähentynyt pitkällä aikavälillä selvästi ja toisen asteen tai alemman korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden omistusasuminen jonkin verran. Lapsiperheiden ohella korkeimmin koulutetuilla omistusasuminen on pysynyt vakaana koko Suomessa ja kasvanut vuodesta 2018 alkaen.



Kuvio 4. Omistusasujien osuus 25–39-vuotiaista Helsingissä koulutustason mukaan. Lähde: Tilastokeskus

ASP-järjestelmä ja ensiasuntoa varten myönnettyt lainat

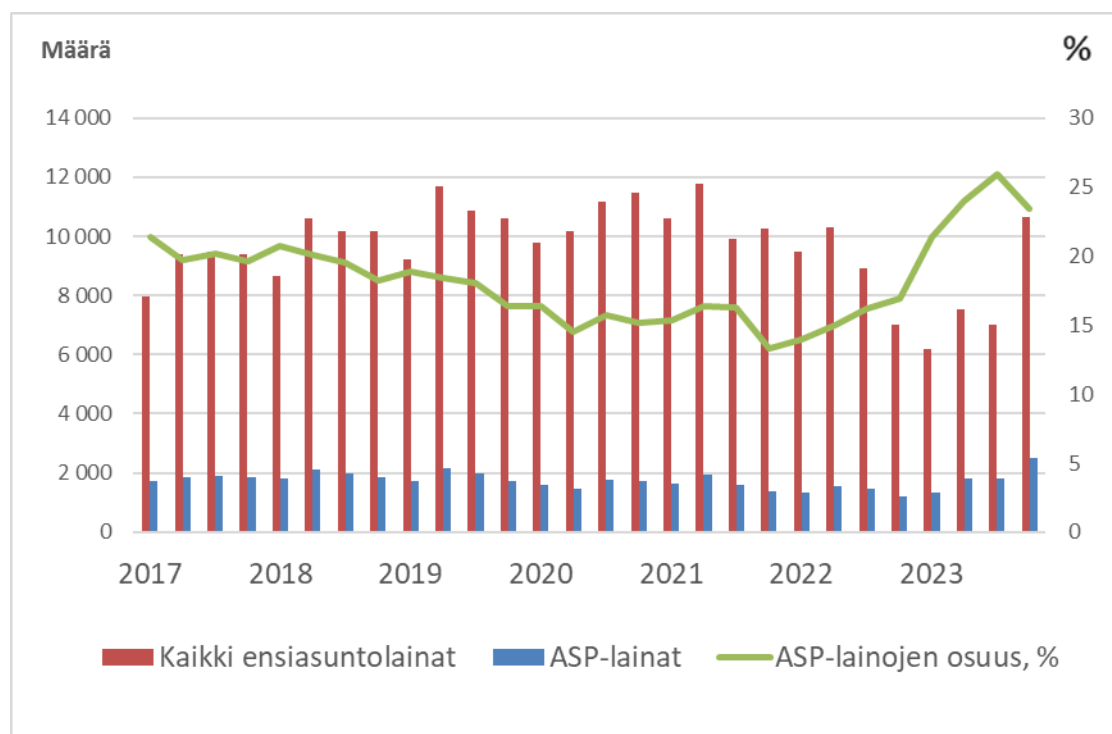
Nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintamahdollisuuksien parantamiseksi luotu ASP-järjestelmä on ollut olemassa 1980-luvun alusta alkaen. Sen suosio on vaihdellut asuntomarkkinatilanteen mukaan, mutta järjestelmä on kannustanut pitkäjänteiseen säästämiseen ja helpottanut ensiasunnon ostoa yli neljänkymmenen vuoden ajan. Järjestelmä on perustamisajankohtansa lisäksi osoittautunut merkitykselliseksi erityisesti niissä tilanteissa, joissa ensiasunnon ostaminen olisi muuten ollut tavallista vaikeampaa, kuten 1990-luvun laman ja finanssikriisin jälkeen vuosina 2009–2011, jolloin otettiin väliaikaisesti uudelleen käyttöön asuntosäästöpalkkio. Palkkion tavoitteena oli ensiasunnon hankkijoiden aseman parantaminen asuntomarkkinoilla sekä rahoituskriisin ja taantuman lamauttaman asuntokaupan elvyttäminen. Toisaalta järjestelmä on vaatinut ylläpitoa, kuten korkotukilainan enimmäismäärien tarkistamista, omarahoitusosuuden alentamista ja säästämisen ikärajojen muuttamista. Muutoksia on tehty jälkikäteen, kun sääntely on jo jäänyt jälkeen taloudessa tai muualla yhteiskunnassa tapahtuneista muutoksista ja ASP-järjestelmän suosio laskenut merkittävästi (Hallituksen esitys eduskunnalle asuntosäästöpalkkiojärjestelmää koskevan lainsäädännön kehittämisestä, HE 276/2004 vp; Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästöpalkkion

maksamisesta vuosina 2009–2011 ja laiksi omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta, HE 75/2009 vp).

Asuntosäästämisen aloittaminen ASP-tilille on suosittua. Huippuvuonna 2019 avattiin lähes 40 000 ASP-tiliä ja vuosina 2022 ja 2023 molempina noin 27 000 tiliä. ASP-tilille tehtyjen talletusten yhteenlaskettu määrä on noussut tasaisesti vuodesta 2010. Heinäkuussa 2024 ASP-tiliä oli hiukan yli 152 000, ja niille oli talletettu yhteensä 1 394 miljoonaa euroa. Yksittäisellä ASP-tilillä oli siten talletettuna keskimäärin noin 9 150 euroa. Keskimääräinen säästösumma ei kerro sitä, kuinka moni asuntosäästäjä on pystynyt säästämään asuntosäästösopimuksessa asetetun tavoitteen ja olisi säästöjen puolesta valmis ostamaan ensiasunnon. Talletusten tekeminen ei ole pakollista, joten osalla ASP-tilleistä ei ole lainkaan tai on hyvin vähän rahaa. On lisäksi yleistä, että ASP-tilille talletetut varat nostetaan muuhun käyttöön ennen kuin säästötavoite on täytynyt. Sama henkilö voi useaan kertaan avata ja sulkea ASP-tilin ennen kuin ensiasunnon osto toteutuu. ASP-tiliä suljetaan enemmän kuin ASP-lainoja nostetaan. Aiemmin ero oli joitakin satoja, mutta ASP-tiliä on parin viime vuoden aikana suljettu lähes kaksinkertainen määrä verrattuna nostettuihin ASP-lainoihin.

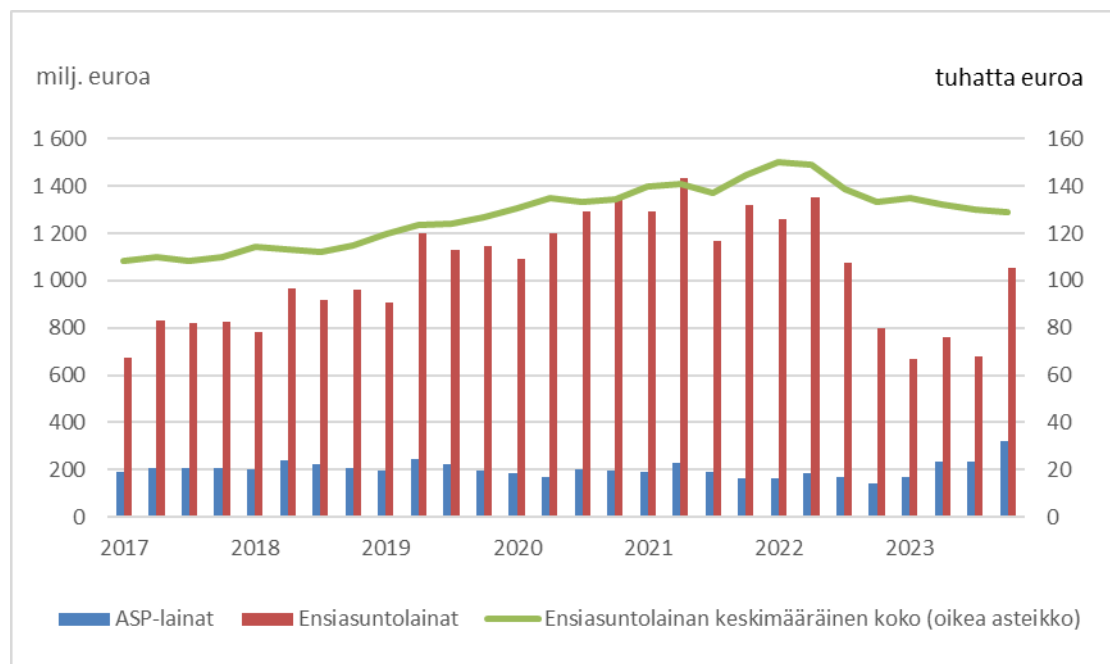
ASP-järjestelmän merkitys näkyy paitsi ASP-lainojen määrässä, myös ensiasuntojen kaupassa yleisemmin. Osa ensiasunnonostajista säästää asuntoa varten ASP-tilille, mutta päättyy nostamaan lainan niin sanottuna tavallisena asuntolainana ASP-lainan sijaan. ASP-säästämisen tavoite helpottaa ensiasunnon ostoa ja kannustaa säästämiseen toteutuu myös niiden ASP-säästäjien kohdalla, jotka syystä tai toisesta rahoittavat ensiasunnon tavallisella asuntolainalla. Varainsiirtoverovapauden poistaminen ensiasunnon ostajilta vuoden 2024 alussa sai todennäköisesti osan ASP-säästäjistä ostamaan asunnon loppuvuonna 2023 tavallisella asuntolainalla, jos säästötavoitetta tai vähimmäissäästöaikaa ei vielä ollut saavutettu. Toisaalta moni myös osti asunnon ASP-lainalla, mikä näkyy merkittävänä nousuna sekä uusien ASP-lainojen että suljettujen ASP-tilien määrässä.

Vuonna 2023 nostettiin hiukan yli 31 000 ensiasuntolainaa. Määrä on noin neljänneksen vähemmän kuin vuosina 2020 ja 2021, jolloin ensiasuntolainoja nostettiin vuosittain lähes 43 000. ASP-lainojen määrä ja osuus kaikista ensiasuntolainoista oli laskussa vuoteen 2022 asti. Vuonna 2018 noin joka viides lähes 40 000 ensiasuntolainasta myönnettiin ASP-korkotukilainana. Vuoden 2021 lopussa ASP-lainojen osuus oli noin 13 prosenttia eli 87 prosenttia ensiasunnon ostajista pystyi rahoittamaan asunnon oston ilman ASP-lainaa. Vuoden 2022 aikana uusien ensiasuntolainojen määrä putosi nopeasti, mutta ASP-lainojen osuus lähti kasvuun. Vuonna 2023 ennen ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poistumista joka neljäs ensiasuntolaina oli ASP-laina. Vuoden viimeisellä neljänneksellä ensiasuntoja ostettiin huomattavasti enemmän kuin alkuvuodesta sekä tavallisilla että ASP-lainoilla.



Kuvio 5. Uusien ensiasuntolainojen ja ASP-lainojen lukumäärä ja ASP-lainojen osuus ensiasuntolainoista vuosina 2017–2023. Lähde: Valtiokonttori ja Suomen pankki

Keskimääräinen ensiasuntolaina kasvoi vuoden 2021 loppuun saakka, jolloin se oli lähes 150 000 euroa. Samalla, kun uusien ASP-lainojen osuus ensiasuntolainoista laski, ensiasuntolainojen euromäärä kasvoi. Kun asuntomarkkina korkojen nousun ja inflaation kiihtymisen seurauksena hiljensi, ASP-lainojen osuus oli jo nousussa ja keskimääräinen lainamäärä aikaisempaa pienempi.



Kuvio 6. Uusien ensiasuntolainojen ja ASP-lainojen määrä ja keskimääräinen ensiasuntolaina vuosina 2017–2023. Lähde: Valtiokonttori ja Suomen pankki

ASP-lainojen määrän vastasyklisyys voi johtua ainakin kolmesta seikasta. Kun tarvittava lainamäärä on tarpeeksi suuri, ei ASP-korkotukilaina ja valtiontakaus ole lainansaajan tai luotonantajan näkökulmasta paras tapa rahoittaa ensiasunnon osto. Toiseksi sellaiset ensiasunnon ostajat, joiden on mahdollista ostaa kalliimpi ensiasunto, eivät välttämättä tarvitse ASP-järjestelmää alun perinkään, vaan saavat sekä säästettyä että ostettua asunnon joka tapauksessa. Toisaalta sellaiset asunnonostajat, jotka ovat saaneet pitkällä aikavälillä tehtyä riittävästi ASP-talletuksia, ovat muita ostajia paremmassa taloudellisessa asemassa myös silloin, kun yleinen taloustilanne tai asuntomarkkina on heikompi ja pystyvät ostamaan asunnon suhdanteesta riippumatta.

2.2 ASP-järjestelmän ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen lainsäädäntö

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmästä säädetään kolmessa laissa ja kolmessa asetuksessa. Asuntosäästöpalkkiolaissa (1634/1992; jäljempänä ASP-laki) ja asuntosäästöpalkkioasetuksessa (1636/1992; jäljempänä ASP-asetus) säädetään asuntosäästösopimuksesta, ostettavasta asunnosta ja asuntosäästöpalkkiotilille tehtävien talletusten suuruudesta. Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetussa laissa (639/1982; jäljempänä ASP-korkotukilaki) ja asetuksessa (672/1982; jäljempänä ASP-korkotukiasetus) säädetään ASP-lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi, korkotukilainan enimmäismäärästä ja korkotuen määrästä. Omistusasuntolainojen

valtiontakauksesta annetussa laissa (204/1996; jäljempänä takauslaki) säädetään sekä ASP-korkotukilainaan että muuhun omistusasuntolainaan myönnettävästä valtiontakauksesta ja asetuksessa 605/1999 omistusasuntolainojen takausmaksun suuruudesta (takausmaksuasetus).

Säännösten jakautuminen useisiin eri lakeihin ja asetuksiin tekee järjestelmän hahmottamisesta vaikeaa. Ensiasunnonostajan kannalta keskeiset elementit, kuten lainan alueittaiset enimmäismäärät tai valtiontakauksen edellytykset eivät löydy ASP-laista, vaan ASP-korkotukilain nojalla annetusta asetuksesta ja takauslaista. Takausmaksun suuruudesta säädetään sekä takauslain 14 §:ssä (1,5 prosenttia) että takausmaksuasetuksessa (2,5 prosenttia), joista jälkimmäistä sovelletaan.

Viranomaisten valvontatehtäviä ja tiedonsaantioikeuksia koskeva sääntely on puutteellista. Lisäksi suurta osaa yksittäistä säännöksistä on muutettu tai niitä on kumottu ASP-järjestelmän voimassaoloaikana moneen kertaan, mikä on tehnyt säädöksistä hajanaisia ja osin epä johdonmukaisia. Osa säännöksistä on jäänyt ajastaan jälkeen. Näitä ovat esimerkiksi asetuksenantovaltuudet, säästäminen vuosineljänneksittäin ja ainoastaan avio- tai perintöoikeuteen nojaavat säännökset laina-aikaan ajoittuvissa muutostilanteissa. Lisäksi lainsäädännön uudistamisen tarvetta korostaa se, että sääntely on ajalta ennen perusoikeusuudistusta. Voimassa olevan lainsäädännön hajanaisuus lisää asuntosäästäjien ja ensiasunnonostajien sekä luottolaitosten tulkintaepäselvyyksiä ja Valtiokonttorin ohjaus- ja neuvontatarvetta.

Yksi ASP-lainsäädännön keskeisistä haasteista on myös järjestelmän joustamattomuus asuntosäästäjän ja ensiasunnon ostajan näkökulmasta. Järjestelmä ottaa heikosti huomioon laina-aikana tapahtuvat muutokset elämäntilanteessa ja asunnontarpeessa. Se näkyy esimerkiksi rajoituksissa lyhennysvapaan käytössä, laina-ajassa ja korkotukilainan alueellisissa enimmäismääriä. Voimassa oleva lainsäädäntö ei juuri sisällä joustomahdollisuuksia, ja ASP-lainansaajan voi olla vaikea hahmottaa omia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan säästö- ja laina-aikana. Osa ASP-järjestelmän rajoituksista on edelleen perusteltu, mutta lainsäädännössä on myös tarpeetonta kankeutta.

2.3 Asuntosäästäminen

Asuntosäästämisen aloittaminen ja aiemmin omistettu asunto

ASP-lain 3 §:n 4 momentin mukaan asuntosäästötallettajaksi ei voi ryhtyä henkilö, joka on aikaisemmin omistanut asunnon. Asunnon omistamisena ei pidetä sitä, että henkilö on saanut vastikkeetta omistukseensa määräosan asunnosta. Säännös perustuu vuoden 1980 ASP-lain soveltamiskäytäntöön, jonka mukaan ensiasunnon ostajana ei pidetty henkilöä, joka oli aiemmin hankkinut tai saanut yksin omiin nimiinsä esimerkiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai omakotitalon. Jos asunto kuitenkin oli yhteisomistuksessa, nimellinen omistusoikeus ei estänyt ASP-tilin avaamista, jos kyse oli asunnon vastikkeettomasta saannosta tai omistusoikeus oli alle puolet (HE 273/1992 vp, s. 4–5).

Jos asuntosäästäminen on ehditty aloittaa, ei vastikkeetta esimerkiksi perintönä saatu asunto vaikuta siihen, voiko asuntosäästäjä saada ASP-lainan. ASP-lain 9 §:n 2 kohdan mukaan asuntosäästösopimus purkautuu ainoastaan, jos asuntosäästötallettaja hankkii säästöaikana vastikkeellisesti asunnon eli vähintään puolet asunnosta. Ensiasunnon ostajan näkökulmasta on ongelmallista, että hänen oikeuksiaan rajoittavat sellaiset seikat, joihin hän ei itse voi vaikuttaa. Esimerkiksi alaikäisenä perintönä saatu asunto estää ASP-säästämisen aloittamisen riippumatta siitä, missä asunto sijaitsee ja voiko henkilö käyttää sitä omana asuntonaan. Asuntojen

vastikkeellisiin ja vastikkeettomiin saantoihin liittyvien edellytysten, joilla asuntosäästämisen voi aloittaa ja joilla asuntosäästäjälle voidaan myöntää vastaantulolaina, tulisi olla keskenään johdonmukaiset.

Säästämisen ikärajat

Alkuperäisen asuntosäästöpalkkiolain (862/1980) mukaan säästäminen tuli aloittaa alle 35-vuotiaana. Yläikärajaa nostettiin vuoden 1988 alusta alkaen 40 vuoteen. Voimassa olevan ASP-lain sääntämisen yhteydessä todettiin, että järjestelmän tulisi tukea nimenomaan nuoria ensiasunnonostajia ja ikäraja laskettiin 31 vuoteen. Vuonna 2015 ikäraja nostettiin takaisin 40 vuoteen. Taustalla oli havainto, ettei ollut poikkeuksellista valita asumismuotoa vasta kolmekymppisenä (HE 214/2014 vp, s. 2). Tällä hetkellä ASP-lain 3 §:n 1 momentin mukaan asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 mutta ei 45 vuotta. Ikärajan nostoa perusteltiin sillä, että ensiasunto hankitaan aiempaa vanhempana (HE 45/2022 vp, s. 5). Ikäraja koskee ainoastaan asuntosäästötilin avaamista. Talletuksien tekemiselle tai ensiasunnon ostamiselle ei ole säädetty yläikärajaa. Aiempaa korkeampi ikäraja mahdollistaa asuntosäästämisen aloittamisen lykkäämisen, kun taas matala ikäraja kannustaa ainakin avaamaan tilin ja joidenkin kohdalla aloittamaan myös talletusten tekemisen.

ASP-säästämisen aloittaminen edellytti vuoteen 2016 saakka sitä, että säästäjä oli täysi-ikäinen eli täyttänyt 18 vuotta. Luottolaitosten ehdotuksesta ikäraja laskettiin 15 vuoteen. Tavoitteena oli helpottaa nuorten mahdollisuuksia säästää vaadittu omarahoitusosuus nykyistä pienemmissä erissä ensiasunnon oston lykkääntymättä (HE 151/2015 vp, s. 1–2). Holhoustoimesta annetun lain (442/1999, holhoustoimilaki) 2 §:n mukaan alle alaikäinen henkilö on vajaavaltainen. Vajaavaltaisella on lain 25 §:n mukaan oikeus määrätä siitä, minkä hän on omalla työllään ansainnut. Tästä syystä alaikäisenä tehtävät asuntosäästötalletukset rajattiin omalla työllä hankittuihin varoihin. Rajausta perusteltiin sillä, että ASP-järjestelmän yhtenä keskeisenä lähtökohtana on omatoimisen ja pitkäaikaisen asuntosäästämisen edistäminen. Luottolaitoksilta saatujen tietojen mukaan alaikäisiä ASP-säästäjiä on tällä hetkellä hyvin vähän.

ASP-lain 3 §:n 2 momentin mukaan aviopuolisot ja rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001) mukaisessa parisuhteessa olevat voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 45 vuotta. Mahdollisuus koskee myös muita parisuhteessa olevia, jos heillä on tai on ollut yhteinen lapsi tai he ovat olleet aiemmin keskenään avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa.

Mahdollisuus aloittaa yhdessä asuntosäästäminen, kun toinen puolisoista on ylittänyt ASP-säästämisen aloittamisen yläikärajan, on siten ainoastaan avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa olevilla tai pariskunnalla, jolla on yhteinen lapsi. Merkittävä osa parisuhteista on avoliittoja, joita tämä mahdollisuus ei koske. Kun otetaan huomioon avoliittojen yleisyys, on ongelmallista, että mahdollisuus aloittaa yhdessä asuntosäästäminen on rajattu ainoastaan aviopareihin tai lasten vanhempiin.

Olemassa olevaan asuntosäästösopimukseen on mahdollista liittyä parisuhteen osalta väljemmin edellytyksin. Asuntosäästösopimukseen voi liittyä ennen viimeisen talletuksen suorittamista uusi henkilö. Edellytyksenä on, että liittyvä henkilö on ensiasunnon ostaja, eikä täyttänyt 45 vuotta (ASP-laki 3 ja 4 §). Sopimukseen liittyvän henkilön ei tarvitse olla parisuhteessa ASP-säästäjän kanssa. Mahdollisuus liittyä asuntosäästösopimukseen tuo tarpeellista joustoa asuntosäästämiseen, joka voi hyvin kestää useita vuosia. Myös lapsettomat avoparit, joista toinen on ylittänyt säästämisen aloittamisen ikärajan, voivat säästää yhdessä

ASP-tilille, vaikka ASP-tiliä ei voikaan yhdessä avata. Yhdessä säästäminen ja ensiasunnon ostaminen on osalle luonteva tapa ja toimiva vaihtoehto. Kaksi erilaista tapaa aloittaa yhdessä säästäminen on kuitenkin tarpeettoman monimutkaista ja osin päällekkäistä sääntelyä.

Asuntosäästösopimus

ASP-lain 4 §:n 1 momentin mukaan asuntosäästösopimuksella tarkoitetaan asuntosäästötallettajan ja rahalaitoksen välistä sopimusta, jossa asuntosäästötallettaja sitoutuu tallettamaan asuntosäästöpalkkiotilille talletuksia ensimmäisen oman asunnon hankintaa varten ja jossa rahalaitos ja asuntosäästötallettaja sopivat vastaantulolainasta. ASP-asetuksessa on sääntelyä asuntosäästösopimuksesta ja yleisistä sopimusehdoista. Asetuksen 2 §:n mukaan asuntosäästösopimuksessa on oltava määräykset sopimukseen perustuvan vastaantulolainan määrää ja laina-aikaa koskevista määräytymisperusteista sekä korkotukilainan koron määräämiseksi käytettävästä viitekorosta.

Käytännössä ASP-sopimuksen lainaa koskevat yksityiskohdat ovat vain suuntaa antavia, eikä asuntosäästösopimusta tehdessä ole mahdollista sopia vielä vastaantulolainasta. ASP-sopimuksen solmimisen jälkeen asuntosäästäjän taloudellinen tilanne ja asunnontarve voivat olennaisesti muuttua, jolloin esimerkiksi asuntosäästösopimuksessa sovittu säästötavoite, vastaantulolaina tai lainan määräytymisperuste ei vastaa enää lainanhakijan tarvetta tai maksukykyä. Asuntolainasta on mahdoton sopia jo solmittaessa ASP-sopimusta, sillä ASP-lainalla ostettava asunto tai siihen käytettävät talletukset ja muut varat ovat harvoin tässä vaiheessa tiedossa. Lainanhakija ja luottolaitos sopivat asuntolainan ehdoista aina erikseen lainanmyöntövaiheessa. ASP-sopimuksen merkitystä lainan myöntö- ja asunnon ostovaiheessa vähentää nykyisin myös se, että lainaa myönnettäessä on joka tapauksessa noudatettava luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014; luottolaitoslaki) ja kuluttajansuojalain (38/1978) 7 a luvun asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja koskevaa sääntelyä. Luottolaitoslaissa säädetään esimerkiksi enimmäisluototussuhteesta, ja kuluttajansuojalaissa on säännökset muun muassa luotonantajan tiedonantovelvollisuudesta, velvollisuudesta menetellä vastuullisesti luottoa myönnettäessä ja kuluttajan luottokelpoisuuden arvioinnista.

Talletuksille maksettavan koron ja lisäkoron verovapaus

ASP-lain 10 §:ssä säädetään asuntosäästötalletuksille maksettavan koron ja lisäkoron verovapaudesta. Rahalaitoksen talletukselle maksama korko ja lisäkorko ei ole veronalaista tuloa tulo- ja varallisuusverotuksessa. Korosta ja lisäkorosta ei myöskään suoriteta korkotulon lähdeverosta annetussa laissa (1341/1990) tarkoitettua lähdeveroa. Kyseinen verotusta koskeva säännös kuuluu valtiovarainministeriön toimialaan. Lisäksi se on sijoitettu verolakien yleisen systematiikan vastaisesti muualle kuin tuloverolakiin (1535/1992) ja korkotulon lähdeverosta annettuun lakiin. Verovapaudesta tulisi säätää mieluummin tuloverolaissa ja korkotulon lähdeverosta annetussa laissa. Verovapaudesta varallisuusverotuksessa ei ole tarpeen säätää, koska varallisuusverosta on luovuttu.

Säästäminen vuosineljänneksittäin

ASP-lain 5 §:n 1 momentin mukaan asuntosäästötalletuksia on tehtävä vähintään kahdeksana vuosineljänneksenä. Nopeimmillaan vaadittu säästöaika voi tulla täyteen hiukan yli puolessatoista vuodessa. Jos asuntosäästötili esimerkiksi avataan ja ensimmäinen talletus tehdään syyskuun lopussa, kahdeksan vuosineljänneستalletusta on mahdollista tehdä noin puolentoista vuoden aikana, jos viimeinen talletus tehdään heti huhtikuun alussa.

Vuoden 1980 alkuperäisen asuntosäästöpalkkiolain mukaan vuosineljännekset tuli olla peräkkäisiä, eikä talletuksia voinut tehdä yhden kvartaalin sisällä useampia. Vuoden 1988 alusta alkaen sallittiin talletusten keskeyttäminen asuntosäästöpalkkiota menettämättä ja talletusten tekeminen esimerkiksi kuukausittain (HE 109/1987 vp, s. 3). Vaikka kuukausittainen säästäminen ja säästämisen tauottaminen ovat olleet mahdollisia koko nykyisen ASP-lain voimassaolon ajan, ovat kvartaaleittain laskettavat talletukset kuluttajan kannalta vaikeita hahmottaa. Palkka maksetaan kuukausittain, samoin monille nuorille ajankohtaiset opinto- ja asumistuet. Vuokralla asuessa ja asunnonoston jälkeen myös asumismenot ovat kuukausittaisia. Osa asuntosäästäjistä on edelleen siinä käsityksessä, että talletusten on oltava peräkkäisiä tai vaadittavien vuosineljänneksten laskeminen aloitetaan alusta, jos talletusten tekeminen keskeytyy. Vaikeasti hahmotettava säästöaika ja talletuksiin liittyvät epäselvyydet johtavat joidenkin ASP-säästäjien kohdalla siihen, että asuntosäästämisen aloittamista viivytellään, säästäminen keskeytetään turhaan ja asunnonosto lykkääntyy.

Omarahoitusosuus

ASP-lainalla hankittavan asunnon omarahoitusosuus on vaihdellut ja laskenut alkuperäisestä. Omarahoitusosuus oli 1980-luvun alussa 20 prosenttia asunnon kauppahinnasta, mikä oli tuolloin vähemmän kuin muilta asunnonostajilta vaadittu omarahoitusosuus (HE 156/1980 vp, s. 2). 1980-luvun loppuun tultaessa asuntojen hinnat olivat nousseet ja omarahoitusosuuden kerryttäminen kohtuullisessa ajassa todettiin liian vaativaksi (HE 109/1987 vp, s. 2). Omarahoitusosuus laskettiin 15 prosenttiin. Ennakkosäästämisen merkitystä haluttiin korostaa uudelleen nykyisen ASP-lain säätämisen yhteydessä vuonna 1992, jolloin omarahoitusosuus palautettiin 20 prosenttiin (HE 273/1992 vp, s. 3). Asuntokaupan edistämiseksi omarahoitusosuus laskettiin 15 prosenttiin vuonna 1996 (Hallituksen esitys eduskunnalle asuntorahoituksen kehittämistä koskevaksi lainsäädännöksi HE 8/1996 vp, s. 8). Vuosituhannen alussa 15 prosentin omarahoitusosuuden säästäminen varsinkin perhekokoiseen asuntoon 2–3 vuodessa todettiin edelleen monelle nuorelle asuntosäästäjälle liian raskaaksi tehtäväksi ja omarahoitusosuus laskettiin nykyiseen kymmeneen prosenttiin (HE 276/2004 vp, s. 2).

ASP-lain 5 §:n 1 momentin mukaan asuntosäästötalletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on vastattava kymmentä prosenttia asunnon kauppa- tai hankintahinnasta. Lainaa voi saada enintään yhdeksän kertaa talletusten määrää vastaavan summan. Vaadittavaan 10 prosenttiin voidaan lukea myös muita kuin talletettuja varoja, mutta niitä ei oteta huomioon laskettaessa vastaantulolainan suuruutta. ASP-korkotukilainaan vaadittava omarahoitusosuus on kaksinkertainen verrattuna tavalliseen ensiasuntoasuntolainaan. Luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan ensiasuntolainan enimmäisluototussuhde voi olla enintään 95 prosenttia.

Tavallisia asuntolainoja suurempi vaadittava omarahoitusosuus perustuu siihen, että yksi ASP-järjestelmän keskeisistä elementeistä on nimenomaan pitkäaikaiseen säästämiseen kannustaminen. Jos ASP-säästäjällä on taloudelliset edellytykset ostaa ensiasunto jo ennen kuin korkotukilainaan vaadittu omarahoitusosuus on saavutettu, hän voi käyttää asuntosäästötalletukset asunnon ostamiseen. Laina myönnetään silloin tavallisena asuntolainana. Myös tällaisessa tapauksessa ASP-järjestelmän tavoitteet, säästämiseen kannustaminen ja ensiasunnon ostamisen helpottaminen, voidaan katsoa saavutetuksi. 10 prosentin omarahoitusosuus vaikuttaa myös siten, että valtion tuki ensiasunnon ostajille kohdistuu niihin, joilla on sille suurempi tarve. Jos omarahoitusosuus olisi sama kuin muissa ensiasuntolainoissa, nostettaisiin ASP-lainoja enemmän ja valtion maksettaviksi tulevien korkotukien määrä olisi vastaavasti korkeampi. Koska asuntosäästäjien määrä on suuri, mutta ASP-korkotukilainojen osuus vain 15–25 prosenttia kaikista nostetuista ensiasuntolainoista, on

todennäköistä, että varsin monet ASP-säästäjät päätyvät nostamaan tavallisen asuntolainan jo säästettyään vähintään 5 prosentin osuuden asunnon hankintahinnasta.

Keskimääräinen ASP-korkotukilaina Helsingissä on viime vuosina ollut hiukan yli 160 000 euroa. Korkotukilaina voi olla enintään yhdeksän kertaa talletusten määrä, joten asuntosäästötalletuksia tulee keskikokoisen lainan saadakseen olla noin 18 000 euroa. Jos ASP-säästäjä tekee vaadittavat talletukset lyhimmissä mahdollisessa ajassa, täytyy yksittäisen talletuksen olla siten keskimäärin 2 250 euroa vuosineljänneksessä tai 750 euroa kuukaudessa. Jos säästöaika on viisi vuotta, keskimääräinen talletus vuosineljänneksessä tulee olla 900 euroa ja kuukaudessa 300 euroa.

Asuntosäästötilin sulkeutuminen

Voimassa olevassa laissa ei säädetä asuntosäästötilin sulkemisesta sen jälkeen, kun ensiasunto on ostettu. Käytännössä tilin sulkeutuminen jää osassa tapauksia asunnonostajan aktiivisuuden varaan. Luottolaitoksella ei ole aina tietoa esimerkiksi siitä, jos asuntosäästäjä ostaa asunnon perintövaroilla ilman tarvetta asuntolainaan tai rahoittaa asunnon oston toisesta luottolaitoksesta saadulla muulla kuin ASP-lainalla. Jos tilille on tehty talletuksia, niille maksettavan koron maksaminen jatkuu, vaikka ensiasunto on jo ostettu.

Lisäkoron maksaminen

ASP-lain 7 §:n mukaan rahalaitos suorittaa asuntosäästötalletukselle tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta lisäkorkoa, jonka suuruudesta sovitaan asuntosäästösopimuksessa. Säästämisen jatkaminen aloitusvuoden jälkeen viiden vuoden ajan kasvattaa talletuksille maksettavan lisäkoron määrää. Asuntosäästäjän kannalta edullisinta on aloittaa asuntosäästäminen viidestä kuuteen vuotta ennen kuin asunnonosto on ajankohtaista ja säästää tavoitteellisesti ensimmäisten vuosien ajan. Jos asuntosäästäminen aloitetaan aiemmin ja talletussummat ovat aluksi pieniä, jää talletuksille maksettava lisäkorko vähäiseksi.

Asuntosäästöpalkkioasetuksen 3 §:n mukaan vastaanottava rahalaitos ottaa vastatakseen myös talletuksen siirtoajankohtaan asti kertyneen lisäkoron, jos asuntosäästösopimus siirretään talletusaikana toiseen rahalaitokseen. Pankkilautakunta on useissa tapauksissa (PKL 15/15, 16/15, 43/15, 44/15, 45/15, 46/15 ja 39/15) arvioinut asuntosäästösopimuksen lisäkoron maksuvelvollisuutta tilanteessa, jossa asiakas ottaa ASP-lainan toisesta pankista kuin siitä, jonka kanssa hän on alun perin tehnyt asuntosäästösopimuksen. ASP-asetuksen 3 §:n ohella ratkaisuihin on otettu huomioon, mitä asiakkaan ja pankin välisessä tili- ja asuntosäästösopimuksessa on sovittu lisäkoron maksamisesta. Jos alkuperäisen pankin laatimasta sopimuksesta ei selkeästi ole ilmennyt, että pankki ei olisi velvollinen lisäkoron suorittamiseen siinä tapauksessa, että laina otetaan toisesta pankista, on ratkaisusuosituksessa nojattu vakioehtoisen sopimuksen tulkinnassa vakiintuneen käytäntöön, jonka mukaan epäselvää vakioehtoa tulkitaan laatijansa eli tässä tapauksessa alkuperäisen pankin vahingoksi. Lautakunnan ratkaisuihin on todettu, että asiaan osallisten pankkien tulee hyvän pankkitavan mukaisesti varmistaa asiakkuudensiirron asianmukainen ja asiakkaan edut säilyttävä käytännön toteuttaminen tilanteissa, joissa asiakas on täyttänyt ASP-sopimuksen ehdot. ASP-asetuksen sanamuoto on kuitenkin sinänsä selkeä, ja siitä käy ilmi, että asuntosäästösopimus voidaan siirtää toiseen pankkiin, joka ottaa vastattavakseen lisäkoron suorittamisen. Kyseisissä yksimielisissä tapauksissa on suositettu asiaan osallisia pankkeja maksamaan yhteisvastuullisesti asiakkaalle tämän allekirjoittaman asuntosäästösopimuksen mukaisen lisäkoron.

Pankkilautakunta on käsitellyt valituksen myös koskien lisäkoron maksuvelvollisuutta tilanteessa, jossa asuntosäästäjä ei nosta asuntolainaa, mutta täyttää muut asuntosäästösopimuksessa asetetut tavoitteet (FINE-041856). Lautakunta totesi ratkaisussaan, että asian arvioinnin sekä osapuolten välisten velvoitteiden osalta olennaisin asiakirja on osapuolten välinen asuntosäästösopimus, jonka ehdoissa on nimenomaisesti tuotu esiin lisäkoron ja talletuskoron saamisen ehtona olevan lainan ottaminen, eikä suosittanut asiakkaan vaatimaa hyvitystä asiassa. Yhdenmukaisen tulkinnan vuoksi olisi perusteltua, että myös lainsäädännössä lisäkoron maksamisen edellytyksenä olisi asuntolainan nostaminen.

ASP-lain 7 §:n 3 momentin mukaan lisäkorko maksetaan sen jälkeen, kun asuntosäästötallettaja on täyttänyt asuntosäästösopimuksen ehdot ja asuntoa koskeva kauppakirja on tehty taikka rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut tallettajan rakentaman tai rakennuttaman asunnon käyttöön hyväksymistä koskevan loppukatselmuksen. Koska lisäkorko maksetaan vasta kaupan jälkeen, ei sitä voi käyttää osana kauppahintaa. ASP-lainalla rahoitettavan vasta rakenteilla olevan asunnon tapauksessa lisäkorko maksetaan vielä myöhemmin, koska maksamisen edellytyksenä on asunnon loppukatselmuksen. Luottolaitosten näkemyksen mukaan erityisesti lainansaajan kannalta olisi parempi, jos lisäkorko olisi käytettävissä asunnon oston rahoittamiseen eli sen maksuajankohta olisi nykyistä aiemmin.

2.4 Lainan myöntäminen

Korkotukilainan enimmäismäärä

ASP-laissa tarkoitetun asuntosäästösopimuksen perusteella asuntosäästäjälle voidaan myöntää asuntolainaa, johon sisältyy valtion varoista maksettava korkotuki. Korkotukilainan alueittaisista enimmäismääristä säädetään ASP-korkotukiasetuksen 1 a §:ssä. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä asunnon sijaintikunnan mukaan enintään seuraavan suuruinen osa vastaantulolainasta:

Asunnon sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä, euroa	Lainan enimmäismäärä, euroa, 2 lainansaajaa
Helsinki	230 000	345 000
Espoo, Kauniainen, Vantaa	185 000	277 500
Tampere, Turku	160 000	240 000
Muut kunnat	140 000	210 000

Lainan enimmäismäärä on asuntokohtainen. ASP-korkotukilainan enimmäismääriä nostettiin 1.4.2024 alkaen Petteri Orpon hallitusohjelman kirjauksen mukaisesti nopealla aikataululla. Asetusmuutoksen valmistelun aikana esiin tuli useita korkotukilainan enimmäismääriin liittyviä tulkintakysymyksiä. Lisäksi saadun lausuntopalautteen perusteella nykyiset aluejaot ja enimmäismäärät eivät kaikilla alueilla vastaa asuntojen toteutuneita hintoja ja hintatason muutoksia, eikä ASP-järjestelmä näin ollen palvele kaikkia asuntosäästäjiä yhtä hyvin.

ASP-korkotukilain 1.1.2023 voimaan tulleen 4 §:n 2 momentin mukaan korkotukilainaa voidaan myöntää asuntoa kohden enintään 50 prosenttia suurempana kuin enimmäismäärä olisi, jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon yhdessä joko yhteisen asuntosäästösopimuksen tai

erillisten sopimuksiensa perusteella. Lakimuutoksen eduskuntakäsittelyn yhteydessä kahden asunnonostajan mahdollisuus saada enintään 1,5-kertainen lainamäärä yhteiseen asuntoon rajattiin sovellettavaksi lakimuutoksen voimaantulon jälkeen tehtäviin uusi asuntosäästösopimuksiin. Korotettua enimmäismäärää koskevaa 4 §:n 2 momenttia sovelletaan ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin vain, jos asuntosäästötallettaja ja rahalaitos niin sopivat. Käytännössä siirtymäsäännöksellä ei pankeilta saadun tiedon mukaan ole merkitystä, sillä asuntosäästösopimus tai sen solmimisajankohta eivät määrää myönnettävän vastaantulolainan määrää. Lainansaajille sopivan lainan yksityiskohdat tarkentuvat aina vasta lainaneuvottelussa pankin ja asiakkaan välillä.

Koko Suomessa uusien ASP-korkotukilainojen euromäärät nousivat vuonna 2022 ja laskivat vuonna 2023. Valtaosa, 75 prosenttia, yhden velallisen ASP-korkotukilainoista oli alle alueellisen enimmäismäärän. Enimmäismääräisenä nostettujen lainojen osuudet vaihtelevat kuitenkin huomattavasti eri kunnissa. Espoossa ja Kauniaisissa nostetaan ASP-korkotukilainoja enimmäismääräisenä useammin kuin muualla Suomessa. Vuonna 2022 enimmäismääräisten lainojen osuus oli lähes puolet ja vuonna 2023 edelleen 40 prosenttia yhden lainansaajan ja 48 prosenttia kahden lainansaajan tilanteessa. Myös Tampereella enimmäismääräisen nostettujen lainojen osuus on suurempi kuin keskimäärin. On todennäköistä, että Espoossa, Kauniaisissa ja Tampereella ASP-lainansaajien täytyy ottaa muuhun maahan verrattuna useammin lisälainaa saadakseen ostettua tarpeitaan ja maksukykyään vastaavan ensiasunnon.

Korkeasta hintatasosta huolimatta Helsingistä asuntonsa ASP-lainalla ostavat eivät yleensä nosta enimmäismäärää lainaa. Korkeimmillaan vuonna 2022 osuus oli 17 prosenttia, josta se laski sekä yhden että kahden lainansaajan tilanteessa 15 prosenttiin vuonna 2023. ASP-korkotukilainan enimmäismäärät eivät merkitse sitä, että ASP-korkotukilaina pyritäisiin nostamaan enimmäismääräisenä myöskään muualla Suomessa. Kunnissa, joissa enimmäismäärät ovat alhaisimmat (120 000 euroa vuosina 2021–2023), maksimimäärän lainaa vuonna 2022 nosti 30 prosenttia ja 26 prosenttia lainansaajista vuonna 2023.

Jos lainansaajia on kaksi, 1,5-kertainen enimmäismäärä lainaa nostetaan Helsinkiä lukuun ottamatta useammin kuin yhden lainansaajan tilanteessa. Helsingissä vain 15 prosenttia nostaa enimmäismäärän, kun muualla Suomessa osuus on 30–48 prosenttia. Lainamäärä yksittäistapauksessa määräytyy pääosin muilla perusteilla kuin ASP-korkotukiasetuksessa säädetyn enimmäismäärän mukaisesti. Vaikka enimmäismäärä olisi korkea, ratkaisevaa on lainansaajan maksukyky ja tarpeisiin sopiva asunto.

Taulukko 1. Uusien ASP-korkotukilainojen määrät alueittain ja enimmäismääräisinä nostettujen lainojen osuus 2021–2023. Lähde: Valtiokonttori

Kunta	Vuosi	ASP-lainan määrä keskimäärin, euroa	Enimmäismääräisenä nostettujen lainojen osuus, 1 lainansaaja	Enimmäismääräisenä nostettujen lainojen osuus, 2 lainansaajaa
Helsinki	2021	161 213	13 %	
	2022	164 409	17 %	
	2023	156 186	15 %	15 %
Espoo ja Kauniainen	2021	138 999	35 %	
	2022	139 333	49 %	
	2023	136 697	40 %	48 %
Vantaa	2021	128 642	18 %	
	2022	129 958	33 %	
	2023	125 644	23 %	48 %
Tampere	2021	113 750	24 %	
	2022	118 674	35 %	
	2023	115 697	33 %	39 %
Turku	2021	109 431	21 %	
	2022	111 126	28 %	
	2023	108 330	27 %	30 %
Muut kunnat	2021	92 496	21 %	
	2022	92 797	30 %	
	2023	90 194	26 %	40 %

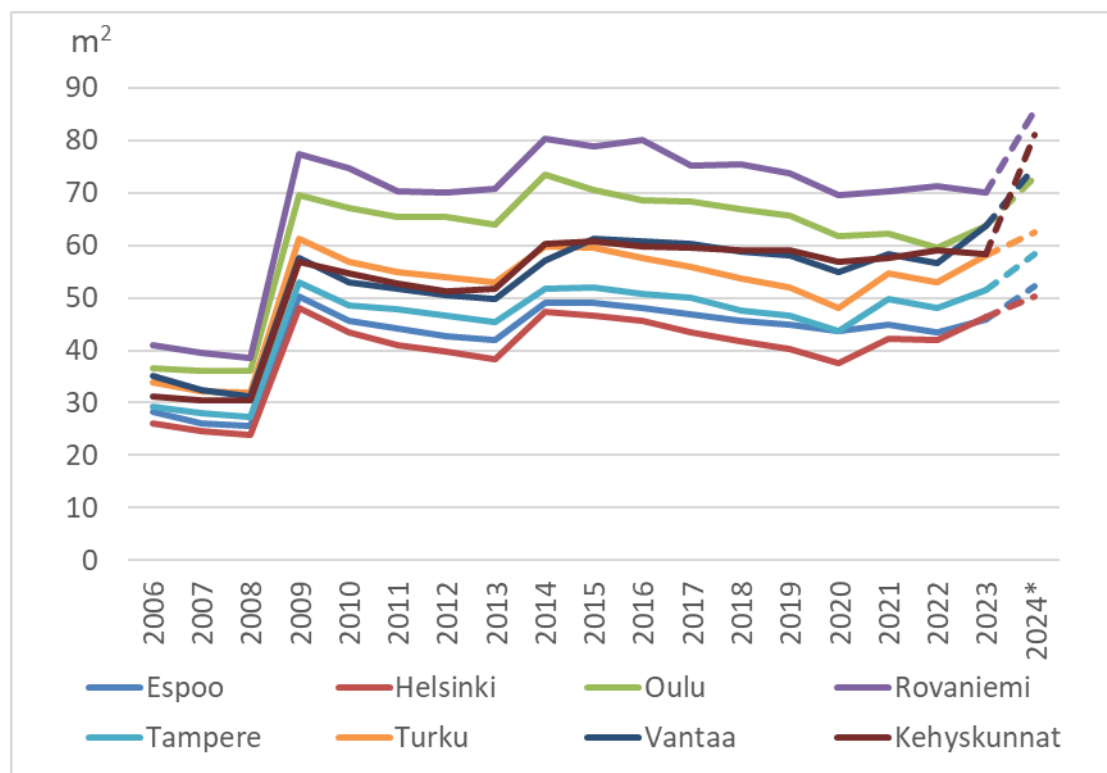
Alueelliset enimmäismäärät ja 1,5-kertaisen lainat kahdelle asunnonostajalle aiheuttavat yhdessä ja erikseen lukuisia tulkintaongelmia luottolaitoksissa. Koska korkotukilaina ei ASP-korkotukilain 4 §:n mukaan saa ylittää valtioneuvoston asetuksella alueittain vahvistettua enimmäismäärää, enimmäismääriä sovelletaan myös silloin, kun kalliimmalta alueelta ASP-korkotukilainalla ostettu asunto myydään ja samalla lainalla rahoitetaan seuraava asunto alueelta, jossa enimmäismäärä on alhaisempi. Vaikka lainansaajan tilantarve olisi esimerkiksi perhetilanteen muutoksen vuoksi kasvanut, joutuu hän suuremman asunnon ostaessaan maksamaan pois osan ASP-korkotukilainasta, jotta se ei ylittäisi alueellista enimmäismäärää. Kahden lainansaajan kohdalla on tilanteita, joissa molemmilla on ASP-korkotukilaina eri kunnissa ja yhteinen asunto ostetaan kolmannelta kunnasta. Myös tässä tapauksessa vähintään toinen lainansaaja voi joutua maksamaan osan ASP-korkotukilainasta pois uuden yhteisen asunnon oston yhteydessä. Jos toinen lainansaaja on aloittanut asuntosäästämisen ennen 1.1.2023 ja toinen jälkeen, tulee lisäksi pohdittavaksi, voidaanko lainansaajille myöntää laina 1,5-kertaisena ja täytyykö alkuperäisiä lainoja lyhentää siitä huolimatta.

ASP-korkotukilainan enimmäismäärät suhteessa asuntojen hintakehitykseen

Suomessa vanhojen asuntojen hinnat ovat laskeneet vuodesta 2022 alkaen, eniten Helsingissä ja Tampereella. Toisaalta suurissa kaupungeissa ja kasvuseuduilla asuntojen hinnat ovat tätä ennen olleet kasvussa ja jo pitkään eriytyneet muun maan hintakehityksestä. Asuntojen hinnat ja ASP-korkotukilainojen enimmäismäärät vaikuttavat yhdessä siihen, kuinka suuri asunto eri

kunnista on mahdollista hankkia ASP-korkotukilainalla. Kuviossa 7 on esitetty korkotukilainan enimmäismäärät ja 10 prosentin omarahoitusosuus eri kunnissa suhteessa vanhojen osakeasuntojen hintatasoon. Vuoden 2024 osalta 1.4.2024 voimaan tulleita korotettuja enimmäismääriä verrataan vuoden toisen neljänneksen hintatietoihin.

Enimmäismääräisellä ASP-korkotukilainalla saa tällä hetkellä keskimäärin 50-neliöisen asunnon Helsingistä, 52 neliötä Espoosta ja 58 neliötä Tampereelta. Muualla Suomessa enimmäismäärät riittävät vielä suuremman asunnon hankkimiseen. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja Oulussa ASP-korkotukilainalla voi ostaa keskimäärin yli 70-neliöisen asunnon. Viimeisen korotuksen jälkeen ASP-korkotukilainojen enimmäismäärät ovat tähän asti korkeimmalla tasolla, kun samaan aikaan asuntojen hinnat ovat olleet laskussa koko Suomessa ja erityisesti kalleimmilla alueilla. Korkotukilainojen alueelliset enimmäismäärät ovat sinänsä riittävällä tasolla, eikä niissä tällä hetkellä ole asuntojen hinnoista johtuvaa korotustarvetta.



Kuvio 7. ASP-korkotukilainojen enimmäismäärät ja omarahoitusosuus suhteessa vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen. Lähde: Valtiokonttori ja Tilastokeskus

Miesten ja naisten osuus ASP-korkotukilainansaajista

Kahden lainansaajan osuus ASP-lainoista koko maassa on lähes neljännes (24 %). Yli puolet (53 %) yksin lainan ottaneista ASP-lainansaajista on miehiä. Naisten osuus ASP-lainansaajista on miehiä korkeampi ainoastaan Helsingissä, jossa kahden lainansaajan osuus on lähes viidennes, naisten 44 prosenttia ja miesten 38 prosenttia. Suurin sukupuolten välinen ero on Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa, joissa 43 prosenttia kaikista lainansaajista on miehiä ja 34 prosenttia naisia.

Ikä vaikuttaa sukupuolten osuuksiin ASP-lainansaajista. Lainansaajien suurimmat ikäryhmät ovat vuosina 1986–1990 ja 1991–1995 syntyneet, joita on yhteensä 34 560 eli noin 68 prosenttia 50 730 ASP-lainansaajasta. Vuonna 1991–1995 syntyneissä lainansaajissa miesten ja naisten välinen ero on suurempi muualla Suomessa, missä 44 prosenttia lainansaajista on miehiä ja 33 prosenttia naisia.

Taulukko 2. Miesten ja naisten sekä kahden lainansaajan osuudet ASP-lainansaajista syntymävuoden mukaan. Lähde: Valtiokonttori

	Kaikki lainansaajat	1986–1990 syntyneet	1991–1995 syntyneet
Helsinki			
2 lainansaajaa	19 %	20 %	12 %
Mies	38 %	37 %	39 %
Nainen	44 %	43 %	49 %
Espoo, Vantaa, Kauniainen			
2 lainansaajaa	23 %	27 %	16 %
Mies	43 %	41 %	46 %
Nainen	34 %	32 %	37 %
Turku, Tampere			
2 lainansaajaa	20 %	25 %	15 %
Mies	42 %	39 %	44 %
Nainen	38 %	36 %	41 %
Muu Suomi			
2 lainansaajaa	28 %	34 %	23 %
Mies	40 %	36 %	44 %
Nainen	32 %	30 %	33 %

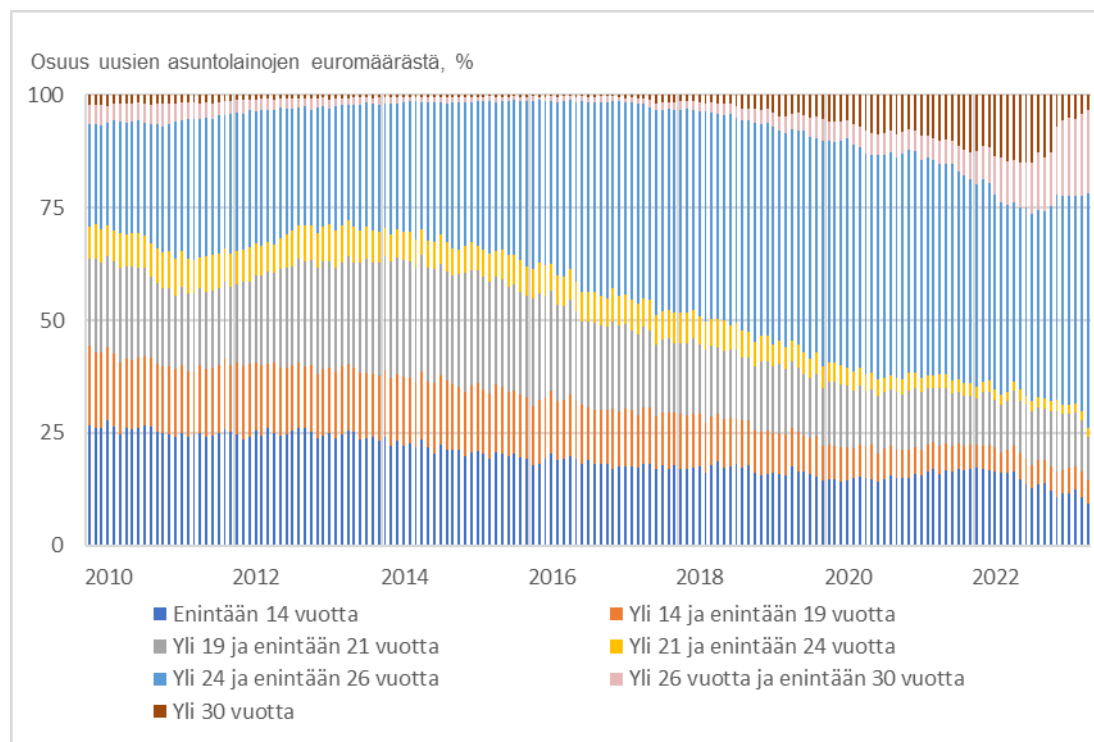
Erot miesten ja naisten osuuksissa ovat merkittäviä, mutta ne johtuvat todennäköisesti muista kuin ASP-lainsäädäntöön tai -järjestelmään liittyvistä syistä. Suomessa nuoret aikuiset jakautuvat sukupuolen mukaan voimakkaasti, kun tarkastellaan esimerkiksi asuinpaikkaa, koulutusta ja ansiotasoa. Näillä tekijöillä on suuri vaikutus siihen, mistä ja kenellä on mahdollisuus ja tarve hankkia ensimmäinen omistusasunto. Erityisesti Helsingissä kalliiden asuntojen ja korkean ansiotason yhdistelmä vaikuttaa yksittäistapauksissa siten, että ensiasunto rahoitetaan todennäköisesti muuten kuin ASP-korkotukilainalla. Miesten keskimäärin noin 600

euroa korkeammat kuukausiansiot todennäköisesti vähentävät miesten osuutta ASP-lainansaajista Helsingissä, mutta ei kuitenkaan kaikista ensiasunnon ostajista.

ASP-lainan suosiota kahden lainansaajan tilanteessa on vuoden 2023 alkuun saakka vähentänyt se, että enimmäismäärä oli asuntokohtainen, eikä mahdollisuutta 1,5-kertaiseen lainaan vielä ollut. Ensiasunnon ostajien on ollut edullista yrittää maksimoida kahden erillisen ASP-lainan määrää esimerkiksi siten, että ensimmäinen yhteinen asunto ostetaan yhden lainansaajan ASP-lainalla ja seuraava yhteinen asunto toisen lainansaajan ASP-lainalla. Jos tarpeiden mukainen ensimmäinen asunto on ollut kallis ja lainansaajien tulot riittävän korkeat, on osa ASP-säästäjistä päätynyt myös tavalliseen asuntolainan ASP-korkotukilainan sijaan.

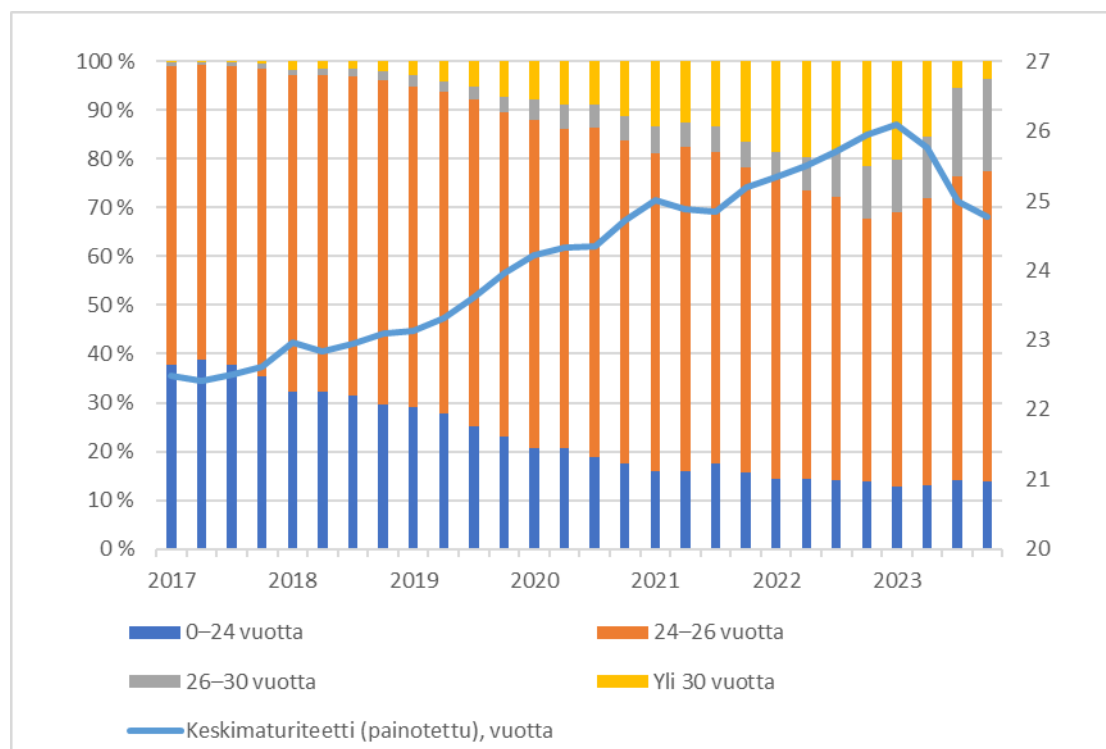
Lainan takaisinmaksuaika

Kuluttajansuojalain 7 a luvun 14 a §:n mukaan asuntolainan takaisinmaksuaika (maturiteetti) voi olla enintään 30 vuotta. Enimmäistakaisinmaksuajasta voidaan kuitenkin edelleen poiketa 10 prosentin osuudessa asuntoluottojen luotonannon kokonaismäärästä. Ennen heinäkuuta 2023 lainojen takaisinmaksuaikaa koskevia säännöksiä ei ollut, ja yli 30 vuotta pitkien lainojen määrä kasvoi merkittävästi. Vuoden 2023 alussa yli 30 vuoden laina-aika myönnettiin enimmillään euromääräisesti noin 15 prosentille uusista asuntolainoista. Tällä hetkellä noin 22 prosenttia asuntolainoista on maksuajaltaan yli 26 vuotta, ja keskimääräisen asuntolainan takaisinmaksuaika vuoden 2023 lopussa oli 22,9 vuotta. Noin puolessa uusista asuntolainoista takaisinmaksuaika on 24–26 vuotta.



Kuvio 8. Uusien asuntolainojen takaisinmaksuaika. Lähde: Suomen pankki

Ensiasuntoa varten nostettuihin tavallisiin lainoihin sovelletaan samaa 30 enimmäistakaisinmaksuaikaa kuin muihinkin asuntolainoihin. Ensiasuntolainoissa maksuajat ovat jonkin verran pidempiä kuin muissa asuntolainoissa. Vuoden 2023 lopussa uusien ensiasuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli hiukan alle 25 vuotta. Kuten muissakin asuntolainoissa, myös ensiasuntolainoissa selvästi yleisin takaisinmaksuaika on 24–26 vuotta. Yli 26 vuoden maksuaikoja on noin viidenneksessä ensiasuntolainoista, ja pitkien asuntolainojen määrä on vähentynyt vuodesta 2023 alkaen.



Kuvio 9. Uusien ensiasuntolainojen takaisinmaksuaika. Lähde: Finanssivalvonta ja Suomen pankki

ASP-korkotukilainan ja valtiontakauslainan takaisinmaksuaika voi olla enintään 25 vuotta (ASP-korkotukiasetus 1 § ja takauslaki 2 a §) eli viisi vuotta vähemmän kuin tavallisissa asuntolainoissa. Yhdistettynä 10 prosentin omarahoitusosuuteen ASP-korkotuki- ja takauslainan 25 vuoden takaisinmaksuaikaa voidaan pitää perusteltuna. Jos asuntosäästäjä haluaa ja pystyy ostamaan ensiasunnon tavallisella asuntolainalla, jossa on 5 prosentin omarahoitusosuus ja 30 vuoden laina-aika, hän ei tarvitse ASP-järjestelmään sisältyvää tukea ensiasunnon ostoon.

Ennen vuotta 1993 solmitut asuntosäästösopimukset ja asuntosäästöpalkkion maksaminen

Asuntosäästöpalkkio maksettiin vuoden 1980 asuntosäästöpalkkiolain mukaisesti vuoteen 1993 saakka, jolloin voimaan tuli nykyinen ASP-laki. Viimeistään 31.12.1992 solmittuihin asuntosäästösopimuksiin sovelletaan edelleen asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksissa annettua lakia (702/2001). Alkuperäisen ASP-lain 14 §:n siirtymäsäännöksen mukaan kumotun vuoden 1980 ASP-lain nojalla tehtyihin

asuntosäästösopimuksiin sovelletaan kumotun lain säännöksiä. Talletuksille on siten maksettu asuntosäästöpalkkio.

Asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksissa annetun lain 2 §:n mukaan valtio suorittaa asuntosäästötalletukselle rahalaitoksen välityksellä asuntosäästöpalkkiona 756,85 euroa hankittavaa asuntoa kohti. Palkkiota korotetaan 134,55 eurolla kunkin sellaisen alaikäisen lapsen osalta, joka asuu samassa taloudessa asuntosäästötallettajan kanssa. Ennen vuotta 1993 tehtyjä asuntosäästösopimuksia arvioidaan olevan jäljellä vielä joitakin kymmeniä, joten asunnon oston yhteydessä yksittäisiin asuntosäästösopimuksiin sovelletaan eri säädöksiä kuin valtaosaan asuntosäästösopimuksista. Kun otetaan huomioon ennen 1993 tehtyjen sopimusten vähäinen määrä, huomattavan pitkä vähintään 30 vuoden säästöaika ja maksettavan asuntosäästöpalkkion suuruus, on luottolaitoksille näistä asuntosäästösopimuksista ja asuntosäästöpalkkioista koituva hallinnollinen taakka suhteettoman suuri.

2.5 Valtiontakaus

ASP-korkotukilainaan ja omaan käyttöön hankittavan asunnon rahoittamiseksi myönnettävään lainaan on mahdollista saada valtiontakaus. Valtiontakauksen käyttöönoton tavoitteena oli lakia säädettäessä vähentää henkilötakauksien tarvetta, alentaa korkotasoa ja vilkastuttaa 1990-luvun laman jälkeisiä asuntomarkkinoita. Valtion toissijaisesta täytetakauksesta asuntolainaan säädetään omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetussa laissa. Valtiontakauksiin sovelletaan lisäksi takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annettua yleislakia (361/1999) niiltä osin kuin takauslaissa ei säädetä siitä poikkeavasti. Takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain 4 §:stä poiketen valtion takausvastuu koskee myös korkoa (takauslaki 7 §).

Takauslainan enimmäisosuus ja takaisinmaksuaika

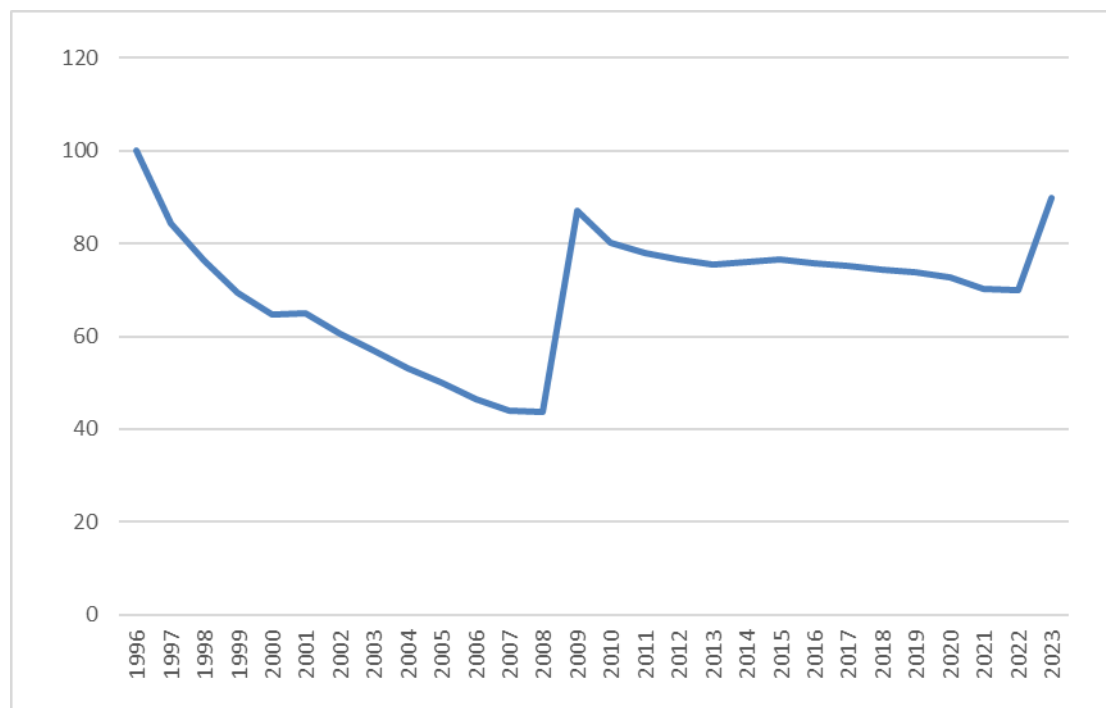
Valtiontakauksen myöntämisen edellytyksenä on, että omistusasunnon takauslaina on korkeintaan 85 prosenttia tai ASP-korkotukilainoissa 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta (takauslaki 2 § 1 mom.). Omistusasuntolainoja koskeva vaatimus on pysynyt samana koko takauslain voimassaoloajan. Esitöiden mukaan tarkoituksena oli, että lainansaajan omarahoitusosuus olisi vähintään 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta (HE 8/1996 vp, s. 14). Luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan asuntolainan enimmäisluototussuhde voi olla enintään 90 prosenttia ja ensiasuntolainan 95 prosenttia. Valtion takaama laina voi kuitenkin olla 90 prosenttia asunnon hinnasta myös asunnonvaihtotilanteessa, jos lainansaajalla on jäljellä vähänkin ASP-korkotukilainaa (takauslaki 2 §:n 3 mom, HE 276/2004 vp, s. 2).

Valtiontakauslainan enimmäisluototussuhde on 5 prosenttiyksikköä vähemmän kuin muissa asuntolainoissa. Lainansaajalla tulee olla enemmän säästöjä tai muuta asunnon rahoitukseen käytettävää varallisuutta, jos hän haluaa lainalleen valtiontakauksen. Yleislainsäädännöstä poikkeava valtiontakauslainan enimmäisosuus aiheuttaa tulkintaepäselvyyttä ja lisää valtiontakausjärjestelmän monimutkaisuutta varsinkin asunnonvaihtotilanteissa. Toisin kuin ASP-järjestelmän enimmäisluototussuhde ja omarahoitusosuus, 85 prosentin enimmäisluototussuhde maksullisille valtiontakauksille ei liity suurempaan kokonaisuuteen. Lainansaajien ja luottolaitosten näkökulmasta olisi selkeämpää, jos enimmäisluototussuhde vastaisi luottolaitoslain sääntelyä eli valtiontakauslainan enimmäisosuus asunnon hinnasta olisi 90 prosenttia. ASP-korkotukilainan valtiontakausta ja vaadittua 10 prosentin omarahoitusosuutta on arvioitu edellä jaksossa 2.3 Asuntosäästäminen, Omarahoitusosuus.

Takauslain 2 a §:n mukaan valtion takaaman omistusasuntolainan laina-aika voi olla enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Takaisinmaksuaika rajattiin 25 vuoteen vuonna 2006. Tarkoitus ohjata sekä pankkeja että lainanottajia kohtuullisiin lainapääomiin. Luottolaitos voi laina-aikana pyynnöstä pidentää laina-aikaa enintään 27 vuoteen. Pidentäminen on mahdollista ainoastaan, jos lainansaajan lainanhoitokyky on oleellisesti heikentynyt esimerkiksi sairauden, työttömyyden tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi. Jos lainansaaja ottaa omistusasuntolainan tilalle uuden lainan, enimmäislaina-aika lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

Valtiontakauksen enimmäismäärä

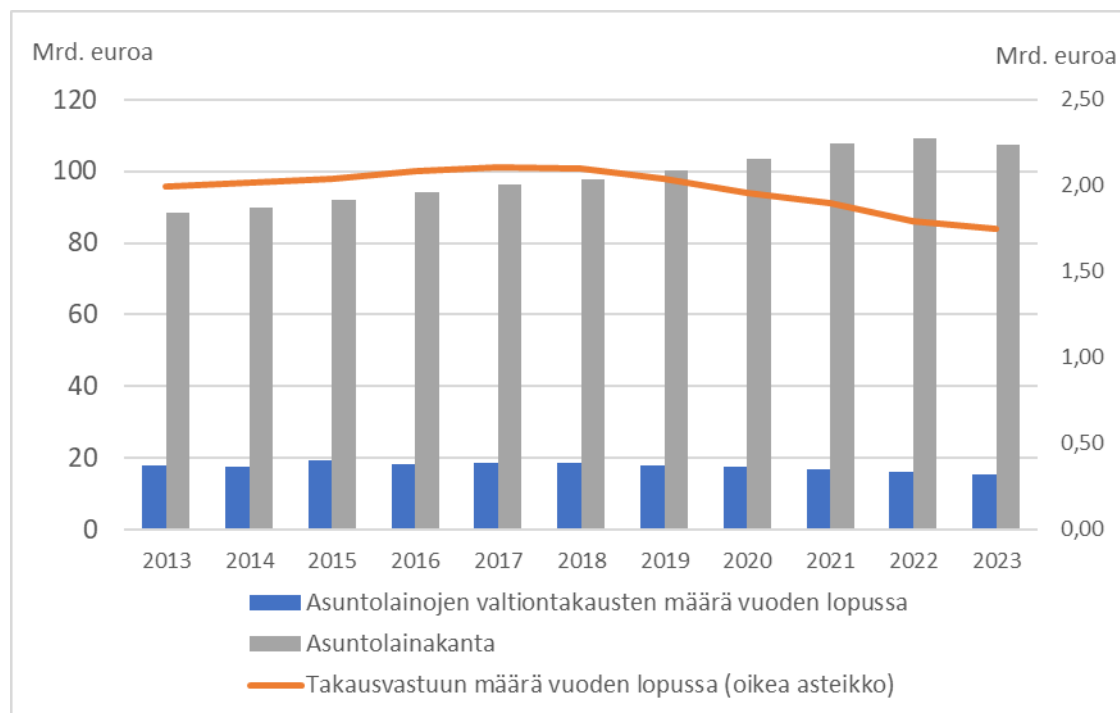
Valtiontakaus kattaa omistusasuntolainoissa enintään 20 prosenttia ja ASP-korkotukilainoissa 25 prosenttia omistusasuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta, kuitenkin enintään 60 000 euroa (takauslaki 5 §). Takauslain voimaantullessa vuonna 1996 valtiontakauksen enimmäismäärä oli 150 000 markkaa. Enimmäismäärää on tarkistettu vuosina 2002 (25 250 e), 2009 (50 000 e) ja 2023 (60 000 e). Vuonna 2002 muutos liittyi euron käyttöönottoon, eikä sillä käytännössä ollut nostavaa vaikutusta valtiontakauksen enimmäismäärään. Valtiontakauksen määrä suhteessa asuntojen hintakehitykseen laski huomattavasti vuoteen 2009 mennessä, jolloin enimmäismäärä lähes kaksinkertaistettiin 50 000 euroon. Vuoden 2023 korotus 60 000 euroon liittyi asuntojen hintakehitykseen erityisesti kasvukeskuksissa (HE 45/2022 vp, s. 9–10). Korotuksien jälkeen enimmäismäärä suhteessa asuntojen hintaan on edelleen jonkin verran alempi kuin alkuperäinen vuoden 1996 enimmäismäärä.



Kuvio 10. Valtiontakauksen enimmäismäärä suhteessa vanhojen osakeasuntojen hintakehitykseen, vuosi 1996=100. Lähde: Tilastokeskus

Enimmäismäärä rajaa valtiontakauksen käyttöä siten, että lainansaajan ja lainanmyöntäjän kannalta yli 300 000 euron lainoihin tarvittavat lisävuodet on yksinkertaisempaa järjestää muuten kuin valtiontakauksella. Tämä koskee erityisesti kahden lainansaajan tilanteita, koska enimmäismäärä on asutokohtainen, ja lainan tai lainojen yhteismäärä voi olla korkea. Luottolaitoksilla on käytössään omia takaustuotteita, joiden avulla vakuudet on mahdollista järjestää joustavasti. Valtiontakauksen tarjoaminen ei myöskään ole pakollista, ja osa pankeista tarjoaa valtiontakauksia ainoastaan ASP-korkotukilainoihin. Valtiontakauksen vähäinen käyttö hillitsee valtion maksettaviksi tulevien takaukskorvausten riskiä. Toisaalta jos valtiontakaus on käytännössä saatavilla vain kasvukeskusten ulkopuolella, jossa asuntojen arvo laskee, kasvaa riski siitä, ettei asuntolainaa saada maksukyvyttömyystilanteessa maksettua vakuuden myynnillä.

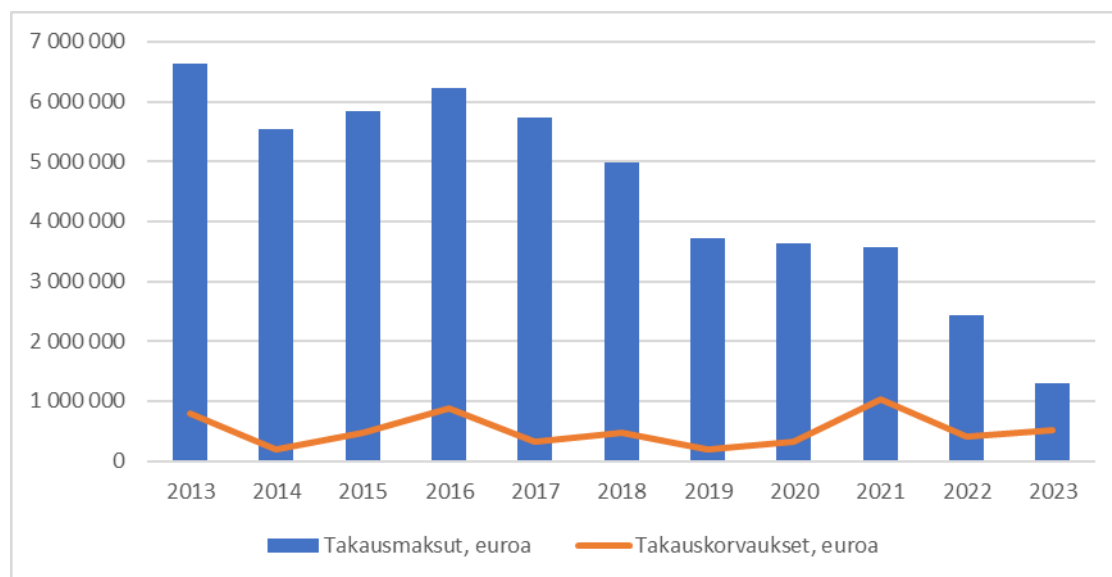
Vuosituhanneen vaihteessa valtiontakaukset olivat erittäin suosittuja ja noin neljäsosassa asuntolainoista oli valtiontakaus. Vuoteen 2022 saakka koko asuntolainakanta kasvoi melko tasaisesti ja oli vuoden 2023 lopussa 107,5 miljardia euroa. Valtiontakauksen suosio lähti laskuun vuonna 2019. Takauslain 18 §:n 1 momentin mukaan valtiontakaukset eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää. Vuoden 2024 talousarvion mukaan omistusasuntolainojen valtiontakauksista annetun lain mukaisten valtionvastuiden kokonaismäärä saa vapaarahoitteisissa ja ASP-lainoissa olla yhteensä enintään 2,7 euroa vuoden 2024 lopussa. Viimeisen kymmenen vuoden aikana valtion takausvastuu on vaihdellut noin 1,8 ja 2,1 miljardin euron välillä.



Kuvio 11. Omistusasuntolainakanta, valtiontakauksen määrä ja valtion takausvastuut omistusasuntolainoista vuosina 2013–2023. Lähde: Valtiokonttori ja Suomen pankki

Takauslainoista maksettujen takauskorvausten määrä vaihtelee vuosittain riippuen Valtiokonttorin hakemus- ja päätösmääristä. Vuosina 2013–2023 maksettiin takauskorvauksia keskimäärin noin 50 lainasta vuosittain. Takauskorvausten vuosittainen yhteismäärä on hiukan yli puoli miljoonaa euroa ja yhden takauskorvauksen määrä keskimäärin 10 256 euroa. Takauskorvauksia ei juuri tule maksettavaksi pääkaupunkiseudulla sijaitsevista asunnoista. Myös ASP-lainoihin liittyviä takauskorvauksia tulee valtiolle maksettavaksi harvoin. Vuosina 2000–2018, 2020 ja 2022 korvauksia ei maksettu kertaakaan. Vuosina 2019, 2021 ja 2023 ASP-lainoista maksettiin takauskorvauksia kuusi kertaa ja korvaukset korkoineen olivat yhteensä noin 33 800 euroa. Keskimääräinen takauskorvaus ASP-lainasta oli siten 5 600 euroa eli noin puolet keskimääräisestä omistusasuntolainasta maksettavasta takauskorvauksesta.

Valtiontakauksesta maksetaan 2,5 prosentin maksu takauksen määrästä silloin, kun kyseessä ei ole ASP-korkotukilaina (takausmaksusasetus, takauslaki 14 §). Takausmaksujen tarkoitus on kattaa valtiolle maksettavaksi tulevat takauskorvaukset ja muut kustannukset (HE 8/1996 vp, s. 17). Vuosina 2013–2023 takausmaksuja maksettiin valtion asuntorahastoon yhteensä lähes 50 miljoonaa ja takauskorvausten määrä oli yhteensä 5,5 miljoonaa euroa. Valtiontakauksen suosio on vähentynyt vuodesta 2016 alkaen ja takausmaksujen määrä pudonnut 6,2 miljoonasta 1,3 miljoonaan euroon. Vuosittain maksettavat takauskorvausten määrät ovat kuitenkin edelleen vähemmän kuin takausmaksut, 516 000 euroa vuonna 2023. Valtiontakauksen käytön väheneminen muissa kuin ASP-korkotukilainoissa ja siihen liittyvä takausmaksujen kehitys voi lähivuosina johtaa siihen, etteivät uudet takausmaksut kata vuosittain maksettavia takauskorvauksia. Riskiä lisää se, jos valtiontakaukset nykyistä enemmän keskittyvät kasvukeskusten ulkopuolelle, jossa takauskorvausten riski on asuntojen arvon laskun vuoksi korkeampi.



Kuvio 12. Takausmaksut ja valtion maksamat takauskorvaukset vuosina 2013–2023. Lähde: Valtiokonttori

Lopullinen menetys valtion takausvastuun edellytyksenä

Valtiontakaus on toissijainen täytetakaus. Toissijaisella takauksella tarkoitetaan sitä, että valtio (takaaja) vastaa päävelasta vain, jollei suoritusta saada lainansaajalta (velallinen). Täytetakaus

tarkoittaa sitä, että valtio vastaa päävelasta vain siltä osin kuin suoritusta ei saada päävelan vakuudeksi annetusta omaisuudesta. Jos lainansaaja on maksukyvytön, eikä pysty selviytymään lainanmaksusta, asuntolainan ensisijaisena vakuutena oleva asunto on siis myytävä ja myynnistä saatujen varojen tulee olla riittämättömiä kattamaan velka ennen kuin velkoja voi vaatia takauskorvausta valtion varoista.

Takauslain 7 §:n pykälän mukaan valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa omistusasuntolainan pääoman lopullisista menetyksistä, kun menetykset johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä. Lain esitöiden mukaan lopullisilla menetyksillä tarkoitetaan sitä, että valtion vastuu toteutuisi, kun lyhennysten ja korkojen saamatta jääminen olisi käynyt lopulliseksi (HE 8/1996 vp, s. 15). Lopullisen menetyksen käsite takausvastuun edellytyksenä on ongelmallinen, sillä yksityishenkilölle annetun velan pääoman toteaminen lopullisesti menetetyksi on tulkinnanvaraista ja voisi periaatteessa kestää vuosia. Takauslaissa ei lopullisen menetyksen lisäksi säädetä takauksen erääntymisestä eli siitä, milloin luottolaitos (velkoja) saa takauksen perusteella vaatia valtiolta (takaaja) suoritusta.

Yksin takauslaissa edellytetyn lopullisen menetyksen perusteella on siis epäselvää, milloin takaus erääntyy ja lainanmyöntäjä voisi vaatia suoritusta valtiolta valtiontakauksen perusteella. Takauksesta ja vierasvelkapanttaukselta annetun lain 21 §:n mukaan toissijaisen takauksen erääntyminen edellyttää ensinnäkin päävelan erääntymistä sekä velallisen maksukyvyttömyyttä. Lain 23 §:n mukaan velkoja saa täytetakuksen perusteella vaatia takaajalta suoritusta, kun vakuus on myyty tai kun ulosotossa on todettu, että vakuuden myynnille on este eli vakuutta ei ole saatu ulosottotoimin myydyksi. Myös takauslain esitöissä todetaan, että takausvastuun syntyminen edellyttäisi lainan vakuuksien realisoimista ja niiden riittämättömyyttä (HE 8/1996 vp, s. 15). Valtion takausvastuu edellyttää siten joko vakuuden myyntiä tai myynnille ulosotossa todettua estettä takauksesta ja vierasvelkapanttaukselta annetun lain mukaisesti. Valtiokonttorin ratkaisukäytännössä sen, että vakuuskohde on arvoton tai arvoltaan vähäinen, on lisäksi katsottu täyttävän lopullisen menetyksen edellytyksen, myös ilman ulosoton estetodistusta. Lopullinen menetys valtion takausvastuun edellytyksenä on tulkinnanvarainen, ja käytännössä takauksen erääntymiseen sovelletaan tällä hetkellä takauksia koskevaa yleislakia.

2.6 Laina-aika ja muutokset laina-aikana

Lyhennysvapaat

Takauslain enimmäislaina-aikaa koskevan 2 a §:n 2 momentin mukaan lainanmyöntäjä voi laina-aikana lainansaajan pyynnöstä pidentää laina-aikaa enintään 27 vuodeksi, jos lainansaajan lainanhoitokyky on oleellisesti heikentynyt sairauden, työttömyyden tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi. ASP-korkotukiasetuksen 1 §:n 1 momentin mukaan korkotukilainan laina-aika on enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Asetuksen 1 §:n 2 momentin mukaan lainan saaja ja rahalaitos voivat sopia, että lyhennysmaksuja ei eräänny maksettavaksi enintään kahtena lainavuotena.

Valtiontakauslainan laina-aikaa voidaan pidentää korkeintaan 27 vuoteen ja korkotukilainalle voidaan myöntää kaksi vuotta lyhennysvapaata. Lähes kolmenkymmenen vuoden ajanjaksolla on kuitenkin todennäköistä, että lainansaajan elämäntilanne ehtii muuttua ja osalla tarve olisi useammalle lyhennysvapaalle esimerkiksi opiskelun, terveydentilan tai perhesyiden vuoksi. Tavallisia asuntolainoja vähäisempi jousto lyhennysvapaisissa saa osan lainansaajista valitsemaan muun kuin ASP-lainan tai valtiontakauksen heti lainaa nostettaessa tai myöhemmin siinä vaiheessa, kun tarve lyhennysvapaille tulee. Tästä aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia

lainansaajalle. Lyhennysvapaiden vähäinen määrä yhdistettynä tavallista asuntolainaa lyhyempään enimmäislaina-aikaan on merkittävä heikkous ASP-järjestelmässä lainansaajan näkökulmasta ja vähentää mahdollisuuksia hyödyntää ASP-järjestelmää.

Asunnon vuokraaminen tai muu käyttö

ASP-korkotukilain 10 §:n mukaan asunto voidaan erityisestä syystä vuokrata enintään kahdeksi vuodeksi. Alkuperäisen lain mukaan vuokraaminen oli rajattu yhteen vuoteen, jonka katsottiin riittäväksi ajaksi taloudellisesti vakaina aikoina. 1990-luvun laman aikana vuokrausaikaa pidennettiin kahteen vuoteen. Syynä oli taloudellinen tilanne ja työttömyyden lisääntyminen, joiden vuoksi erityisesti nuorten oli usein hakeuduttava vieraille paikkakunnille työnhakuun tai työllisyyskursseille. Näissä tapauksissa ei ollut perusteita uuden asunnon hankintaan uudelta paikkakunnalta, jos tarkoitus oli palata kotipaikkakunnalle. Lisäksi asuntokaupan lama vaikeutti vanhan asunnon myyntiä (HE 172/1993 vp, s. 1).

Asunnon vuokraamisen edellytyksenä on erityinen syy, joka voi olla esimerkiksi opiskelu tai työpaikka toisella paikkakunnalla tai ulkomailla tai asevelvollisuus. Lainansaajan vastuulla on arvioida, onko vuokraamiseen laissa tarkoitettu erityinen syy. Perusteltuna syynä ei alkuperäisen säännöksen säätämisen aikaan pidetty pelkästään taloudellisia perusteita esimerkiksi siinä tapauksessa, että asunnon omistaja voisi tilapäisesti asua edullisemmin muussa asunnossa ja vuokrata asuntonsa ulkopuoliselle (HE 273/1992 vp, s. 15).

Valtiokonttori ei ota vastaan ilmoituksia asunnon muusta käytöstä, eikä esimerkiksi myönnä lupaa vuokrata asunto väliaikaisesti. Lainansaajat pyrkivät kuitenkin toimimaan oikein, ja osa ottaa yhteyttä Valtiokonttoriin tilanteissa, joissa suunnittelevat asunnon vuokraamista. Koska Valtiokonttori ei voi ottaa asiaan kantaa etukäteen, jää lainansaajan tehtäväksi arvioida, onko hänen tilanteessaan kyseessä ASP-lain 10 §:ssä tarkoitettu erityinen syy, jonka perusteella asunnon käyttö muuhun on sallittua. Esimerkiksi silloin, kun korkotukilainalla rahoitettua asuntoa on yritetty tuloksetta myydä, voi lainansaajalla olla käytännössä vain vähän muita vaihtoehtoja kuin tarjota asuntoa vuokralle. Kun kaksi vuotta on kulunut, joutuu lainansaaja asuntoa vuokrattessaan Valtiokonttorin valvonnan kohteeksi ja ottamaan riskin korkotuen lakkauttamisesta ja takaisinperinnästä.

Asunnon käytön rajoittaminen pääsääntöisesti omaan käyttöön on perusteltua, koska järjestelmän tarkoitus on tukea oman ensiasunnon hankkimista, ei esimerkiksi asuntosijoittamista. Kahden vuoden aikaa voidaan pitää edelleen riittävänä siihen, että lainansaajalle ehtii selvitä, aikooko hän palata asumaan asuntoon vai muuttaa pysyvästi muualle. Asunto on mahdollista myydä ja tarvittaessa asuntoon kohdistunut korkotukilaina tai valtiontakaus siirtää seuraavaan omistusasuntoon. Jos asunto jää vuokralle, on laina muutettava tavalliseksi asuntolainaksi sopimalla siitä lainan myöntäneen luottolaitoksen kanssa.

Lainansaajan näkökulmasta tulkinnanvarainen sääntely, joka rajoittaa asunnon käyttöä ja koskee laina-aikana elämäntilanteessa tapahtuvia muutoksia ja niiden vaikutuksia, vähentää asunnon ostajien kiinnostusta korkotukilainaan ja ASP-järjestelmään. Vaatimus erityisestä syystä asunnon muulle käytölle aiheuttaa epävarmuutta monille lainansaajille. Lainsäädäntö toimisi nykyistä paremmin toimia siten, että lainansaaja voisi valita selkeistä vaihtoehdoista hänen tilanteeseensa sopivan tavan toimia.

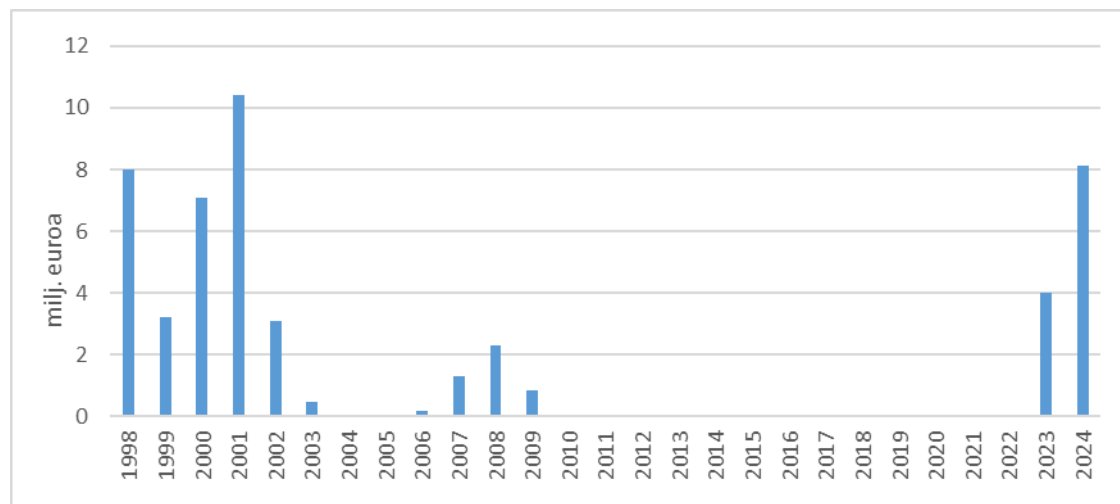
Korkotuen ja valtiontakauksen lakkaaminen ja jatkuminen

ASP-korkotukilain 10 §:n mukaan korkotuen maksaminen lakkaa, jos asunto myydään tai siirtyy uudelle omistajalle muutoin kuin avio-oikeuden tai perintöoikeuden nojalla. Korkotuen maksaminen voi kuitenkin jatkua, jos myydyn asunnon tilalle ostetaan kohtuullisessa ajassa uusi asunto, joka rahoitetaan samalla korkotukilainalla. Valtiontakauslain 9 §:ssä on sisällöltään vastaavat säännökset koskien valtiontakauksen päättymistä ja asunnon luovutusta. Voimassa olevissa laeissa avioliitossa olevat lainansaajat ja lainansaajan perilliset ovat esimerkiksi avioliitossa olevia lainansajia paremmassa asemassa, koska korkotuen maksaminen ja valtiontakaus jatkuvat, kun asunnon omistus siirtyy toiselle perintö- tai avio-oikeuden nojalla.

Valtiontakauslain 9 §:n 3 momentin mukaan asunnon luovutuksesta sekä mahdollisesta tilalle hankittavan asunnon kaupasta tai muusta saannosta on ilmoitettava Valtiokonttorille. Säännöksestä ei käy ilmi, kenen vastuulla ilmoittaminen on. Lain esitöiden mukaan ilmoitusvelvollisuus on ensisijaisesti lainansaajalla, mutta myös lainanmyöntäjä voi tehdä ilmoituksen. Valtiokonttorille ei tällä hetkellä tehdä ilmoituksia, vaan vakuuksiin ja valtiontakaukseen liittyvät muutokset hoidetaan lainansaajan ja lainanmyöntäjän kesken. Ilmoitusvelvollisuudesta Valtiokonttorille ei ole tarpeen säätää, sillä asunnon myyntiin ja uuden tilalle ostamiseen liittyvät seikat arvioidaan Valtiokonttorissa vain mahdollisen takauskorvaushakemuksen käsittelyn yhteydessä.

Valtion korkotukimenot

Korkotukea maksetaan ASP-korkotukiasetuksen 2 §:n mukaan 70 prosenttia korkotukilainasta perittävän vuotuisen koron siitä osasta, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta. ASP-korkotukimenot olivat vuodesta 2010 alkaen olemattomat, kunnes yleinen korkotaso lähti nousuun vuonna 2022. Vuonna 2023 ASP-korkotukilainoista maksetut korkotuet olivat hiukan yli 4 miljoonaa euroa ja vuoden 2024 kesäkuun loppuun mennessä 8,1 miljoonaa euroa. Edellisen kerran korkotukea maksettiin vuosina 2007–2009 ja vuosituhanen vaihteen molemmin puolin.



Kuvio 13. ASP-korkotukilainoista maksetut korkotuet vuosina 1998–2024, euroa. Lähde: Valtiokonttori

2.7 Viranomaisten tehtävät ja tiedonsaantioikeudet

Korkotuen lakkauttaminen ja takaisinperintä

ASP-korkotukilain 11 §:n mukaan korkotuen suorittaminen voidaan lakkauttaa, jos korkotukilainaan saaja on käyttänyt lainavarojaan muuhun kuin lain mukaiseen tarkoitukseen taikka lainaa hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan myöntämiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja. Lainan saaja voidaan Valtiokonttorin päätöksellä velvoittaa suorittamaan valtiolle takaisin enintään viisinkertaisena korkotuki, jonka valtio on lainasta maksanut. Lain esityöt eivät sisällä perusteluja sille, miksi korkotuki voidaan periä takaisin juuri viisinkertaisena. Säännöksessä tai sen esitöissä ei oteta kantaa siihen, missä tilanteessa korkotuki vain lakkautettaisiin ja millä perusteilla olisi syytä korkotuen takaisinperintään. Jos korkotasoksi olisi korkea, ja korkotukea ehdittäisiin maksaa esimerkiksi useita vuosia, voisi takaisinperittävä summa nousta verrattain korkeaksi. Tällöin kyse ei olisi ainoastaan siitä, että maksetut tuet tarkistetaan jälkikäteen vastaamaan sitä, millä tavalla tuen saaja on toiminnassaan täyttänyt myönnettyjen tukien maksamiselle asetetut ehdot. Maksetun korkotuen moninkertainen takaisinperintä on käytännössä sanktioluonteinen seuraamus. Korkotukea ei kuitenkaan viime vuosina ole peritty takaisin, mikä johtuu siitä, että korkotasoksi oli pitkään matala sekä siitä, että takaisinperinnän kustannukset voivat yksittäistapauksessa ylittää takaisinperittävän määrän.

Viranomaisten valvontatehtävät ja tiedonsaantioikeudet

Kuluttajansuojalain 7 a luvun asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen sääntelyn noudattamista valvovat 7 a luvun 33 §:n mukaan kuluttaja-asiamies, Kilpailu- ja kuluttajavirasto ja sen alaisina viranomaisina aluehallintovirastot sekä Finanssivalvonta. Useimmissa ASP-järjestelmään, korkotukilainoihin ja omistusasuntolainojen valtiontakauksiin liittyvissä tehtävissä toimivaltainen viranomainen on lisäksi Valtiokonttori.

ASP-korkotukilain mukaan Valtiokonttorin tehtäviin kuuluu lain noudattamisen valvonta (12 §), korkotukihyvityksen maksaminen rahalaitokselle (9 §), päätös korkotuen lakkauttamisesta ja takaisinperinnästä (10 a §) ja uhkasakon asettaminen (12 §). Takaustlain mukaan Valtiokonttori suorittaa luotonantajalle takauskorvauksen ja voi päättää jättää suorittamatta korvauksen tai alentaa hyvityksen määrää (11 §), perii lainansaajalta lainanmyöntäjälle suoritettua korvauksen (12 §) ja päättää jättää korvaus perimättä (13 §) ja valvoo lainanmyöntäjän toimintaa valtiontakauksia käytettäessä (15 §) sekä tekee ympäristöministeriölle ehdotuksen valtiontakausten enimmäismäärän jakautumisesta lainanmyöntäjien kesken (18 §). Valtiokonttori ei tee automaattisia päätöksiä ASP-lainoihin ja omistusasuntolainojen valtiontakauksiin liittyen.

Valtiokonttorille kuuluu ilmoittaa tai antaa tiedot asuntosäästöpalkkiotilistä talletussuojarahastosta maksetun korvauksen yhteydessä (ASP-laki 9 a §), asuntosäästötallettajan henkilötunnus korkotuen edellytysten tarkistamiseksi, kun korkohyvitystä pyydetään maksettavaksi ensimmäisen kerran (ASP-laki 11 § 2 mom.), ASP-korkotukilainaan jakamisesta (ASP-korkotukilaki 10 a §), tiedot sen toteamiseksi, että korkotukilaina on käytetty hyväksyttyyn tarkoitukseen ja lainaehtoja on muutoinkin noudatettu (ASP-korkotukilaki 12 §), asunnon luovutuksesta sekä mahdollisesta tilalle hankittavan asunnon kaupasta tai muusta saannosta (takaustlain 9 §). Takaustlain mukaan Valtiokonttorille on ilmoitettava lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista sekä lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista sekä annettava valtiontakausten valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot (15 §). Lisäksi positiivisesta

luottotietorekisteristä annetun lain (739/2022) 21 §:n 3 momentissa säädetään, että luotonantaja saa luovuttaa sillä olevia tietoja Valtiokonttorille takauslaissa tarkoitetun takauskorvauksen hakemisen yhteydessä.

Valvontatehtävän suorittamiseksi Valtiokonttori voi hyödyntää paitsi lainansaajalta ja luottolaitokselta saatuja tietoja, myös muiden viranomaisten tietoja. Kyse voi olla rekistereihin tallennetuista henkilötiedoista, jotka eivät pääsääntöisesti ole salassa pidettäviä. Asunnon käytön valvonnan kannalta tarpeellisia tietoja voi olla Verohallinnolla olevat tiedot lainansaajan pääomatulosta. Digi- ja väestötietovirastolla (DVV) ja Maanmittauslaitoksella (MML) on tietoja huoneiston, rakennuksen ja kiinteistön asukkaista ja omistajista.

Valtiokonttorin tehtäviä ja tiedonsaantioikeuksia koskevaa sääntelyä on vastikään tarkennettu Valtiokonttorista annetun lain (305/1991) uudistuksessa. Lain 2 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan Valtiokonttorin tehtävänä on muun ohella hoitaa valtion takausten, takuiden ja korkotukien hallinnointiin ja valvontaan liittyviä tehtäviä. Lain 2 d §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan näiden tehtävien hoitamista varten Valtiokonttorilla on salassapitosäännösten ja muiden tietojen käyttöä koskevien rajoitusten estämättä oikeus pyynnöstä saada maksutta tunnistetietoiheen välttämättömät asiakirjat ja tiedot oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain 12 §:ssä säädetyn valvontatehtävän suorittamiseksi Digi- ja väestötietovirastolta, Maanmittauslaitokselta, Suomen ympäristökeskukselta sekä Verohallinnolta.

Lisäksi tulotietojärjestelmästä annetun lain (53/2018) 13 §:n 1 momentin mukaan 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. Momentin 1. tammikuuta 2025 voimaan tulevan 16 kohdan mukaan tietoja luovutetaan Valtiokonttorille käsiteltävänä olevan ASP-korkotukilaissa tarkoitetun asian ratkaisemista varten. Säännöksen esitöissä tiedonsaantioikeus on sidottu Valtiokonttorista annetun lain 2 d §:n 1 momentin 1 kohtaan, jossa säädetään asunnon käytön valvontaan liittyvästä tiedonsaantioikeudesta (Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi valtiokonttorista annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, HE 79/2024 vp, s. 45). Tiedonsaantioikeuden perusteena tulisi esitöistä poiketen olla takautumisvaatimuksista luopumisasian käsittely Valtiokonttorissa.

ASP-lain noudattamista valvoo Finanssivalvonta. Finanssivalvonnalla on oikeus saada valvottavalta ja muulta finanssimarkkinoilla toimivalta salassapitosäännösten estämättä ilman aiheutonta viivytystä pyydetty tiedot ja selvitykset, jotka ovat tarpeen Finanssivalvonnalle laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi (laki Finanssivalvonnasta 878/2008, 18 §).

Laeissa ei tällä hetkellä säädetä kattavasti Valtiokonttorin tehtävistä, eikä niihin liittyvistä tiedonsaantioikeuksista. Valtiokonttorista annettuun lakiin tehtyjen viimeisten muutosten jälkeen tämä koskee erityisesti tiedonsaantioikeutta luotonantajalta ja lainansaajalta sekä Valtiokonttorin tilastojen julkaisuun liittyvää tehtävää. Lakien noudattamisen valvonnan kannalta välttämättömät tiedot ovat pääsääntöisesti henkilötietoja. Yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta valvonnan kannalta tarpeelliset tietosisällöt olisi syytä luetella tyhjentävästi. Vaihtoehtoisesti tiedonsaantioikeudet tulisi rajata valvonnan kannalta välttämättömiin tietoihin. Valtiokonttorin tiedonsaantioikeuteen kytkeytyy myös kysymys tietojen julkisuudesta ja salassapidosta, jota on käsitelty jäljempänä jaksossa 12.1 Tiedonsaantioikeudet, tietosuoja ja salassapito.

3 Tavoitteet

ASP-järjestelmän alkuperäiset lähtökohdat ja tavoitteet, ensiasunnon ostajien tukeminen ja kannustaminen tavoitteelliseen säästämiseen, ovat edelleen perusteltuja. Lainsäädännön uudistuksella pyritään siihen, että järjestelmä olisi asuntosäästäjille aiempaa ymmärrettävämpi ja luotonantajien näkökulmasta yksinkertaisempi soveltaa. Lisäksi tavoitteena on selkiyttää Valtiokonttorin tehtäviä ja vastuuta ja keinoja niiden suorittamiseksi. Uusi lainsäädäntö myös vastaisi kieleltään ja lakiteknisesti nykyisiä vaatimuksia sekä asuntoluottoja ja takauksia koskevaa muuta lainsäädäntöä.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

Yleiset muutokset asuntosäästöjärjestelmää ja valtiontakauksia koskevaan lainsäädäntöön

Asuntosäästämistä, ensiasuntoa varten myönnettävää korkotukilainaa ja asuntolainan valtiontakauksia koskevat säädökset uudistettaisiin kokonaisuudessaan. Kaikki asuntosäästämistä ja ensimmäisen omistusasunnon hankkimista koskevat säännökset koottaisiin yhteen lakiin ja yhteen asetukseen. Lakien rakenne ja kieli tarkistettaisiin. Säännöksiä täydennettäisiin Valtiokonttorin soveltamis- ja ratkaisukäytännön mukaiseksi. Niiltä osin, kun säännöksiin ei tehtäisi sisällöllisiä muutoksia, ne päivitetäisiin vastaamaan nykyisiä säädösten kirjoittamista koskevia vaatimuksia ja ohjeita.

Viranomaisten tehtäviä, niihin liittyviä tiedonsaantioikeuksia ja muutoksenhakua koskevia säännöksiä tarkennettaisiin. Valtiokonttorin luottolaitokselta saamat lainansaajan ja lainan tiedot säädettäisiin salassa pidettäviksi. Kaikkiin ehdotetuissa laeissa tarkoitettuihin Valtiokonttorin päätöksiin saisi vaatia oikaisua.

Ehdotus sisältää siirtymäsäännökset, joiden tarkoituksena on, että ehdotettua lainsäädäntöä sovellettaisiin pääsääntöisesti sekä ennen lain voimaantuloa että sen jälkeen tehtyihin asuntosäästösopimuksiin ja myönnettyihin vastaantulolainoihin. Ennen vuotta 1993 tehtyjen asuntosäästösopimusten perusteella maksettavista asuntosäästöpalkkioista luovuttaisiin siirtymäajan jälkeen.

Muutokset asuntosäästämiseen

Asuntosäästämisen 44 vuoden yläikärajasta luovuttaisiin. 15 vuotta täyttäneen olisi mahdollista tallettaa omalla työllä hankittujen varojen lisäksi varoja, joista hänellä on muulla perusteella oikeus määrätä.

Säännökset siitä, kuka voi aloittaa asuntosäästämisen ja kenelle voidaan myöntää ehdotetussa laissa tarkoitettu laina ensiasunnon ostoa varten, yhtenäistettäisiin. Vastikkeeton saanto ei jatkossa estäisi asuntosäästämisen aloittamista tai lainan saamista. Merkityksellistä olisi se, onko henkilö hankkinut vastikkeellisesti vähintään puolet asunnosta.

Ensimmäinen asuntosäästötalletus säädettäisiin pakolliseksi asuntosäästötilin avaamisen yhteydessä.

Vaadittu asuntosäästämisen vähimmäisaika laskettaisiin kuukausina vuosineljännesten sijaan. Valtioneuvoston asetuksella säädettävät vähimmäis- ja enimmäistalletusten määrät olisivat nykyistä pienemmät ja vastaisivat voimassa olevia vuosineljänneksittäin säästettäviä määriä.

Väliaikaisrahoitukseen säädettäisiin kahden vuoden määräaika, jonka kuluessa puuttuvat talletukset on tehtävä ja väliaikaisrahoitus on muutettava vastaantulolainaksi.

Olemassa olevaan asuntosäästösopimukseen voisi liittyä viimeistään ennen viimeistä talletusta toinen ensiasunnon ostaja riippumatta iästä tai suhteesta asuntosäästäjään.

Asuntosäästötili sulkeutuisi ja talletuksille maksettava lisäkorko maksettaisiin nykyistä aiemmin, pääsääntöisesti kaupanteon yhteydessä.

Muutokset lainan myöntämiseen

Asuntolaina ensimmäistä asuntoa varten voitaisiin myöntää asuntosäästäjälle joko korkotukilainana, valtiontakauslainana tai molempina. Maksuttoman valtiontakauksen saaminen ei edellyttäisi korkotukilainaa, vaan lainansaaja voisi valita myös tavallisen asuntolainan ja muun maksullisen korkosuojauksen ja silti tietyin edellytyksin saada valtiontakauksen.

Korkotukilainan alueellisia enimmäismääriä sovellettaisiin vain lainaa myönnettäessä, ei asunnonvaihtotilanteessa muutettaessa eri alueelle. Enimmäismääristä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

Asunnon vaihtoon liittyviin muutostilanteisiin säädettäisiin kahden vuoden määräaika, joka koskisi seuraavan asunnon rahoittamista olemassa olevalla korkotuki- tai valtiontakauslainalla.

Vastaantulolainan 25 vuoden enimmäislaina-aika koskisi ainoastaan lainan myöntöhetkeä.

Muutokset lainoihin ja laina-aikaan

Laina-aikana myönnettävien lyhennysvapaiden kestoja lisättäisiin enintään neljään vuoteen. Yhtäjaksoista lyhennysvapaata voisi olla korkeintaan kaksi vuotta.

Korkotukiaikana asunnon pitäisi olla pääsääntöisesti lainansaajan omassa käytössä. Asunto voisi kuitenkin olla muussa käytössä enintään kahden vuoden ajan, eikä erityistä syytä asunnon vuokraamiselle tai muulle käytölle edellytetäisi. Jos asunto siirtyisi korkotukiaikana pysyvästi tai toistaiseksi muuhun kuin lainansaajan omaan käyttöön, lainansaaja ilmoittaisi muutoksesta Valtiokonttorille ja pyytäisi Valtiokonttoria lakkauttamaan korkotuen maksamisen.

Ehdotus sisältää tarkennuksia tilanteisiin, joissa korkotuki- tai takauslainalla rahoitettu asunto myydään laina-aikana tai lainansaajien olosuhteet muuten muuttuvat.

Lainansaajan maksukyvyttömyystilanteessa takauksen erääntymiseen sovellettaisiin lopullisen menetyksen käsitteen sijaan takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annettua yleislakia. Luottolaitoksen tulisi hakea takauskorvausta viimeistään kolmen kuukauden kuluttua takauksen erääntymisestä.

Taulukko 3. Nykytilan arvio ja keskeiset ehdotukset

Nykytilan arvio	Keskeinen ehdotus
Vanhentunut ja hajanainen lainsäädäntö	Asuntosäästöjärjestelmää koskevien säännösten kokoaminen yhteen lakiin ja säädösten kielellinen ja lakitekkinen uudistaminen
Puutteelliset tiedonsaantioikeuksia koskevat säännökset	Viranomaisten tehtävien ja tiedonsaantioikeuksien tarkentaminen
Asuntosäästämisen aloittamisen yläikärajalla ei ole merkitystä.	Yläikärajan poisto
Vastikkeettoman saanto estää asuntosäästämisen aloittamisen, mutta ei vastaantulolainan saamista, sääntely ei ole johdonmukainen.	Vastikkeeton saanto ei estä asuntosäästämisen aloittamista tai vastaantulolainan saamista.
Asuntosäästötilille tulee säästää tavoitteellisesti, mutta asuntosäästäjien sitoutuminen säästämiseen vaihtelee.	Ensimmäinen asuntosäästötalletus olisi pakollinen.
Talletusten vuosineljännekset ovat vaikeat hahmottaa.	Säästöaika lasketaan kuukausina.
Lainsäädäntö ei ota huomioon säästö- ja laina-aikana tapahtuvia muutoksia.	Täsmennykset väliaikaisrahoitusta, asunnon vaihtoa sekä muita laina-aikana tapahtuvia muutoksia koskeviin säännöksiin
Yhteisessä säästämisessä aviopuolisot ja lapsen vanhemmat ovat eri asemassa kuin muut, esimerkiksi avoparit.	Asuntosäästösopimukseen voisi liittyä viimeistään ennen viimeistä talletusta toinen ensiasunnon ostaja riippumatta iästä tai suhteesta asuntosäästäjään.
Lisäkorko ei ole käytettävissä asunnon hankinnan hetkellä.	Asuntosäästötili sulkeutuisi ja talletuksille maksettava lisäkorko maksettaisiin nykyistä aiemmin.
ASP-korkotukilainan myöntäminen on sidottu valtiontakaukseen ja päinvastoin, lainansaajalla ei ole mahdollisuutta valita.	Asuntolaina ensimmäistä asuntoa varten voitaisiin myöntää asuntosäästäjälle joko korkotukilainana, valtiontakauslainana tai molempina.
Korkotukilainan alueelliset enimmäismäärät eivät noudata hintakehitystä ja vaikeuttavat asunnon vaihtoa.	Enimmäismääriä ei sovellettaisi asuntoa vaihdettaessa.
Laina-aikaa koskevat säännökset estävät tasaerälyhennystavan valinnan.	Enimmäislaina-aika koskisi vain lainan myöntöhetkeä.

Nykytilan arvio	Keskeinen ehdotus
Lyhennysvapaita koskeva sääntely on epäselvää ja muihin lainoihin verrattuna kireää.	Lyhennysvapaata voisi olla neljä vuotta, enintään kaksi vuotta kerrallaan.
Asunnon muulle käytölle vaadittua erityistä syytä on lainansaajan vaikea arvioida. Sääntely kuormittaa sekä lainansaajia että Valtiokonttoria, joka ei voi ottaa asiaan etukäteen kantaa.	Erityistä syytä asunnon muulle käytölle ei tarvittaisi.
Sääntely koskien takaukskorvausta ja valtiontakauksen eräntymistä on puutteellista.	Sovellettaisiin takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annettua yleislakia

4.2 Pääasialliset vaikutukset

Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Omistusasunnon hankkiminen on yksi taloudellisesti merkittävimmistä päätöksistä yksittäisille henkilöille ja kotitalouksille. Ehdotettu lainsäädäntö parantaisi asuntosäästäjien ja ensiasunnon ostajien mahdollisuutta saada nykyistä paremmin selkoa asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyvistä oikeuksistaan. Kun kyseessä on lakisääteinen ensiasunnon ostajia varten luotu järjestelmä, on tärkeää, että kuluttaja voi luottaa siihen, että järjestelmä toimii riittävän hyvin ja ennakoitavasti: kannustaa säästämiseen, tukee ensiasunnon ostoa, eikä sisällä asuntosäästämisen tai asunnon oston kannalta yllätyksiä. Järjestelmän tarkoitus ja tavoitteet asuntosäästäjän ja ensiasunnon ostajan kannalta toteutuisivat paremmin, kun lainsäädäntö olisi ajan tasalla.

Selkeämpi asuntosäästämistä koskeva lainsäädäntö kannustaisi nykyistä laajemmin omistusasumisesta kiinnostuneita pohtimaan ajoissa, milloin ja miten asunnon voisi hankkia ja millä tavalla siihen kannattaa valmistautua. Osa aloittaisi säästämisen asuntosäästötilille, osa päätyisi muihin säästämismuotoihin. Asunnon ostaminen ja lainan saaminen edellyttää yleensä säännöllisiä tuloja, joten järjestelmän tuki ja kannusteet eivät kohdistu alimpiin tuloluokkiin, vaan pääosin keskituloiisiin ensiasunnon ostajiin. Suurituloisten on mahdollista ostaa ensiasunto joustavammin tavallisella asuntolainalla. Ensiasunnot ostetaan pääasiassa kasvukeskuksista, mutta myös muilla alueilla olisi mahdollisuus vastaantulolainaan.

Asuntosäästäminen toimii parhaiten siinä tapauksessa, että asunnon hankkiminen on näköpiirissä muutaman vuoden päästä. Asuntosäästäjän tilanteesta, maksukyvystä ja asunnontarpeesta riippuu, kannattaako hänen valita tavallinen asuntolaina vai vastaantulolaina korkotukilainana tai valtiontakauslainana. Asuntosäästöjärjestelmä tukisi eniten sellaisia ensiasunnon ostajia, jotka ovat säästäneet tavoitteellisesti, mutta joilla ei ole mahdollisuutta turvautua läheisten taloudelliseen tukeen tai varallisuuteen ensiasuntoa ostettaessa.

Asuntosäästämisen alaikärajaa ei poistettaisi kokonaan, vaan asuntosäästämiseen kannustettaisiin edelleen pääsääntöisesti aikuisia, joilla oman ensimmäisen asunnon osto on toiveissa lähivuosina. 15 vuotta täyttäneen olisi edelleen mahdollista avata itse asuntosäästötili

ja säästää omalla työllä hankittujen varojen ohella myös varoja, joista hänellä on muulla perusteella oikeus määrätä. Ikärajan säilyttämisen ja 15 vuotta täyttäneiden aseman täsmentämisen perusteena on se, että asuntosäästöjärjestelmän on tarkoitus tukea niitä, jotka tarvitsevat sitä eniten ensiasunnon hankkimiseksi. Järjestelmän kohderyhmänä eivät ole sellaiset lapset ja nuoret, joiden vanhemmat tai muut läheiset pystyvät säästämään lapsen puolesta ja auttamaan taloudellisesti ensiasunnon ostamisessa.

Asuntosäästämisen aloittamista vasta aikuisena puoltaa myös se, että asuntosäästäminen toimii parhaiten silloin, kun säästösummat ovat riittävän suuria ja säästäminen tavoitteellista. Koska lisäkorkoa maksetaan säästämisen aloittamisvuodelta ja sen jälkeen enintään viiden vuoden ajalta, on talletuksia syytä painottaa ensimmäisiin vuosiin. Jos tili vain avataan, eikä talletuksia tehdä kuin vähän tai satunnaisesti, jää talletuksille maksettava lisäkorko hyvin pieneksi. Jos säästövara on pieni, omasta asunnosta haaveilevan on ensin järkevää säästää muihin kohteisiin ja siirtää tehdyt talletukset asuntotilille myöhemmin. Ensimmäisen talletuksen muuttaminen pakolliseksi tukisi samaa tavoitetta eli sitä, ettei asuntosäästötiliä avata, ellei säästämistä ole tosiasiassa tarkoitus aloittaa.

Ehdotetulla asuntosäästämisen yläikärajan poistamisella olisi vain vähäinen merkitys. Useimmat aloittavat asuntoon säästämisen aiemmin ja ostavat ensiasunnon kolmekymppisenä. Ikärajan poistaminen ei rajoittaisi kenenkään mahdollisuuksia ryhtyä asuntosäästäjäksi. Asuntosäästötalletusten tekeminen myöhemmällä iällä olisi yksi tapa säästää myös silloin, kun säästöjä ei lopulta käytettäisi asunnon ostoon. Yläikärajan poistamisella voi kuitenkin olla kielteinen vaikutus asuntosäästämisen suosioon, jos se mielletäisiin ohjeeksi tai kannusteeksi lykätä säästämisen aloittamista. Selkeällä viestinnällä ja lainsäädännön muutoksista tiedottamisella voidaan edesauttaa sitä, että asuntosäästöjärjestelmä ja sen hyödyt ovat tiedossa niillä, jotka eivät vielä ole aloittaneet säästämistä ja ovat kiinnostuneita omistusasumisesta.

Yksi asuntosäästäjän ja ensiasunnon ostajan asemaa selkeyttävä muutos on ehdotetut uudet säännökset siitä, miten aiemmin tai säästöaikana omistukseen tuleva asunto vaikuttaa henkilön mahdollisuuteen aloittaa asuntosäästäminen tai saada ehdotetussa laissa tarkoitettu vastaantulolaina. Vastikkeetta saatu asunto 100 prosentin omistusoikeudella ei enää estäisi asuntosäästämisen aloittamista. Asuntosäästämisen tai vastaantulolainan saamisen estäisi ainoastaan vähintään 50 prosentin vastikkeellinen saanto. Ehdotettu muutos vaikuttaisi yksittäisiin asunnonostajiin, jotka ovat aiemmin saaneet asunnon vastikkeetta, esimerkiksi perintönä. Kaikissa tilanteissa vastikkeetta saatu asunto ei sijaitse omalla asuinpaikkakunnalla tai muuten täytä omia tarpeita. Ehdotettu muutos helpottaisi tällaisten henkilöiden asuntosäästämistä ja pääsyä omistusasumiseen. Osa asunnon vastikkeetta saaneista asuntosäästäjistä olisi sellaisia, jotka pystyvät käyttämään vastikkeetta saamaansa asuntoa itse. Tukea siis voisi kohdistua jonkin verran myös niille, jotka eivät tukea tarvitsisi, mutta tällaisten henkilöiden määrän arvioidaan olevan pieni. Tuen kohdistumista epätarkoituksenmukaisesti rajoittaa se, ettei asuntosäästäminen sinänsä sisällä muuta tukielementtiä kuin kannusteen tehdä talletuksia asunnon ostamista varten. On todennäköistä, että asunnon vastikkeetta aiemmin saanut ei jatka asuntosäästötalletusten tekemistä tai nosta vastaantulolainaa, ellei hänellä ole niille todellista tarvetta.

Asuntosäästämisen vähimmäisajan laskeminen kuukausina vuosineljännesten sijaan vastaisi paremmin kotitalouksien kuukausittaisia tuloja ja menoja. Asuntosäästäjän olisi helpompi hahmottaa, miten vaadittu vähimmäissäästöaika lasketaan ja milloin se tulee täyteen. Asuntosäästämisen sisällyttäminen omiin kuukausittaisiin menoihin olisi luontevampaa. Kuukausittainen säästäminen olisi pääsääntöisesti yhtä joustavaa kuin nykyiset vuosineljänneksittäin tehtävät talletukset, ja asuntosäästäjän olisi mahdollista pitää taukoa säästämisestä. Vähimmäis- ja enimmäissäästösummat vastaisivat nykyisiä.

Lausuntokierroksella muutamat lausunnonantajat huomauttivat, että esimerkiksi opiskelijoilla tulot saattavat vaihdella vuoden mittaan paljon, minkä vuoksi säästäminen vuosineljänneksittäin olisi joustavampaa. Tilanteessa, jossa talletuksen pystyy tekemään vasta vuosineljänneksen viimeisenä kuukautena, asuntosäästäjältä jää nykyiseen verrattuna puuttumaan kaksi ensimmäistä säästökuukautta. Myöhempiin säästökuukausiin vaikutusta ei kuitenkaan olisi, sillä varoja on mahdollista jakaa kuukausittaisiksi talletuksiksi. Kuukausittaiseen säästämiseen siirtyminen edellyttäisi siis asuntosäästäjältä suunnitelmallisuutta ja talletusten jaksottamista tuleville kuukausille yhden suuremman talletuksen sijaan. Vastaantulolainan myöntäminen edellyttää useimmissa tapauksissa säännöllisiä ja riittävän suuria tuloja ja enemmän kuin vähimmäistalletusten tekemistä. Kuukausittaisella säästämällä ei kokonaisuutena arvioiden olisi vaikutusta siihen, kuinka paljon asuntosäästäjä saa yhteensä talletettua tai saako hän säästettyä vähintään vaaditun 10 prosenttia asunnon hinnasta. Vaikka kaksi minimitalletusta jäisi varojen puuttumisen vuoksi tekemättä ja säästökuukautta kertymättä säästämisen alussa, ei tällä käytännössä ole vaikutusta vastaantulolainan saamiseen.

Asuntosäästötalletuksille maksettava lisäkorko maksettaisiin nykyistä aiemmin siten, että se olisi lainansaajan käytettävissä kaikissa tilanteissa jo asunnon hankinnan rahoittamiseen.

Vastaantulolainan myöntäminen asuntosäästäjän tarpeiden ja tilanteen mukaan joko korkotukilainana tai valtiontakauslainana parantaisi ensiasunnon ostajan valinnanmahdollisuuksia ja lisäisi järjestelmän joustavuutta. Toisaalta suurempi valinnanvara edellyttäisi sitä, että lainansaaja saa ja hankkii riittävästi tietoa hänen tilanteestaan ja ylipäänsä asuntolainaneuvotteluissa merkityksellisistä seikoista. Muutos korostaisi sekä lainan myöntävältä luottolaitokselta että lainansaajalta vaadittavaa aktiivisuutta ja lainaneuvotteluiden roolia.

Alueellisia enimmäismääriä sovellettaisiin ainoastaan silloin, kun laina myönnetään. Jos lainansaaja myöhemmin ostaisi seuraavan asuntonsa alemman enimmäismäärän alueelta, ei lainaa tarvitsisi lyhentää alle lainan ylärajan. Muutos selkiyttäisi järjestelmää luottolaitosten ja lainansaajan kannalta asunnonvaihtotilanteissa.

Asunnon pitäminen korkotukiaikana muussa kuin omassa käytössä kahden vuoden ajan olisi edelleen sallittua, mutta erityistä syytä ei enää edellytettäisi. Jos asunto jäisi tai siirtyisi muuhun käyttöön kokonaan, lainansaaja ilmoittaisi siitä Valtiokonttorille. Lainansaajan kannalta muutos selkeyttäisi tilanteita, joissa korkotukilainalla rahoitetun ensiasunnon käyttö muuttuu. Ehdotettu muutos vähentäisi asunnon käyttöön liittyvää epätietoisuutta. Lainaa haettaessa lainansaaja pystyisi myös vertailemaan korkotukilainaa ja tavallista asuntolainaa ja arvioimaan sitä, kumpi soveltuu hänen tarpeisiinsa paremmin.

Vastaantulolainan enimmäispituus olisi edelleen 25 vuotta, mutta se koskisi ainoastaan lainan myöntöhetkeä. Lainansaajan näkökulmasta muutos lisäisi valinnanmahdollisuuksia, sillä laina voitaisiin myöntää myös tasaerälainana.

Yksi keskeisimmistä kotitalouksia hyödyttävistä muutoksista olisi laina-aikana sallittavien lyhennysvapaiden lisääminen neljään vuoteen. Lainan 25 vuoden enimmäisaikana on todennäköistä, että lainansaajan taloudellinen tilanne vaihtelee esimerkiksi opiskelun, työttömyyden, perhevapaiden tai muiden muutosten vuoksi. Mahdollisuus nykyistä laajemmin lyhennysvapaisiin lisää lainan joustavuutta eri elämäntilanteissa. Toisaalta lyhennysvapaat myös pitkittävät lainan takaisinmaksua ja kasvattavat kokonaisvelkaantuneisuutta sekä koko laina-ajalta kertyviä korkomenoja, mikä korostaa lainansaajan maksukykyyn ja taloudellisen tilanteen arviointia niin lainaa kuin lyhennysvapaata myönnettäessä.

Vaikutukset aiemmin solmittuihin ASP-sopimuksiin ja asuntosäästäjiin

Ehdotettujen lakimuutosten myötä vähimmäissäästöajan laskeminen muuttuisi neljännesvuosittaisesta kuukausittaiseksi myös nykyisillä asuntosäästäjillä. Ehdotettu 20 kuukauden säästöaika vastaa nykyistä edellytystä talletuksista vähintään kahdeksana vuosineljänneksenä, sillä 8 vuosineljännestä ja 20 kuukautta tulevat molemmat täyteen aikaisintaan hiukan yli vuoden ja 6 kuukauden päästä säästämisen aloittamisesta. Osa asuntosäästäjistä säästää tälläkin hetkellä kuukausittain, ja säästöajan kuukausina laskemisen arvioidaan selkeyttävän järjestelmää myös nykyisten ASP-säästäjien näkökulmasta. Yksi vuosineljänneksen talletus vastaisi kolmea kuukausittaista talletusta lain voimaantulon jälkeen.

Kuukausisäästämiseen siirtymisellä on vaikutusta siihen, kuinka paljon rahaa ASP-tilille saa säästettyä säästämisen vähimmäisaikana. Voimassa olevan lain mukaan vuosineljänneksen vähimmäistalletus on 150 euroa ja enimmäistalletus 4500 euroa, jolloin 8 vuosineljänneksen jälkeen vähimmäistalletus on yhteensä 1200 euroa ja enimmäistalletus yhteensä 36 000 euroa. Esityksessä ehdotetaan kuukausittaiseksi vähimmäistalletukseksi 50 euroa ja enimmäistalletukseksi 1500 euroa. Näin ollen 20 kuukauden vähimmäissäästöajan jälkeen vähimmäistalletus on yhteensä 1000 euroa ja enimmäistalletus yhteensä 30 000 euroa. Muutos vaikuttaisi niihin asuntosäästäjiin, jotka pystyvät tallettamaan joka kuukausi enimmäismäärän ja jotka ostavat asunnon heti, kun vaadittu vähimmäissäästöaika tulee täyteen. Nämä asuntosäästäjät joutuisivat jatkossa säästämään neljä kuukautta pidempään saadakseen asuntosäästötilille nykyisen vähimmäissäästöajan enimmäismäärän. Toinen vaihtoehto olisi nostaa laina heti vähimmäissäästöajan päätyttyä ja käyttää 6 000 euroa muina varoina asunnon rahoittamiseen, jolloin asuntosäästötalletuksille maksettava lisäkorko olisi jonkin verran pienempi. Tällaisten asuntosäästäjien määrän arvioidaan olevan käytännössä vähäinen esimerkiksi siitä syystä, ettei suunnitelmista huolimatta asunnon osto onnistu aiotussa ajassa tai asunnontarve muuttuu säästöaikana. Taannehtivan soveltamisen vaikutusta voimassa oleviin sopimuksiin vähentää se, että muutos olisi tiedossa hyvissä ajoin ennen sen voimaantuloa, ja asuntosäästäjillä olisi mahdollisuus varautua heitä mahdollisesti koskettaviin muutoksiin esimerkiksi aikaistamalla asuntosäästämistä.

ASP-tilejä, joihin sovelletaan lakia asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksissa, on yhä olemassa arviolta korkeintaan joitakin kymmeniä per luottolaitos. Kyseiset asuntosäästötilit on avattu viimeistään 32 vuotta sitten. Oletettavasti osa tilinhaltijoista on jo ostanut asunnon, eivätkä he enää ole oikeutettuja asuntosäästöpalkkioon, vaikka heillä olisi yhä asuntosäästötili. Järjestelmän selkeyden ja lainsäädännön eheyden takia kaikki tilit on tarkoitus saattaa saman lain ja samojen ehtojen alaisiksi. Esityksessä ehdotetaan kumottavaksi laki 702/2001, mutta sitä sovellettaisiin vielä 31.12.2027 saakka. Näin ollen lain mukainen asuntosäästöpalkkio maksettaisiin vuoden 2027 loppuun asti. Siirtymäajalla varmistettaisiin, että asuntosäästöpalkkioon oikeutetuilla henkilöillä olisi riittävä aika ostaa ensiasunto ja saada asuntosäästöpalkkio.

Vaikutukset aiemmin nostettuihin ASP-lainoihin ja lainansaajien oikeusasemaan

Ehdotettuja säännöksiä sovellettaisiin pääosin myös ennen niiden voimaantuloa myönnettyihin ASP-lainoihin. Asunnonvaihtotilanteessa myöskään ennen voimaantuloa nostettua korkotukilainaa ei tarvitsisi enimmäismäärien vuoksi maksaa pois muutettaessa eri alueelle.

ASP-lainalla rahoitetun asunnon käyttöä koskevat säännökset selkeyttävät oikeustilaa myös nykyisten lainansaajien näkökulmasta. Ilmoitusmenettely asunnon käytön muutoksista helpottaisi lainansaajan varautumista laina-aikana tapahtuviin muutoksiin, kannustaisi

toimimaan oikein ja antaisi mahdollisuuden vaikuttaa siihen, joutuuko Valtiokonttorin jälkikäteisen valvonnan kohteeksi.

Ehdotetut muutokset vaikuttaisivat korkotuen ja valtiontakauksen jatkumiseen ja lakkaamiseen laina-aikana tapahtuvissa muutostilanteissa, kuten lainansaajien erotessa tai toisen lainansaajan kuollessa. Voimassa olevissa laeissa avioliitossa olevat lainansaajat ja lainansaajan perilliset ovat paremmassa asemassa kuin muut, koska korkotuen maksaminen jatkuu, kun asunnon omistus siirtyy toiselle perintö- tai avio-oikeuden nojalla. Ehdotetun sääntelyn lähtökohtana on nykyistä selkeämmät säännökset siitä, miten vastaantulolainan tukielementit toimivat muutoksissa sekä se, ettei perhemuoto tai perintöoikeus vaikuttaisi lainansaajan oikeusasemaan. Jos laina on yhteinen, asuntoon jäävä lainansaaja voisi lunastaa toisen osuuden asunnosta ja ottaa lainan yksin vastattavakseen. Erillisten lainojen tilanteessa lainan siirtämisestä uuteen asuntoon tai jatkumisesta ennallaan sovittaisiin erikseen. Joka tapauksessa lainansaajan ero tai kuolema edellyttää jo nyt lainaan ja todennäköisesti myös asumiseen tehtäviä muutoksia, joista myös jatkossa neuvoteltaisiin luotonantajan kanssa tapauskohtaisesti.

Joitakin ehdotettuja muutoksia ei sovellettaisi kaikkiin olemassa oleviin lainoihin, eikä niillä siten olisi vaikutuksia nykyisiin lainansaajiin. Soveltamisen rajoituksista säädettäisiin siirtymäsäännöksillä. Ehdotettua kahden vuoden määräaikaa, jonka kuluessa uusi korkotuki- tai valtiontakauslainalla hankittava asunto olisi ostettava, ei sovellettaisi niihin, jotka ovat jo myyneet asunnon. Heidän tilanteessaan sovellettaisiin voimassa olevaa sääntelyä, jonka mukaan uusi asunto on hankittava kohtuullisen ajan kuluessa. Myöskään ennen ehdotetun lain voimaantuloa nostettuihin väliaikaisrahoituksiin ei sovellettaisi kahden vuoden aikarajaa. Näin varmistettaisiin se, ettei lainansaajien oikeusasemaan puututtaisi kohtuuttomalla tavalla.

Vaikutukset yrityksiin

Asuntolainoja myöntävät luottolaitokset ovat ne yritykset, joihin ehdotettavilla muutoksilla on eniten vaikutuksia. Lainsäädännön uudistamisen tavoitteena on ensisijaisesti helpottaa lakien soveltamista, ja tässä luottolaitoksilla ja niiden työntekijöillä on olennainen rooli. Kaikki edellä jaksossa Vaikutukset kotitalouksiin mainitut muutokset, jotka koskevat asuntosäästämistä ja ensiasunnon ostoa tai laina-aikaa ja selkeyttävät järjestelmää lainansaajan näkökulmasta, helpottavat myös luottolaitosten toimintaa.

Ehdotetut muutokset vaikuttaisivat merkittäväällä tavalla luottolaitoksiin sen vuoksi, että käytännössä luottolaitosten tehtäväksi tulisi informoida nykyisiä asuntosäästäjiä ja lainansaajia lainsäädännön muuttumisesta. Muutokset edellyttävät luottolaitoksilta myös markkinointimateriaalin, esimerkiksi verkkosivujen ja ohjeistusten päivittämistä ja henkilökunnan kouluttamista. Valtiokonttori voi tukea luottolaitoksia siinä, että ehdotetut lainsäädäntömuutokset tavoittavat asuntosäästäjät ja ensiasunnon ostoa harkitsevat.

Asunnon ostaminen on asiakkaan kannalta joka tapauksessa monimutkainen kokonaisuus, jonka yksityiskohtiin varsinkin ensiasunnon ostaja on harvoin joutunut perehtymään aiemmin. Yksittäisten kuluttajien neuvonta ja ohjaus tapahtuisi käytännössä luottolaitoksissa, kun asiakas harkitsee asuntosäästämisen tai muun säästämisen aloittamista tai neuvottelee asuntolainasta. Lainansaajan valinnanvapautta lisäävät muutokset, kuten korkotukilainan ja valtiontakauksen myöntäminen toisistaan riippumatta, lisäisivät luottolaitosten vastuuta siitä, että lainansaaja saa riittävästi tietoa valintojensa tueksi. Luottolaitoksen tulisi esimerkiksi huolehtia siitä, että korkotuen sijaan myönnettävä korkosuojaustuote valtiontakauslainaan täyttäisi ehdotetussa laissa säädetyt edellytykset. Käytännössä luottolaitoksen olisi räätälöitävä ainakin yksi

edellytykset täyttävä korkosuojaustuote, jota se tarjoaisi vastaantulolainaa harkitsevalle ensiasunnon ostajalle ja jonka vaatimusten mukaisuuden luottolaitos on varmistanut etukäteen.

Ehdotetuissa laeissa on lisäksi muutamia muutoksia, jotka vaikuttaisivat lähinnä luottolaitoksiin. Lainansaajan maksukyvyttömyystilanteessa luottolaitoksen tulisi hakea takauskorvausta viimeistään kolmen kuukauden kuluttua takauksen erääntymisestä. Jos hakemus viivästyisi, luottolaitos menettäisi oikeutensa viivästyskorkoon lainan erääntymisestä siihen asti, kunnes takauskorvausta haetaan. Lausuntopalautteen mukaan ehdotettu kolmen kuukauden aikaraja on luottolaitosten näkökulmasta lyhyt. Takauskorvaushakemuksen tekeminen myöhässä ei kuitenkaan vaikuta itse takauskorvauksen saamiseen, vaan ainoastaan siihen, voiko luottolaitos vaatia viivästyskorkoa määräajan päättymisen ja hakemuksen tekemisen välillä.

Luottolaitoksen kannalta myönteisiä muutoksia olisivat nykyistä selkeämpi kahden vuoden kohtuullisen ajan raja-ajan lainoihin liittyvissä muutostilanteissa, esimerkiksi kun laina käytetään seuraavan asunnon rahoittamiseen. Uutta rajaa ei kuitenkaan sovellettaisi tilanteissa, joissa aiempi asunto on myyty ennen ehdotetun lain voimaantuloa.

Yritysten välinen kilpailu ja markkinoiden toimivuus

Nykyistä paremmin toimivalla asuntosäästöjärjestelmällä olisi epäsuoria vaikutuksia lainoja myöntävien luottolaitosten väliseen kilpailuun ja yleisemmin sekä asuntorahoitus- että asuntomarkkinoiden toimintaan. Järjestelmä kannustaa tavoitteelliseen ja suunnitelmalliseen säästämiseen, joten se lisää kuluttajien taloudellista aktiivisuutta ja voi lisätä luottolaitosten asuntolaina-asiakasmääriä. Asuntosäästöjärjestelmän sisällä luottolaitokset voivat kilpailla lähinnä asuntosäästötalleteuksille maksettavan lisäkoron määrällä.

Esitys ei sisällä valtioneuvostonlainsäädäntöön sellaisia muutoksia, jotka vaikuttaisivat luottolaitosten välittämiin lisävaluustuotteisiin tai niiden tarjoajiin. Valtioneuvostonlainsäädäntöä koskevat rajoitukset säilyvät kaikilta osin ennallaan. Monissa tapauksissa, erityisesti suurempien lainojen kohdalla, olisi edelleen lainansaajan ja luottolaitoksen kannalta käytännöllisempää järjestää tarvittava lisävaluus muuten kuin valtioneuvostonlainsäädäntöä.

Toimiva asuntorahoitusmarkkina on asuntokaupan edellytys. Asuntosäästöjärjestelmän merkitystä lisää se, että ensiasunnon ostajat ovat monissa tilanteissa ratkaisevassa asemassa asuntomarkkinoilla, koska ensiasunnon kauppa voi käynnistää useamman asuntokaupan ketjun. Välilliset myönteiset vaikutukset voivat ulottua myös asuntojen rakentamiseen tai kiinteistönvälitysalaan, tosin vaikutusten kokoluokan ei arvioida olevan kokonaisuudessaan merkittävä.

Sääntelytaakka ja muut kustannukset

Tietojärjestelmien kehittämistarve on lähtökohtaisesti luonteeltaan tavanomainen seuraus luottolaitoksiin kohdistuvissa lainsäädännön muutostilanteissa. Ehdotetut muutokset edellyttävät tavanomaista laajempia muutoksia luottolaitosten tietojärjestelmissä. Luottolaitosten arvioiden mukaan kertaluontoiset kustannukset luottolaitosta kohden olisivat noin 100 000–300 000 euroa riippuen muutosten määrästä. Tietojärjestelmämuutoksiin olisi varattava aikaa noin vuosi ennen lakien voimaantuloa.

Finanssiala toi lausuntokierroksella esille sen, että vaatimus omalla työllä hankituista varoista tulisi poistaa kokonaan tai laissa olisi tarpeellista säätää, ettei pankki valvo varojen alkuperää.

Alaikäisenä tehtyjen talletusten alkuperää koskeva vaatimus on ehdotettu säädettäväksi tavalla, joka on linjassa holhoustoimilain (25 ja 38 §) ja luottolaitoslain (15 luvun 8 §) vajaavaltaisia koskevan sääntelyn kanssa. Luottolaitoksiin kohdistuvat vaatimukset eivät ehdotetun sääntelyn seurauksena muutu tai poikkea siitä, mistä vajaavaltainen muuten voi määrätä. Ehdotetun sääntelyn ei arvioida lisäävään alaikäisten asuntosäästäjien määrää merkittävästi, joten luottolaitoksille tuleva valvontaan liittyvä hallinnollinen taakka on vähäinen. Tarkoituksena on, ettei asuntosäästötilejä avattaisi alaikäisenä kuin poikkeustapauksissa.

Sääntelytaakka lisääntyisi väliaikaisesti myös liittyen edellä kuvattuun luottolaitosten tehtävään informoida asiakkaita uudesta lainsäädännöstä. Yksittäisen luottolaitoksen työmäärä riippuu siitä, millaiset yhteydenpitotavat ja -kanavat sillä on käytössä. Ensiasunnon ostajat ja asuntosäästäjät ovat pääosin sellaisia, joiden on luontevaa hankkia ja vastaanottaa tietoa esimerkiksi pankin verkkosivujen ja mobiilisovellusten kautta. Ehdotetussa lainsäädännössä on pyritty huolehtimaan siitä, ettei se johda yllättäviin tai epäoikeudenmukaisiin lopputuloksiin asiakkaan tai pankin kannalta. Muutokset vaikuttaisivat lähinnä asuntosäästämiseen tai asunnon hankkimiseen liittyvissä taitekohdissa, jolloin asiakas joka tapauksessa ottaa yhteyttä pankkiin. Asiakaskohtainen neuvonta tapahtuisi silloin, kun henkilö haluaa aloittaa säästämisen, hakee asuntolainaa tai on vaihtamassa asuntoa. Asuntolainan hakeminen ja myöntäminen ovat lisäksi paljon neuvontaa vaativia tilanteita riippumatta siitä, sovelletaanko ainoastaan luottolaitoslain ja kuluttajansuojalain säännöksiä vai myös ehdotettuja asuntosäästöjärjestelmää koskevia säännöksiä.

Sääntelytaakka olisi merkityksellinen lähinnä ennen ehdotettujen lakien voimaantuloa, kun sekä tietojärjestelmät että markkinointi- ja muut materiaalit tulevat uudistettaviksi. Pitkällä aikavälillä sääntelystä koitua taakka vähenisi, kun järjestelmä ja lainsäädäntö olisi nykyistä joustavampi ja helpompi ymmärtää. Kokonaisuutena arvioiden esitys vähentää luottolaitoksille tulevaa sääntelytaakkaa.

Vaikutukset julkiseen talouteen

Valtion ASP-lainoihin liittyvät korkotukimenot ovat nousseet vuoden 2022 jälkipuoliskolta alkaen. Kustannukset johtuvat yleisen korkotason noususta, ei ASP-lainsäädäntöön tehdyistä muutoksista. Esityksen tavoitteena ei ole merkittävästi lisätä lainojen luku- tai euromäärää, vaan ensisijaisesti selkeyttää asuntosäästöjärjestelmää asuntosäästäjän, lainansaajan ja luottolaitosten näkökulmasta. Korkotuki- ja valtiontakauslainojen suosion lisääntyminen voisi kuitenkin välillisesti kasvattaa valtion korkotuki- ja takauskorvausriskiä. Ehdotetut muutokset voivat toimia myös siten, että osa asuntosäästäjistä valitsee tavallisen asuntolainan tai pankin tarjoaman maksullisen takauksen, jolloin valtiolle tulevat kustannukset ja niiden riski ovat pienemmät. Jos lainansaaja haluaisi itse vastata valtion korkotukea paremman korkosuojaustuotteen kustannuksista ja ottaa tavallisen lainan, ei valtiolle tulisi lainasta lainkaan korkotukikustannuksia. Kuten tälläkin hetkellä, suurimmat lainat nostettaisiin tavallisina asuntolainoina ja ilman valtiontakautta.

Korkotukea maksetaan kymmenen vuoden ajan lainan myöntämisestä. ASP-korkotukilainan omavastuukorko on 3,8 prosenttia, jonka ylittävästä osasta maksetaan korkotukea 70 prosenttia. Jos korko on 3,8 prosenttia tai sen alle, lainansaajat vastaavat itse korkojen maksusta, eikä korkotukimenoja ei ole lainkaan. ASP-korkotukilainojen yhteismäärä oli 4,5 miljardia vuoden 2023 lopussa. Vuonna 2023 korkotukia maksettiin noin neljä miljoonaa euroa ja kesäkuuhun 2024 mennessä 8,1 miljoonaa euroa. Korkotaso lähti laskuun vuoden 2024 aikana, mikä tulee näkymään korkotukikustannuksissa selvästi vuodesta 2025 alkaen. Vuonna 2026 viitekorkojen ennustetaan olevan alle 3 prosenttia. Kun asuntolainojen marginaalit ovat yleisimmin 0,6–0,8

prosenttia, jää kokonaiskorko korkotukilainoissa alle 3,8 prosentin omavastuun. Näin ollen valtiolla ei olisi vuonna 2026 lainkaan korkotukikustannuksia, vaikka lainamäärät kasvaisivat.

Takauskorvauskustannukset

ASP-lainoista maksetut takaukskorvaukset ovat harvinaisia. Ensiasunnot ostetaan pääosin suurimmista kaupungeista ja kasvukeskuksista, joissa asunnon arvot pysyvät ennallaan tai nousevat laina-aikana. Vaikka lainansaaja tulisi maksukyvyttömäksi, saadaan laina useimmiten maksettua takaisin myymällä asunto. Luottolaitoksilla on asuntoluottoja koskevasta sääntelystä johtuvat varsin tarkat velvoitteet muun muassa asiakkaan maksukyvyn ja asunnon vakuusarvon arvioinnissa. Ensiasunnon ostaminen ja lainan saamisen edellytykset alueilla, joissa asuntojen arvo laskee, ovat samat sekä tavallisella että vastaantulolainalla. Ehdotettuun sääntelyyn valtiontakauksia myönnettäessä sisältyy lisäksi luottolaitoksen erityinen velvoite toimia siten, ettei valtion takaukskorvausriski kasva. Jos luottolaitos laiminlyö tämän tehtävän, takaukskorvaus voidaan jättää maksamatta lainansaajan maksukyvyttömyystilanteessa. Esityksen ei arvioida lisäävän ensiasunnon hankintaan myönnettäviin vastaantulolainoihin sisältyviä valtion takaukskorvausriskejä tai -kustannuksia.

Muista omistusasuntolainoista kuin ASP-lainoista maksettavia takaukskorvauksia on jonkin verran. Omistusasuntolainojen valtiontakauksen määrä oli vuoden 2023 lopussa yli 15 miljardia euroa ja takausvastuun määrä omistusasuntolainoista 1,75 miljardia, ja takaukskorvauksia tulee maksettavaksi myös jatkossa. Ehdotettujen muutosten ei arvioida lisäävän valtiolle tulevien vastaantulolainoista maksettavien takaukskorvausten määrää tai takaukskorvausten riskiä.

Valtiontakauksia otetaan vähemmän kuin aiemmin, mikä on vaikuttanut myös takausmaksujen määrään. Jos maksullisten valtiontakauksen suosio jatkaa laskuaan, on todennäköistä, että takausmaksut eivät vuositasona enää kata takaukskorvauksia. Ehdotus ei sisällä valtiontakauksiin sellaisia muutoksia, jotka kannustaisivat useampia lainansaajia ottamaan maksullisen valtiontakauksen. Ellei takausjärjestelmään tai sen ehtoihin tehdä muutoksia, jotka lisäävät valtiontakauksen ottamista tai takausmaksujen määrää, valtion vuosittaiset takaukskorvauskustannukset ylittävät takausmaksujen määrän todennäköisesti lähivuosina.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, elinoloihin ja viihtyvyyteen

Omistusasumisella ja sen yleisyydellä on vaikutuksia paitsi yksittäisille kuluttajille, myös laajemmin yhdyskuntarakenteeseen. Omistusasumisella on yhteys esimerkiksi väestössä tietyllä alueella tapahtuviin muutoksiin, joka puolestaan vaikuttaa välillisesti useisiin yhdyskuntarakenteen osatekijöihin, kuten kaupungin tai kaupunginosan kaavoitukseen ja palveluihin. Alueen asukkaiden vähäisempi vaihtuvuus ja pidemmät asumisajat ovat yhteydessä suurempaan omistusasuntojen osuuteen alueen asuntokannasta.¹ Kun asuminen samassa asunnossa on pitkäaikaisempaa, kasvaa asukkaan sitoutuminen omaan asuinalueeseen.

¹ Ansala, Laura (2024) [Minne jäädään, missä vain käydään? Asukkaiden vaihtuvuus ja asumisajat Helsingin asuinalueilla](https://kaupunkitieto.hel.fi/minne-jaadaan-missa-vain-kaydaan-asukkaiden-vaihtuvuus-ja-asumisajat-helsingin-asuinalueilla). Kaupunkitieto, Helsinki. Osoitteessa: <https://kaupunkitieto.hel.fi/minne-jaadaan-missa-vain-kaydaan-asukkaiden-vaihtuvuus-ja-asumisajat-helsingin-asuinalueilla>. Viitattu 2.7.2024.

Yksin asuvilla vuokra-asuminen on aiempaa yleisempää sekä nuorissa ikäluokissa että yli 35-vuotiailla.² Omistusasuminen on siis hitaasti vähentynyt. Myös tulotason on havaittu vaikuttavan aiempaa enemmän omistusasumisen yleisyyteen.³ Alueilla, joissa asuntojen hinnat ovat nousseet nopeasti verrattuna tulotasoon, myös keskituloisten on aiempaa vaikeampi ostaa omistusasunto. Ensiasunnon ostamisen tukeminen ylläpitää omistusasumista ja tukee osaltaan hallintaperusteiden monipuolisuutta. Jos omistusasumisen tuella voidaan vaikuttaa siihen, että myös jatkossa esimerkiksi keskituloisilla on pääsy omistusasumiseen, on tällä välillisiä, esimerkiksi segregaatiota hillitseviä ja muita myönteisiä yhteiskunnallisia vaikutuksia.

Jos asuntosäästöjärjestelmän tavoitteet toteutuvat ja asuntosäästäjät saavat säästettyä ensiasuntoon tarvittavan omarahoitusosuuden ja ostettua ensiasunnon, on sillä ympäristöministeriön kyselyn perusteella merkitystä oman asunnon hankkineille myös oman kodin ja tarpeiden mukaisen vakaan asunnon kautta. Useat vastaajat kertoivat, että syy asua nimenomaan omistusasunnossa on se, että omaan asuntoon voi vaikuttaa enemmän kuin vuokra-asuntoon sekä omistusasumisen vakaus ja pysyvyys. Vastauksissa toistui myös mahdollisuus kunnostaa tai sisustaa asuntoa oman maun mukaiseksi. Myös vuoden 2022 Asukasbarometrin mukaan omistusasujat olivat vuokra-asukkaita tyytyväisempiä sekä asuntoonsa että asuinalueeseensa.⁴ Omistusasumisella ja toimivalla omistusasunnon hankkimista tukevalla järjestelmällä on siten välillisiä vaikutuksia myös asukkaiden viihtyvyyteen ja elinoloihin. Järjestelmä myötävaikuttaa osaltaan siihen, että kotitaloudet voivat järjestää asumisen omien tarpeidensa ja toiveidensa mukaisesti.

Vaikutukset perus- ja ihmisoikeuksiin

Ehdotettava lainsäädäntö ei sisällä sellaisia yksityiskohtia, joilla olisi välittömiä tai merkittäviä vaikutuksia yhdenvertaisuuteen. Säästämisen ikärajoilla rajattaisiin edelleen vähäisessä määrin sitä, kuka voi aloittaa säästämisen. Jokaisella olisi mahdollisuus aloittaa asuntosäästäminen viimeistään 18-vuotiaana. Lainansaantia ei olisi sidottu ikään, kansalaisuuteen tai esimerkiksi tiettyyn oleskelulupatyyppiin Suomessa. Asuntosäästöjärjestelmän avulla voisi säästää ja ensiasunnon voisi hankkia jokainen, joka haluaa ja jolla on siihen taloudelliset edellytykset.

Nykyisessä ASP-lainsäädännössä aviopuolisot ovat tietyissä tilanteissa paremmassa asemassa kuin avopuolisot. Aviopuolisot voivat aloittaa yhdessä asuntosäästämisen, vaikka toinen puolisoista olisi jo täyttänyt 45 vuotta, ja jos asunto siirtyy uudelle omistajalle avio-oikeuden nojalla, korkohyvityksen maksamista jatketaan. Ehdotetussa laissa pyritään sääntelemään asuntosäästämistä ja laina-aikana tapahtuvia muutostilanteita siten, että siviilisäädylly tai asuntosäästäjien tai lainansaajien keskinäisellä suhteella ei olisi merkitystä. Toisen henkilön olisi missä tahansa vaiheessa mahdollista liittyä asuntosäästösopimukseen riippumatta iästä ja liittyvän henkilön suhteesta asuntosäästäjään, mikä niin ikään lisäisi yhdenvertaisuutta. Tämä

² Kaupunkitietopalvelut. [Asuntokunnat ja asunnon hallintaperuste](https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/asuminen/asuntokunnat/asuntokunnat-ja-asunnon-hallintaperuste). Osoitteessa: <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/asuminen/asuntokunnat/asuntokunnat-ja-asunnon-hallintaperuste>. Viitattu 2.7.2024.

³ Saikkonen, Paula & Hannikainen, Katri & Kauppinen, Timo & Rasinkangas, Jarkko & Vaalavuo, Maria 2018. [Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregaatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla](#). Terveiden ja hyvinvoinnin laitos. Raportti 2/2018, s. 80.

⁴ [Asukasbarometri 2022 – Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä](#). Suomen ympäristökeskuksen raportteja 29/2023, s. 46–48.

parantaisi esimerkiksi avoliitossa olevien puolisoitten asemaa verrattuna aiempaan ja lisäisi asuntosäästämisestä kiinnostuneiden pariskuntien yhdenvertaisuutta.

Ehdotettava lainsäädäntö ei sisällä muutoksia, joilla olisi suoria vaikutuksia sukupuolten väliseen tasa-arvoon. Edellä jaksossa Lainan myöntäminen on tarkasteltu ASP-lainojen sukupuolijakaumaa lainansaajan iän ja asunnon sijainnin mukaan. Erot sukupuolten välillä selittyvät todennäköisesti muilla tekijöillä kuin ASP-järjestelmän tai lainsäädännön yksityiskohdilla. Voidaan arvioida, että asuntoon säästämiseen kannustaminen tarjoaa vaihtoehdon ja voi vaikuttaa jonkin verran erityisesti niihin, jotka eivät ole kiinnostuneet muusta sijoittamisesta, esimerkiksi osakkeista tai rahastoista. Naiset ovat perinteisesti olleet vähemmän aktiivisia sijoittajia kuin miehet, tosin ero on viime vuosina pienentynyt. Koska omistusasunto on usein merkittävä varallisuuserä, ensiasunnon oston tukeminen voi tasata sekä ikäryhmien että sukupuolten välistä varallisuuseroa.

Jokaisen oikeus asuntoon ja asumisen omatoiminen järjestäminen

Asuntosäästöjärjestelmä ja asuntolainojen valtiontakaus toteuttaa perustuslaissa säädettyä julkisen vallan tehtävää tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Ensiasunnon ostaja on muita asunnonostajia taloudellisesti heikommassa asemassa, jos hänellä ei ole vielä asuntoihin liittyvää tai muuta varallisuutta. Asuntosäästöjärjestelmä tukee suunnitelmallista ja tavoitteellista säästämistä ja helpottaa sitä kautta ensiasunnon ostamista. Asuntosäästö- ja valtiontakausjärjestelmään sisältyvät kannusteet ja tuki ovat merkityksellisimpiä niille, joiden ei ole mahdollista tukeutua taloudellisesti esimerkiksi varakkaisiin vanhempiin ensiasuntoa hankittaessa. Asuntosäästäminen mahdollistaa omistusasuntoon kiinni pääsemisen myös niille, jotka säästävät asuntoon tarvittavan omarahoituksen kokonaan itse. Käytännössä järjestelmä kohdentuu pääosin taloudellisesti verrattain vakaassa asemassa oleville omistusasumisesta kiinnostuneille. Tuen kohdentumista oikein niille, joilla on suurin tarve, voidaan parantaa säilyttämällä muita ensiasuntolainoja suurempi vähintään 10 prosentin omarahoitusosuus, 25 vuoden enimmäislaina-aika ja asuntosäästämisen aloittamisen alaikäraja. Näin sellaiset henkilöt, joilla on valmiiksi varallisuutta tai paremmat taloudelliset edellytykset ja lainantarve suuri, rahoittaisivat ensiasunnon ostamisen muuten kuin ehdotetussa laissa tarkoitetulla vastaantulolainalla.

Vaikutukset henkilötietojen suojaan

Valtiokonttorin korkotukiin ja valtiontakauksiin liittyviä tehtäviä ei ole mahdollista toteuttaa ilman henkilötietojen käsittelyä. Lisäksi henkilötietoja käsitellään silloin, kun korkotukilaina siirretään toiseen luottolaitokseen. Esitykseen sisältyy nykyistä täsmällisemmät tiedonsaantioikeuksia ja henkilötietojen käsittelyä ja sen käyttötarkoitusta koskevat säännökset. Ehdotetut muutokset parantaisivat henkilötietojen suojaa selkeyttämällä oikeustilaa. Valmistelussa on otettu huomioon EU:n asetuksen luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta (yleinen tietosuojasetus) 5 artiklassa säädetty henkilötietojen käsittelyä koskevat periaatteet. Ehdotus sisältää nykyistä tarkemmat Valtiokonttorin tiedonsaantioikeudet, jotka ulottuvat ainoastaan sellaisiin tietoihin, jotka ovat olennaisia viranomaisen laissa säädettyjen tehtävien kannalta. Näin varmistettaisiin kerättävien tietojen minimointi sekä se, että henkilötietojen käsittely tapahtuu lainmukaisesti, asianmukaisesti ja rekisteröidyn kannalta läpinäkyvästi. Luottolaitosten velvollisuus käyttää tietojen siirrossa teknistä rajapintaa varmistaa sen, että tiedot siirtyvät täsmällisinä ja sisällöltään oikeina ja eheinä.

Valtiokonttorin luottolaitokselta saamat lainansaajan ja lainan tiedot säädettäisiin salassa pidettäviksi. Kun tietyt tiedot olisivat erityislailla säädetty salassa pidettäviksi, poistuisi tarve arvioida yksittäisten tietojen julkisuutta, mikä parantaa henkilötietojen käsittelyn turvallisuutta ja johdonmukaisuutta. Yksittäisen lainansaajan kannalta esitykseen sisältyvien muutosehdotusten vaikutukset henkilötietojen suojaan eivät olisi merkittäviä, sillä Valtiokonttori viranomaisena noudattaa jo yleistä tietosuojasetusta ja henkilötietoihin liittyvää kansallista lainsäädäntöä. Henkilötiedot ovat ainoastaan sellaisten virkahenkilöiden saatavilla, joilla on työtehtäviensä edellyttämä tarve ja oikeus saada pääsy tietoihin.

Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

15-vuotiaalle säädettäisiin mahdollisuus tallettaa asuntosäästötilille omalla työllä ansaittujen varojen ohella myös muita varoja, joista hänellä on oikeus määrätä. Säännös vastaa holhoustoimilain ja luottolaitoslain vajaan osan koskevaa sääntelyä. Vaikutuksen arvioidaan olevan vähäinen, sillä alaikäisiä asuntosäästäjiä on vain vähän, eikä määrän arvioida nousevan merkittävästi. Lisäksi nuorilla on vain vähän sellaisia varoja, joista heillä on oikeus määrätä. Yksittäisten nuorten kohdalla merkitys voi olla periaatteellisesti suurempi, jos asuntosäästämiseen liittyy voimakas oma motivaatio hallita omaa taloutta ja määrätä omista varoista. ASP-lainsäädännön uudistus ja sen yhteydessä käyty julkinen keskustelu voi lisätä sekä alaikäisten että heidän huoltajiensa kiinnostusta järjestelmää ja säästämistä kohtaan. Vaikka asuntosäästäminen ei ole ajankohtaista suurimmalle osalle nuorista, voidaan heitä kannustaa muihin, mahdollisesti paremmin tuottaviin ja joustaviin säästömuotoihin.

Lainan alueellisten enimmäismäärien soveltaminen vain korkotukilainaa myönnettäessä parantaisi lisää tilaa tarvitsevien, erityisesti lapsiperheiden, mahdollisuuksia hyödyntää aiemmin myönnettyä korkotukilainaa asunnonvaihtotilanteessa. Muuttaminen alemman enimmäismäärän alueelle ei enää tarkoittaisi korkotukilainan lyhentämistä, jolloin tarve muulle rahoitukselle vähenee ja asunnonvaihtajalle tulevat kulut ovat pienemmät. Muutoksella tuettaisiin perheiden mahdollisuuksia hankkia tarpeitaan vastaava asunto, millä olisi myönteisiä vaikutuksia lapsiin ja nuoriin.

Vaikutukset viranomaisiin

Ehdotetussa uudistuksessa ASP- ja valtiontakausjärjestelmän säännöksiä täydennettäisiin Valtiokonttorin soveltamis- ja ratkaisukäytännön mukaiseksi. Lainsäädännön uudistaminen kokonaisuudessaan edellyttäisi Valtiokonttorin ohjeiden ja muun materiaalin, esimerkiksi verkkosivujen päivittämistä. Yksittäisten kuluttajien neuvonta ja ohjaus tapahtuisi käytännössä luottolaitoksissa. Valtiokonttorin on tarpeellista tukea luottolaitoksia siinä, että ehdotetut lainsäädäntömuutokset tavoittavat asuntosäästäjät ja ensiasunnon ostoa harkitsevat. Pitkällä aikavälillä neuvonnan ja ohjauksen tarve vähenisi, kun asuntosäästö- ja valtiontakausjärjestelmä olisi kuluttajan ja lakeja soveltavien luottolaitosten näkökulmasta nykyistä selkeämpi. Valtiokonttorissa uudesta lainsäädännöstä johtuvat muutokset pystytään hoitamaan nykyisellä henkilöstöllä.

Finanssivalvonnan tehtäviin lisättäisiin korkotukilainoista perittävien maksujen ja kulujen valvonta. Valvontaa ei tehtäisi jatkuvasti, vaan Finanssivalvonnan harkinnan ja tarpeen mukaan, jos esimerkiksi lainansaajilta tulisi viestiä siitä, että luottolaitoksen perimät kulut tai maksut korkotukilainoista ylittävät muista vastaavista lainoista veloittavat kulut. Koska kyse ei olisi jatkuvaluonteisesta valvonnasta, myös Finanssivalvonta pystyisi hoitamaan tehtävää nykyisellä henkilöstöllä. Valvontatehtävän myötä Finanssivalvontaan voi kuitenkin ohjautua nykyistä

enemmän korkotukilainoja ja niiden kustannuksia koskevia lainansaajien ja muiden kuluttajien yhteydenottoja.

Tiedonhallinnan muutokset

Viranomaisten tehtäviä ja niihin liittyviä tiedonsaantioikeuksia tarkennettaisiin. Luottolaitokset luovuttavat tiedot Valtiokonttorille tälläkin hetkellä käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää, joka lainsäädännössä ehdotetaan korvattavaksi käsitteellä tekninen rajapinta. Myös korkohyvityshakemus liitteineen toimitettaisiin Valtiokonttorille käyttäen teknistä rajapintaa, minkä tarkoituksena on varmistaa sujuva ja virheetön tiedonsiirto. Muutoksilla ei olisi merkittäviä vaikutuksia tiedonhallintaan Valtiokonttorissa.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asuntosäästämisen aloittamisen ikärajat

Esityksen valmistelussa lähtökohtana oli asuntosäästämisen alaikärajan poistaminen. Myös lausuntokierroksella alaikärajan poistamiseen suhtauduttiin pääosin myönteisesti. Valmistelun edetessä todettiin, että alaikärajan poistuminen muuttaisi merkittävästi asuntosäästöjärjestelmän perusajatusta tukea säästämistä nimenomaan omaan asuntoon. Alaikärajan poistaminen liittyy toiveeseen, että vanhemmilla ja muilla läheisillä olisi mahdollisuus tallettaa alaikäisen ASP-tilille. ASP-tilin voisi siis avata jo vauvana, jolloin säästäminen ei enää perustuisi ensiasunnon ostajan omaan tarpeeseen tai tavoitteeseen tulevasta omistusasunnosta. Asuntosäästäminen yleistyisi, mutta säästäjänä ei olisi enää ensiasunnon ostaja itse. Valtion tuen oikean kohdentumisen kannalta ei ole perusteltua tukea ensisijaisesti niitä ensiasunnon ostajia, joilla on mahdollisuus saada tukea omilta läheisiltään. Jos alaikäraja poistettaisiin ja muilla henkilöillä kuin asuntosäästäjällä itsellään olisi mahdollisuus tehdä talletuksia, kannustettaisiin lapsen läheisiä tallettamaan varoja tilille, vaikka esimerkiksi tuoton kannalta on olemassa parempiakin vaihtoehtoja. ASP-tilin avaamisella ja sille tallettamisella ei voida myöskään varmistaa sitä, että talletetut varat käytetään asunnon hankkimiseen. Asuntosäästötilin haltijalla on oikeus nostaa talletetut varat 18 vuotta täytettyään, jolloin asuntosäästösopimus purkautuu.

Asuntosäästämisen aloittamisen nykyisellä 44 vuoden yläikärajalla ei ole juuri merkitystä. Ikäraja on liian korkea kannustaakseen aloittamaan säästämisen ajoissa. Vanhemmissa ikäluokissa asuntosäästäminen on vähäistä ja säästämisen aloittaminen harvinaista enää nelikymppisenä. Yläikäraja olisi mahdollista laskea esimerkiksi 30 vuoteen, jolloin se tukisi nykyistä paremmin pitkäaikaisen säästämisen tavoitetta. Ikärajan lasku toisi asuntosäästöjärjestelmän lähemmäs alkuperäistä ajatusta siitä, että nimenomaan nuorten omistusasumista pyritään tukemaan. Ikärajan laskeminen kuitenkin vaikeuttaisi sellaisten ensiasunnon ostajien tilannetta, jotka ovat syystä tai toisesta joutuneet keskeyttämään säästämisen aiemmin ja joiden asuntosäästötili on purkautunut. Säästämisen aloittaminen uudelleen yli 30-vuotiaana ei enää onnistuisi. Näin ollen ikärajan laskeminen rajoittaisi osan ensiasunnon ostajista mahdollisuuksia.

Osake- ja rahastosäästämisen yhdistäminen asuntosäästämiseen

Valmistelun aikana kuulemisissa esitettiin ajatus asuntosäästämisen ja osake- tai rahastosäästämisen yhdistämisestä. Osakesäästämisen ja asuntosäästämisen keskeinen ero on riskissä. Osakesäästämiseen kuuluu mahdollisuus korkeampiin tuottoihin, mutta samalla myös riski menettää sijoittamansa varat. Asuntosäästötilillä korkotuotto on aina yhden prosentin. Lisäksi talletuksille maksetaan 2–4 prosentin lisäkorko noin viiden vuoden ajalta.

Asuntosäästötilillä talletusten arvoa heikentää inflaatio, varsinkin jos säästöaika on pitkä ja talletuksia tehdään paljon. Riskiä talletusten menettämisestä asuntosäästämiseen ei sisälly.

Osakkeiden arvo voi vaihdella paljon ja nopeasti. Näin ollen osakesäästämisen riskit voisivat toteutua osan asunnonostajista kohdalla juuri silloin, kun asunnon ostaminen olisi ajankohtaista. Sopiva asunto voi tulla vastaan tai asunnontarve voi elämäntilanteesta johtuen muuttua yllättäen riippumatta osakesäästöjen sen hetkisestä arvosta. Osakesäästäminen soveltuisi erityisen huonosti säästämiseen ensiasuntoa varten, sillä ensiasunnon ostajan asuntosäästöt voivat olla ainoa asuntoon käytettävä oma varallisuus.

Erilaisten riskien ja tuotto-odotusten vuoksi talletuksille maksettavaan korkoon ja lisäkorkoon perustuva asuntosäästömalli olisi myös käytännössä vaikea yhdistää osakesäästämiseen. Koron tai lisäkoron maksaminen talletusten lisäksi myös osakkeisiin sijoitetuille varoille ei olisi päällekkäisyyden vuoksi perusteltua. Kun tavoitteena on nykyistä yksinkertaisempi ja selkeämpi asuntosäästämiseen kannustava malli, ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa eri säännöksiin tai kannustemekanismeihin perustuvaa monimutkaisempaa järjestelmää.

Osakesäästämisen tuotot eivät nykyisen lainsäädännön mukaan ole verovapaita, kuten asuntosäästötalletuksille maksettava korot ja lisäkorot. Verolait kuuluvat valtionvarainministeriön toimialaan. Kuten aiemmin käytössä olleesta varainsiirtoverovapaudesta ensiasunnon ostajille, myös osakesäästötiliin liittyvästä verovapaudesta olisi mahdollista säätää verolaeissa.

Vaikka asunto- ja osakesäästötiliä ei yhdistettäisi, voisi ensiasunnon hankkimista suunnitteleva henkilö jatkossakin valita, haluaako hän säästää asuntosäästötilille, osakkeisiin tai rahastoihin vai molempiin. Säästö- ja sijoitusmuotojen yhdistäminen on mahdollista jo tällä hetkellä siten, että asuntosäästäjä siirtää osan talletuksista asuntosäästötilille ja osan osakesäästö- tai arvo-osuustilille tai rahastoon. Kun asunnonosto tulee ajankohtaiseksi, osake- ja rahasto-omistukset voi myydä, varat nostaa ja joko siirtää asuntosäästötilille tai käyttää lisäsäästöinä asunnon rahoittamiseen.

Mahdollisuus nostaa varoja asuntosäästötililtä

Finanssiala ry ehdotti lausuntokierroksella, että asuntosäästäjällä pitäisi poikkeustilanteissa olla mahdollisuus nostaa varoja asuntosäästötililtä ilman, että asuntosäästösopimus purkautuu. Asuntosäästäjän näkökulmasta tämä olisi nykyistä ja ehdotettua joustavampi sääntelyratkaisu. Toisaalta nostomahdollisuus todennäköisesti heikentäisi sitoutumista säästämiseen, kun kynnys nostaa asuntoa varten säästettyjä varoja olisi matalampi. Poikkeussäännöksen lisääminen tekisi myös jo valmiiksi verrattain vaikeaselkoisesta sääntelystä monimutkaisempaa. Säättäminen yksiselitteisesti niistä tilanteista, joissa nostomahdollisuutta voisi käyttää, olisi käytännössä monin tavoin joustamatonta. Etukäteen olisi vaikea tunnistaa kaikkia riittävän poikkeuksellisia tilanteita, joissa säännöstä sovellettaisiin.

Säästöaika ja omarahoitusosuus

Vastaantulolainan saamiseksi ehdotetaan vähintään 20 kuukausittaisen talletuksen tekemistä. Vaihtoehtona olisi edellyttää esimerkiksi 24 talletuksen tekemistä, mikä vastaisi teknisesti alkuperäistä kahden vuoden säästöaikaa. Käytännössä vaadittava säästöaika pitenis vähän yli 18 kuukaudesta vähän yli 22 kuukauteen eli neljällä kuukaudella. Säästöajan pidennys olisi merkittävä sellaisille asuntosäästäjille, jotka ovat suunnitelleet tekevänsä vain vaaditun vähimmäismäärän talletuksia ja ostavansa ensiasunnon mahdollisimman nopeasti. Ehdotettu 20

kuukauden säästöaika vastaa paremmin nykyistä kahdeksan vuosineljänneksen säästöaikaa, millä on merkitystä, jotta ehdotettua lakia voitaisiin soveltaa mahdollisimman laajasti myös ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin.

Luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan asuntolainan määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Ensiasunnon hankintaa varten otetun lainan määrä saa olla enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta. ASP-korkotukilainaan tällä hetkellä vaadittava 10 prosentin omarahoitusosuus vastaa siten asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta, kun taas ensiasuntoon voi saada niin sanotun tavallisen asuntolainan jo 5 prosentin omarahoitusosuudella. Jos asuntosäästäjä saa säästettyä vähintään vaaditun 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta, hän saa asuntosäästöjärjestelmään sisältyvät edut, lisäkoron, mahdollisuuden korkotukilainaan sekä maksuttoman valtiontakauksen. Suuremmat säästöt lisäävät asunnonostajan valinnanvaraa sopivan asunnon löytämisessä, pienentävät lainantarvetta, keventävät ensiasunnon ostajan velanhoitorasitusta ja vähentävät korkoriskiä. Pitkäjänteinen säästäminen on luotonantajalle osoitus lainansaajan oman talouden hallinnasta ja maksukyvyistä. Lisäksi 10 prosentin omarahoitusosuus vähentää tarvetta valtiontakaukselle ja pienentää sitä kautta myös valtion takausriskiä.

Valmistelun aikana Finanssiala ry ja useat muut sidosryhmät ja lausunnonantajat esittivät, että myös vastaantulolainaan vaadittavaa omarahoitusosuutta tulisi laskea joko koko Suomessa tai kasvukeskuksissa, esimerkiksi Helsingissä. Jos asuntosäästöjärjestelmän omarahoitusosuus laskettaisiin 5 prosenttiin, kasvaisi lainantarve vastaavasti enimmillään 95 prosenttiin asunnon hankintahinnasta. Asuntosäästöjärjestelmän tavoitteista ensiasunnon ostamisen helpottuminen korostuisi ja pitkäaikaisen säästämisen merkitys puolestaan vähenisi. Suurempi lainamäärä lisäisi lainansaajan velanhoitorasitusta sekä kuukausittain että koko laina-ajalla. Se myös todennäköisesti pidentäisi laina-aikaa. Valtion näkökulmasta suuremmat lainamäärät merkitsisivät enemmän korkotukikuluja ja lisääntyviä riskejä takauskorvauksista.

Vaaditulla 10 prosentin omarahoitusosuudella on vaikutusta erityisesti kasvukeskuksien keskihintaisilla ja kalliilla alueilla, joilta asunnon hankkiminen vastaantulolainalla edellyttää vuosien suunnitelmallista säästämistä riittävän korkeilla säästösummilla. Lausuntokierroksella ehdotettiin myös omasäästöosuuden laskemista niissä kunnissa, joissa asuntojen hinnat ovat korkeimmat. Tämä vaihtoehto tekisi järjestelmästä monimutkaisen ja vaikean hallinnoida ja heikentäisi järjestelmän ennakoitavuutta säästämisen jo aloittaneiden näkökulmasta.

Asuntosäästöjärjestelmän tavoitteena on helpottaa ensiasunnon ostoa ja kannustaa suunnitelmalliseen ja tavoitteelliseen säästämiseen. Asuntosäästäjä voi halutessaan käyttää asuntosäästötilille tallettamansa varat ensiasunnon ostoon jo ennen kuin 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta on säästetty. Järjestelmän yleinen tavoite täyttyy, jos ensiasunnon rahoitus järjestyy ja asunnonostaja saa hankittua tarpeitaan vastaavan asunnon. Ensiasunnon hankintaa varten myönnetyn lainan nostaminen tavallisena asuntolainana on hyväksyttävä vaihtoehto myös asuntosäästöjärjestelmän tavoitteiden näkökulmasta silloin, kun se palvelee ensiasunnon ostajan tarpeita.

Asuntosäästöpalkkio ja asuntosäästötilin automaattinen sulkeutuminen

Valmistelussa arvioitiin alustavasti myös olisiko tarpeen säätää asuntosäästötilin automaattisesta sulkeutumisesta. Sulkeutuminen olisi hyödyllistä niissä tilanteissa, kun tiliä ei enää tarvita, lähinnä silloin, kun asuntosäästäjä on tilin avaamisen jälkeen hankkinut asunnon rahoittamalla sen esimerkiksi perintönä saaduilla varoilla tai toisen luottolaitoksen myöntämällä lainalla. Asuntosäästötili olisi luottolaitoksen näkökulmasta tarpeellista saada suljettua, koska

koron maksaminen jatkuu tilin sulkeutumiseen saakka. Lausuntopalautteen perusteella todettiin, että tilin automaattiseen sulkeutumiseen liittyy asuntosäästäjän kannalta riskejä, jotka merkittävästi vaikuttaisivat asuntosäästäjän oikeuksiin. Automaattisesta sulkeutumisesta olisi mahdollista säättää, mutta ottaen huomioon siihen liittyvät riskit ja soveltuvien tilanteiden harvinaisuus, ei automaattisesta sulkeutumisesta ehdoteta säädettäväksi.

Lisäksi arviointiin sitä, olisiko mahdollista ottaa uudelleen käyttöön asuntosäästöpalkkio. Palkkio olisi valtion varoista maksettava summa asuntosäästäjälle asunnon oston yhteydessä. Asuntosäästöpalkkio kaikille vastaantulolainan nostajille lisäisi järjestelmästä valtiolle tulevia kuluja. Jos vastaantulolainoja nostettaisiin vuosittain noin 7 500 ja asuntosäästöpalkkio 3 000 euroa, palkkioita maksettaisiin 22,5 miljoonaa. Voimassa olevan lain mukainen lisäkorko toimii tällä hetkellä asuntosäästöpalkkion tavoin, kun talletuksille maksettava lisäkorko voi olla esimerkiksi useita tuhansia euroja. Asuntosäästöpalkkiosta on mahdollista säätää myös myöhemmin, jos tilanne esimerkiksi asuntomarkkinoilla katsotaan sellaiseksi, että väliaikaisella palkkiolla voitaisiin tukea ensiasunnon ostajia ja asuntokauppaa, kuten tehtiin vuosina 2009–2011 (Laki asuntosäästöpalkkion maksamisesta vuosina 2009–2011).

Pidempi laina-aika

Valmistelussa arvioitiin myös enimmäislaina-ajan pidentämistä esimerkiksi 30 vuoteen. Tätä ei kuitenkaan nähty perusteltuna lainansaajan kannalta tai välttämättömänä asuntosäästöjärjestelmän toimivuuden näkökulmasta. Asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat kasvaneet vuodesta 2016 alkaen. Valtaosa (noin 78 %) kaikkien asuntolainojen takaisinmaksuajoista myöntöhetkellä oli vuoden 2023 lopussa silti enintään 26 vuotta ja keskimäärin uusien asuntoluottojen takaisinmaksuaika oli 22,5 vuotta. Uusien ensiasuntolainojen keskimääräiset takaisinmaksuajat ovat hiukan pidempiä, noin 24,8 vuotta. Ensiasunnonostajista noin joka viides nostaa lainan, jonka takaisinmaksuaika on 26 vuotta tai enemmän. Ensiasuntoa varten nostettujen asuntolainojen takaisinmaksuaikaan vaikuttavat osaltaan nykyisen ASP-järjestelmän rajoitukset, koska osa ensiasuntolainoista myönnetään ASP-lainana. ASP-lainojen osuus ensiasuntolainoista on viime vuosina ollut enimmillään 25 prosenttia. Koska kaikkien ensiasuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika ei ylitä 25 vuotta, voidaan arvioida, ettei ensiasunnon ostajilla yleisesti ole tarvetta saada nykyistä pidempiä laina-aikoja.

Pidempi laina-aika jakaa velanhoitorasituksen useammaksi vuodeksi, mutta kokonaisuutena laina tulee sitä kalliimmaksi, mitä pidempi sen kesto on. Lisäksi vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriski kasvaa pidemmän takaisinmaksuajan myötä. Asuntolainan enimmäislaina-aikaan tarvittava jousto voidaan toteuttaa säätämällä mahdollisuudesta lyhennysvapaisiin. Myös ehdotetut joustavammat lyhennysvapaat pitkittävät takaisinmaksua ja kasvattavat kokonaisvelkaantuneisuutta sekä koko laina-ajan korkomenoja. Edellä on arvioitu myös omarahoitusosuuden pienentämisen vaikutuksia. Suurempi omarahoitusosuus vähentää lainantarvetta ja siten myös lyhentää lainan takaisinmaksuaikaa.

Taulukossa 4 on vertailtu 200 000 euron hintaisen asunnon lainaa 5 ja 10 prosentin omarahoitusosuudella ja 25 ja 30 vuoden laina-ajalla. Esimerkissä lainan korko koko laina-aikana on 4,5 prosenttia, eikä siinä ole otettu huomioon korkotukea. Jos laina-aika on 25 vuotta ja säästöjä 20 000 euroa, lainan kuukausierä on noin 1 000 euroa. Laina-ajan pidentäminen 30 vuoteen ja 10 000 euron säästöt laskisivat kuukausierää 37 eurolla. Pienempi omarahoitusosuus pitkällä laina-ajalla vaikuttaisi merkittävästi lainan kokonaiskustannuksiin, jotka olisivat 47 000 euroa suuremmat kuin 25 vuoden laina-ajalla ja 10 prosentin omarahoitusosuudella. Korkotaso

vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka paljon lainan kokonaiskustannukset nousevat pidemmällä laina-ajalla.

Taulukko 4. Lainan takaisinmaksuajan ja omarahoitusosuuden vaikutus lainan kokonaiskustannuksiin.

	Laina-aika 25 vuotta, oma rahoitus 10 %	Laina-aika 30 vuotta, oma rahoitus 5 %
Asunnon hinta	200 000	200 000
Säästöt	20 000	10 000
Lainan määrä	180 000	190 000
Lainan korko	4,5 %	4,5 %
Lainan kuukausierä	1 000 euroa	963 euroa
Arvioidut kokonaiskustannukset	301 000	348 000

Alueellisten enimmäismäärien muuttaminen

Korkotukilainan alueellisista enimmäismääristä luopuminen ja yhdestä enimmäismäärästä säättäminen yksinkertaistaisi asuntosäästöjärjestelmää lainansaajan näkökulmasta ensimmäistä asuntoa hankittaessa. Lainan koon määräytyminen lainansaajan maksukyvyyn ja ostettavan asunnon perusteella olisi nykyistä selvempää. Alueellisista enimmäismääristä luopuminen merkitsisi sitä, että joillakin asunnon ostajilla olisi parempi mahdollisuus rahoittaa tarpeitaan vastaava asunto kokonaan korkotukilainalla. Vaikutus olisi suurin niiden kohdalla, jotka vaihtavat ASP-lainalla rahoitetun asunnon toiseen kalliimmalla alueella tai hankkivat nykyistä enimmäismäärää kalliimman asunnon sellaiselta alueelta, jolla enimmäismäärät eivät ole nousseet yhtä nopeasti kuin asuntojen hinnat.

Suurimpaan osaan ensiasunnon ostajista tai heille myönnettäviin asuntolainoihin yksi enimmäismäärä ei vaikuttaisi, sillä heillä ei ole tarvetta nostaa enimmäismäärää lainaa. Kalleimmat asunnot ohjautuisivat rahoitettaviksi muulla kuin vastaantulolainalla. Lisäksi valtiontakausta koskevat rajoitukset rajoittaisivat lainan myöntämistä valtiontakauslainana. Muutoksella voisi olla myös jonkin verran viestinnällistä vaikutusta. Alueellisista enimmäismääristä luopuminen voisi vaikuttaa siten, että tietoisuus valtion tuesta ensiasunnon ostoa varten lisääntyy ja asuntosäästämisen ja vastaantulolainojen suosio kasvaa. Aiempaa alueellista enimmäismäärää korkeampi yhtenäistetty enimmäismäärä voisi myös luoda odotuksia itselle myönnettävästä lainasta, jota ei kuitenkaan automaattisesti myönnetä enimmäismääräisenä.

Jos korkotukilainan enimmäismäärä olisi sama koko maassa, lainaa olisi mahdollista saada samoin perustein riippumatta asunnon sijaintikunnasta. Tämä lisäisi eri puolilla Suomea asuvien yhdenvertaista kohtelua sekä lainaa myönnettäessä että asunnonvaihtotilanteissa. Lausuntokierroksen perusteella osa sidosryhmistä oli huolissaan siitä, että yksi enimmäismäärä kaikille alueille olisi yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallinen esimerkiksi Helsingissä asuvien näkökulmasta. Valtioneuvoston asetuksella säädettävä enimmäismäärä olisikin tarkoituksenmukaista pitää sellaisella tasolla, että se seuraisi asuntojen hintakehitystä kasvukeskuksissa, joista ensiasunnot yleisemmin hankitaan. Yksittäisessä tapauksessa laina ei kuitenkaan määräytyisi alueen hintatason tai enimmäismäärän perusteella. Ensiasunnon ostajan olisi joka tapauksessa etsittävä maksukykyynsä ja tarpeisiinsa nähden sopiva asunto. On yleistä,

että ensiasunnon kohdalla sijaintia, kokoa tai muita ominaisuuksia koskevista toiveista on tingittävä riippumatta siitä, missä kunnassa ostettava asunto sijaitsee.

Alueellisista korkotukilainan enimmäismääristä luopuminen lisäisi osan lainoista euromääriä ja mahdollisesti useampi voisi kokonaan rahoittaa ensiasunnon korkotukilainalla. Alueellisten enimmäismäärien poistaminen voisi lisätä pitkällä aikavälillä valtion korkotukimenoja, joiden kuitenkin arvioidaan olevan kohtuullisia ja muihin korkotukiin verrattuna maltillisia. Kustannukset riippuisivat pääosin korkotasosta. Jos korkotaso on korkea, kustannuksiin vaikuttaisi myös ASP-järjestelmän suosio ja nykyisiä enimmäismääriä suurempien lainojen määrän lisääntyminen. Uusia ASP-lainoja on otettu viime vuosien aikana keskimäärin yli 600 miljoonalla eurolla vuodessa. Vaikutukset rajoittuvat yleiseen ASP-lainojen määrän kasvuun ja aiemmat lainan enimmäismäärät ylittävään lainan määrään. Suurempia korkotukilainoja nostettaisiin varsinkin niillä alueilla, joissa enimmäismäärät ovat jääneet jälkeen asuntojen hintatasosta. Tämä lisäisi valtion korkotukimenoja, mutta ainoastaan siinä tapauksessa, että korot olisivat samaan aikaan korkealla tasolla ja ylittäisivät omavastuukoron määrän.

Hintatasoon nähden korkea enimmäismäärä ei ASP-tilastojen perusteella johda asuntojen hintojen nousuun. Esimerkiksi Vantaalla korkotukilainan enimmäismäärä on sama kuin Espoossa, mutta asuntojen hinnat merkittävästi vähemmän. Myöskään korkeiden hintojen alueella korkea enimmäismäärä ei määritä lainojen kokoa. Helsingissä 85 prosenttia ASP-lainansaajista nostaa lainan, joka on vähemmän kuin enimmäismäärä. Vuosina 2021–2023 koko maassa yhden lainansaajan ASP-lainoista noin 25 prosenttia otettiin enimmäismääräisinä, mutta alueellinen ja ajallinen vaihtelu on ollut suurta. Lisäksi korkotukilainojen enimmäismääriä korotettiin vasta 1.4.2024, joten tarve saada enimmäismäärä lainaa on todennäköisesti jo vähentynyt vuosiin 2021–2023 verrattuna. Suurimmalla osalla paikkakunnista enimmäismäärän muutoksilla ei olisi vaikutusta lainojen kokoon, eikä näin ollen myöskään valtion korkotukikustannuksiin edes korkeiden korkojen aikana. Nostettujen lainojen määriä rajoittavat joka tapauksessa lainansaajaa, maksukykyä ja lainan vakuutta koskevat edellytykset. Pankit arvioivat riskitason ja sopivan lainan enimmäismäärän lainaa myönnettäessä.

Korkotukien muodossa valtiolle tulisi alueellisista enimmäismääristä luopumisesta johtuvia kustannuksia vuositason arviolta korkeintaan muutamia miljoonia euroja riippuen korkotasosta ja asuntomarkkinoiden kehityksestä. Jos lainojen enimmäismäärän poistaminen lisäisi lainapääoman määrää yhteensä vuosittain noin 30 miljoonaa euroa, korkomenot kasvaisivat neljän prosentin yleisellä korkotasolla vuosittain 0,3 miljoonaa euroa ja kuuden prosentin korkotasolla 3,6 miljoonaa euroa. Jos enimmäismäärien poistaminen lisäisi otettujen ASP-lainojen määrää 60 miljoonalla eurolla vuodessa, neljän prosentin korkotasolla korkomenot kasvaisivat vuositason 0,7 miljoonaa euroa ja kuuden prosentin korkotasolla 7,2 miljoonaa euroa.

Taulukko 5. Lainamäärän kasvun ja korkotason vaikutus valtion korkotukikustannuksiin, euroa.

Lainamäärän kasvu	Lainan korko		
	≤3,8 %	4 %	6 %
30 milj.	0	0,3 milj.	3,6 milj.
60 milj.	0	0,7 milj.	7,2 milj.

Korkotukilainan enimmäismääristä voitaisiin luopua kokonaan. Jos lainansaajan maksukyky riittäisi, korkotukilainaa voitaisiin myöntää rajoituksetta. Muutos ei vaikuttaisi suurimpaan osaan lainansaajista, sillä vain harvalla ensiasunnon ostajalla on muutenkaan mahdollisuus tai tarvetta nostaa kuinka suurta asuntolainaa tahansa. Osa korkotukilainoista olisi kuitenkin nykyistä suurempia, mikä kasvattaisiin valtion korkotukikustannuksia, kun korkotasoa olisi korkea. Tavallisia asuntolainoja nostettaisiin nykyistä vähemmän ja korkotukilainoja enemmän. Enimmäismäärien poistaminen kokonaan saattaisi markkinatilanteesta riippuen välillisesti kiihdyttää asuntojen hintojen nousua, jos asuntosäästäjät ja lainansaajat mieltäisivät sen kannusteeksi ottaa suurempia lainoja.

Alueellisten korkotukilainan enimmäismäärien luopumisen sijaan enimmäismääriin liittyviä tulkinta- ja soveltamisongelmia olisi mahdollista vähentää tekemällä muita pienempiä muutoksia enimmäismääriä koskeviin säännöksiin. Enimmäismääriä voitaisiin tarkastaa vuosittain asuntojen toteutuneen hintakehityksen perusteella, jolloin vuosittaiset muutokset olisivat pieniä, mutta määrät pysyisivät asuntojen hintakehityksen mukana nykyistä paremmin. Niillä alueilla, joissa asuntojen hinnat laskisivat, myös enimmäismäärät seuraisivat perässä. Vaihtoehto olisi hallinnollisesti työläs vuosittain tehtävien tarkistusten vuoksi. Jos enimmäismäärät voisivat laskea, olisi järjestelmä myös nykyistä ennakoimattomampi lainansaajan näkökulmasta erityisesti asunnonvaihtotilanteissa, joissa sovellettavaksi tulisi useammin nykyistä alhaisempi enimmäismäärä.

Lisäkoron maksaminen pidemmältä ajalta tai eri ajanjaksolta

Lisäkorkoa ehdotetaan maksettavaksi säästämisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä vuodelta. Asuntosäästötalletuksille maksettava lisäkorko voi jäädä pieneksi siinä tapauksessa, että asuntosäästäjä avaa tilin, eikä aloita tavoitteellista säästämistä ensimmäisten vuosien aikana. Lisäkorkoa olisi mahdollista maksaa myös pidemmältä jaksolta. Tämä merkitsi luottolaitosten näkökulmasta merkittävää kustannusten nousua, kun taas asuntosäästäjän näkökulmasta muutos olisi edullinen. Toinen vaihtoehto olisi se, että asuntosäästäjä voisi itse määrittää ajanjakson, jolta korkoa maksettaisiin. Käytännössä asuntosäästäjän kannattaisi aina valita, että lisäkorko maksettaisiin viimeisiltä vuosilta, jolloin tilillä on eniten varoja. Myös tämä vaihtoehto kasvattaisiin luottolaitoksen kustannuksia. Tavoitteellisen säästämisen aloittaminen lykkääntyisi, kun säästämisen ensimmäisiltä vuosilta ei maksettaisi lisäkorkoa. Ehdotetun lain mukaan alaikäisenä säästämisen aloittanut voisi sopia, että lisäkorkoa maksettaisiin vasta siltä vuodelta, jolloin asuntosäästäjä täyttää 18 vuotta ja tämän jälkeen enintään viideltä vuodelta. Myös alaikäisen asuntosäästöille voitaisiin maksaa lisäkorkoa heti säästämisen alkuvuosilta. Alaikäisen mahdollisuudet säästää merkittäviä summia heti, ovat kuitenkin vähäiset, ja asuntosäästämisen varhaisessa aloittamisessa tarkoitus on pikemmin totutella säästämiseen. Asuntosäästäminen voisi keskeytyä, jos lisäkoron määrä jäisi hyvin vähäiseksi. Nykytilaa vastaava ehdotettu tapa korostaa vaihtoehtoja vahvemmin säästämisen ripeää aloittamista, kun asunnonosto lähivuosina on ajankohtaista sekä riittävän suurten talletusten tekemistä myös säästämisen alkuvaiheessa.

Takausmaksun periminen vastaantulolainan valtiontakauksesta

Valtionvarainministeriö ehdotti lausuntokierroksen yhteydessä, että vastaantulolainoihin liittyviin valtiontakauksiin voitaisiin soveltaa alennettua, esimerkiksi 0,5 prosentin kertamaksua. Ehdotusta perusteltiin hallitusohjelmakirjauksella, jonka mukaan valtion takausten ja takuiden arviointi- ja myöntöprosessia kehitetään riskit kattavammin huomioivaksi ja takauksista lähtökohtaisesti peritään aina asianmukainen takausmaksu. Lisäksi

hallitusohjelmassa mainitaan, että takausmaksujen periminen otetaan käyttöön kattavasti myös asuntorahoituksessa.

Jos lainansaaja ostaisi 200 000 euroa maksavan asunnon 10 prosentin omarahoitusosuudella, 0,5 prosentin takausmaksu olisi noin 200 euroa riippuen siitä, mille tasolle asunnon vakuusarvo arvioitaisiin. Summa on asuntokaupan kokonaisuudessa pieni.

Asunnon hinta	200 000
Säästöt 10 %	20 000
Lainan määrä	180 000
Asunnon vakuusarvo (70 %)	140 000
Lisävakuus/valtiontakaus	40 000
Takausmaksu 0,5 %	200

Asuntosäästöjärjestelmän tavoitteena on perustuslain 19 §:n 4 momentin hengessä tukea yksityishenkilöiden asumisen omatoimista järjestämistä. Maksuton valtiontakaus on lähes 30 vuoden ajan ollut yksi keskeisistä ASP-järjestelmän tukielementeistä. Valtiontakauksen muuttaminen maksulliseksi olisi periaatteellisesti merkittävä ensiasunnon ostajan asemaa heikentävä muutos. Takauskorvauksia ASP-lainoista tulee maksettavaksi harvoin eli valtion takauskorvausriski on hyvin pieni. Takausmaksu peritään omistusasuntolainojen valtiontakauksista, joista takauskorvauksia tulee maksettavaksi jonkin verran. Nämä takausmaksut kattavat myös ASP-lainoista maksetut takauskorvaukset. On perusteltua säilyttää vastaantulolainojen valtiontakaus edelleen maksuttomana.

Takauslainan enimmäisosuuden ja takauksen määrän korottaminen, takausmaksun alentaminen

Lausuntovaiheessa esitysluonnos sisälsi ehdotuksen valtiontakauslainan enimmäisosuuden nostamisesta. Asunnon hankintahinnasta olisi kaikissa tapauksissa ollut 90 prosenttia eli noussut 5 prosenttiyksiköllä muilla kuin ensiasunnon ostajilla, jotka ovat olleet asuntosäästäjiä. Muutoksen myötä valtiontakauslainojen enimmäisosuus olisi vastannut luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n 2 momentissa säädettyä muiden kuin ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhdetta. Myös tämä muutos olisi lainansaajan ja luottolaitosten kannalta valtiontakausjärjestelmää selkeyttävä, mikä näkyisi sekä lainaa myönnettäessä että asunnonvaihtotilanteissa. Korkeamman enimmäisosuuden vaikutukset olisivat vähäiset, sillä muilla kuin ensiasunnon ostajilla on yleensä ehtinyt kertyä varallisuutta, eikä lainantarve muutenkaan esimerkiksi asunnonvaihtotilanteessa ole välttämättä säädettyä enimmäisosuutta. Vaikutuksia vähentäisi se, että valtiontakauslainojen suosio on laskenut voimakkaasti, mikä johtuu todennäköisemmin valtiontakauksen 60 000 euron enimmäismäärästä kuin lainan enimmäisosuudesta. Lausuntokierroksella valtionvarainministeriö suhtautui kriittisesti valtiontakauslainan enimmäisosuuden nostamiseen, sillä muutos lisäisi valtion takausvastuuta sekä takauskorvausriskejä. Ministeriö totesi suhtautuvansa kriittisesti kaikkiin valtiontakauksia kasvattaviin toimiin nykyisessä talouden tilanteessa, jossa valtion kyky kantaa riskejä on heikon talouskasvun ja velkaantuneisuuden myötä heikentynyt.

Kuten edellä jaksossa 2.5 Valtiontakaus on todettu, valtiontakauksen 60 000 euron enimmäismäärä suhteessa asuntojen hintatasoon ei yllä vuoden 1996 tasolle, kun sitä verrataan asuntojen hintakehitykseen koko maassa. Varsinkin kasvukeskuksissa, joissa hinnat ovat

pitkällä aikavälillä nousseet ja todennäköisesti nousevat jatkossakin, enimmäismäärä rajaa merkittävästi valtiontakauksen käyttöä. Tämä näkyy valtiontakausten suosion laskuna muissa kuin ASP-korkotukilainoissa.

Jotta enimmäismäärä olisi vuoden 1996 tasolla, se tulisi nostaa noin 67 000 euroon. Korotus lisäisi valtiontakausten käyttöä edullisimmilla alueilla, mutta ei todennäköisesti olisi tasoltaan riittävä pääkaupunkiseudulla tai muilla kasvavilla alueilla. Toinen vaihtoehto olisi korottaa enimmäismäärää vastaamaan paremmin kasvukeskusten hintatasoa. Korkeampi enimmäismäärä lisäisi sekä valtiontakauksen suosiota suurempiin lainoihin että jonkin verran valtion takauskorvausten riskiä. Muutos ei välttämättä olisi merkittävä, sillä kasvukeskuksissa asuntojen arvo säilyy todennäköisemmin kuin muilla alueilla ja maksukyvyttömyystilanteessa velka saadaan katettua asunnon myynnistä saaduilla varoilla. Valtiontakaus olisi myös nykyistä useammin lainansaajan näkökulmasta varteenotettava vaihtoehto pankkien tarjoamille takauksille. Tällä voisi olla merkittäviä vaikutuksia takauksia tarjoavien yritysten toimintaan. Kolmas vaihtoehto olisi säätää alueellisista valtiontakauksen enimmäismääristä, joiden taso määräytyisi asuntojen hintakehityksen ja siten myös välillisesti takauskorvausriskin perusteella. Useammat enimmäismäärät tekisivät valtiontakauksesta lainansaajan ja lainanmyöntäjän näkökulmasta monimutkaisempaa, mikä lisäisi tulkinta- ja soveltamisongelmia erityisesti asunnonvaihtotilanteissa.

Omistusasuntolainojen valtiontakauksen suosiota olisi mahdollista lisätä laskemalla valtiontakauksesta maksettavaa takausmaksua, joka on tällä hetkellä 2,5 prosenttia valtiontakauksen määrästä. Jo lähivuosina takauslainoista maksettujen takausmaksujen määrä ei välttämättä enää ylitä vuosittain maksettujen takauskorvausten määrää. Jos takausmaksu olisi nykyistä vähemmän, ne eivät enää kattaisivat takauskorvauskustannuksia, ellei samalla tehtäisi muutoksia, joiden seurauksena valtiontakauslainojen käyttö kasvaisi merkittävästi. Kuten edellä valtiontakauksen enimmäisosuuden ja määrän nostamisella, myös tällä ehdotuksella voisi olla merkittäviä vaikutuksia takauksia tarjoavien yritysten toimintaan.

Valtiontakauksen päätyminen lainansaajan ilmoituksella

Esityksessä ehdotetaan uutta menettelyä, jolla korkotukilainan saaja voisi ilmoittamalla lakkauttaa korkotuen maksamisen, kun asunto ei ole enää hänen omassa käytössään. Ehdotetun säännöksen mukaan lainansaajalla olisi velvollisuus ilmoittaa Valtiokonttorille, jos asuntoa pidetään vuokralla, tyhjiällä tai muuten muussa kuin lainansaajan omassa käytössä muuten kuin tilapäisesti. Korkotuen päättymisen lisäksi myös valtiontakauksen voimassaolon päättymisestä lainansaajan ilmoituksella olisi mahdollista säätää. Valtiovarainministeriö totesi suuntaviivamuistioistaan antamassaan lausunnossa, että korkotuen lakkauttamisen lisäksi tulisi ottaa huomioon myös valtion täytetakuksen lopettaminen, mikäli asunto ei ole omassa käytössä.

Valtiontakauksen päätyminen tilanteessa, jossa asunto myöhemmin siirtyy esimerkiksi vuokrauskäyttöön, poikkeaisi nykyisestä takauslaista ja sen esitoista, joissa nimenomaisesti todetaan, ettei valtiontakaus ei lakkaisi, vaikka lainoitettu asunto annettaisiin myöhemmin vuokralle esimerkiksi työn tai opintojen vuoksi toiselle paikkakunnalle siirtymisen vuoksi (HE 8/1996 vp, s. 15). Valtiontakauksen päätyminen ilmoituksella kohdistuisi toisin kuin korkotuen päätyminen ja olisi oikeusvaikutuksiltaan merkittävämpi. Takauksella turvataan velkojan eli luottolaitoksen asemaa. Takauksen määritelmän mukaan takaus on velkojalle annettava sitoumus, jolla sitoumuksen antaja (takaaja) ottaa vastatakseen velallisen velvoitteesta (päävelasta). Toisin kuin korkotuen päätyminen, joka kohdistuu viime kädessä lainansaajaan, valtiontakauksen päätyminen kohdistuisi lainan myöntäneeseen luottolaitokseen. Tästä syystä

takauksen päättymisestä lainansaajan ilmoituksella ei ehdoteta säädettäväksi uudessa laissa. Riski valtion tuen kohdistumisesta epätarkoituksenmukaisesti sijoitusasuntoihin on pieni, samoin valtion takausriskin toteutuminen. Jos asunto on vuokrauskäytössä ja lainansaaja saa vuokratuloa, on epätodennäköistä, että lainansaaja ei selviytyisi lainan takaisinmaksusta. Samalle lainansajalle ei myöskään voida myöntää uutta valtiontakausta, jos takausta ei siirretä uuden asunnon rahoittamiseen otettuun lainaan. Myös lainansaajan näkökulmasta on siten edullisempaa siirtää valtiontakausta uuteen omistusasuntolainaan ja järjestellä aiemman asunnon lainan vakuudet uudelleen, erityisesti jos asunto siirtyy vuokrauskäyttöön pitkäaikaisemmin.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Useissa Euroopan maissa on käytössä ensiasunnon ostoon kannustavia keinoja. Mallit perustuvat joko pitkäaikaiseen säästämiseen, kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseen, valtiontakaukseen tai erilaisiin korkotukimalleihin. Tavoitteena on joko helpottaa ensiasuntoon kiinni pääsyä tai lisätä asuntojen tarjontaa. Samalla, kun ensiasunnon ostamista pyritään helpottamaan, on otettava huomioon myös keinojen riskit ja kielteiset vaikutukset asuntomarkkinoihin tai kuluttajiin. Kysynnän lisäämisen ja rahoituksen saamisen helpottamisen riskinä on yleisesti tunnistettu asuntojen hintojen nousu. Lisäksi muiden kuin ensiasunnon ostajien asema asuntomarkkinoilla voi heikentyä. Asuntosäästämisen kannustamisen eri malleja voi puolestaan kritisoida siitä näkökulmasta, että tuki kohdistuu helposti niihin, joilla on jo muutenkin verrattain hyvä taloudellinen tilanne ja mahdollisuus omistusasunnon hankkimiseen.

Asuntosäästämiseen kannustaminen

Säästämiseen kannustavia järjestelmiä on käytössä esimerkiksi Iso-Britanniassa (Lifetime ISA, *Individual Savings Account*) ja Norjassa (Boligsparing for ungdom, BSU). Iso-Britanniassa 18–50-vuotias voi säästää henkilökohtaiselle säästötilille rahaa, osakkeita tai rahasto-osuuksia. Säästäminen on aloitettava ennen 40 ikävuotta. Vuosittainen enimmäistalletus on 4 000 puntaa, ja talletuksille maksetaan 25 prosentin bonus vuosittain. Säästöjä voi käyttää enintään 450 000 puntaa maksavan ensiasunnon ostamiseen, kun säästämisaika on kertynyt vähintään vuosi ja asunto muuten rahoitetaan lainalla. Nostaja tililtä voi tehdä myös muihin tarkoituksiin, jos henkilö yli 60-vuotias tai vakavasti sairas. Jos säästöjä käytetään muissa tilanteissa, talletusten ja bonusten yhteissummasta veloitetaan noston yhteydessä 25 prosentin maksu.⁵

Säästäjälle Lifetime ISA on houkutteleva, valtion näkökulmasta anteliaat bonukset ovat kustannus. Mallia on kritisoitu siitä, että se nostaa asuntojen hintoja lisäämällä kysyntää sekä siitä, että tuki kohdentuu nimenomaan sellaisiin, joilla on jo valmiiksi varoja ja mahdollisuus ostaa ensiasunto. Toisaalta koska 450 000 ylärajaa ei ole sidottu indeksiin tai tarkistettu Lifetime ISAn aikana, eikä kaksi henkilöä voi yhdistää säästöjä yhteisen asunnon ostamista varten, Lifetime ISA ei varsinkaan Lontoon alueella riitä monenkaan tarpeita vastaavan asunnon hankkimiseen. Lifetime ISA siis kannustaa pitkäaikaiseen säästämiseen, mutta samalla inflaatio ja asuntojen hintojen nousu ja mallin rajoitukset voivat johtaa siihen, että ensiasunnon ostaja joutuu nostamaan varat ostamatta asuntoa ja menettää saamansa bonukset.

Lifetime ISA on esimerkki osake- ja asuntosäästämisen yhdistämisestä. Suomen ASP-järjestelmässä vastaava osakesäästämisen yhdistäminen nykyisiin asuntosäästötalletuksiin maksettavaan korkoon ja lisäkorkoon sekä niiden verokohteluun olisi haasteellista. Osakesäästäminen edellyttäisi järjestelmän kannusteiden muuttamista esimerkiksi siten, että

⁵ Lifetime ISA. Osoitteessa: <https://www.gov.uk/lifetime-isa>. Viitattu 13.2.2024.

mahdollinen palkkio tai muu kannuste maksettaisiin talletushetkellä, eikä pankkien korkona ja lisäkorkona jälkikäteen. Palkkioiden maksaminen valtion varoista lisäisi merkittävästi asuntosäästöjärjestelmästä valtiolle koituvia kuluja. Lisäksi järjestelmään olisi rakennettava uusia rajoituksia, jotka estäisivät asuntosäästäjää nostamasta varoja muuhun käyttöön. Kun tavoitteena on nykyisen asuntosäästöpalkkiojärjestelmän selkeyttäminen ja sen joustavuuden lisääminen, osakesäästämisen kytkeminen asuntosäästämiseen toimisi tätä tavoitetta vastaan. Osakesäästämisen ja asuntosäästämisen yhdistämistä on arvioitu tarkemmin edellä jaksossa 5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.

Norja tukee omistusasumista nuorten asuntosäästöjärjestelmällä (Boligsparing for ungdom, BSU). Verovähennysten kautta nuorta kannustetaan säästämään asunnon ostamiseen vaadittava 15 prosentin omarahoitusosuus. Talletuksista on saanut vuosittain 10–20 prosentin verovähennyksen, ja säästötilillä on pääsääntöisesti muita säästötilejä korkeampi korko. Säästämistä voi jatkaa siihen asti, kun täyttää 33 vuotta. Säästöjä voi käyttää joko asunnon ostamiseen, asuntolainan lyhentämiseen, korkojen maksuun tai asunnon kunnossapitoon.⁶ Asuntosäästäminen on suosituinta korkeasti koulutettujen keskuudessa, ja monet saavat taloudellista tukea vanhemmiltaan. Järjestelmää onkin kritisoitu siitä, että se tukee niitä, jotka eivät ole eniten tuen tarpeessa. Järjestelmästä hyötyvät lisäksi vain sellaiset, joilla on riittävästi verotettavia tuloja. On myös esitetty, että BSU nostaisi lisääntyneen kysynnän kautta asuntojen hintoja.⁷ Korkeamman talletuskoron näkökulmasta Norjan malli on osin samaan tapaan kannustava kuin Suomen asuntosäästöjärjestelmä. Toisaalta verovähennysoikeus asuntosäästöistä on ASP-järjestelmään verrattuna monimutkainen ja säästäjän näkökulmasta vaikeampi hahmottaa. Verovähennysoikeuden lisääminen Suomen asuntosäästöjärjestelmään olisi myös ristiriidassa tiiviin verotuspohjan tavoitteen ja verotusjärjestelmän yksinkertaisuuden kanssa.

Saksassa asuntoon voi säästää säästökassan (*Bausparkasse*) avulla. Järjestelmä on ollut toiminnassa jo noin sata vuotta ja edelleen erittäin suosittu: joka toisella Saksan kotitaloudella on vähintään yksi säästösopimus. Tavallisesti asunto rahoitetaan asuntolainan, säästökassan myöntämän lainan ja oman rahoituksen yhdistelmällä. Säästösopimuksessa sovitaan säästötavoitteesta, jonka jälkeen laina voidaan myöntää esimerkiksi asunnon hankkimiseen tai remontointiin. Järjestelmän etuina on asuntosäästäjän näkökulmasta selkeys, vakaa korkotuotto säästöaikana, muihin asuntolainoihin verrattuna matala korko laina-aikana sekä joustavuus. Säästökassat tasaavat asuntojen kysyntää ja sitä kautta vakauttavat rakennusalaan hilliten samalla asuntojen hintojen nousua. Julkisen talouden näkökulmasta säästökassajärjestelmä edistää talouden vakaata kasvua.⁸

Säästökassamalli poikkeaa monin tavoin Suomen voimassa olevasta, vain ensiasunnon ostajille tarkoitettusta ASP-järjestelmästä, joka on kiinteästi yhteydessä asuntolainoja myöntäviin pankkeihin ja niin sanottuihin tavallisiin asuntolainoihin. Yhteistä on kuitenkin se, että molemmat järjestelmät kannustavat asunnon ostajaa säästämään pitkäjänteisesti sekä

⁶ Skatteetaten: Boligsparing for ungdom (BSU). Osoitteessa:

<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bank-og-lan/bsu/>. Viitattu 13.2.2024.

⁷ Ulstein, Heidi & Grünfeld, Leo A. 2012. Boligsparing for Ungdom En vurdering av effekter på sparing og finansiell stabilitet. Menon Business Economics. Osoitteessa: https://www.menon.no/wp-content/uploads/11bsu_final_3.pdf.

⁸ European Office German Bausparkassen 2023, The Bauspar System in Germany Osoitteessa: https://www.bausparkassen.de/en/wp-content/uploads/sites/2/2023/08/Bausparen_in_Deutschland_English.pdf Viitattu 13.2.2024.

talletuksille maksettavat vakaat korot. Asuntosäästäjä osoittaa oman maksukykynsä jo säästöaikana, mikä vähentää järjestelmään sisältyviä riskejä sekä asunnon ostajan että rahoittajan näkökulmasta. Omarahoitusosuutta ja sen alentamista on arvioitu tarkemmin jaksossa 5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.

Valtiontakausmallit

Koronapandemian aikana Britanniassa otettiin väliaikaisesti käyttöön sekä ensiasunnon ostajille että muille asunnonostajille tarkoitettu valtion lainatakausjärjestelmä (*mortgage guarantee scheme*). Omarahoitusosuus on 5 prosenttia asunnon hinnasta, joka voi olla enintään 600 000 puntaa. Lainanantaja maksaa 0,9 prosentin takausmaksun, ja takaus on voimassa seitsemän vuoden ajan. Takaus kattaa 80 prosenttia asunnon ostohinnasta ja 95 prosenttia lainanantajan nettomenetyksistä.⁹ Suomen nykyiseen omistusasuntojen valtiontakausmalliin verrattuna Britannian takausmalli on kestoaltaan huomattavasti lyhyempi. Toisaalta valtion riskit Britanniassa ovat takausaikana suuremmat, koska kyseessä ei ole täytetäkaus, jossa ensisijaisena vakuutena on lainoitettu asunto.

Ruotsissa on viime vuosina selvitetty keinoja helpottaa ensiasunnon ostoa. Asuntomarkkinat poikkeavat merkittäväksi Suomen asuntomarkkinoista, tosin sääntelyä on Ruotsissa hiljattain lisätty ja esimerkiksi asuntolainoja on nykyisin lyhennettävä. Lainaa voi saada korkeintaan 85 % asunnon ostohinnasta, mitä pidetään ensiasunnon ostajan kannalta korkeana kynnyksenä. Keväällä 2022 julkaistiin ehdotus starttilainasta henkilöille, jotka eivät viimeisen kymmenen vuoden aikana ole omistaneet asuntoa Ruotsissa. Lainaa voisi ehdotuksen mukaan saada 95 prosenttia asunnon ostohinnasta, josta 10 prosenttia olisi valtion takaamaa lainaa. Valtiontakauksen enimmäismäärä olisi 250 000 kruunua (noin 24 000 euroa huhtikuussa 2022) tai yksinhuoltajille 500 000 kruunua. Takausmaksuksi ehdotettiin yhtä prosenttia takauksen kattamasta lainamäärästä, minkä tarkoitus olisi kattaa valtiontakauksen hallinnolliset kustannukset ja riskit. Takausmaksun maksaisi luotonantaja.¹⁰

Ruotsin Finanssivalvonta totesi starttilainaehdotusta koskevassa lausunnossaan, että ensiasunnonostajien pääsyä asuntomarkkinoille parantaisi esimerkiksi asuntojen tarjonnan lisääminen. Sen sijaan starttilainan arvioitiin nostavan asuntojen hintoja kysynnän lisääntyessä ja heikentävän muiden kuin ensiasunnon ostajien asemaa.¹¹ Ehdotus valtiontakauksesta ensiasuntoon ei ole toistaiseksi edennyt Ruotsissa, mutta asian valmistelu on kesken.¹²

⁹ The mortgage guarantee scheme. Osoitteessa: <https://www.ownyourhome.gov.uk/scheme/mortgage-guarantee-scheme/>. Viitattu 13.2.2024.

¹⁰ Regeringen 2022. Startlån till förstagångsköpare av bostad. Betänkande av utredningen om Förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden. Statens offentliga utredningar SOU 2022:12. Stockholm.

¹¹ Finansinspektionen 2022. Finansinspektionens remissvar på betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12). Osoitteessa: <https://www.fi.se/contentassets/bcd809f9af1e4c2ea69fd0e1c929226d/remissvar-startlan.pdf>.

¹² Skriftlig fråga till statsråd 2023/24:61. Startlån till förstagångsköpare av bostad. Osoitteessa: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/skriftlig-fraga/startlan-till-forstagangskopare-av-bostad_hb1161/; Skriftlig fråga till statsråd 2023/24:820. Startlån för förstagångsköpare. Osoitteessa: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/skriftlig-fraga/startlan-for-forstagangskopare_hb11820/.

Korkotuki ja koroton asuntolaina

Walesissa on käytössä muualla Iso-Britanniassa jo lakkautettu Help to Buy -ohjelma omaan käyttöön tulevan ensiasunnon rahoittamiseksi. Asunnon voi ostaa vain ohjelmaan rekisteröidyiltä rakentajilta. Asunnon enimmäishinta on 300 000 puntaa. Asunnon omarahoitusosuus on 5 prosenttia asunnon hinnasta, ja asunnon ostaja saa lainan (*equity loan*), joka kattaa 10–20 prosenttia asunnon ostohinnasta. Laina on koroton ensimmäiset viisi vuotta. Loput asunnosta rahoitetaan tavallisella asuntolainalla. Laina-aika on enintään 25 vuotta, ja laina maksetaan takaisin viimeistään samalla kuin muu asuntolaina. Takaisinmaksettava lainan määrä ei perustu alkuperäiseen lainamäärään, vaan se määräytyy asunnon arvon ja takaisinmaksuhetken perusteella.¹³

Norjassa valtion Husbanken ja kunnat myöntävät starttilainoja henkilöille, joilla on pitkäaikaisia vaikeuksia saada tavallista asuntolainaa tai lainaa omassa asunnossa tehtäviin korjauksiin. Joissakin kunnissa myönnetään myös avustuksia. Kohderyhminä ovat erityisesti lapsiperheet, ikääntyneet ja vammaiset henkilöt. Starttilainassa ei ole omarahoitusosuutta, mutta lainansaajan tulojen täytyy riittää lainanhoitomenoihin.¹⁴ Lainan korko määräytyy markkinoiden edullisimpien lainatarjousten perusteella.¹⁵

Alankomaissa asumisen kehittämisrahasto (*Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, SVn*) ja osa kunnista tarjoaa ensiasunnonostajille lisälainaa (*Starterslening*), johon kuuluu takauksen lisäksi lyhennysvapaa ensimmäisen kolmen vuoden ajan. Tänä aikana lainansaaja ei myöskään maksa korkoa, vaan kunta huolehtii korkojen maksusta. Kolmen vuoden lyhennysvapaa ja koronmaksuvapaus koskevat ainoastaan lisälainaa, varsinaista asuntolainaa lyhennetään normaalisti. Asuntolainan ja lisälainan enimmäismäärät riippuvat kunnasta, jossa asunto sijaitsee, ja lisälainaa voi saada enintään 20 prosenttia asunnon ostohinnasta. Vuonna 2024 asunnon maksimihinta on 435 000 euroa. Asuntolainaan otetaan takaus (*Nationale Hypotheek Garantie*), ja lainansaaja maksaa takausmaksun, joka on 0,6 prosenttia asuntolainan kokonaismäärästä. Lainan lyhentäminen ja korkojen maksu aloitetaan kolmen vuoden jälkeen, mutta tarvittaessa lainansaaja voi pyytää uudelleenarviointia ja saada lisää lyhennysvapaata. Lainat on kuitenkin maksettava viimeistään 30 vuoden kuluttua lainan nostamisesta.¹⁶

Käytännössä lisälaina keventää ensiasunnon ostajan kuluja laina-ajan alussa, mutta kokonaiskustannukset ovat hiukan suuremmat kuin tavallisella asuntolainalla. Osa kustannuksista on verovähennyskelpoisia. Alankomaiden lisälainamallia on kritisoitu siitä, että se kasvattaa kuntien kustannuksia, pahentaa asuntopulaa ja nostaa asuntojen hintoja varsinkin suuremmissa kaupungeissa, joissa asuntotilanne on valmiiksi kireä ja puhutaan asuntokriisistä. Näistä syistä esimerkiksi pääkaupungissa Amsterdamissa tai Haagissa lisälainaa ei enää

¹³ Welsh Government: Help to Buy – Wales. Osoitteessa: <https://www.gov.wales/help-buy-wales/vulnerable-customers>. Viitattu 13.2.2024.

¹⁴ Husbanken: Startlån og tilskudd fra kommunen. Osoitteessa: <https://www.husbanken.no/person/startlaan/>. Viitattu 13.2.2024.

¹⁵ Husbanken: Slik fastsettes rentene. Osoitteessa: <https://www.husbanken.no/rente/slik-fastsettes-rentene/>. Viitattu 12.2.2024.

¹⁶ De Hypotheker: Starterslening: extra lenen naast je eerste hypotheek. Osoitteessa: <https://www.hypotheek.nl/begripenlijst/hypotheek-afsluiten/starterslening/>. Viitattu 13.2.2024.; Stimuleringsfonds Volkshuisvesting: Wat kun je doen met de Starterslening? Osoitteessa: <https://www.svn.nl/starterslening>. Viitattu 13.2.2024.

myönnetä.¹⁷ Vastaavaa mallia olisi juuri kuntien vastuuden kasvattamisen vuoksi vaikea toteuttaa Suomessa. Lisäksi lainan lyhennysten lykkääminen kasvattaa sekä takaajan että lainansaajan riskiä.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen

Englannissa voi saada ostettua ensiasunnon 30–50 prosenttia markkinahintaa edullisemmin First Homes -ohjelman kautta. Asunto voi olla uudiskohteesta tai vaihtoehtoisesti aiemmin ohjelman kautta ensiasunnoksi ostettu. Asunto voi maksaa korkeintaan 250 000 tai Lontoossa 420 000 puntaa. Edellytyksenä on lisäksi, että asunnosta vähintään puolet rahoitetaan asuntolainalla, eivätkä ostajan tulot ylitä 80 000 tai Lontoossa 90 000 puntaa vuosittain. First Homes -ohjelman avulla ostettua asuntoa koskevat vuokraus- ja myyntirajoitukset.¹⁸ Alennukset rahoittavat pääasiassa asuntojen rakennuttajat osana paikallisviranomaisten kanssa tehtyä kaavoitusta ja rakentamista koskevaa sopimusta. Vähintään 25 prosenttia kohtuuhintaisista asunnoista on rakennettava First Homes -asunnoiksi. Ohjelman alussa valtio vastasi osasta kustannuksista. First Homes -ohjelmalla ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon kasvattamisella pyritään vastaamaan Britannian kohtuuhintaisten asuntojen puutteesta johtuvaan pitkäaikaiseen asuntokriisiin. Vaikka mallin omaksuminen Suomeen ei ole tarkoituksenmukaista, myös Suomessa on perusteltua huolehtia pitkäjänteisesti siitä, että varsinkin kasvukeskuksissa rakennetaan riittävän monipuolisesti ja erilaisiin tarpeisiin sekä vuokra- että omistusasuntoja.

6 Lausuntopalaute

6.1 ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivat

ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivamuistio oli lausuntokierroksella 1.2.2024–1.3.2024. Muistioon oli koottu muutosehdotuksia ja kehittämistarpeita, joita lainvalmisteluhankkeessa arvioidaan. Lausuntokierroksen tavoitteena oli myös viestiä meneillään olevasta lainvalmistelutyöstä ja tarjota sidosryhmille mahdollisuus tuoda esiin näkemyksiään ja vaikuttaa valmisteluun varhaisessa vaiheessa. Muistiossa todettiin, ettei kaikkia listattuja ehdotuksia sellaisenaan ole tarkoitus toteuttaa, vaan eri vaihtoehtoista on tarkoitus valita ASP-järjestelmän toimivuuden ja asuntosäästämiseen kannustavuuden näkökulmasta paras kokonaisuus, jossa tasapainossa ovat ensiasunnon ostajien ja pankkien näkökulmat ja toisaalta valtion riski ja tuen tehokas kohdentuminen.

Lausunnonantajat kannattivat ASP-järjestelmän kehittämistä ja lainsäädännön uudistamista kokonaisuutena. Säännösten kokoamista yhteen lakiin ja asetukseen pidettiin toimivana ratkaisuna ja lakien päivitystä vastaamaan lakiteknisesti nykyisiä vaatimuksia ja esimerkiksi salassapitosäännöksiä tarpeellisenä. Yleisesti pidettiin hyvänä sitä, että ASP-järjestelmää kehitetään vastaamaan paremmin ensiasunnonostajan tarpeisiin.

¹⁷ Gemeente Amsterdam: Osoitteessa: Is er een regeling voor starters op de woningmarkt in Amsterdam? Osoitteessa: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/is-er-een-regeling-voor-starters-op-de-woningmarkt-in-amsterdam-5d8d3-kp>. Viitattu 13.2.2024; Verordening Ibb Starterslening gemeente Den Haag. Osoitteessa: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR401537/1>. Viitattu 13.2.2024.

¹⁸ First Homes scheme: first-time buyer's guide. Osoitteessa: <https://www.gov.uk/first-homes-scheme>. Viitattu 13.2.2024.

Hallituksen esityksen jaksossa 5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset on pyritty yksityiskohtaisesti arvioimaan erityisesti sellaiset muutosehdotukset, joita on kannatettu laajasti lausuntokierroksella, mutta joiden toteuttamista ei valmistelussa nähty perusteltuna tai mahdollisena. Näitä olivat osake- ja rahastosäästämisen yhdistäminen asuntosäästämiseen, omarahoitusosuuden laskeminen, lyhyempi säästöaika, enimmäislaina-ajan pidennys sekä valtiontakauksen enimmäismäärään tai -osuuteen tehtävät muutokset.

Valmistelussa on arvioitu myös sellaiset suuntaviivamuistiossa esitetyt muutosehdotukset, joihin ottivat kantaa vain yksittäiset lausunnonantajat. Monet näistä ehdotuksista olivat luonteeltaan teknisiä tai sellaisia, joilla on merkitystä esimerkiksi lähinnä luottolaitosten näkökulmasta. Näitä olivat esimerkiksi ensimmäisen talletuksen pakollisuus, asuntosäästötilin sulkeutumistilanteet, lisäkoron maksamisajankohta, asuntosäästötilin tai asp-lainan siirto toiseen pankkiin ja asuntosäästöpalkkio.

Asuntosäästäminen

Useat lausunnonantajat kannattivat joko asuntosäästämisen aloittamisen alaikärajan, yläikärajan tai molempien poistamista sekä luopumista vaatimuksesta, että alaikäisen säästöjen tulee olla omalla työllä hankittuja varoja. Ikärajat nähtiin keinotekoisina ja tarpeettomina. Toisaalta valtiovarainministeriö katsoi lausunnossaan, että olisi arvioitava, onko ikärajojen muuttamisella ja uusien ikäryhmien saamiselle tuen piiriin aitoa tarvetta ja totesi, ettei ensiasunnon ostajien keski-ikä puolla yläikärajan poistamista. Helsingin kaupunki piti nykyisiä ikärajoja, 15–44-vuotta, tarkoituksenmukaisina.

Osa lausunnonantajista kannatti siirtymistä kuukausittaiseen säästämiseen. Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ja FA arvioivat, että kuukausittainen säästäminen olisi tärkeä ASP-järjestelmää selkeyttävä muutos. Toisaalta Nuorisotalon kattojärjestö Allianssi ja Nuorisotasuntoliitto NAL arvioivat, että nykyinen kvartaaleittain säästäminen olisi kuukausittaista säästämistä joustavampaa. FA huomautti, että muutos vaatisi vähintään 12 kuukauden siirtymäajan, sillä siirtyminen vuosineljänneksittäisestä kuukausittaiseen säästämiseen edellyttäisi mittavia muutoksia tietojärjestelmiin.

Osa lausunnonantajista suhtautui myönteisesti rahasto- ja osakesäästämisen yhdistämiseen asuntosäästämiseen tai ainakin ehdotuksen selvittämiseen tarkemmin. Pitkäaikaiseen sijoittamiseen kannustaminen nähtiin tärkeänä jo varhaisessa vaiheessa. Sen sijaan valtiovarainministeriö suhtautui muutosehdotukseen kielteisesti, koska se tekisi järjestelmästä monimutkaisemman ja siihen sisältyisi huomattavasti nykyistä ASP-säästötiliä suurempia riskejä. Osake- ja rahastosäästämiseen sisältyvän arvovaihtelun vuoksi ASP-säästötileille nykyisin maksettavaa talletuskorkoa ei näille sijoituksille voitaisi maksaa. ASP-säästämisen etu verrattuna osakesäästämiseen tuottojen ennakoitavuus, vaikka tuotot voivat jäädä alhaisemmiksi.

Lausunnonantajien näkemykset omarahoitusosuudesta ja vähimmäissäästöajasta jakaantuivat. Useat lausunnonantajat pitivät nykyistä 10 prosentin omarahoitusosuutta korkeana verrattuna ensiasunnon ostajien 95 prosentin lainakattoon. Pienempi omarahoitusosuus mahdollistaisi pääsyn nopeammin kiinni omaan kotiin. Valtiovarainministeriö toisaalta painotti, että kyseinen muutos vaikuttaisi myös myönnettävän valtiontakauksen määrään ja sitä kautta valtion kantamiin riskeihin. Valtiovarainministeriö totesi myös, ettei ole myöskään tavoiteltavaa muuttaa ASP-lainaa tavallisen lainan kaltaiseksi siirtäen valtiontakauksen piiriin enemmän lainanottajia, joilla olisi mahdollisuus saada tavallinen laina ja ettei pitkäaikaiseen säästämiseen kannustamisen näkökulmasta vähimmäissäästöajan lyhentäminen ole tarkoituksenmukaista.

Muutamat lausunnonantajat katsoivat, että mikäli järjestelmää pystytään kehittämään muilta osin, ei omarahoitusosuutta ole välttämätöntä muuttaa.

Lainan myöntäminen

Lausunnonantajat pitivät tärkeänä sitä, että korkotukilainan enimmäismäärät seuraavat hintatason muutoksia. Useat lausunnonantajat olivat valmiita muuttamaan tai luopumaan enimmäismääristä järjestelmän yksinkertaistamiseksi. Valtiovarainministeriö näki edelleen perusteltuna nykyiset alueelliset erot enimmäislainamäärissä. ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korotukset tulisi ensisijaisesti sitoa jo toteutuneeseen asuntojen hintojen kehitykseen, jotta järjestelmällä ei annettaisi etupainotteista signaalia asuntojen hintojen korotusvarasta. Lisäksi valtiovarainministeriö katsoi, että enimmäismäärillä voidaan hallita valtion riskiä.

FA:n mielestä olisi syytä selvittää mallia, joka mahdollistaisi lainalle erilaiset korkosuojausratkaisut. Tämä lisäisi selkeästi lainan käytettävyyttä ja joustavuutta. Tampereen kaupunki ehdotti, että ASP-järjestelmän kannustavuutta voitaisiin lisätä sitomalla omavastuukoron määräytyminen kulloinkin vallitsevaan korkotasoon. Valtiovarainministeriö suhtautui kielteisesti korkosuojatuotteiden tai muiden pankkien myymien tuotteiden yhdistämiseen valtion tukemaan lainaan.

Useat lausunnonantajat kannattivat laina-ajan pidentämistä 25 vuodesta 30 vuoteen. Muiden muassa FA esitti laina-ajan nostamista maksimissaan 30 vuoteen nykyisen 25 vuoden sijaan. Myös valtioneuvoston tulisi yhdenmukaisuuden vuoksi olla 30 vuotta. Kiinteistöliitto ja valtiovarainministeriö katsoivat, että nykyinen 25 vuoden enimmäislaina-aika on riittävä. Kiinteistöliitto totesi, että lainanottajan kokonaiskorkokulujen kannalta 18–20 vuoden laina-aika on optimaalinen. 30 vuoden laina-aika ei tuota merkittävästi alempia kuukausimaksueriä, mutta kasvattaa laina-ajan kokonaiskorkokuluja.

Valtioneuvoston

FA ehdotti valtioneuvoston nostoa niin, että määrä nousee 95 prosenttiin, jolloin se olisi linjassa ehdotetun omarahoitusosuuden alentamisen kanssa. Toisaalta Vuokranantajat ry toi esille sen, että jos muita joustomahdollisuuksia lisätään, valtioneuvoston määrää ei välttämättä tarvitse nostaa automaattisesti. Nykyinen enintään 25 prosenttia lainasta, kuitenkin maksimissaan 60 000 euroa näyttäytyy riittävänä. Toisaalta ymmärrettävyyden ja selkeyden puolelta voisi olla perusteltua nostaa takausta omarahoitusosuuden mukaisesti, jolloin ei välttämättä tarvitse muita vakuuksia kuin ostettavan asunnon. FA huomautti myös, että valtioneuvoston on rahoittajan näkökulmasta haastava toimiessaan toissijaisena takauksena, koska sen realisoitavuus vaatii käytännössä asiakkaan toteutusta varattomaksi.

Valtiovarainministeriö suhtautuu kielteisesti valtioneuvoston enimmäismäärän nostoon nykyisessä talouden tilanteessa, jossa valtion kyky kantaa riskejä on heikon talouskasvun ja velkaantuneisuuden myötä heikentynyt. Maksuttomia takauksia ei tule laajentaa ASP-järjestelmän ulkopuolelle. ASP-lainoissa tulee säilyttää korkotuki, sillä perinteisiä pankin tarjoamia korkosuojatuotteita ei voida yhdistää valtioneuvostoon lainaan. Lisäksi valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan tulee säilyttää nykyinen menettely, jossa vakuuskohde tulee realisoida ja velallisen maksukyvyttömyys todeta ennen takauksenvakuuksen hakemista. Tämän edellytyksen voidaan arvioida kannustavan rahoituslaitosta toimimaan maksuvaikeustilanteissa vastuullisesti ja ratkaisuhakuisesti.

Lyhennysvapaat ja muutokset laina-aikana

Lähes kaikki lausunnonantajat näkivät muutokset, jotka koskevat järjestelmän joustavuutta laina-aikana, tärkeinä asunnonostajien ja asuntomarkkinoiden kannalta. Lyhennysvapaiden myöntämisen perusteita tulee tarkastella ja lyhennysvapaiden käyttö tulee tehdä joustavaksi vastaamaan muita asuntolainoja. Toisaalta valtiovarainministeriö ei näe korjattavaa ongelmaa siinä, että ASP-lainoja muutetaan tavallisiksi asuntolainoiksi, kun lainansaajan tilanne ja tarpeet muuttuvat. Asunnon käyttöön muuhun kuin omana asuntona suhtautui varauksella Helsingin kaupunki ja valtiovarainministeriö, sillä valtion tukemaa lainaa ei tulisi voida käyttää esimerkiksi sijoitustoimintaan.

6.2 Kysely omistusasumiseen liittyvistä toiveista, asuntosäästämisestä ja ensiasunnon ostosta

Esiasunnon ostajia ja asuntosäästäjiä, kuultiin perusvalmistelun aikana avoimella verkkokyselyllä 17.4.2024–2.6.2024. Kyselyssä vastaajia pyydettiin kertomaan siitä, onko omistusasuminen oma toive, millaisia ajatuksia asunnon ostamiseen liittyy sekä kokemuksistaan asuntosäästämisestä ja ensiasunnon ostosta. Kyselyyn saatiin 110 vastausta.

Asumistoiveet ja omistusasuminen

Lähes kaikki kyselyn vastaajat halusivat asua omistusasunnossa. Omistusasumisen hyötynä tunnistettiin asumisen pitkäaikaisuus ja vakaus sekä mahdollisuus juuri omien tarpeiden mukaiseen kotiin, jota voi remontoida ja muokata haluamallaan tavalla. Vastaajat pitivät omistusasumista pitkällä aikavälillä edullisempänä kuin vuokra-asumista ja hyvänä keinona kerryttää omaa varallisuutta. Yksittäiset vastaajat eivät olleet kiinnostuneita omistusasumisesta ainakaan juuri tällä hetkellä. Ei- tai ehkä-vastauksissa asunnon ostaminen ei tuntunut taloudellisesti tai muuten realistiselta haaveelta tai vastaajan oma elämäntilanne oli muuttumassa.

Ensiasunnon osto ja siihen liittyvät kysymykset

Kysymykseen ”Mikä asunnon ostossa mietityttää eniten” saatiin laajasti vastauksia. Asunnon ostoon liittyvät huolet voidaan vastausten perusteella jakaa viiteen teemaan: asumiseen liittyviin toiveisiin ja tarpeisiin, omaan taloudelliseen tilanteeseen, yleiseen yhteiskunnalliseen tilanteeseen, ostettavaan asuntoon ja taloyhtiöön sekä ASP-järjestelmään ja asuntolainaan liittyviin käytännön kysymyksiin.

Asumistoiveet ja -tarpeet

yhteisen asunnon ja kompromissin löytyminen toisen kanssa

pelko virheostoksesta

Onko asunnon ostaminen enää tulevaisuudessa hyvä sijoitus?

Saako asunnon myytyä, jos ei pysty maksamaan asuntolainaa tai tarpeet muuttuvat?

halu ostaa loppuelämän asunto

sitoutuminen tietylle paikkakunnalle

Milloin on oikea aikaa ostaa ja mistä?

Oma taloudellinen tilanne ja mahdollisuudet asunnon hankkimiseen ja lainan lyhentämiseen

oma taloudellinen tilanne ja omarahoitusosuus
Saako asuntolainaa?
lainan ottaminen yksin
asuntojen kallis hinta ja vaadittavat vakuudet
suuri velka, korkeat korkokustannukset
suuri velkamäärä yhdessä opintolainan kanssa
Selviytyykö lyhennyksistä?
epävarmuus tulevaisuudesta, pätkätyöt
vuokraa suuremmat kuukausittaiset kustannukset ainakin aluksi
yllättävät taloudelliset ja muut vastoinkäymiset, sairastuminen
asunnon vaihtamiseen liittyvät kustannukset, varainsiirtovero ja myyntikulut, myyjän vastuu

Yleinen taloudellinen tilanne

yleinen taloudellinen tilanne Suomessa
maailmantilanteen riskit, sota ja maailmanloppu

Ostettava asunto ja taloyhtiö

asunnonomistajalle tulevat remonttikulut, taloyhtiön kunto, riskirakenteet
yllätykset asunnon kunnossa, sisäilmaongelmat, vastuu asunnon kunnossapidosta
rakennusvirheet uudiskohteessa
taloyhtiöiden konkurssit
asunnon arvon aleneminen

ASP-järjestelmään ja lainaan liittyvät käytännön kysymykset

ASP-enimmäismäärä ei riitä tarpeiden mukaiseen asuntoon
ASP-säästämisen tulevaisuus, kun hallitus on leikkaamassa nuorilta
lainan joustamattomuus
Asioiden selvittäminen tuntuu työläältä ja pankeissa saa huonoa kohtelua.
kokonaisuuden ymmärtäminen lainaan liittyvistä asioista ja vastuukysymyksistä
Oma osaaminen asuntolainojen ehdoista on vähäinen.

Kokemukset asuntosäästämisestä ja ensiasunnon ostamisesta

Useat vastaajat olivat jo säästäneet asuntoon. Osa oli myös jo ostanut ensiasunnon joko ASP-lainalla tai tavallisella asuntolainalla. ASP-säästämiseen oltiin yleisesti tyytyväisiä ja sitä pidettiin selkeänä ja yksinkertaisena. Vastaajat pitivät merkityksellisenä sitä, että säästäminen totuttaa lainan maksuun ja talouden pitkäaikaiseen suunnitteluun. Talletuksille maksettava korko on parempi kuin tavallisella tilillä. Toisaalta henkilölle, joka on perehtynyt sijoittamiseen, ASP-säästäminen ei ole houkuttelevaa. Säästämiseen olivat tyytyväisiä erityisesti sellaiset vastaajat, jotka olivat aloittaneet säästämisen varhaisessa vaiheessa. Varsinkin kasvuseuduilla, jossa asuntojen hinnat ovat korkeat, 10 prosentin omarahoitussuus voi muuten tuntua korkealta ja lähes mahdottomalta saavuttaa. Muutamat vastaajat toivat esiin sen, että ASP-järjestelmän korko- ja lisäkorkomalli on vaikeasti hahmotettava ja järjestelmä vaatii sitä, että asuntosäästäjä osaa optimoida, jotta saa säästämisestä mahdollisimman paljon hyötyä. Tietoa asuntosäästämisestä toivottiin jo varhaisemmassa vaiheessa, esimerkiksi opintojen aikana.

Vaikka säästäminen koettiin helppona, itse ASP-järjestelmä ja varsinkin ASP-laina ja sen saaminen koettiin monimutkaisena ja jäykkänä. Yksi vastaaja totesi myös, että säästäminen on vaivatonta, mutta asunnon löytäminen ja ostopäätöksen tekeminen on vaikeaa. Osa vastaajista oli päätenyt tavalliseen asuntolainaan usein pankin neuvosta. Vastaajat toivat esiin se, että myös pankeissa ASP-järjestelmää ja -lainta pidetään vaikeana. Yksi vastaaja pohti, että joko järjestelmä ei huomioi mitä kaikkea asunnon ostoon sisältyy tai se on niin monimutkainen, ettei ammattilainenkaan ymmärrä kaikkia sääntöjä. Muutamilla vastaajilla oli huoli siitä, miten ASP-laina käyttäytyy, jos oma asuinpaikkakunta tai tilanne muuten muuttuu.

ASP-järjestelmän kehittämistarpeet

Kyselyssä ei erikseen pyydetty vastaajia ehdottamaan muutoksia ASP-järjestelmään, mutta useissa vastauksissa tuotiin esiin kehittämistarpeita. Vastaajat olivat huolissaan siitä, että ensiasunnon ostajien asemaa aiotaan heikentää. Järjestelmää pitäisi sen sijaan kehittää joustavammaksi ja luoda tehokkaampia kannustimia, jos nuorten halutaan edelleen pystyvän ostamaan omistusasuntoja. Joustavampi järjestelmä toisi ensiasunnon ostajille vakauden tunnetta.

Useampi vastaaja toi esiin varainsiirtoverovapauden poiston, mikä vaikeuttaa ensiasunnon ostajien asemaa ja lykkää asunnon ostoa. Vastauksissa ehdotettiin, että verovapaus voitaisiin palauttaa ASP-lainalla ensiasunnon ostaville. Koska säästäminen voi kestää kauan ja asuntosäästäjän tilanne muuttua, voisi lisäkorkoa kertyä pidemmältä ajalta kuin viideltä vuodelta. Korkotukeen ehdotettiin muutosta siten, että korkotukea voisi saada myös silloin, kun korot eivät ole nykyisellä tasolla.

6.3 Luonnos hallituksen esitykseksi

Luonnos hallituksen esitykseksi oli lausuntokierroksella 19.8.2024–11.10.2024. Lausuntopalautteen perusteella ASP-järjestelmä nähdään edelleen merkityksellisenä ensiasunnon ostajille. Lausunnonantajat pitivät tärkeänä lainsäädännön uudistamista ja järjestelmän kehittämistä kannustavammaksi ja joustavammaksi asuntosäästäjän, lainansaajan ja luottolaitosten näkökulmasta. Nuoriso- ja opiskelijajärjestöt toivat lausunnoissaan esiin sen, että nuorten tulo- ja varallisuuskehitys on ollut heikkoa verrattuna muihin ikäryhmiin ja opintolainojen määrät ovat kasvaneet merkittäväksi. Osa lausunnonantajista arvioi, että ehdotetut muutokset eivät riittävästi toteuta uudistustyölle asetettuja tavoitteita.

Finanssiala ry toi esiin, että lainsäädännön uudistamisesta johtuvat tietojärjestelmämuutokset vaativat ainakin vuoden valmisteluajan lain hyväksymisestä. Lakien ehdotettua voimaantuloa on tästä syystä lykätty kesäkuun alkuun 2026.

Valtionvarainministeriön lausunnossa arvioitiin, että esitys liittyy vuoden 2026 talousarvioon ja se tulee käsitellä sen yhteydessä niin kutsuttuna budjettilakina. Esityksen taloudellisia vaikutuksia on lausuntopalautteen vuoksi arvioitu täsmällisemmin jaksossa Taloudelliset vaikutukset. Esityksen suhde talousarvioesitykseen ja Valtion asuntorahaston lakkauttamiseen on käsitelty jaksossa 11.

Tiedonsaantioikeudet ja henkilötietojen käsittely

Valtioneuvoston oikeuskansleri, eduskunnan oikeusasiamies, Tietosuojavaltuutettu ja oikeusministeriö keskittyivät lausunnoissaan tiedonsaantioikeuksiin ja henkilötietojen käsittelyyn. Esityksen säätämisyjärjestysperusteluja (henkilötietojen käsittelyn riskit, kansallisen liikkumavaran käyttö, tietojen käsittelyperuste) ja säännöskohtaisia perusteluja (Valtiokonttorin määräyksenantovalta, säilytysaikojen määrittäminen, lainansaajalta saatavat tiedot ja erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvat tiedot) on täydennetty ja ehdotettuja säännöksiä (salassapitosäännökset, luottolaitosten välillä siirrettävät tiedot, luotonantajalta saatavat tarpeelliset tiedot ja lainansaajan tiedonantovelvollisuus) muokattu lausuntopalautteen perusteella.

Asuntosäästäminen

Useat lausunnonantajat katsoivat, että asuntosäästämisen aloittamisen ikärajoista ja alaikäisten kohdalla myös vaatimuksesta omalla työllä hankituista varoista olisi perusteltua luopua kokonaan. Lausuntopalautteen perusteella säästämisen aloittamisen yläikärajasta ehdotetaan luovuttavaksi. Säännöstä varoista, joita 15 vuotta täyttänyt voi tallettaa asuntosäästötillille, täsmennettäisiin.

Kommentteja saatiin myös esimerkiksi muista säästämismuodoista ja asuntosäästösopimuksen purkautumistilanteista. Esityksen perusteluja on tarkennettu lausuntopalautteen perusteella siten, että säännösten tulkitseminen ja soveltaminen olisi mahdollisimman yksiselitteistä.

Lainan myöntäminen

Alueellisten enimmäismäärien poistamista ja mahdollisuutta nostaa laina korkotukilainana tai takauslainana omien tarpeiden mukaan kannatettiin laajasti. Valtiovarainministeriö suhtautui näihin ehdotuksiin kriittisesti, minkä vuoksi enimmäismääriä ei ehdoteta yhtenäistettäväksi.

Lainan myöntämisen yksityiskohdista, kuten lisäkoron maksusta, väliaikaisrahoituksesta, korkotukilainan edullisista ehdoista, varainsiirtoveron sisällyttämisestä lainaan ja korkosuojaustuotteiden yhdistämisestä valtiontakauslainaan, esitettiin lausuntokierroksella runsaasti kommentteja. Myös näitä koskien esityksen perusteluja on tarkennettu lausuntopalautteen perusteella siten, että säännösten tulkitseminen ja soveltaminen olisi mahdollisimman yksiselitteistä.

Finanssiala ry ja muutama muut lausunnonantajat toivoivat, että ASP-laina olisi ehdoiltaan lähempänä tavallista asuntolainaa. Laina-aikaa ehdotettiin pidennettäväksi, omarahoitusosuutta laskettavaksi ja enimmäisluototussuhdetta korkeammaksi. Esityksen perusteluja on täydennetty niin, että kävisi selvemmin ilmi, ettei vastaantulolainan ole tarkoitus kilpailla tavallisten

asuntolainojen kanssa, vaan lisätä ensiasunnon ostajan valinnanvaraa ja helpottaa ensiasunnon ostamista.

Laina-aikana tapahtuvat muutokset

Lausunnonantajat kannattivat lyhennysvapaiden lisäämistä laina-aikana sekä mahdollisuutta pitää asuntoa muuten kuin omassa käytössä kahden vuoden ajan korkotukiaikana ilman erityistä syytä. Finanssiala ry esitti useita yksityiskohtaisia kommentteja lainasta ja sen muutoksista. Esityksen perusteluissa on pyritty kattavasti ja esimerkkien avulla täsmentämään, miten sääntely eri tilanteissa toimisi.

Valtiontakauslainan enimmäisosuus, takauksen erääntyminen ja takauskorvaustilanteet

Valtiontakauksen erääntymiseen ja takauskorvaustilanteisiin saatiin kommentteja valtakunnavoudin kanslialta sekä valtionvarainministeriöltä. Säännösten yksityiskohtaisia perusteluja on täydennetty ja säännöksiä täsmennetty palautteen perusteella. Omistusasuntolainojen enimmäisosuutta ei esitetä nostettavaksi valtiovarainministeriön lausunnossa todetun valtion takauskorvausriskin vuoksi.

6.4 Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto

Esitys on käsitelty lainsäädännön arviointineuvostossa. Arviointineuvosto katsoi lausunnossaan, että hallituksen esitysluonnos täyttää hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvoston mukaan esityksessä tulisi tarkentaa sitä, millaisille kotitalouksille esitys olisi erityisen merkityksellinen. Esimerkiksi tulisi arvioida, millaisen tulotason kotitaloudet hyödyntäisivät ASP-järjestelmää todennäköisesti eniten ja voiko ASP-järjestelmän alueellisessa hyödyntämisessä olla eroja. Arviointineuvosto suositteli lisäämään esitykseen myös kokonaisarvion, siitä, vähentykö vai lisääntykö luottolaitoksiin kohdistuva sääntelytaakka kokonaisuutena. Esityksen vaikutusten arviointia on täydennetty mainittujen lisäksi koskien vastaantulolainojen valtiontakauksen riskejä valtiolle.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki asuntosäästöjärjestelmästä

1 luku Yleiset säännökset

1 §. Soveltamisala. Laissa säädettäisiin asuntosäästösopimuksesta sekä korkotukilainasta ja valtiontakauksen myöntämisestä ensiasunnon hankkimista varten eli kaikista asuntosäästöjärjestelmän elementeistä. Ostettavan asunnon tulee sijaita Suomessa. Lakia ei sovellettaisi ensiasunnon tai muun omaan käyttöön hankittavan asunnon rahoittamiseksi nostettavaan asuntolainaan tai valtiontakaukseen silloin, kun ostaja ei ole tehnyt asuntosäästösopimusta.

2 §. Määritelmät. Pykälän 1 kohdan mukaan asunnolla tarkoitettaisiin vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista, asuinkiinteistöstä taikka asuinrakennuksesta, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella. Määritelmä vastaisi luottolaitoslain enimmäisluottotussuhdetta koskevan 15 luvun 11 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua hankittavan asuinhuoneiston määritelmää. Jos osakkeet tai osuudet eivät oikeuta tietyn asuinhuoneiston hallintaan esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiössä tai -osuuskunnassa, kyse ei ole asunnosta. Asunnon täytyy olla hankintahetkellä

ympärivuotiseen asuinkäyttöön sopiva. Asunnoksi ei siten katsota loma- tai vapaa-ajan asuntoa tai liiketilaa. Vakiintuneen Valtiokonttorin ohjeistuksen mukaisesti asunnon yhteyteen voi liittyä jokaista lainansaaajaa kohden yksi asunnon käyttöä palveleva autopaikka silloin, kun se ostetaan samanaikaisesti asunnon kanssa. Asunnon määritelmän täsmennyksellä ei muutettaisi nykyisen säännöksen soveltamiskäytäntöä.

Pykälän 2 kohdassa määriteltäisiin erikseen luotonantaja, jolla tarkoitettaisiin luottolaitosta, joka myöntää asuntosäästäjälle lainan ensiasunnon hankkimista varten. Tarkoituksena on käyttää kuluttajansuojalain asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen sääntelyä koskevaa 7 a lukua vastaavaa termiä luotonantaja silloin, kun on kyse asuntolainan myöntämisestä tai laina-aikana tapahtuvista muutoksista.

Pykälän 3 kohta sisältäisi asuntosäästösopimuksen määritelmän. Asuntosäästösopimuksella tarkoitettaisiin asuntosäästäjän ja luottolaitoksen välistä sopimusta, jossa asuntosäästäjä sitoutuu tekemään asuntosäästötilille talletuksia ensimmäisen oman asunnon hankintaa varten. Asuntosäästösopimuksen keskeinen merkitys olisi edelleen siinä, että asuntosäästäjäksi ryhtyvä sitoutuu säästämään tulevaa ensiasuntoa varten. Luotonantaja sitoutuisi asuntosäästösopimuksessa maksamaan talletuksille lisäkoron. Poiketen voimassa olevan ASP-lain 4 §:stä asuntosäästösopimuksessa ei sovitaisi vastaantulolainasta. Lainasta ja sen yksityiskohdista sopiminen on mahdollista vasta säästämisen loppuvaiheessa, kun on tiedossa, millainen ja mistä asunto on tarkoitus ostaa sekä asunnonostajan maksukyky ja säästöt. Asuntosäästösopimuksen määritelmän täsmennyksellä ei ole vaikutusta nykyisen säännöksen soveltamiskäytäntöön.

Pykälän 4–6 kohdissa täsmennettäisiin ehdotetussa laissa käytettyjä lainatyyppejä. Vastaantulolainalla tarkoitettaisiin asuntolainaa, jonka luotonantaja myöntää asuntosäästäjälle, kun asunnonostaja on tehnyt asuntosäästötilille riittävän määrän talletuksia ja lainan myöntämisen muut edellytykset täyttyvät. Korkotukilainalla tarkoitettaisiin vastaantulolainaa, josta valtio maksaa luotonantajalle korkohyvitystä ja valtiontakauslainalla vastaantulolainaa, johon on myönnetty valtiontakaus.

2 luku Asuntosäästäminen

3 §. *Asuntosäästämisen aloittaminen ja asuntosäästötili.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin asuntosäästämisen aloittamisesta, joka tehtäisiin avaamalla asuntosäästötili. Tilin avaamisen yhteydessä tehtäisiin asuntosäästösopimus, jossa asuntosäästäjä sitoutuisi tekemään talletuksia asuntosäästötilille ensiasuntoa varten. Vastaavasti luottolaitos sitoutuisi asuntosäästösopimuksessa maksamaan talletuksille lisäkoron ehdotetun lain 2 §:n 3 kohdan määritelmän mukaisesti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin talletusten vähimmäismäärästä. Asuntosäästötilille olisi tehtävä vähintään 20 kuukausittaista talletusta. 20 kuukauden vähimmäissäästöajan on tarkoitus vastata nykyistä edellytystä talletuksista vähintään kahdeksana vuosineljänneksenä. Kuten nykyisin, nopeimmillaan talletukset voisi tehdä hiukan yli puoleksatoista vuodessa. Talletuksia ei kuitenkaan tarvitsisi tehdä peräkkäisinä kuukausina, vaan säästämässä voisi pitää taukoja. Talletuksia voisi halutessaan myös tehdä enemmän kuin vaaditut 20. Ensimmäinen talletus olisi pakollinen ja tehtävä tilin avaamisen yhteydessä. Yhden pakollisen talletuksen tarkoituksena on sitouttaa asuntosäästäjää heti säästämisen alussa ja kannustaa myös seuraaviin talletuksiin.

Myös ennen ehdotetun lain voimaantuloa asuntosäästämisen aloittanut voisi siirtyä kuukausittaiseen säästämiseen, mikä on mahdollista tälläkin hetkellä. Ehdotetun lain

siirtymäsäännöksissä säädettäisiin vuosineljänneksittäisten talletusten laskemisesta ennen lain voimaantuloa ja siinä tapauksessa, että asuntosäästäjä jatkaisi vuosineljänneksittäisten talletusten tekemistä myös lain voimaantulon jälkeen.

Pykälän 3 momentti sisältäisi asetuksenantovaltuuden koskien tarkempia säännöksiä asuntosäästösopimuksesta ja asuntosäästötalletuksen vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta. Asetusluonnos on hallituksen esityksen liitteenä.

4 §. Asuntosäästäjä. Pykälän 1 momentin mukaan asuntosäästäjäksi voisi ryhtyä 18 vuotta täyttänyt henkilö. Aloituskärajan tarkoituksena on, että asuntosäästäminen omaa asuntoa varten aloitettaisiin pääsääntöisesti täysi-ikäisenä siinä vaiheessa, kun asunnon ostaminen on näköpiirissä muutamien vuosien sisällä. Asuntosäästöjärjestelmän tarkoitus on tukea tavoitteellista ja omaehtoista säästämistä. Säästämisen korko ja ensimmäisinä vuosina maksettava lisäkorko ovat asuntosäästäjän kannalta edullisimmat silloin, kun heti alussa asuntosäästäjä pystyy tallettamaan riittävän suuria summia. Jos säästäminen on satunnaista tai henkilön on mahdollista säästää vain pieniä summia, kannattaa säästäminen korkojen ja tuottojen näkökulmasta aloittaa muulla tavalla kuin asuntosäästötilille. Asuntosäästötilille on sitten mahdollista siirtää aiemmin säästettyjä varoja. Asuntosäästämisen voisi nykyisestä poiketen aloittaa myös 45-vuotiaana tai sitä vanhempana.

Asuntosäästäjäksi voisi ryhtyä myös 15 vuotta täyttänyt, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat holhoustoimilain 25 §:ssä tarkoitetuista, tallettajan omalla työllä ansaitsemista varoista tai varoista, joista hänellä on muuten oikeus määrätä. Kyse olisi luottolaitoslain vajaanvaltaisista tilinomistajaa koskevassa 15 luvun 8 §:ssä säädetystä sopimuksesta. Holhoustoimilain mukaan alaikäisellä eli vajaanvaltaisella on oikeus määrätä ensinnäkin siitä, minkä hän on vajaanvaltaisuuden aikana omalla työllään ansainnut. Vajaanvaltaisella on oikeus määrätä myös siitä, minkä edunvalvoja eli käytännössä huoltaja on holhoustoimilain 38 §:n nojalla antanut hänen vallittavakseen. Tällä tarkoitetaan riittävää määrää käyttövaroja sekä muuta omaisuutta, jos edunvalvoja harkitsee sen olevan päämiehen edun mukaista. Alaikäisellä on oikeus vapaasti määrätä vallintaansa jätetystä omaisuudesta, ja näitä varoja 15 vuotta täyttänyt voisi itsenäisesti tallettaa asuntosäästötilille.

15 vuotta täyttäneen mahdollisuudella aloittaa asuntosäästäminen halutaan kannustaa sellaisia nuoria, jotka hyvin varhaisessa vaiheessa ovat kiinnostuneita omistusasumisesta. Myös näissä tapauksissa tavoitteena on tukea tavoitteellista ja omaehtoista säästämistä asuntoon. Yksittäisissä tapauksissa nuorella henkilöllä voi olla realistinen suunnitelma työllistyä esimerkiksi heti toisen asteen koulutuksen jälkeen, jolloin omistusasunto saadaan hankittua varhain aloitetun asuntosäästämisen kautta.

Pykälän 2 momentin mukaan asuntosäästämisen aloittamisen edellytyksenä olisi se, että henkilö ei ole aiemmin hankkinut asuntoa Suomesta tai ulkomailta. Käytännössä asuntosäästäjän vastuulla on antaa luottolaitokselle oikeat tiedot aiemmista omistuksista, jotka voivat vaikuttaa asuntosäästämisen aloittamiseen. Aiemmin asunnon omistaneita koskeva rajausta koskisi vain asunnon vastikkeellisia saantoja eli kauppaa tai vaihtoa. Jos henkilö olisi vastikkeetta saanut omistukseensa asunnon esimerkiksi perintönä tai testamentin nojalla, hän voisi edelleen aloittaa ehdotetussa laissa tarkoitetun asuntosäästämisen. Asuntosäästämisen aloittamiseen ei vaikuttaisi se, onko henkilö saanut vastikkeetta omistukseensa koko asunnon tai määräosan. On tilanteita, jossa esimerkiksi alaikäinen saa vastikkeetta omistukseensa asunnon ilman, että hänellä on tosiasiallisia mahdollisuuksia käyttää asuntoa omana vakituksena asuntonaan tai toisaalta esimerkiksi luopua perinnöstä. Tällaisessa tapauksessa ei ole kohtuullista, että hän menettäisi kokonaan mahdollisuuden aloittaa asuntosäästäminen ensiasuntoa varten. Vain tilanteessa, jossa henkilö olisi vastikkeellisesti hankkinut omistukseensa vähintään 50 prosenttia

asunnosta, asuntosäästämistä ei voisi aloittaa. Tämä koskisi kaikkia tilanteita, myös sellaisia, joissa osa asunnosta on saatu vastikkeetta. Olennaista olisi saannon vastikkeellisuus ja se, että asunnosta hankitaan vähintään puolet.

Taulukko 6. Vastikkeettomien ja vastikkeellisten saantojen vaikutus asuntosäästämisen aloittamiseen.

Vastikkeeton saanto	Vastikkeellinen saanto	Voiko aloittaa asuntosäästämisen?
100 % omistusosuus	-	kyllä
määräosa (esimerkiksi 1/2, 3/4), myös yli puolet asunnosta	-	kyllä
yli 50 % omistusosuus	alle 50 %	kyllä
alle 50 % omistusosuus	vähintään 50 %	ei

Jos asuntosäästäjä hankkii säästöaikana asunnon toisen luottolaitoksen myöntämällä lainalla tai muilla varoilla, olisi tästä ilmoitettava luottolaitokselle, jonka kanssa asuntosäästösopimus on tehty. Luottolaitoksella ei useimmissa tapauksissa ole muuta mahdollisuutta saada tietää asunnon hankkimisesta, ellei asuntosäästäjä itse ilmoita tästä. Asuntosäästösopimuksen purkautumisesta asunnon hankkimisen jälkeen säädettäisiin jäljempänä ehdotetun lain 9 §:ssä.

5 §. Talletuksille maksettava korko ja lisäkorko. Asuntosäästötalletuksille maksettava korko ja lisäkorko vastaisivat pääpiirteittäin nykyistä lainsäädäntöä. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin, että luottolaitos maksaisi asuntosäästötalletuksille korkoa. Lakiin lisättäisiin perussäännös koskien koron määrää, joka olisi vähintään yksi prosentti. Koron tarkoituksena on yhdessä lisäkoron kanssa kompensoida inflaation vaikutusta talletusaikana. Jos säästäminen keskeytyy ja talletukset nostetaan kesken talletusajan, asuntosäästäjä saa pitää talletuksille kertyneen koron. Talletuksille on maksettu yhden prosentin korkoa kesäkuusta 2000 alkaen. Järjestelmän selkeyden ja ennakoitavuuden vuoksi korkotasoa ei sidottaisi inflaatiotasoon tai esimerkiksi tiettyyn viitekorkoon.

Pykälän 2 momentin mukaan lisäkoron maksaisi lainan myöntävä luottolaitos. Lisäkoron tulisi olla määrältään kohtuullinen, jotta se yhdessä vuosikoron kanssa kompensoi inflaation vaikutusta. Lisäkoron maksamisen edellytyksenä olisi asuntolainan nostaminen. Jos talletukset tai asuntosäästäjän muut varat riittävät asunnon ostamiseen, eikä tarvetta nostaa lainaa ole, lisäkorkoa ei maksettaisi. Lisäkorko maksettaisiin, vaikka myönnettävä laina olisi vähäinen. Jos asuntosäästäjän lainantarve on hyvin pieni ja talletuksille maksettava lisäkorko lainantarpeeseen nähden huomattavan suuri, luottolaitos voi harkita, antaako se lainkaan lainatarjousta. Jos lainaa ei myönnetä, lisäkorkoa ei makseta, mutta talletukset voi nostaa asunnon hankintaa varten.

Jos asuntosäästäminen siirrettäisiin talletusaikana toiseen luottolaitokseen, ottaisi vastaanottava luottolaitos vastatakseen myös talletuksen siirtoajankohtaan asti kertyneen lisäkoron. Vastaavasti lisäkoron maksaisi lainan myöntävä luottolaitos tilanteessa, jossa vastaantulolaina nostettaisiin eri luottolaitoksesta kuin siitä, mihin asuntosäästötalletukset on tehty.

Jos kaksi asuntosäästäjää hankkii yhteisen asunnon erillisten säästösopimusten perusteella, lisäkorko maksettaisiin erikseen kummallekin omien talletusten perusteella.

Lisäkorko maksettaisiin vain asunnon hankintaan käytettävillä asuntosäästötalletuksille. Jos asuntosäästäjä olisi säästöaikana tallettanut enemmän kuin vaadittavat kymmenen prosenttia asunnon hankintahinnasta ja haluaisi käyttää osan talletuksista muuhun kuin asunnon rahoittamiseen, lisäkorko maksettaisiin vain niille talletuksille, jotka käytetään asunnon rahoittamiseen. Mitä enemmän lainansaaja käyttää säästöjään asunnon ostamiseen, sitä pienempi tarvittava lainamäärä ja sitä kautta lainansaajan velanhoitorasitus ja valtion maksettavaksi mahdollisesti tulevat korkotukikustannukset ovat. Tavoitteena ei kuitenkaan ole kokonaan estää ylimääräisten talletusten käyttämistä esimerkiksi ostettavan asunnon remontointiin tai muuhun tarkoitukseen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, että lisäkorkoa maksettaisiin tallettamisen aloitusvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä seuraavalta kalenterivuodelta. Jos asuntosäästäminen on aloitettu ennen kuin asuntosäästäjä on täyttänyt 18 vuotta, asuntosäästäjä ja luottolaitos voisivat kuitenkin sopia, että lisäkorkoa maksetaan siltä vuodelta, jolloin asuntosäästäjä täyttää 18 vuotta ja tämän jälkeen enintään viideltä seuraavalta kalenterivuodelta. Alle 18-vuotiaiden säästämät summat ovat todennäköisesti pieniä, joten heti säästämisen ensimmäisiltä vuosilta maksettava lisäkorko jäisi monien kohdalla hyvin pieneksi. Lisäkorko voi jäädä pieneksi myös siinä tapauksessa, että asuntosäästäjä avaa tilin, eikä aloita tavoitteellista säästämistä ensimmäisten vuosien aikana. Tästä syystä on tärkeää, että asuntosäästämisestä kiinnostuneita ohjataan suunnitelmalliseen ja tavoitteelliseen säästämiseen heti alussa.

Pykälän 4 momentti sisältäisi asetuksenantovaltuuden, jonka mukaan asuntosäästötalletukselle maksettavan koron suuruudesta ja lisäkoron vähimmäis- ja enimmäismääristä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Asetusluonnos on hallituksen esityksen liitteenä.

6 §. Asuntosäästösopimusten yhdistäminen ja asuntosäästösopimukseen liittyminen. Asunnon ostoa varten voitaisiin yhdistää kaksi asuntosäästösopimusta. Sopimusten yhdistäminen ei ole välttämätöntä, vaan kaksi asuntosäästäjää voivat ostaa yhteisen asunnon myös erillisten asuntosäästösopimusten perusteella. Sopimusten yhdistäminen on tarpeen esimerkiksi silloin, kun asunnon osto tulee ajankohtaiseksi, mutta toinen asuntosäästäjistä ei ole vielä tallettanut vaadittuja kuukausittaisia talletuksia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin asuntosäästösopimukseen liittymisestä. Asuntosäästösopimukseen voisi liittyä uusi henkilö, joka täyttää ehdotetun lain 4 §:ssä säädetyt edellytykset eli on täyttänyt 18 vuotta, eikä ole aiemmin hankkinut asuntoa Suomesta tai ulkomailta. Sopimukseen liittyminen olisi mahdollista missä vain säästämisen vaiheessa, mutta liittymisen jälkeen asuntosäästötilille olisi tehtävä vähintään yksi yhteinen talletus ennen asunnon ostoa ja lainan nostamista. Säännöksen tarkoituksena on mahdollistaa esimerkiksi se, että pariskunta voi ostaa yhdessä tarpeitaan vastaavan asunnon, vaikka vain toinen puolisoista olisi ollut asuntosäästäjä. Toisin kuin nykyisessä säännöksessä, sopimuksen liittymisen edellytyksenä ei kuitenkaan olisi, että henkilöt ovat avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa tai että heillä olisi yhteinen lapsi.

7 §. Asuntosäästötalletusten jakaminen. Yhteisen asuntosäästösopimuksen tehneet asuntosäästäjät voisivat sopia luottolaitoksen kanssa talletusten jakamisesta. Talletukset voidaan jakaa puoliksi asuntosäästäjien kesken tai asuntosäästäjien haluamassa suhteessa. Kummallakin olisi tällöin erikseen oikeus tehdä oma asuntosäästösopimus ja jatkaa talletuksia sillä edellytyksellä, ettei nosta talletusten jakamisen yhteydessä varoja muuhun tarkoitukseen.

Yhteisen säästösopimuksen tehneet ovat saattaneet tehdä vähimmäismääräisiä talletuksia eli tallettaa voimassa olevan ASP-asetuksen mukaisesti 150 euroa vuosineljänneksessä tai

ehdotetun lain ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti 50 euroa kuukaudessa. Jos talletukset jaetaan, yksittäiset säästösummat ovat vähemmän kuin asuntosäästötalletuksen vähimmäissuuruus. Tällaisessa tilanteessa kummankin asuntosäästäjän kohdalla vähimmäismääräinen talletus katsottaisiin 3 §:n 2 momentissa tarkoitetuiksi kuukausittaiseksi talletukseksi.

8 §. Väliaikaisrahoitus. Ennen kuin vastaantulolainaan vaadittava säästö määrä ja talletuskerrat olisivat täynnä, olisi asuntosäästäjän mahdollista hankkia asunto väliaikaisrahoituksella menettämättä oikeuttaan asuntosäästöjärjestelmän tukimuotoihin, lisäkorkoon, korkotukeen ja maksuttomaan valtioneuvostokaukseen. Väliaikaisrahoituksesta sovittaisiin luotonantajan kanssa. Väliaikaisrahoituksen edellytykset vastaisivat nykyistä lainsäädäntöä: väliaikaisrahoitukseen vaadittaisiin vähintään puolet 3 §:n 2 momentissa säädetyistä talletuseristä ja viisi prosenttia asunnon hankintahinnasta.

Vastaantulolainan myöntämisen edellytyksenä väliaikaisrahoituksen jälkeen olisi asuntosäästötalletusten jatkaminen, kunnes 3 §:ssä 2 momentissa tarkoitettut 20 kuukausittaista talletusta on tehty ja 10 prosentin omarahoitusosuus saavutettu. Väliaikaisrahoituksen tarkoituksena on, ettei asuntosäästäjä menetä mahdollisuutta saada asuntosäästöjärjestelmään kuuluvaa tukea esimerkiksi tilanteessa, jossa päätös asunnon ostamisesta on tehtävä nopeasti ja vain pieni osa vaadittavista talletusmääristä tai -eristä puuttuu.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin väliaikaisrahoituksen aikarajasta. Väliaikaisrahoitus olisi muutettava ehdotetussa laissa tarkoitetuksi vastaantulolainaksi viimeistään kahden vuoden kuluessa asunnon ostosta. Aikarajan tavoitteena on kannustaa asuntosäästäjää kohtuullisessa ajassa säästämään vaadittavat talletuserät. Luotonantajan tehtävänä on kertoa aikarajasta väliaikaisrahoitusta myönnettäessä. Lainansaajan tulee huolehtia puuttuvien talletusten tekemisestä sekä siitä, että hän hakee ajoissa väliaikaisrahoituksen muuttamista vastaantulolainaksi, kun edellytykset täyttyvät. Asuntosäästösopimuksen purkautumisesta aikarajan ylittyessä säädettäisiin ehdotetun lain 9 §:ssä.

9 §. Asuntosäästösopimuksen purkautuminen. Pykälässä säädettäisiin niistä säästöaikana tapahtuvista muutoksista, joiden seurauksena asuntosäästösopimus purkautuisi ja asuntosäästäjä menettäisi oikeutensa asuntosäästöjärjestelmään kuuluiin lisäkorkoon, korkotukilainaan ja valtioneuvostokaukseen. Pykälä vastaisi voimassa olevan ASP-lain 9 §:ää, eikä muuttaisi oikeustilaa.

Pykälän 1 kohdan mukaan asuntosäästötilille talletettujen varojen nostaminen ennen aikaisesta eli muuhun kuin ehdotetussa laissa tarkoitettuna ensiasunnon ostamiseen johtaisi asuntosäästösopimuksen purkautumiseen. Asuntosäästämisen tavoitteena on, että henkilö sitoutuu säästämään tavoitteellisesti asuntoa varten. Asuntosäästötiliä ei ole tarkoitettu muuhun säästämiseen. Tarkoitus ei kuitenkaan ole estää varojen nostoa, jos asuntosäästäjän tilanteessa varat tarvitaan muuhun.

Jos asuntosäästötilin haltijalla on ulosotossa vireillä olevia asioita, ovat asuntosäästötilin varat ulosmittauskelpoisia ja ne voidaan ulosmitata ulosmittausvelkojen saatavan suorittamiseksi. Ulosmittaus rinnastuisi asuntosäästäjän omaan nostoon, jonka jälkeen asuntosäästösopimus purkautuisi. Tämä ei johtaisi säästäjän kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen, sillä ennen asuntosäästötalletusten ulosmittausta asuntosäästäjällä on useita tilaisuuksia suorittaa velka muilla tavoilla. Asuntosäästösopimuksen purkautumisen jälkeen asuntosäästäminen on mahdollista aloittaa alusta, mikäli henkilö ei vielä ole hankkinut vastikkeellisesti asuntoa.

Pykälän 2 kohdan mukaan asuntosäästösopimus purkautuisi myös silloin, kun asuntosäästäjä hankkii säästöaikana vastikkeellisesti asunnon, eikä kyse ole asuntosäästämisen jatkamiseen tarkoitetusta väliaikaisrahoituksesta. Asuntosäästäjän vastuulla on ilmoittaa asunnon hankkimisesta luottolaitokselle, jonka kanssa asuntosäästösopimus on tehty.

Asuntosäästäjää koskevaa 4 §:ää vastaavasti olennaista olisi se, onko henkilö hankkinut vastikkeellisesti vähintään puolet asunnosta. Vastikkeeton saanto säästöaikana esimerkiksi perintönä tai testamenttina ei vaikuttaisi asuntosäästösopimukseen tai siihen, voiko asuntosäästäjä jatkaa säästämistä ja saada tässä laissa tarkoitetun lainan ja valtiontakauksen. Jos vastikkeettomalla saannolla saadaan alle puolet asunnosta ja vähintään puolet ostetaan esimerkiksi toisilta kuolinpesän osakkailta, on ehdotetussa laissa tarkoitettu laina mahdollista saada kyseisen vähintään 50 prosentin omistusosuuden rahoittamiseksi. Jos talletuksia tai säästöjä ei ole tarpeeksi tai asuntosäästäjä muusta syystä rahoittaa vähintään 50 prosentin osuuden kaupan muulla tavalla kuin vastaantulolainalla tai väliaikaisrahoituksella, asuntosäästösopimus purkautuu.

Taulukko 7. Vastikkeettomien ja vastikkeellisten saantojen vaikutus asuntosäästämisen jatkamiseen ja lainan saamiseen.

Vastikkeeton saanto	Vastikkeellinen saanto	Voiko jatkaa säästämistä ja saada lainan?
100 % omistusosuus	-	kyllä
määräosa (esimerkiksi 1/2, 3/4), myös yli puolet asunnosta	-	kyllä
vähintään 50 % omistusosuus	alle 50 %	kyllä
alle 50 % omistusosuus	vähintään 50 %	Voi saada lainan vastikkeetta saadun asunnon loppuosan hankkimiseen, mutta ei eri asunnon ostamiseen.

Pykälän 3 kohdassa säädettäisiin asuntosäästösopimuksen purkautumisesta, kun asunto on rahoitettu väliaikaisrahoituksella. Asuntosäästösopimus purkautuisi, jos talletusten tekeminen keskeytyisi, eikä väliaikaisrahoituksena myönnettyä asuntolainaa muutettaisi vastaantulolainaksi viimeistään kahden vuoden kuluessa väliaikaisrahoituksen myöntämisestä ja asunnon ostosta. Lainansaajalla ei olisi tämän jälkeen oikeutta saada talletuksille maksettavaa lisäkorkoa, korkotukilainaa tai maksutonta valtiontakausta. Tarkoituksena on ehkäistä tilanne, jossa asuntosäästötiliä ei suljeta, vaikka edellytyksiä talletusten tekemiseen ei ole, eikä lainansaajalla ole asunnon oston jälkeen tarvetta tai edellytyksiä saada korkotukea tai maksutonta valtiontakausta. Asuntosäästösopimuksen purkautuminen kahden vuoden kuluttua väliaikaisrahoituksen myöntämisestä ja asunnon ostosta selkiyttäisi oikeustilaa myös luotonantajan näkökulmasta, sillä velvollisuus maksaa talletuksille korkoa ja lisäkorkoa päättyisi asuntosäästösopimuksen purkautumiseen. Asuntosäästösopimuksen purkautumisella ei olisi vaikutuksia väliaikaisrahoituksena myönnettyyn asuntolainaan.

10 §. Asuntosäästötilin sulkeminen ja lisäkoron maksuajankohta. Pykälässä säädettäisiin lisäkoron maksamisen ajankohdasta ja asuntosäästötilin sulkemisesta. Pykälän 1 momentin mukaan lisäkorko maksettaisiin ja asuntosäästötili suljettaisiin asunnon kaupanteon yhteydessä. Luottolaitos huolehtisi tilin sulkemisesta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin lisäkoron maksuajankohdasta ja asuntosäästötilin sulkemisesta tilanteesta, jossa kyseessä on rakennushanke tai esimerkiksi RS-kohteen ostaminen. Jos vastaantulolaina myönnetään myöhemmin valmistuvaan asuntoon, lisäkorko maksettaisiin, kun asuntosäästötililtä ensimmäisen kerran nostetaan varoja asuntoa varten. Jos kyseessä on rakennushanke valmiiksi lainansaajan omistuksessa olevalle tontille, ei yksiselitteistä kaupantekohetkeä ole ja hanke on usein mahdollista aloittaa ilman lainan nostamista käyttämällä ensin asuntosäästötalletukset. Sama koskee esimerkiksi RS-kohteita, joissa kauppahintaa maksetaan erissä sitä mukaa kuin rakentaminen etenee. Tästä syystä lisäkoron maksuajankohta olisi se hetki, kun asuntosäästötililtä nostetaan ensimmäisen kerran varoja asunnon hankintaa varten. Tässä tapauksessa asuntosäästötili suljetaan, kun asuntosäästötilin kaikki varat on nostettu. Tilille ei enää voida tallettaa rahaa, eikä talletuksille maksaa korkoa lisäkoron maksamisen jälkeen. Luottolaitos huolehtisi tilin sulkemisesta.

Lisäkoron maksuajankohta aikaistuisi nykyisestä sekä rakennushankkeessa että valmiin asunnon kaupassa. Lisäkorko olisi kaikissa tapauksissa käytettävissä asunnon rahoittamiseen, koska se maksettaisiin käytännössä lainan nostamisen ja kaupanteon yhteydessä tai vastaantulolainalla rahoitettavan asunnon rakennushankkeen alkuvaiheessa.

Tilin sulkemisesta säättämisen tarkoitus on, että sen jälkeen, kun asunto on ostettu, ei tilille enää voida säästää rahaa, eikä talletuksille makseta korkoa. Säännöksen tarkoituksena on ohjata luottolaitoksia myös siten, ettei asuntosäästötiliä suljeta tai varoja nosteta tililtä ennen aikaisesti vaan vasta asuntokaupan yhteydessä.

11 §. Talletussuojakorvaus. Talletussuojakorvausta koskeva pykälä vastaisi voimassa olevaa säännöstä. Asuntosäästäjälle maksettu rahoitusvakuusviranomaisesta annetun lain (1195/2014) 5 luvun 8 §:ssä tarkoitettu talletussuojarahastosta maksettu korvaus otettaisiin huomioon toisen luottolaitoksen kanssa solmitun uuden asuntosäästösopimuksen omarahoitusosuutena siltä osin ja siten kuin korvatut talletukset olisi otettu huomioon alkuperäisen asuntosäästösopimuksen mukaisena omarahoitusosuutena. ASP-tilit kuuluvat talletussuojan piiriin, ja asuntosäästämistä voisi jatkaa toisessa pankissa myös luottolaitoksen mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa. Pykälän 2 momentin mukaan asuntosäästötilille tehtyjä talletuksia vastaanottanut talletuspankki ja sen konkurssipesä olisivat 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 olisi vastattava vähintään kymmentä prosenttia asunnon hankintahinnasta. Lisäkorko otettaisiin huomioon laskettuna kaupantekoaajankohtaan saakka. Säännös vastaisi nykytilaa sillä erotuksella, että kaupantekoaajankohta on täsmällisempi kuin voimassa olevassa laissa säädetty vastaantulolainan suuruudesta sopimisen ajankohta. Jos yksiselitteistä kaupantekoaajankohtaa ei ole esimerkiksi siitä syystä, että kyseessä on vasta rakenteilla olevan asunnon hankkiminen, sovelletaan ehdotetun lain 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lisäkoron maksamisen ajankohtaa. Jos kaksi asuntosäästäjää hankkisi asunnon yhdessä, lainamäärä laskettaisiin asuntosäästötilien yhteenlaskettujen talletusten perusteella.

Kasvukeskuksissa kalleimmilla alueilla tai vasta rakennetusta kohteesta ostettavasta asunnosta 10 prosentin omasäästöosuus asunnon hinnasta voi olla ensiasunnonostajan kannalta liian korkea. Asuntosäästäjän tulee säästöaikana arvioida, millaiseen lainaan hänen maksukykynsä riittää ja toisaalta se, miten asumiseen liittyvät tarpeet ja toiveet parhaiten toteutuvat. Jos asuntosäästäjälle on merkityksellistä saada vastaantulolainaan sisältyvä korkotuki tai

valtiontakaus, ohjaa vaadittava omasäästöosuus etsimään sopivan hintaista ensiasuntoa edullisemmilta alueilta, säästämään pidempään tai tinkimään esimerkiksi asunnon koosta. Jos taas merkityksellistä on saada laina juuri toiveiden mukaiseen asuntoon halutulta sijainnilta pienemmällä omarahoitusosuudella, ensiasunto on mahdollista rahoittaa tavallisella asuntolainalla.

Lainan määrää rajattaisiin asuntosäästötalletusten perusteella. Vastaantulolainaan olisi luotonantajan harkinnan mukaan mahdollista sisällyttää myös lainansaajalle maksettavaksi tulevaa varainsiirtoveroa vastaava summa, kunhan lainan enimmäismäärä tai enimmäisosuus asunnon hinnasta ei ylity. Lainan määrä olisi korkeintaan yhdeksän kertaa asuntosäästötalletusten määrä, ei kuitenkaan automaattisesti. Käytännössä luottolaitokset arvioivat sopivan lainamäärän lainansaajan luottokelpoisuuden, maksukyvyyn ja luottosopimukseen tarvittavien vakuuksien sekä muun kokonaisharkinnan perusteella. Luotonantajalla on kuluttajansuojalain asuntoluottoja koskevan 7 a luvun 11 § mukaan velvollisuus arvioida kuluttajan luottokelpoisuus ennen luottosopimuksen tekemistä. Lain 7 a luvun 13 §:n mukaan luotonantajan on myös varmistettava, että vakuudeksi annettavan asuntonomaisuuden arviointi tehdään riippumattomasti ja perustuen luotettaviin menetelmiin.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin asunnon rahoitukseen käytettävistä muista varoista. Asuntosäästötalletusten lisäksi olisi mahdollista käyttää muita säästöjä, jos asuntosäästäjä ei olisi ehtinyt säästää koko 1 momentissa vaadittavaa kymmenen prosentin osuutta ennen asunnon ostoa. Muut varat laskettaisiin osaksi 1 momentissa säädettyä vaadittavaa omarahoitusosuutta. Säännöksen tarkoituksena on, ettei lainan saaminen jää kiinni siitä, että talletuksista puuttuu vain vähän. Muita säästöjä voisi vapaasti käyttää asunnon rahoitukseen myös siinä tapauksessa, että talletuksia on runsaasti. Muita varoja voisivat olla esimerkiksi osakesäästö- tai arvo-osuustilille tai rahastoihin säästetyt varat. Muita asunnon rahoitukseen käytettäviä varoja ei kuitenkaan otettaisi huomioon, kun lasketaan, kuinka paljon vastaantulolainaa voidaan myöntää. Muut varat siis vähentäisivät lainansaajan lainantarvetta, eivät kasvattaisi vastaantulolainan määrää. Säännös vastaisi voimassa olevan ASP-lain 5 §:n 2 momenttia.

13 §. Korkotukilaina. Asuntosäästösopimuksessa tarkoitettu vastaantulolaina voitaisiin myöntää korkotukilainana tai niin sanottuna tavallisena asuntolainana. Jos laina myönnettäisiin korkotukilainana, siihen ei korkotukiaikana olisi mahdollista yhdistää muuta korkosuojausta valtion maksaman korkotuen lisäksi. Korkotukiajan päätyttyä korkosuojaustuotteisiin ei liittyisi rajoituksia. Korkosuojauksen tarve on suurin lainan ensimmäisinä vuosina, kun lainapääoma ja korot ovat suurimmillaan. Käytännössä lainansaajan näkökulmasta merkityksellisin on valinta korkotukilainan ja tavallisen korkosuojatun asuntolainan välillä lainasta neuvoteltaessa.

Tavalliseen asuntolainaan lainansaajan olisi mahdollista valita korkosuojaus, jonka kustannuksista lainansaaja vastaisi itse. Lainan nostaminen tavallisena asuntolainana ei vaikuttaisi muihin asuntosäästöjärjestelmän elementteihin, eli lainansaaja olisi oikeutettu lisäkorkoon ja hän voisi saada asuntolainansa maksuttoman valtiontakauksen.

Vastaantulolainaa ei voitaisi myöntää korkotukilainana, jos lainansaajalle maksetaan korkotukea valtion varoista samaan tarkoitukseen muun kuin ehdotetun lain nojalla. Rajoitus koskisi sellaisia ensiasunnon ostajia, joiden on mahdollista saada korkotukilainaa asunnon ostoon muun kuin ehdotetun lain nojalla. Tällä hetkellä tällaisia korkotukilainoja voidaan myöntää asunnon hankkimiseen kolttalain (253/1995) 10 §:n 1 momentin 2 kohdan nojalla. Lisäksi nuorelle viljelijälle voidaan myöntää tukea korkotukena tai valtiontakauksena maatalouden rakennetuista annetun lain (1476/2007) mukaisesti. Maatalouden rakennetusta annetun valtioneuvoston asetuksen (265/2023) 17 §:n mukaan myönnettäessä tukea

korkotukena, hyväksyttäviin kustannuksiin voidaan lukea maatilán asuinrakennus. Käytännössä asuntosäästäján pitäisi päättää, mikä on hänen tapauksessaan tarkoituksenmukaisin tapa rahoittaa asunnon osto, jos hänen on mahdollista saada korkotukilainaa useamman kuin yhden lain nojalla.

Pykälán 2 momentti sisältäisi perussäännöksen korkotukilainan enimmäismäärästä. Korkotukilainan enimmäismäärän tulisi olla riittävä suhteessa asuntojen hintatasoon. Jotta asuntosäästöjärjestelmä tosiasiaassa helpottaisi ensiasunnon ostamista, on osaltaan merkityksellistä huolehtia enimmäismäärien riittävästä tasosta. Laina voitaisiin myöntää myös korkotukilainana enimmäismäärään saakka ja sen ylittävältä osalta lisälainana, kuten tälläkin hetkellä. Enimmäismäärää sovellettaisiin ainoastaan silloin, kun korkotukilaina myönnetään. Jos lainansaaja vaihtaa asuntoa ja haluaa käyttää korkotukilainan uuden asunnon rahoittamiseen, ei lainaa tarvitsisi lyhentää, vaikka uusi asunto olisi eri alueella kuin aiempi asunto.

Pykälán 3 momentti sisältäisi perussäännöksen korkotuen tasosta. Valtio maksaisi korkotukea tavanomaisen korkotason selvästi ylittävältä osalta. Lähtökohta on, että lainansaaja huolehtii itse asuntolainansa korkokustannuksista. Luottolaitosten stressitesteissä käyttämä korkotaso on tällä hetkellä 6 prosenttia, mutta omavastuukoron ei ole perusteltua olla näin korkea. Lainanhoitorasitus kasvaa merkittävästi jo alemmalla korkotasolla. Ennakoitavuuden ja yhdenvertaisuuden vuoksi on perusteltua, että omavastuukorko on verrattain vakaa. Tämä auttaa myös siinä, että lainaa hakeva ensiasunnonostaja pystyy arvioimaan, mikä on hänen tilanteessaan sopivin korkosuojaus, valtion korkotuki vai maksullinen korkosuojaustuote.

Pykälán 4 momentti sisältää asetuksenantovaltuuden, jonka mukaan korkotukilainan enimmäismäärästä ja korkotuen määrästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Korkotukilainaa voisi saada korkeintaan asetuksessa säädetyn enimmäismäärän verran. Enimmäismäärästä säättäminen rajoittaisi suurimpien ensiasuntolainojen kokoa ja valtion korkotukikustannuksia. Enimmäismäärän avulla voidaan ohjata korkotukilainoista lainansaajalle tulevaa hyötyä siten, että se kohdistuu niihin, joilla on tuelle suurin tarve. Jos ensiasunnon ostajalle voidaan maksukyvyyn ja muiden seikkojen perusteella myöntää enimmäismäärää suurempi laina, laina nostettaisiin ainakin osassa tapauksia tavallisena lainana, jonka mahdollisen korkosuojauksen kustannuksista lainansaaja vastaisi itse. Asetusluonnos on hallituksen esityksen liitteenä.

14 §. *Korkotukilainasta perittävä korko ja muut kustannukset.* Pykälán 1 momentin mukaan luotonantajan korkotukilainasta perimän koron tulisi olla alempi kuin se korko, jota luotonantaja muuten perisi ensimmäisen omistusasunnon hankkimista varten myönnettävästä vastaavasta lainasta. Pykälán 2 momentin mukaan luotonantajan perimät muut lainaan liittyvät kustannukset eivät saisi olla korkeampia kuin muista vastaavista lainoista perittävät kulut.

Säännöksillä tuettaisiin sitä, että asuntosäästöjärjestelmä olisi ensiasunnonostajan kannalta ennakoitava ja oikeudenmukainen. Tavoitteena on estää se, että luottolaitos siirtäisi asuntosäästöjärjestelmästä, esimerkiksi lisäkorosta, johtuvia kuluja asuntosäästäjien maksettavaksi tai ohjaisi korkeampien kulujen kautta ensiasunnon ostajia pois asuntosäästöjärjestelmän piiristä. Lisäksi asuntolainaa hakeva voi lainatarjouksia kilpailuttaessaan vedota maksuja ja kuluja rajoittaviin säännöksiin ja vertailla eri luottolaitosten asuntolainatarjouksia myös niiden osalta. Lainansaaja voi esimerkiksi pyytää luottolaitokselta tarjoukset sekä vastaantulolainasta että tavallisesta asuntolainasta. Vastaantulolainasta annetussa tarjouksessa korko tulee olla tavallista lainaa matalampi ja kulut korkeintaan tavallisen lainan tasolla. Jos luottolaitos haluaa antaa asuntosäästäjälle kilpailukykyisen tarjouksen, on ainakin tarjous vastaantulolainasta oltava asuntosäästäjän kannalta edullinen. Jos

tarjouksissa ei ole perittävän koron osalta eroa, voi asuntosäästäjä edellyttää luottolaitosta antamaan uuden tarjouksen vastaantulolainasta. Jos luottolaitos ei tee lainansaajan kannalta houkuttelevaa tarjousta, se ottaa riskin menettää asuntolaina-asiakas kilpailevalle luottolaitokselle. Asuntosäästäjän on myös mahdollista jättää asuntolaina kilpailuttamatta, jos hän katsoo, että lainatarjous esimerkiksi omasta luottolaitoksesta on kokonaisuutena arvioiden riittävän hyvä.

15 §. Korkotukiaika. Korkotukea maksettaisiin enintään kymmeneltä lainavuodelta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Kuten voimassa olevan ASP-korkotukilain 6 §:ssä, korkotukiaika olisi rajoitettu kymmeneen ensimmäiseen vuoteen. Korkotuen tarve ja merkitys lainansaajalle ovat suurimmillaan laina-ajan alussa, jolloin lainan pääoma ja maksetut korot ovat korkeimmillaan. Korkotukiaika laskettaisiin lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta myös siinä tapauksessa, että laina on korkotukiaikana siirretty toiseen luottolaitokseen.

16 §. Asunnon käyttö. Korkotukilainalla rahoitettua asuntoa tulisi korkotukiajan käyttäjä lainansaajan vakinaisena asuntona. Asuntosäästöjärjestelmän tarkoituksena on tukea omaan käyttöön hankittavan ensimmäisen omistusasunnon hankintaa. Asunnon pitäisi siten olla pääsääntöisesti lainansaajan omassa käytössä eli väestötietojärjestelmään merkittynä asuinpaikkana. Omaa käyttöä ei olisi esimerkiksi korkotukilainalla rahoitetun asunnon pitäminen vuokralla tai tyhjiillään.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin mahdollisuudesta käyttää asuntoa väliaikaisesti muuten kuin omana asuntona. Korkotukiaikana asuntoa voisi vuokrata, pitää tyhjiillään tai muuten muussa kuin lainansaajan omassa vakinaisessa asuinkäytössä yhteensä enintään kahden vuoden ajan. Erityistä syytä ei vaadittaisi, eikä lainansaajan näin ollen tarvitsisi arvioida sitä, onko hänen tilanteessaan kyse erityisestä syystä, jossa muu kuin oma käyttö olisi sallittua. Lainansaajalla ei olisi velvollisuutta ilmoittaa tai pyytää lupaa muulle käytölle Valtiokonttorilta tai luotonantajalta kahden vuoden aikana. Käytännössä säännös vastaisi nykyistä oikeustilaa, sillä Valtiokonttori ei ota vastaan ilmoituksia muusta käytöstä, arvioi muun käytön syitä eikä esimerkiksi myönnä lupaa vuokrata asuntoa väliaikaisesti.

17 §. Ilmoitus asunnon käytöstä. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, miten lainansaajan tulisi toimia, kun asunnon muu käyttö ylittäisi 16 §:n 2 momentissa säädetyn kahden vuoden enimmäisajan tai jos tiedossa on, että asunto siirtyy muuhun käyttöön pysyvästi tai vähintään toistaiseksi. Lainansaajan olisi ilmoitettava Valtiokonttorille, jos asuntoa pidetään vuokralla, tyhjiillään tai muuten muussa kuin lainansaajan omassa käytössä sekä ajankohta, mistä lähtien asunnon käyttö muuttuu. Ilmoituksen voisi tehdä milloin tahansa korkotukiaikana, myös 16 §:n 2 momentissa tarkoitettuna aikana, jos lainansaajalle on selvää, ettei asunto palaa enää hänen omaan käyttöönsä. Ilmoitus tulisi tehdä viimeistään silloin, kun asunto on ollut yhteensä kaksi vuotta muussa kuin lainansaajan käytössä.

Jos lainansaaja ei tee ilmoitusta ja esimerkiksi jatkaa korkotukiaikana asunnon vuokraamista toiselle, muu käyttö tulee esille Valtiokonttorin valvonnassa. Ilmoituksen tarkoituksena on säätää yksinkertaisesta menettelystä, jolla lainansaaja voisi etukäteen huolehtia siitä, ettei lainalle perusteeta makseta korkotukea ja että hän ei joutuisi Valtiokonttorin jälkikäteisen valvonnan kohteeksi. Jos asunto siirtyisi sijoituskäyttöön, on laina mahdollisesti neuvoteltava luotonantajan kanssa uudelleen eli käytännössä lainansaajan olisi oltava yhteydessä myös luotonantajaan muutosten tekemiseksi.

Lainansaaja voisi siis omalla ilmoituksellaan lakkauttaa korkotuen maksun jo etukäteen. Ilmoituksen jälkeen korkotuen maksaminen lakkaisi pysyvästi, eikä asunnon käyttöä enää valvottaisi. Korkotuen lakkaaminen pysyvästi merkitsisi sitä, ettei lainansaaja voisi siirtää

korkotukilainaa toiseen asuntoon tai saada myöhemmin uudelleen korkotukilainaa. Korkotuen lakkaamisella ei olisi vaikutusta mahdolliseen valtioneuvoston päätökseen. Ilmoituksen tekemättä jättäminen ei merkitse sitä, että asunto voisi olla muussa kuin omassa käytössä yli kaksi vuotta. Valvonnan perusteella korkotuki voidaan joka tapauksessa lakkauttaa ja periä takaisin sen jälkeen, kun asunto on ollut muussa käytössä pidempään kuin kahden vuoden ajan.

Pykälän 2 momentin mukaan korkotuen maksaminen lakkaisi alkaen siitä kuukaudesta, jolloin asunto ei ole lainansaajan omassa käytössä. Luotonantaja saisi tiedon korkotuen lakkauttamisesta viimeistään tässä vaiheessa Valtiokonttorilta.

18 §. Korkotukilainan siirtäminen toiseen luottolaitokseen. Korkotukilainan voisi pykälän 1 momentin mukaan korkotukiaikana tai myöhemmin siirtää toiseen luottolaitokseen. Säännös vastaa ASP-korkotukilain 10 a §:ssä säädettyä. Ehdotetun 2 momentin mukaan siirretyn lainan korkotukiaika ei muuttuisi siirron yhteydessä, vaan se laskettaisiin myös siirron jälkeen lainan tai sen osan ensimmäisen erän ensimmäisestä nostoajankohdasta. Säännös on uusi, mutta ei muuttaisi oikeustilaa.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin tarkemmin uudelle luotonantajalle annettavista tiedoista. Luottolaitosten tulisi huolehtia siitä, että laina siirtyy toiseen luottolaitokseen muuttumattomana. Jotta korkotukiaika ja muut lainan yksityiskohdat pysyisivät samana, on korkotukilainan vastaanottavan luottolaitoksen saatava oikeat tiedot alkuperäisestä korkotukilainasta.

Uudelle luotonantajalle annettavia tietoja olisivat lainansaajan nimi ja henkilötunnus ja tieto asuntosäästämisen aloittamispäivästä, tieto asunnon omistussuudesta, tieto laina-ajasta, tieto lainan myönnetystä, nostetusta ja jäljellä olevasta määrästä, tieto lainan nostopäivästä, ensimmäisen lyhennyksen eräpäivästä ja lyhennysten määrästä, tiedot asunnon hinnasta, pinta-alasta, valmistusvuodesta ja sijaintikunnasta sekä tiedot myönnettyistä lyhennysvapaista. Lista on tyhjentävä eli uudelle luotonantajalle ei annettaisi muita tietoja. Uudelle luotonantajalle annettavat tiedot sisältävät henkilötietoja, mutta eivät yleisen tietosuojasetuksen 9 artiklassa tarkoitettuja erityisiä henkilötietoja. Tiedot voivat sisältää luottotietoja, joista osaan voi sisältyä arkaluonteisiin tietoihin rinnastuvia, salassa pidettäviä tietoja esimerkiksi henkilön toiminnasta yksityiselämässä ja taloudellisesta asemasta. Tietoihin ei kuitenkaan kuulu lainansaajan maksuhäiriötietoja, eikä tietoja luottotietolain (527/2007) 3 §:n 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla käytetä korkotukilainaa myönnettäessä tai sitä valvottaessa. Tietojen antamisen tarkoituksena on ainoastaan varmistaa, että laina siirtyy muuttumattomana uuteen luottolaitokseen. Tiedot ovat luottolaitoslain 15 luvun 14 §:n tarkoittamalla tavalla pankkisalaisuuden alaisia, joten tiedot olisi annettava salassapitosäännösten estämättä.

Lainan siirron yhteydessä uusi luotonantaja tekee lainansaajan kanssa lainasopimuksen ja lainansaaja valtuuttaa luotonantajan siirtämään lainan uuteen luottolaitokseen. Henkilötietojen käsittelyn oikeusperuste on yleisen tietosuojasetuksen 6 artiklan 1 kohdan b alakohta eli käsittely on tarpeen sellaisen sopimuksen täytäntöön panemiseksi, jossa rekisteröity on osapuolena, tai sopimuksen tekemistä edeltävien toimenpiteiden toteuttamiseksi rekisteröidyn pyynnöstä. Henkilötietojen käsittelyn perustuessa yleisen tietosuojasetuksen 6 artiklan 1 kohdan b alakohtaan seuraa käsittelyperuste suoraan asetuksesta, eikä se siten edellytä käsittelyperusteesta säätämistä kansallisessa laissa.

19 §. Korkotukilainan jakaminen. Pykälässä säädettäisiin mahdollisuudesta jakaa korkotukilaina kahdeksi erilliseksi lainaksi. Lainansaajat voisivat jakaa jäljellä olevan lainan puoliksi tai sopia muista osuuksista. Lainansaajan omistussuus uudesta korkotukilainalla

rahoitetusta asunnosta tulisi kuitenkin edelleen olla vähintään puolet. Lainat tai toinen niistä voidaan jakamisen yhteydessä myös muuttaa tavallisiksi asuntolainoiksi.

20 §. Korkotukilainan käyttö uuteen omistusasuntoon. Pykälässä säädettäisiin mahdollisuudesta siirtää ensiasuntoon myönnetty korkotukilaina seuraavaan asuntoon. Ensiasunto voidaan tässä yhteydessä myydä tai se voidaan esimerkiksi siirtää vuokratyötyöhön.

Pykälän 2 momentin mukaan, jos ensiasunto myydään, tulisi uusi korkotukilainalla rahoitettava omistusasunto ostaa kahden vuoden kuluessa poiketen nykyisestä käytännöstä, jonka mukaan asunto on ostettava kohtuullisessa ajassa. Kahta vuotta voidaan pitää lainansaajan näkökulmasta riittävänä aikana uuden asunnon etsimiseen. Seuraavan asunnon löytymisen kohtuullisessa ajassa kahden vuoden kuluessa on myös lainansaajan etu, sillä väliaikana lainansaaja joutuu maksamaan vähintään lainan korkokulut ja mahdollisesti myös lyhentämään lainaa. Jos tarpeiden mukaista asuntoa ei kahdessa vuodessa löytyisi, laina maksettaisiin takaisin ja lainansaaja menettäisi mahdollisuuden korkotukilainaan.

21 §. Korkotukilainan ottaminen yksin vastattavaksi. Pykälässä säädettäisiin tilanteesta, jossa lainansaajilla on yhteinen korkotukilaina ja toinen lainansaajista haluaisi muuttaa pois yhteisestä kodista. Asuntoon jäävä lainansaaja voisi lunastaa toisen osuuden asunnosta ja ottaa lainan yksin vastattavakseen, kuitenkin vain siinä tapauksessa, että hän täyttää luotonantajan luotonmyöntöedellykset. Säännöksen on tarkoitus korvata voimassa olevan ASP-korkotukilain 10 §:n 1 momentin säännös, jossa säädetään korkotuen jatkumisesta silloin, kun asunto siirtyy uudelle omistajalle avio- tai perintöoikeuden nojalla.

Jos toinen lainansaaja ottaisi korkotukilainan yksin vastattavakseen, lainaan ei sovellettaisi korkotukilainan enimmäismäärää koskevia säännöksiä. Korkotukilainasta luopuva lainansaaja puolestaan menettäisi pysyvästi mahdollisuuden korkotukilainaan. Asunnosta lähtevän lainansaajan osuus asunnosta olisi mahdollista ostaa myös tavallisella asuntolainalla, jolle ei makseta korkotukea. Tässä tapauksessa kyse olisi korkotukilainan jakamisesta, josta säädettäisiin ehdotetun lain 19 §:ssä.

22 §. Korkohyvityksen hakeminen ja maksaminen. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, että luotonantaja perisi korkotukilainan saajalta korkotukilainan koron ja korkotuen välisen erotuksen eli lainansaajalta perittäisiin ainoastaan omavastuukoron määrä. Luotonantaja ei saisi periä koko korkoa lainansaajalta ja hyvittää erotusta vasta jälkikäteen, koska tämä lisäisi tarpeettomasti lainansaajan lainanhoitorasitusta ja heikentäisi korkotuen vaikuttavuutta.

Pykälän 2 momentin mukaan Valtiokonttori päättäisi korkohyvityksen maksamisesta luotonantajalle hakemuksen perusteella. Toisin kuin voimassa olevan lain mukaan Valtiokonttori tekisi asiassa korkohyvityksen maksamista koskevan päätöksen, johon voisi vaatia oikaisua.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, että luotonantajan tulisi toimittaa korkohyvityshakemus liitteineen Valtiokonttorille käyttäen teknistä rajapintaa, jolla pystytään nykyistä paremmin varmistamaan korkotukitietojen oikeellisuus ja tehokas käsittely. Valtiokonttori voisi lisäksi antaa tarkempia määräyksiä hakemuksessa annettavista tiedoista ja niiden muodosta sekä korkohyvityskaudesta. Tähän saakka korkohyvitykset on maksettu kahdesti vuodessa. Tietojärjestelmien kehittymisen myötä korkohyvitykset on tulevaisuudessa mahdollista maksaa esimerkiksi kuukausittain. Määräyksellä voidaan antaa tarkempia ohjeita esimerkiksi tietojen toimittamistavasta ja -muodosta (tietuekuvaus). Jos tiedot toimitettaisiin ainoastaan niiden sisältöä koskevan lain säännöksen mukaisesti vaihtelevissa muodoissa, niiden

tehokas käsittely olisi käytännössä mahdotonta. Virheiden todennäköisyys kasvaisi ja henkilötietojen suoja heikkenisi.

23 §. Korkotuen lakkaaminen. Pykälässä säädettäisiin siitä, milloin korkotuki lakkaisi, kun kyse ei ole korkotukiajan päättymisestä. Korkotuen maksaminen korkotukiaikana lakkaisi, kun korkotukilaina maksetaan takaisin sekä silloin, kun laina erääntyy maksettavaksi. Muista laina-aikana tapahtuvista muutoksista ja korkotuen jatkumisesta säädettäisiin edellä 18–22 §:ssä.

24 §. Korkotuen lakkauttaminen ja takaisinperintä. Pykälässä säädettäisiin tilanteista, joissa Valtiokonttori voi päättää korkotuen lakkauttamisesta ja takaisinperinnästä. Valtiokonttorin päätös korkotuen lakkauttamisesta ja takaisinperinnästä perustuisi arvioon lainansaajan toiminnan moitittavuudesta.

Pykälän 1 momentin 1 kohdassa säädettäisiin siitä, että voitaisiin korkotuen suorittaminen lakkauttaa, jos lainansaaja on lainaa hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan myöntämiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja. Lakkauttamisen lähtökohtana olisi se, ettei korkotukea maksettaisi aiheutta. Säännös tulisi sovellettavaksi sellaisessa tapauksessa, jossa korkotukilainaa ei olisi alun perin myönnetty, jos kaikki tiedot ja olennaiset seikat olisivat olleet luotonantajan ja Valtiokonttorin tiedossa.

Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan korkotuki voitaisiin lakkauttaa, jos lainansaaja on käyttänyt asuntoaan muuhun kuin omana vakinaisena asuntona pidempään kuin kahden vuoden ajan ilmoittamatta siitä Valtiokonttorille, jolloin korkotuen maksamista on jatkettu, vaikka sille ei enää ollut perustetta.

Pykälän 2 momentin mukaan lainansaaja voitaisiin lakkauttamisen yhteydessä velvoittaa suorittamaan takaisin valtion maksama korkotuki kaksinkertaisena. Korkotuki voitaisiin Valtiokonttorin harkinnan perusteella periä takaisin myös ainoastaan maksetun suuruusena. Myönnetyn edun tai tuen takaisinperintää ja sille perittävää vuotuista korkoa voidaan pitää lähinnä perusteettomasti saadun edun palautuksena. Takaisinperinnässä on lähtökohtaisesti kyse siitä, että maksetut tuet tarkistetaan jälkikäteen vastaamaan sitä, millä tavalla tuen saaja on toiminnassaan täyttänyt myönnettyjen tukien maksamiselle asetetut ehdot.

Ehdotetun lain 42 §:n mukaan korkotuen lakkauttamista ja takaisinperintää koskevan päätöksen muutoksenhaku tapahtuisi oikaisuvaatimuksen ja valitusoikeuden kautta. Pykälän 3 momentin mukaan korkotuen lakkauttamista koskeva päätös olisi täytäntöön pantavissa ilman lainvoimaa. Mikäli korkotuen lakkauttamista koskevasta päätöksestä valitetaan, voi päätöksen lainvoimaiseksi tulemisessa kestää useita vuosia. Korkotuki tulisi maksettavaksi koko muutoksenhaun ajan, jos täytäntöönpano edellyttäisi päätöksen lainvoimaisuutta. Sekä lainansaajan että Valtiokonttorin näkökulmasta olisi raskaampi vaihtoehto se, että lakkauttamisen jälkeen maksettuja korkotukia perittäisiin asiakkaalta jälkikäteen. Jos lainansaajan oikaisuvaatimus tai valitus hyväksyttäisiin ja Valtiokonttorin päätös lakkauttamisesta kumottaisiin, maksettaisiin korkotuet lainansaajalle jälkikäteen. Takaisinperintää koskeva päätös olisi oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 122 §:n mukaisesti täytäntöön pantavissa vasta sitten, kun päätös on saanut lainvoiman.

4 luku Valtiontakaus ensiasuntoon

25 §. *Valtiontakaus.* Pykälässä säädettäisiin ensiasuntolainaan myönnettävästä valtion toissijaisesta täytetakauksesta, josta ei perittäisi takausmaksua. Valtiontakaus syntyisi ilman erillistä hakumenettelyä suoraan lain nojalla, kun lainansaaja lainasopimusta tehtäessä ilmoittaisi luotonantajalle haluavansa lainalleen valtiontakauksen. Valtiontakauksen ottaminen olisi vapaaehtoista, eli luottolaitos ja lainansaaja voisivat sopia, että lainan vakuutena on muu kuin valtiontakaus silloin, kun asunnon vakuusarvo ei riitä lainan vakuudeksi.

Jos lainansaajia on kaksi, täytyy molempien olla asuntosäästäjiä, jotta vastaantulolainaan myönnettävä valtiontakaus on maksuton ja laina voisi olla yhteinen. Jos vain toinen lainansaajista on asuntosäästäjä, lainansaajille myönnettäisiin erilliset lainat, ja vain asuntosäästäjän olisi mahdollista saada vastaantulolaina ja maksuton valtiontakaus.

Valtiontakaus voitaisiin myöntää riippumatta siitä, onko asuntolaina myönnetty korkotukilainana. Valtiontakauslainana myönnettyyn vastaantulolainaan voitaisiin liittää korkosuojaus samoilla edellytyksillä kuin tällä hetkellä omistusasunnon takauslainaan, josta maksetaan takausmaksu. Korkosuojuuksesta lainansaajalle tulevat kulut eivät voi sisältyä lainan marginaaliin eikä niitä lisätä lainan pääomaan. Kustannukset voidaan maksaa kerralla tai osissa, mutta maksun tulee olla vastaantulolainan kuukausierästä erillinen. Erillisten korkosuojuuskustannusten tarkoitus on varmistaa, että lainansaaja hahmottaa korkosuojuuksesta tulevat kustannukset ja voi vertailla niitä valtion maksuttomaan korkotukeen ennen lainan nostamista.

Valtiontakauksen ei ole tarkoitus kattaa mitään korkosuojuuksesta aiheutuvia kuluja, koska maksullisessa korkosuojuuksessa on kyse luottolaitoksen liiketoiminnallisesti kannattavasta tuotteesta. Tarkoitus ei kuitenkaan ole estää lainansaajaa suojautumasta korkoriskiltä estämällä kokonaan maksullisen korkosuojuuksen käyttö. Korkotukilainana myönnetyn vastaantulolainan omavastuukorko olisi esimerkiksi yhteisöjen korkotukilainoihin verrattuna edelleen varsin korkea, minkä vuoksi osa lainansaajista voi olla kiinnostuneita myös maksullisesta korkosuojuuksesta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin valtiontakauslainan lyhentämisen ensisijaisuudesta, jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtiontakauslaina. Tästä olisi otettava merkintä lainasopimukseen. On tavallista, että valtiontakauksen enimmäismäärän vuoksi lainansaajalla on sekä ASP-lainaa että lisälainaa, jossa on erillinen takaus. Säännöksen tarkoituksena on vähentää valtion takauskorvausriskiä, ja se vastaa voimassa olevan takauslain 2 §:n 4 momenttia. Käytännössä on luottolaitoksen vastuulla huolehtia siitä, että lyhennykset kohdistetaan ensisijaisesti valtiontakauslainaan.

26 §. *Asuntolainan ensisijainen vakuus.* Säännös vastaisi voimassa olevan takauslain 8 §:ää. Asuntolainalla olisi oltava ensisijaisena vakuutena lainoitettavan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka kiinnitys lainoitettavaan kiinteistöön tai muu yhtä turvaava esinevakuus. Turvaavaa vakuutta tulee olla riittävästi, eikä vakuusvajetta lainaa myöntöhetkellä saa jäädä. Käytännössä ensisijaisena vakuutena olisi yleensä ostettu asunto. Muunkin riittävän turvaavan esinevakuuden käyttö olisi mahdollista esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa ostettava kiinteistö ei olisi vapaa rasitteista, vaan siihen kohdistuisi kiinnityksiä asuntolainaa paremmalla etuoikeudella.

Vakuus ei saisi vastata omistusasuntolainaa paremmalla tai sen kanssa yhtä hyvällä etuoikeudella lainansaajan muista mahdollisista vastuista. Yleispanntaussitoumus ei siten olisi

mahdollinen. Vakuuden olisi lisäksi vastattava asuntolainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuuta paremmalla etuoikeudella. Säännös rajaisi valtion takauskorvausriskiä lainansaajan maksukyvyttömyystilanteissa. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole estää vakuuden käyttämistä muidenkin vastuiden vakuutena silloin, kun vakuuden arvo tähän riittää.

27 §. Valtion takausvastuu. Kun lainansaaja on maksukyvytön, valtio olisi luotonantajalle rajoitetusti vastuussa asuntolainan pääomasta eli siltä osin kuin suoritusta ei saada vakuudeksi annetusta omaisuudesta. Velallisen maksukyvyttömyys todetaan käytännössä joko ulosottoviranomaisen toteamalla varattomuusesteellä tai yksityishenkilön velkajärjestelyn tai muun insolvenssimenettelyn myöntämistä koskevalla päätöksellä. Jos lainansaaja pystyy suoriutumaan asuntolainan maksueristä, valtio ei ole vastuussa lainan pääomasta, vaikka lainansaajalta esimerkiksi ulosmitattaisiin palkkatuloja.

Velan suoritusta ei saada vakuudeksi annetusta omaisuudesta silloin, kun vakuuden myynnistä saadut varat eivät riitä kattamaan lainan jäljellä olevaa pääomaa. Vakuus on riittämätön myös silloin, kun se on tuhoutunut, arvoton tai silloin, kun vakuuden myynnistä saadut varat olisivat vähemmän kuin myynnistä johtuvat kulut.

Takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain 15 §:n 1 momentin mukaan takaajan vastuu velkojaa kohtaan lakkaa, kun päävelka on suoritettu tai kun se on muuten lakannut. Valtiontakaus on siten voimassa siihen asti, kunnes valtioneuvostonlaina on maksettu takaisin kokonaisuudessaan.

Pykälän 2 momentin mukaan valtio olisi vastuussa valtioneuvostonlainan kattamaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja viivästyskoroista korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun luotonantaja saa suorituksen saamisistaan.

Pykälän 3 momentissa olisi säädösviittaus takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annettuun yleislakiin, jonka takauksen eräntymistä koskevia säännöksiä sovellettaisiin valtion toissijaisen täytetakuksen eräntymiseen. Takauksen eräntyminen on edellytys sille, että luottolaitos voi hakea takauskorvausta ehdotetussa laissa tarkoitetun valtioneuvostonlainan perusteella. Yleislain soveltaminen valtioneuvostonlainan eräntymiseen ei muuttaisi oikeustilaa, sillä sitä sovelletaan tälläkin hetkellä valtioneuvostonlainaan niiltä osin kuin takauslaissa ei muuta säädetä.

28 §. Valtioneuvostonlainan suuruus. Pykälässä säädettäisiin rajauksista valtioneuvostonlainan suuruuteen. Valtio on vastuussa luottolaitoksen myöntämän asuntolainan siitä osasta, joka vastaa enintään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Valtioneuvostonlaina olisi enintään 25 prosenttia asuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Valtio vastaisi samaan asuntoon kohdistuvien asuntolainojen pääomasta enintään 60 000 euroon asti. Pykälä vastaisi voimassa olevan takauslain säännöksiä. Asunnon vakuusarvoksi katsotaan tällä hetkellä tavallisesti 70 tai 75 prosenttia sen käyvästä arvosta. Koska lainan suuruus voisi olla enintään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta, valtion takaus kattaisi myöntöhetkellä suurimmassa osassa ensiasuntolainoja 15–20 prosenttia lainan määrästä.

Kuten tälläkin hetkellä valtioneuvostonlainan 60 000 euron enimmäismäärä tarkoittaisi sitä, että valtioneuvostonlaina ei riitä lisävakuudeksi suurimmissa lainoissa. Jos kaksi lainansaajaa on ostamassa yhteistä asuntoa ja nostaa esimerkiksi enimmäismäärän 345 000 euroa korkotukilainaa, valtioneuvostonlainan enimmäismäärä ei riitä kattamaan tarvittavia lisävakuuksia. Asunnon hinta voisi korkotukilainalla rahoitettaessa olla korkeintaan 383 333 euroa, jolloin asunnon vakuusarvo (70 %) olisi 268 333 euroa ja lisävakuuden tarve lainan myöntöhetkellä 76 667 euroa. Valtioneuvostonlainan 60 000 euron enimmäismäärä ohjaisi suurimpia lainoja pois

valtiontakauksen piiristä. Lainansaajan ja luotonantajan näkökulmasta muu takaustuote olisi näissä tilanteissa selkeämpi ja joustavampi tapa kattaa tarvittavat lisävakuudet. Jos lainansaajalle olisi tärkeää saada lainaansa maksuton valtiontakaus, enimmäismäärä ohjaa lainansaajaa ottamaan pienemmän lainan.

29 §. Valtiontakauslainan käyttö uuteen omistusasuntoon. Ensiasuntoon myönnetty valtiontakauslaina voitaisiin korkotukilainan tapaan käyttää seuraavan omistusasunnon hankinnan rahoittamiseen. Ensiasunto voidaan myydä tai se voidaan esimerkiksi siirtää vuokratyöskäyttöön.

Lainansaajalla voisi olla kerrallaan vain yksi omassa käytössä oleva asunto, joka on rahoitettu valtiontakauslainalla. Valtiontakaus ei lakkaisi, vaikka takauslainoitettu asunto annettaisiin myöhemmin vuokralle, mutta uuteen omistusasuntoon ei ole mahdollista saada takauslainaa, ellei aiempaa takauslainaa siirretä uuteen asentoon. Vuokratyöskäyttöön jäävän asunnon laina ja sen vakuudet tulisi tällöin käytännössä neuvotella uudelleen luotonantajan kanssa.

Pykälän 2 momentin mukaan, jos ensiasunto myydään, tulisi uusi valtion takaamalla lainalla rahoitettava omistusasunto ostaa kahden vuoden kuluessa poiketen nykyisestä säännöksestä, jonka mukaan asunto on ostettava kohtuullisessa ajassa. Kahta vuotta voidaan pitää lainansaajan näkökulmasta riittävänä aikana uuden asunnon etsimiseen. Seuraavan asunnon löytyminen kohtuullisessa ajassa kahden vuoden kuluessa on myös lainansaajan etu, sillä väliaikana lainansaaja joutuu maksamaan vähintään lainan korkokulut ja mahdollisesti myös lyhentämään lainaa. Jos tarpeiden mukaista asuntoa ei kahdessa vuodessa löytyisi, laina maksettaisiin takaisin ja lainansaaja menettäisi mahdollisuuden maksuttomaan valtiontakaukseen.

Jos lainansaaja nostaisi lisää valtion takaamaa asuntolainaa uuden asunnon hankkimisen yhteydessä, ei uusi valtiontakaus olisi maksuton. Jos lainansaaja haluaa yhden asuntolainan, täytyy hänen nostaa kokonaan uusi laina ja jos kyseessä on valtiontakauslaina, maksaa takausmaksu koko valtiontakauksen määrästä. Pykälän 3 momentissa säädettäisiin siitä, että alkuperäisen valtiontakauslainan lisäksi tai sijaan otettavan asuntolainan maksullisesta valtiontakauksesta säädetään asuntolainan valtiontakauksesta annetussa laissa.

30 §. Valtiontakauslainan jakaminen. Valtiontakauslaina voitaisiin jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi, jotka lainansaajat voivat käyttää oman asunnon hankinnan rahoittamiseen. Laina voitaisiin jakaa puoliksi tai lainansaajien haluamassa suhteessa. Jakamisen jälkeen lainansaajan omistusosuus valtion takaamalla lainalla rahoitetusta asunnosta tulisi kuitenkin edelleen olla vähintään puolet.

Jos lainansaaja nostaisi lisää valtion takaamaa asuntolainaa uuden asunnon hankkimisen yhteydessä, ei uusi valtiontakaus olisi maksuton. Jos lainansaaja haluaa yhden asuntolainan, täytyy hänen nostaa kokonaan uusi laina ja jos kyseessä on valtiontakauslaina, maksaa takausmaksu koko valtiontakauksen määrästä. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, että alkuperäisen valtiontakauslainan lisäksi tai sijaan otettavan asuntolainan valtiontakauksesta säädettäisiin asuntolainan valtiontakauksesta annetussa laissa.

31 §. Luotonantajan velvollisuudet. Valtion takausvastuun edellytyksenä olisi se, että luotonantaja huolehtii takauksen kohteena olevasta lainasta ehdotetun lain, hyvän luotonmyöntötavan ja hyvän pankkitavan mukaisesti. Säännös vastaisi voimassa olevan takauslain 10 §:ää muutamien täsmennyksin. Säännökseen lisättäisiin hyvä luotonmyöntötapa. Lain noudattamiseen sisältyy myös lain nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattaminen, joten niitä ei erikseen mainittaisi.

Pykälän 2 momentin mukaan luotonantaja olisi edelleen velvollinen valvomaan valtion etua valtiontakauksen aikana, kun asuntolainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi. Säännöksen tarkoituksena on hallita valtion riskiä vakuuden realisointitilanteessa. Valtion ja luotonantajan molempien etu on, että vakuutena olevan asunnon myynnistä saadaan mahdollisimman korkea hinta.

32 §. Varojen kohdentaminen. Asunnon vapaasta myynnistä kertyneet varat olisi kohdennettava ensin myynnistä aiheutuneille kuluille, viivästyskorolle ja korolle ja viimeksi lainan pääomalle. Myynnistä aiheutuvilla kuluissa tarkoitetaan ainoastaan vakuuden realisoinnista aiheutuvia kuluja, ei luotonantajan omia, kuten korkosuojauksen purkamisesta aiheutuvia kuluja, jotka eivät kuulu valtion takausvastuun piiriin. Jos vakuus myydään ulosottomenettelyssä, sovelletaan ulosottoaaren (705/2007) säännöksiä myynnistä saatujen varojen kohdentamisesta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteesta, jossa lainansaajalla olisi sekä valtiontakauslainaa että muuta asuntolainaa. Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtion takaama laina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto olisi käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus lainoista. Tästä olisi otettava merkintä lainasopimukseen. Säännös vastaisi voimassa olevan takauslain 10 §:n 3 momenttia.

33 §. Takauskorvauksen hakeminen ja maksaminen. Pykälän 1 ja 2 momenteissa säädettäisiin takauskorvauksen hakemiseen ja maksamiseen liittyvästä menettelystä. Voimassa olevassa laissa säädetyn sijaan maksaminen ja hakeminen sidottaisiin takauksen erääntymiseen, ei lopulliseen menetykseen. Valtiokonttori maksaisi takauskorvauksen valtion varoista luotonantajan hakemuksesta, joka olisi tehtävä kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä. Jos takauskorvausta haettaisiin myöhemmin kuin kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä, viivästyskorkoa ei maksettaisi kolmen kuukauden aikarajan umpeuduttua ennen takauskorvaushakemuksen vireilletuloa. Tarkoitus on kannustaa luottolaitoksia hakemaan takauskorvauksia viipymättä ja ehkäistä tilanteita, joissa viivästyskorkoa ehtii kertyä pitkältä ajalta sen vuoksi, ettei takauskorvausta ole haettu.

Pykälän 3 momentin mukaan, jos luotonantaja saisi takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, sen tulisi tilittää takauskorvausta vastaava osuus valtiolle. Tilittämisvelvollisuus koskee maksettua takauskorvausta kokonaisuudessaan eli myös korkoja ja viivästyskorkoja.

Pykälän 4 momentin mukaan Valtiokonttori voisi päättää jättää suorittamatta takauskorvauksen luotonantajalle tai alentaa korvauksen määrää, jos luotonantaja olisi 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. Säännös sisältäisi täsmennyksiä voimassa olevan takauslain 11 §:n 3 momentin vastaavaan säännökseen. Edellytyksenä olisi, että kyseessä on luotonantajan olennainen laiminlyönti tai muu moitittava menettely. Vähäisestä poikkeamasta, kuten enimmäislaina-ajan vähäisestä ylittämisestä takauskorvausta ei yleensä olisi tarkoituksenmukaista jättää maksamatta. Säännökseen lisättäisiin viittaus hyvän pankkitavan lisäksi hyvään luotonantotapaan. Valtion edun loukkaaminen ei enää olisi takauskorvauksen maksamatta jättämisen peruste, koska sen arviointi ja osoittaminen voi olla käytännössä vaikeaa. Sen sijaan luotonantajan menettelyn tulisi lisätä valtion takauskorvausriskiä. Esimerkiksi lainansaajalle myönnetty yleispanntaus kaikkien velkojen vakuudeksi olisi säännöksessä tarkoitettu olennainen laiminlyönti. Korvaus voitaisiin siten jättää maksamatta tai sitä voidaan alentaa myös silloin, kun valtion etua ei ole vielä loukattu tai sitä ei voida osoittaa, mutta luotonantajan toiminta on ollut olennaisesti lain vastaista ja lisännyt valtion takauskorvausriskiä.

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

Pykälän 2 momentin mukaan Valtiokonttori voisi lainansaajan hakemuksesta päättää, että 1 momentissa tarkoitettu korvaus lainansaajalta jätetään perimättä, jos lainansaajan ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista terveydentilan, työkyvyttömyyden, työttömyyden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi. Muu näihin verrattava syy voisi olla esimerkiksi voimassa olevassa laissa mainittu elatusvelvollisuus. Säännöksen tarkoituksena on, että valtio ei peri takaisin korvausta silloin, kun se olisi lainansaajan tilanteessa kohtuutonta. Lisäksi takaisinperintä voi olla tuloksetonta tai perittävään määrään nähden epätarkoituksenmukaista, kun otetaan huomioon takaisinperintään liittyvä hallinnollisen työn määrä ja muut kustannukset.

35 §. Valtioneuvoston enimmäismäärä. Ehdotetun lain ja asuntolainan valtioneuvoston annettun lain mukaiset valtioneuvoston enimmäismäärät eivät saisi ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää. Valtion talousarvioon otetulla takausvastuiden enimmäismäärällä voitaisiin siten edelleen säännellä takausvastuiden määrää. Ympäristöministeriö päättäisi valtioneuvoston enimmäismäärän jakautumisesta luotonantajien kesken Valtiokonttorin esityksestä. Säännös vastaisi voimassa olevan takauslain 18 §:ää teknisillä muutoksilla.

5 luku Erinäiset säännökset

36 §. Laina-aika ja lyhennysvapaat. Korkotukilainana tai valtioneuvoston takauslainana myönnetyn vastaantulolainan laina-aika olisi lainan myöntöhetkellä enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Myöhemmin lyhennysvapaista tai esimerkiksi lainan lyhennystavasta johtuvat laina-ajan muutokset olisivat mahdollista.

Lainansaaja voisi halutessaan valita lyhennystavaksi tasaerän, vaikka tarvittava laina-aika olisi lainaa myönnettäessä pisin mahdollinen eli 25 vuotta. Tasaerälainassa kuukausierä sisältää sekä lainapääoman lyhennyksen että korkokulut ja pysyy koko laina-ajan samana. Jos korot nousevat, laina-aika pitenee. Ehdotettu muutos ei vaikuttaisi jo myönnettyjen ja nostettujen lainojen laina-aikaan.

Pykälän 2 momentin mukaan luotonantaja voisi laina-aikana lainansaajan pyynnöstä myöntää yhteensä enintään neljä vuotta lyhennysvapaita. Luottolaitoksella on harkintavaltaa sen osalta, myönnetäänkö asiakkaalle lyhennysvapaita ja velvollisuus menetellä vastuullisesti maksuviivästystilanteissa. Tämä korostuu erityisesti laina-ajan alkuvaiheessa, kun lainapääoma ja lainasta maksettavat korot ovat suurimmillaan. Jos lainansaaja hyödyntää lainan alkuvaiheessa kaikki lyhennysvapaita, uutta jouston varaa ei myöhemmin ole. Yhtäjaksoisen lyhennysvapaiden kesto rajattaisiin tästä syystä kahteen vuoteen.

Käytännössä lyhennysvapaita voitaisiin jatkaa laina-aikaa aina 29 vuoteen. Tämän lisäksi laina-aika voi pidentyä vielä johtuen lyhennystavan (tasaerälaina) vaikutuksesta. Takauksesta ja vierasvelkapanttauksista annetun lain 15 §:n mukaan takaaajan vastuu velkojaa kohtaan lakkaa, kun päävelka on suoritettu tai kun se on muuten lakannut. Valtioneuvoston takaus olisi siten voimassa koko sen ajan, kun lainapääomaa on jäljellä.

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

lyhennysvapaat ja muut aiemmin laina-aikaan vaikuttaneet muutokset otettaisiin huomioon samaan tapaan kuin, jos lainaa ei olisi siirretty.

37 §. Valtiokonttorin tehtävät. Valtiokonttorin tehtävänä olisi tässä laissa tarkoitettuja asuntosäästämistä, korkotukea ja asuntolainan valtiontakausta koskeva neuvonta ja ohjaus sekä niihin liittyvän tiedon tilastojen laatiminen ja julkaisu. Säännöksen tarkoituksena on kirjata lakiin Valtiokonttorin vakiintuneesti hoitamat tehtävät. Valtiokonttorin tehtävistä säädetään lisäksi Valtiokonttorista annetussa laissa.

Valtiokonttorin asuntosäästämistä, korkotukea ja asuntolainan valtiontakausta koskeva tilastointi tehdään perustuen luottolaitoksilta saatuihin tietoihin ja tietoihin, joita Valtiokonttori saa valtiontakausten, ja korkotukien hallinnointiin ja valvontaan liittyvien tehtäviensä yhteydessä. Valtiokonttori käsittelee tilastojen laatimisen yhteydessä lainansaajien henkilötietoja. Henkilötietojen käsittelyn oikeusperusteella on yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohta eli käsittely on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi. Tilastoinnin yhteydessä ei käsitellä yleisen tietosuoja-asetuksen 9 artiklassa tarkoitettuja erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja.

Henkilötietojen käsittely ei voi perustua suoraan yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohtaan. Artiklan 3 kohdan mukaisesti käsittelyn perustasta on säädettävä joko unionin oikeudessa tai jäsenvaltion lainsäädännössä. Valtiokonttorin tehtäviin liittyvästä henkilötietojen käsittelystä on siten säädettävä erikseen kansallisessa laissa. Kansallisen sääntelyliikkumavaran käyttö perustuisi yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohtaan, jonka perusteella yleisen tietosuoja-asetuksen säännöksiä voidaan mukauttaa antamalla erityisiä säännöksiä esimerkiksi käsiteltävien tietojen tyypistä ja käsittelyn käyttötarkoitussidonnaisuudesta. Yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohta edellyttää, että jäsenvaltion lainsäädännön on täytettävä yleisen edun mukainen tavoite ja oltava oikeasuhteinen sillä tavoiteltuun oikeutettuun päämäärään nähden. Asuntosäästämistä, korkotukilainoja ja valtiontakauslainoja koskevien tilastojen laatiminen ja julkaisu palvelee lainsäädännön toimivuuden ja koko järjestelmän yhteiskunnallisen merkityksen arviointia sekä tukee valmistelua ja päätöksentekoa. Tietoja ei julkaista siten, että yksittäisten lainansaajien tai lainojen tiedot olisivat tunnistettavissa. Lakiehdotus täyttää siten yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohdan mukaiset vaatimukset sääntelyn yleisen edun mukaisuudesta ja oikeasuhtaisuudesta.

Kansallisen henkilötietojen käsittelyä koskevan sääntelyn tarpeen arvioinnissa olisi lisäksi noudatettava riskiperusteista lähestymistapaa. Esityksen lakiehdotuksiin sisältyvän sääntelyliikkumavaran käytön välttämättömyyttä ja oikeasuhteisuutta sekä sen vaikutuksia ihmisoikeuksien ja perusoikeuksien suojaan arvioidaan jaksoissa Vaikutukset perus- ja ihmisoikeuksiin sekä 12.1 Tiedonsaantioikeudet tietosuoja ja salassapito.

38 §. Valvontaviranomaiset. Ehdotetun lain noudattamista valvoisi pääsääntöisesti Valtiokonttori. Asuntosäästämistä koskevan 2 luvun ja korkotukilainasta perittävää korkoa ja muita kustannuksia koskevan 14 §:n noudattamista valvoisi kuitenkin Finanssivalvonta.

Valtiokonttori valvoo korkotukilainoja ja asuntolainojen valtiontakauksia sekä niiden myöntämistä kokonaisuutena. Korkotukilainoja koskevan kuukausittaisen tiedonsiirron yhteydessä Valtiokonttori valvoo esimerkiksi, että luottolaitosten myöntämät lainat ovat säännösten mukaisia lainamäärän, -ajan ja muiden lainan ominaisuuksien ja ehtojen osalta. Korkohyvitysten maksamisen yhteydessä Valtiokonttori valvoo, että korkotuki on lain

mukainen. Takauskorvausten käsittelyn yhteydessä valvotaan, että takauslaina on myönnetty ja sitä on hoidettu säännösten edellyttämällä tavalla.

Lainansaajan osalta Valtiokonttori valvoo sitä, onko korkotukilainalla rahoitettu asunto lainansaajan omassa käytössä. Valtiokonttori voi asunnon käyttötarkoituksen valvonnan lisäksi kohdistaa valvontaa lainansaajaan myös muissa tilanteissa, esimerkiksi silloin, kun Valtiokonttorin tietoon tulee, että lainansaaja ei ole ollut ensiasunnonostaja.

Finanssivalvonnalle on tähän saakka kuulunut ASP-lain valvonta, jota vastaavan lain 2 luvun valvonta kuuluisi Finanssivalvonnan tehtäviin myös jatkossa. Lisäksi lainasta perittävän koron ja muiden kustannusten valvonta on luontevampaa Finanssivalvonnassa kuin Valtiokonttorissa, koska Valtiokonttorilla ei ole vertailutietoa muista asuntolainoista kuin ASP- ja valtiontakauslainoista. Finanssivalvonnan valvontatehtävään ei kuitenkaan sisältyisi yksittäisen luotonantajan ja asiakkaan välisten erimielisyys tilanteiden ratkaisemista tai selvittämistä. Valvonta tehostuisi sitä kautta, että jatkossa lainansaajilla olisi mahdollisuus ilmoittaa pankkien menettelytapoihin liittyvistä epäkohdista Finanssivalvonnalle.

Finanssivalvonnan tiedonsaantioikeudesta säädetään Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 18 §:n 1 momentissa, jonka mukaan valvottavan ja muun finanssimarkkinoilla toimivan on salassapitosäännösten estämättä ilman aiheutonta viivytystä toimitettava Finanssivalvonnalle sen pyytämät tiedot ja selvitykset, jotka ovat tarpeen Finanssivalvonnalle laissa säädetyn tehtävän hoitamiseksi. Korkojen määrää ja kustannuksia koskevan valvontasäännöksen nojalla ei syntyisi luotonantajille uutta jatkuvaa raportointivelvoitetta, mutta säännös takaisi Finanssivalvonnalle oikeuden saada tarvittaessa luotonantajilta tiedot 14 §:ssä säädettyjen lainasta perittävien korkojen ja maksujen valvomiseksi.

Pykälän 2 momentin mukaan Valtiokonttori voisi kieltää luottolaitosta, joka rikkoo tämän lain säännöksiä, jatkamasta tällaista menettelyä tai kehottaa luottolaitosta korjaamaan menettelyään. Valtiokonttori voisi asettaa kiellon tai kehotuksen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

39 §. Lainansaajan tiedonantovelvollisuus. Lainansaajalla olisi oman vastaantulolainansa ja sillä rahoitetun asunnon käytön osalta velvollisuus myötävaikuttaa omaa lainaansa koskevan asian selvittämiseen. Lainansaajan olisi pyydettyäessä annettava Valtiokonttorille valvonnan tai korkotukien ja valtiontakauksen hallinnoinnin kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset. Valvonta-asiassa voidaan hallintolain (434/2003) 33 §:n mukaisesti tehdä ratkaisu myös silloin, kun lainansaaja on passiivinen eikä esimerkiksi määräaikaan mennessä toimita pyydettyjä selvityksiä lainan tai asunnon käytöstä.

Lähtökohtaisesti lainansaajalta pyydetäisiin tietoja vain, kun vireillä on valvonta-asia, takauskorvaushakemus tai Valtiokonttori harkitsee maksetun takauskorvauksen takaisin perimistä lainansaajalta. Näissä asioissa lainansaajalta saatavat tiedot ovat usein terveystietoja tai yksityiselämän piiriin kuuluvia tietoja, jotka ovat salassa pidettäviä jonkin julkisuuslain säännöksen perusteella. Tiedot voivat liittyä myös lainansaajan antamiin tietoihin lainan myöntämisen yhteydessä, lainan tai korkotukilainalla rahoitetun asunnon käyttöön. Valvonnassa merkityksellinen voi olla esimerkiksi tieto siitä, onko lainansaaja ollut ensiasunnon ostaja sekä onko asunto ollut lainansaajan omassa vai muussa käytössä.

Lainansaajalta pyydetty tiedot voivat sisältää henkilötietoja. Kuten edellä 37 §:ssä, henkilötietojen käsittelyn oikeusperusteena on yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohta eli käsittely on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi. Valtiokonttorin tehtävänä on

ehdotetun lain 38 §:ssä säädetty valvonta, 24 §:ssä tarkoitettu päätös korkotuen takaisinperinnästä, 34 §:ssä tarkoitettu päätös takauskorvauksen perimisestä lainansaajalta sekä Valtiokonttorista annetun lain 2 §:n 1 momentissa säädetty korkotukien ja valtiontakausten hallinnointi.

Kansallisen sääntelyliikkumavaran käyttö perustuisi yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohtaan, jonka perusteella yleisen tietosuoja-asetuksen säännöksiä voidaan mukauttaa antamalla erityisiä säännöksiä esimerkiksi käsiteltävien tietojen tyypistä ja käsittelyn käyttötarkoitussidonnaisuudesta. Yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohta edellyttää, että jäsenvaltion lainsäädännön on täytettävä yleisen edun mukainen tavoite ja oltava oikeasuhtainen sillä tavoiteltuun oikeutettuun päämäärään nähden. Asuntosäästöjärjestelmän tarkoitus on tukea ensiasunnon ostajia. Myönnetyn lainan ja asunnon käytön valvonta ovat oleellisia järjestelmän tarkoituksen ja tavoitteiden toteutumisen kannalta, jotta voidaan varmistua siitä, että valtion tuki kohdistuu oikein. Osa valvonnan kannalta välttämättömistä tiedoista on mahdollista saada vain lainansaajalta. Valtiokonttorin mahdollisuus luopua takautumisoikeudesta lainansaajalta saatujen selvitysten perusteella on sekä viranomaisten toiminnan että yksittäisen lainansaajan aseman kannalta tarpeellinen. Lakiehdotus täyttää siten yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohdan mukaiset vaatimukset sääntelyn yleisen edun mukaisuudesta ja oikeasuhtaisuudesta.

Valvonnan tai korkotukien ja valtiontakausten hallinnoinnin kannalta välttämättömät voivat sisältää yleisen tietosuoja-asetuksen 9 artiklassa tarkoitettuihin erityisiin henkilötietoihin kuuluvia, esimerkiksi terveydentilaa koskevia tietoja, joiden käsittely on lähtökohtaisesti kielletty.

Yleisen tietosuoja-asetus mahdollistaa käsittelykiellosta poikkeamisen kansallisella lailla edellyttäen, että asetuksessa säädetyt edellytykset täyttyvät. Valvontaa tai korkotukien ja valtiontakausten hallinnointia varten saatavien erityisten henkilötietoryhmien käsittely perustuisi tietosuojalain (1050/2018) erityisten henkilötietoryhmien käsittelyä koskevan 6 §:n 1 momentin 2 kohtaan, jonka mukaan yleisen tietosuoja-asetuksen 9 artiklan 1 kohtaa ei sovelleta tietojen käsittelyyn, josta säädetään laissa. Henkilötietojen, mukaan lukien erityiset henkilötietoryhmät, käsittely valvonnan yhteydessä perustuu siten valvontaviranomaisten lakisääteiseen tehtävään.

Tietosuojalain 6 §:n 2 momentin mukaan käsiteltäessä henkilötietoja 1 momentissa tarkoitettussa tilanteessa rekisterinpitäjän ja henkilötietojen käsittelijän on toteutettava asianmukaiset ja erityiset toimenpiteet rekisteröidyn oikeuksien suojaamiseksi. Valtiokonttorin on viranomaisena huolehdittava henkilötietojen käsittelystä säännöstenmukaisesti. Lainansaajalta saatujen henkilötietojen säilytysaika on oltava mahdollisimman lyhyt eli tiedot on pääsääntöisesti tuhottava, kun niitä ei enää ole tarpeen säilyttää valvontaan tai korkotukien ja valtiontakausten hallinnointiin.

40 §. *Luotonantajan tiedonantovelvollisuus.* Pykälässä säädettäisiin tiedoista, jotka luottolaitoksen on annettava Valtiokonttorille lainan myöntämisen jälkeen ja laina-aikana. Luotonantajan olisi annettava tiedot pankkisalaisuuden tai muun salassapitovelvollisuuden estämättä. Valtiokonttorille annettavia tietoja lainansaajasta olisivat nimi ja henkilötunnus, joiden avulla lainansaaja yksilöidään. Tiedot lainalla ostettavasta asunnosta ja sen vakuudesta, lainasta, sen ehdoista ja laina-aikana tapahtuvista muutoksista ovat tarpeen sen arvioimiseksi, onko korkotuki ja takauslaina myönnetty ehdotetun lain säännösten mukaisesti. Tieto lainan erääntymisestä tarvitaan esimerkiksi takauskorvaustilanteessa, jossa vaaditaan viivästyskorkoa sekä silloin, kun korkotuki lakkaa lainan erääntyessä, jolloin lainalle ei kerry enää korkoa vaan viivästyskorkoa.

Luotonantajalta saatavat tiedot sisältävät henkilötietoja. Luotonantajan tiedonantovelvollisuuteen sisältyvät tiedot on yksilöity, eikä niihin kuulu muiden kuin lainansaajan henkilötietoja. Kuten edellä 37 ja 39 §:ssä, henkilötietojen käsittelyn oikeusperusteena on yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohhta eli käsittely on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi. Tiedot ovat tarpeellisia lainansaajan yksilöimiseksi, korkotuen ja valtiontakauksen edellytysten tarkistamiseksi sekä tilastojen laatimisen sekä valvontatehtävien hoitamiseksi. Valtiokonttorin valvontatehtävää on kuvattu edellä valvontaviranomaisia koskevan ehdotetun 38 §:n säännöskohtaisissa perusteluissa.

Yleisen tietosuoja-asetuksen mukaan henkilötietoja saa säilyttää vain niin kauan kuin on välttämätöntä ja tarpeellista. Ellei laissa säädetä säilytysajasta, on rekisterinpitäjän vastuulla määritellä, mikä säilytysaika on tarpeen tietojen käyttötarkoituksen näkökulmasta ja kuinka kauan tietojen säilyttäminen on välttämätöntä. Julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain (906/2019, tiedonhallintalaki) 21 §:n mukaan säilytysaikaa määritettäessä otetaan huomioon tietoaaineiston alkuperäisen käyttötarkoituksen mukainen tarpeellisuus viranomaisen toiminnassa ja luonnollisen henkilön etujen, oikeuksien, velvollisuuksien ja oikeusturvan toteuttaminen ja todentaminen. Näiden määritysten perusteella Valtiokonttori huolehtii toimista, jotka takaavat sen, että vaatimus vain välttämättömien ja tarpeellisten tietojen säilyttämisestä toteutuu esimerkiksi anonymisoimalla tietoja.

Luotonantajalta saatavia lainansaajan henkilötietoja annetaan Valtiokonttorille koko laina-ajan, mikä voi jatkossa olla lähes 30 vuotta. Valtiokonttori on kirjalain (1336/1997) velvoitteiden kannalta ja lain 2 luvun 10 §:ään nojaten katsonut tarpeelliseksi säilytysajaksi kymmenen vuotta siitä, kun velallisen viimeinen Valtiokonttorin hallinnoima laina on tullut loppuun maksetuksi. Tietojen analysointi- ja raportointitarkoituksessa tietoja on tarve säilyttää vielä laina-ajan päätyttyä, myös pidempään kuin kymmenen vuoden ajan. Henkilötietojen käsittely tilastoinnin tarkoituksia varten on alkuperäisen käyttötarkoituksen ja yleisen edun mukaista käsittelyä. Henkilötietojen poistaminen tiedoista heti laina-ajan päätyttyä tai kymmenen vuoden kuluttua merkitsisi sitä, ettei esimerkiksi lainojen käyttöä sukupuolen mukaan tai eri ikäryhmillä olisi mahdollista analysoida pidemmällä aikavälillä. Esimerkiksi säädösvalmistelun ja päätöksenteon tukena voi olla tarpeen käyttää tilastoja, joissa on mukana 20 vuotta sitten tai sen jälkeen päättyneet lainat. Täsmällinen henkilötietojen säilytysaika tulee arvioitavaksi yleisen tietosuoja-asetuksen ja tiedonhallintalain 21 §:n perusteella.

Kansallisen sääntelyliikkumavaran käyttö perustuisi yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohtaan, jonka perusteella yleisen tietosuoja-asetuksen säännöksiä voidaan mukauttaa antamalla erityisiä säännöksiä esimerkiksi käsiteltävien tietojen tyypistä ja käsittelyn käyttötarkoitussidonnaisuudesta. Yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohta edellyttää, että jäsenvaltion lainsäädännön on täytettävä yleisen edun mukainen tavoite ja oltava oikeasuhtainen sillä tavoiteltuun oikeutettuun päämäärään nähden. Luottolaitosten myöntämät vastaantulolainat ja valtiontakaukset ovat keskeisiä asuntosäästöjärjestelmän elementtejä. Valtiokonttorin tehtäviin kuuluu luottolaitosten valvonta lainoja myönnettäessä ja laina-aikana sekä korkotukien ja valtiontakausten hallinnointi. Näin voidaan osaltaan varmistaa, että valtion tuki ensiasunnon ostajille kohdistuu oikein. Tehtävät perustuvat pääosin luottolaitosten antamiin tietoihin. Lakiehdotus täyttää siten yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohdan mukaiset vaatimukset sääntelyn yleisen edun mukaisuudesta ja oikeasuhtaisuudesta.

Pykälän 2 momentin mukaan luotonantajan tulisi toimittaa tiedot Valtiokonttorille käyttäen teknistä rajapintaa. Teknisen rajapinnan käyttämisen tarkoituksena on, että tiedot siirrettäisiin viipymättä ja virheettöminä. Luottolaitoksen velvollisuus antaa tiedot teknistä rajapintaa käyttäen vastaisi voimassa olevaa säännöstä sähköisen tiedonsiirtomenetelmän käytöstä.

Valtiokonttori voisi edelleen antaa tarkempia määräyksiä toimitettavasta tiedosta ja tietojen toimitustavasta. Valtiokonttorin määräyksenantovaltuus on tarpeellinen johtuen tietojen suuresta määrästä. Lisäksi tietoja toimittavat useat luottolaitokset, joilla on keskenään erilaiset tietojärjestelmät. Määräyksellä voidaan antaa tarkempia ohjeita esimerkiksi tietojen toimittamistavasta ja -muodosta (tietuekuvaus). Jos tiedot toimitettaisiin ainoastaan niiden sisältöä koskevan lain säännöksen mukaisesti vaihtelevissa muodoissa, niiden tehokas käsittely olisi käytännössä mahdotonta. Lisäksi virheiden todennäköisyys kasvaisi ja henkilötietojen suoja heikkenisi.

41 §. Salassapito. Valtiokonttorin luotonantajalta 40 §:n nojalla saamat tiedot lainansaajan korkotukilainasta tai valtioneuvostokauksesta olisivat salassa pidettäviä. Julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 23 kohdan mukaan asiakirjat, jotka sisältävät tietoja henkilön vuosituloista tai kokonaisvarallisuudesta taikka tuen tai etuuden perusteena olevista tuloista ja varallisuudesta taikka jotka muutoin kuvaavat hänen taloudellista asemaansa, ovat salassa pidettäviä. Ei kuitenkaan ole selvää, ovatko yksittäistä lainansaajaa koskevat tiedot kyseisessä julkisuuslain säännöksessä tarkoitettuja salassa pidettäviä tietoja. Sääntelyn selkeyden vuoksi sekä yksityisyyden ja henkilötietojen suojan varmistamiseksi on perusteltua säätää siitä, että Valtiokonttorin luottolaitokselta saamat tiedot ovat salassa pidettäviä. Lainansaajaa ja lainaa koskevien tietojen salassapito ei vaikuta Valtiokonttorin tehtävään laatia korkotuki- ja valtioneuvostokauslainoja koskevia tilastoja ja julkaista niitä.

Yksittäistä lainaa ja sen takaisinmaksua koskevat tiedot perustuisivat luotonantajilta saatuihin tietoihin myönnettyistä korkotuki- ja valtioneuvostokauslainoista. Joissakin tapauksissa Valtiokonttori voisi pyytää tietoja myös lainansaajalta ehdotetun lain 39 §:n nojalla. Lainansaajalta saatujen tietojen julkisuus voidaan arvioida julkisuuslain perusteella.

Salassapidosta säätämisen tarpeellisuutta ja suhdetta julkisuusperiaatteeseen, julkisuuslakiin ja pankkisalaisuuteen on arvioitu jaksossa 12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys ja vaikutuksia yksityisyyden ja henkilötietojen suojaan jaksossa Vaikutukset perus- ja ihmisoikeuksiin.

42 §. Muutoksenhaku. Kaikkiin ehdotetussa laissa tarkoitettuihin Valtiokonttorin päätöksiin saisi vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksen etu verrattuna valitukseen on käsittelyn kesto lainansaajan ja luottolaitoksen näkökulmasta. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa.

6 luku Voimaantulo

43 §. Voimaantulo. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin lain voimaantulosta. Samalla kumottaisiin asuntosäästöpalkkiolaki (1634/1992), laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (639/1982), laki asuntosäästöpalkkion maksamisesta vuosina 2009–2011 (483/2009) ja laki asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksissa (702/2001). Jos voimaantulon jälkeen muualla lainsäädännössä viitattaisiin kumottuihin lakeihin, katsottaisiin viittauksen koskevan lakia asuntosäästöjärjestelmästä.

44 §. Siirtymäsäännökset. Pykälän 1 momentin mukaan lakia asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksissa (702/2001) sovellettaisiin 31.12.2027 asti. Tarkoitus on, että ne nykyiset asuntosäästäjät, jotka ovat

oikeutettuja asuntosäästöpalkkioon, ehtisivät halutessaan hankkia ensiasunnon ASP-lainalla siirtymäajan kuluessa. Palkkion maksaminen edellyttäisi sitä, että asunnon kauppa tehdään viimeistään 31.12.2027. Vuoden 2028 alusta asuntosäästöpalkkiota ei maksettaisi, vaikka säästäminen olisi aloitettu ennen vuotta 1993.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, miten asuntosäästämisen vaadittu säästöaika laskettaisiin, jos asuntosäästäminen on alkanut ennen ehdotetun lain voimaantuloa eli kyseessä on niin sanottu vanha asuntosäästäjä. Kun vastaantulolain myönnetään ennen ehdotetun lain voimaantuloa tehdyn asuntosäästösopimuksen perusteella, yksi vuosineljänneksittäin tehty talletus vastaisi kolmea 3 §:ssä tarkoitettua kuukausittaista talletusta.

Säännöstä sovellettaisiin ennen ehdotetun lain voimaantuloa tehtyihin talletuksiin ja siinä tapauksessa, että vanha asuntosäästäjä on jatkanut säästämistä vuosineljänneksittäin. Vuosineljänneksittäiseksi talletukseksi katsottaisiin kaikki sellaiset talletukset, jotka ovat vähintään ehdotetun lain voimaan tullessa voimassa olleen vähimmäismäärän. Jos siis vanha asuntosäästäjä jatkaa tallettamista vähintään 150 euroa vuosineljänneksittäin ehdotetun lain voimaantulon jälkeen, katsotaan talletukset tehdyn vuosineljänneksittäin. Jos yksittäinen talletus on alle 150 euroa, on kyseessä kuukausittainen talletus.

Pykälän 3 momentti sisältää siirtymäsäännöksen tilanteeseen, jossa ennen lain voimaantuloa tehdyssä asuntosäästösopimuksessa olisi sovittu ehdotetun lain 5 §:n 2 momentista poikkeavasti siitä, mikä luottolaitos maksaa talletuksille lisäkoron. Jos asuntosäästösopimuksessa on sovittu esimerkiksi, että asuntosäästösopimuksen tehnyt pankki, jossa olevalle tilille talletukset on tehty, maksaa lisäkoron, noudatettaisiin asuntosäästösopimusta.

Pykälän 4 ja 5 momenteissa säädettäisiin niistä tilanteista, joissa uusi lainsäädäntö ei tulisi koskemaan ehdotetun lain voimaan tullessa olemassa olevia asuntosäästötilejä ja lainoja. Lain 8 §:n 3 momentissa säädettyä väliaikaisrahoituksen kahden vuoden aikarajaa ei sovellettaisi ennen tämän lain voimaantuloa myönnettyihin lainoihin. Myöskään lain 20 §:n 2 momentissa ja 29 §:n 2 momentissa säädettyä korkotuki- ja valtiontakauslainan siirtämisen kahden vuoden aikarajaa ei sovellettaisi niihin, jotka ovat myyneet ensiasunnon ennen ehdotetun lain voimaantuloa.

7.2 Laki asuntolainan valtiontakauksesta

1 §. Soveltamisala. Pykälässä säädettäisiin ehdotetun lain soveltamisalasta. Lakia sovellettaisiin yksityishenkilölle myönnettävään asuntolainan valtiontakaukseen, kun kyse ei ole asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaisen vastaantulolainan valtiontakauksesta. Valtiontakauslainalla rahoitettavan asunnon olisi sijaittava Suomessa.

2 §. Määritelmät. Pykälän 1 kohdan mukaan asunnolla tarkoitettaisiin vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista, asuinkiinteistöstä taikka asuinrakennuksesta, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella. Määritelmä vastaisi luottolaitoslain enimmäisluototussuhdetta koskevan 15 luvun 11 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua hankittavan asuinhuoneiston määritelmää. Jos osakkeet tai osuudet eivät oikeuta tietyn asuinhuoneiston hallintaan esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiössä tai -osuuskunnassa, kyse ei ole asunnosta. Määritelmän täsmennyksellä ei ole vaikutusta nykyisen säännöksen soveltamiskäytäntöön. Asunnon täytyy olla hankintahetkellä ympärivuotiseen asuinkäyttöön sopiva. Asunnoksi ei siten katsota loma- tai vapaa-ajan asuntoa tai liiketilaa. Vakiintuneen Valtiokonttorin ohjeistuksen mukaisesti asunnon yhteyteen voi liittyä jokaista lainansaajaa kohden yksi asunnon käyttöä palveleva autopaikka silloin, kun se ostetaan samanaikaisesti asunnon kanssa.

Pykälän 2 kohdassa määriteltäisiin luotonantaja, jolla tarkoitettaisiin luottolaitosta, joka myöntää lainan asunnon hankkimista varten. Tarkoituksena on käyttää kuluttajansuojalain asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen sääntelyä koskevan 7 a luvun termiä luotonantaja silloin, kun on kyse asuntolainan myöntämisestä tai laina-aikana tapahtuvista muutoksista.

Pykälän 3 ja 4 kohdissa täsmennettäisiin ehdotetussa laissa käytettyjä lainatyyppejä. Omistusasuntolainalla tarkoitetaan asuntolainaa, jolla rahoitetaan lainansaajan omaan käyttöön hankittava tai rakennettava asunto. Omistusasuntolainaa ei myönnetä esimerkiksi sijoitusasunnon hankkimiseen. Valtiontakauslainalla tarkoitetaan asuntolainaa, jolle on myönnetty valtiontakaus.

3 §. Valtiontakaus. Pykälässä säädettäisiin omistusasuntolainaan myönnettävästä valtion toissijaisesta täydetakauksesta. Valtiontakaus syntyisi ilman erillistä hakumenettelyä suoraan lain nojalla, kun lainansaaja lainasopimusta tehtäessä ilmoittaisi luotonantajalle haluavansa valtiontakauksen lainalleen.

Valtiontakauslainaan olisi mahdollista liittää korkosuojaus samoilla edellytyksillä kuin tällä hetkellä. Valtiontakauksen ei ole tarkoitus kattaa mitään korkosuojauksesta aiheutuvia kuluja. Korkosuojauksesta lainansaajalle tulevat kulut eivät voi sisältyä lainan marginaaliin eikä niitä lisätä lainan pääomaan. Kustannukset voidaan maksaa kerralla tai osissa, mutta maksun tulee olla valtiontakauslainan kuukausierästä erillinen. Maksullisessa korkosuojauksessa on kyse luottolaitoksen liiketoiminnallisesti kannattavasta tuotteesta, jonka lainansaaja voi halutessaan ostaa, mutta jonka ei ole tarkoitus lisätä valtiolle tulevia takauskorvauskustannuksia.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin valtiontakauslainan lyhentämisen ensisijaisuudesta. Lainansaajalla voi olla valtiontakauslainan ohella muuta, esimerkiksi eri ajankohtana myönnettyä asuntolainaa. Jos valtion takaama laina on ehdoiltaan edullisempaa, lainansaaja saattaisi pyrkiä lyhentämään ensisijaisesti muita lainoja, jolloin valtiontakauslainan pääoma ei lyhenisi. Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtiontakauslaina, lainan lyhennykset olisi kuitenkin käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslaina. Tästä olisi otettava merkintä lainasopimukseen. Säännöksen tarkoituksena on vähentää valtion takauskorvausriskiä, ja se vastaa voimassa olevan takauslain 2 §:n 4 momenttia. Käytännössä on luottolaitoksen vastuulla huolehtia siitä, että lyhennykset kohdistetaan ensisijaisesti valtiontakauslainaan.

4 §. Asuntolainan ensisijainen vakuus. Säännös vastaisi voimassa olevan takauslain 8 §:ää. Asuntolainalla olisi oltava ensisijaisena vakuutena lainoitettavan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka kiinnitys lainoitettavaan kiinteistöön tai muu yhtä turvaava esinevakuus. Turvaavaa vakuutta tulee olla riittävästi, eikä vakuusvajetta lainaa myöntöhetkellä saa jäädä. Käytännössä ensisijaisena vakuutena olisi yleensä ostettu asunto. Muunkin riittävän turvaavan esinevakuuden käyttö olisi mahdollista esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa ostettava kiinteistö ei olisi vapaa rasitteista, vaan siihen kohdistuisi kiinnityksiä asuntolainaa paremmalla etuoikeudella.

Vakuus ei saisi vastata omistusasuntolainaa paremmalla tai sen kanssa yhtä hyvällä etuoikeudella lainansaajan muista mahdollisista vastuista. Yleispanttaussitoumus ei siten olisi mahdollinen. Vakuuden olisi lisäksi vastattava asuntolainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuuta paremmalla etuoikeudella. Säännös rajaisi valtion takauskorvausriskiä lainansaajan maksukyvyttömyystilanteissa. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole estää vakuuden käyttämistä muidenkin vastuiden vakuutena silloin, kun vakuuden arvo tähän riittää.

5 §. Valtion takausvastuu. Kun lainansaaja on maksukyvytön, valtio olisi rajoitetusti luotonantajalle vastuussa asuntolainan pääomasta eli siltä osin kuin suoritusta ei saada vakuudeksi annetusta omaisuudesta. Velallisen maksukyvyttömyys todetaan käytännössä joko ulosottoviranomaisen toteamalla varattomuusesteellä tai yksityishenkilön velkajärjestelyn tai muun insolvenssimenettelyn myöntämistä koskevalla päätöksellä. Ulosotto ei vielä merkitse lainansaajan maksukyvyttömyyttä. Jos lainansaaja pystyy suoriutumaan asuntolainan maksueristä, valtio ei ole vastuussa lainan pääomasta, vaikka lainansaajalta esimerkiksi ulosmitattaisiin palkkatuloja.

Velan suoritusta ei saada vakuudeksi annetusta omaisuudesta silloin, kun vakuuden myynnistä saadut varat eivät riitä kattamaan lainan jäljellä olevaa pääomaa. Vakuus on riittämätön myös siinä tapauksessa, että se on tuhoutunut, arvoton tai silloin, kun vakuuden myynnistä saadut varat olisivat vähemmän kuin myynnistä johtuvat kulut.

Takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain 15 §:n 1 momentin mukaan takaajan vastuu velkojaa kohtaan lakkaa, kun päävelka on suoritettu tai kun se on muuten lakannut. Valtiontakaus on siten voimassa siihen asti, kunnes valtiontakauslaina on maksettu takaisin kokonaisuudessaan.

Pykälän 2 momentin mukaan valtio olisi vastuussa valtiontakauksen kattamaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja viivästyskoroista korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti siihen asti, kun luotonantaja saa suorituksen saamisistaan.

Pykälän 3 momentissa olisi säädösviittaus takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annettuun yleislakiin, jonka takauksen erääntymistä koskevia säännöksiä sovellettaisiin valtion toissijaisen täytetakuksen erääntymiseen. Takauksen erääntyminen on edellytys sille, että luottolaitos voi hakea takauskorvausta ehdotetussa laissa tarkoitetun valtiontakauksen perusteella. Yleislain soveltaminen ei muuttaisi oikeustilaa, sillä sitä sovelletaan tälläkin hetkellä valtiontakauksiin niiltä osin kuin takauslaissa ei muuta säädetä.

6 §. Valtiontakauksen suuruus. Pykälässä säädettäisiin rajauksista valtiontakauksen suuruuteen. Pykälä vastaisi voimassa olevan takauslain säännöksiä.

Pykälän 1 momentin mukaan valtio olisi vastuussa luottolaitoksen myöntämän asuntolainan siitä osasta, joka vastaa enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Valtiontakaus olisi enintään 20 prosenttia asuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta.

Pykälän 2 momentin mukaan valtio vastaisi samaan asuntoon kohdistuvien asuntolainojen pääomasta enintään 60 000 euroon asti. Valtiontakauksen 60 000 euron enimmäismäärä tarkoittaisi sitä, että valtiontakaus ei riitä lisävakuudeksi suurimmissa lainoissa. Valtiontakauksen 60 000 euron enimmäismäärä ohjaisi suurimpia lainoja pois valtiontakauksen piiristä. Lainansaajan ja luotonantajan näkökulmasta muu takaustuote olisi näissä tilanteissa selkeämpi ja joustavampi tapa kattaa tarvittavat lisävakuudet. Jos lainansaajalle olisi tärkeää saada lainaansa maksuton valtiontakaus, enimmäismäärä ohjaisi lainansaajaa ottamaan pienemmän lainan.

7 §. Takausmaksu. Valtiontakauksesta perittäisiin lainansaajalta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä takausmaksu. Takausmaksun perisi luotonantaja, ja se maksettaisiin Valtiokonttorille.

Pykälän 1 momentti vastaisi omistusasuntolainoja koskevilta osin voimassa olevan takauslain 14 §:ää. Takausmaksun määrää koskevan perussäännöksen mukaan takausmaksun tulisi olla

kohtuullinen suhteessa lainamäärään. Jos takausmaksun määrä asetetaan liian korkealle, ei valtiontakauksen hyödyntäminen on lainansaajalle kannattavaa. Takausmaksun määrästä säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Asetusluonnos on hallituksen esityksen liitteenä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin Valtiokonttorin tehtävästä seurata ja arvioida takausmaksujen määrää suhteessa valtiolle vuosittain tuleviin takauskorvauskustannuksiin. Arvioinnista raportoitaisiin ympäristöministeriölle, joka aloittaisi tarvittaessa valmistelun takausmaksun tarkistamiseksi tai lainsäädännön muuttamiseksi.

8 §. *Valtiontakauslainan käyttö uuteen omistusasuntoon.* Omistusasuntoon myönnetty valtiontakauslaina voitaisiin käyttää seuraavan omistusasunnon hankinnan rahoittamiseen. Takauslainalla rahoitettu omistusasunto voidaan myydä tai se voidaan esimerkiksi siirtää vuokratyöskäyttöön. Lainansaajalla voisi kuitenkin olla kerrallaan vain yksi omassa käytössä oleva asunto, joka on rahoitettu valtiontakauslainalla. Valtiontakaus ei lakkaisi, vaikka takauslainoitettu asunto annettaisiin myöhemmin vuokralle, mutta uuteen omistusasuntoon ei ole mahdollista saada takauslainaa, ellei aiempaa takauslainaa siirretä uuteen asuntoon. Vuokratyöskäyttöön jäävän asunnon laina ja sen vakuudet tulisi tällöin käytännössä neuvotella uudelleen luotonantajan kanssa.

Valtiontakaus voitaisiin myöntää myös sellaiseen olemassa olevaan lainaan, joka asunnonvaihtotilanteessa käytetään seuraavan omistusasunnon rahoittamiseen. Lainansaaja voisi halutessaan saada valtiontakauksen koko sille asuntolainan määälle, jonka hän tarvitsee uuden asunnon rahoittamiseen, vaikka aiempaa asuntoa ei ole rahoitettu valtiontakauslainalla.

Pykälän 2 momentin mukaan, jos asunto myydään, tulisi uusi valtion takaamalla lainalla rahoitettava omistusasunto ostaa kahden vuoden kuluessa poiketen nykyisestä säännöksestä, jonka mukaan asunto on ostettava kohtuullisessa ajassa. Kahta vuotta voidaan pitää lainansaajan näkökulmasta riittävänä aikana uuden asunnon etsimiseen. Seuraavan asunnon löytyminen kohtuullisessa ajassa kahden vuoden kuluessa on myös lainansaajan etu, sillä väliaikana lainansaaja joutuu maksamaan vähintään lainan korkokulut ja mahdollisesti myös lyhentämään lainaa. Jos tarpeiden mukaista asuntoa ei kahdessa vuodessa löytyisi, valtiontakauslaina maksettaisiin takaisin. Lainansaajalla olisi myöhemmin mahdollisuus saada lainaansa uusi maksullinen valtiontakaus.

Pykälän 3 momentin mukaan valtiontakauslainan osuus uuden omaan käyttöön hankitun asunnon hankintahinnasta voisi olla enintään 85 prosenttia. Jos valtiontakauslaina tai sen osa on myönnetty asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaisena vastaantulolainana, valtiontakauslainan osuus uuden omaan käyttöön hankitun asunnon hankintahinnasta voisi kuitenkin olla enintään 90 prosenttia. Säännös vastaa voimassa olevan takauslain 9 §:n 2 momenttia.

9 §. *Valtiontakauslainan jakaminen.* Valtiontakauslaina voitaisiin jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi, jotka lainansaajat voivat käyttää oman asunnon hankinnan rahoittamiseen. Laina voitaisiin jakaa puoliksi tai lainansaajien haluamassa suhteessa. Jakamisen jälkeen lainansaajan omistuosuus uudesta valtion takaamalla lainalla rahoitetusta asunnosta tulisi edelleen olla vähintään puolet.

10 §. *Luotonantajan velvollisuudet.* Valtion takausvastuun edellytyksenä olisi se, että luotonantaja huolehtii takauksen kohteena olevasta lainasta ehdotetun lain, hyvän luotonmyöntötavan ja hyvän pankkitavan mukaisesti. Säännös vastaisi voimassa olevan takauslain 10 §:ää muutamin täsmennyksin. Säännökseen lisättäisiin hyvä luotonmyöntötapa.

Lain noudattamiseen sisältyy myös lain nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattaminen, joten niitä ei erikseen mainittaisi.

Pykälän 2 momentin mukaan luotonantaja olisi edelleen velvollinen valvomaan valtion etua valtiontakauksen aikana, kun asuntolainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi. Säännöksen tarkoituksena on hallita valtion riskiä vakuuden realisointitilanteessa. Valtion ja luotonantajan molempien etu on, että vakuutena olevan asunnon myynnistä saadaan mahdollisimman korkea hinta.

11 §. Varojen kohdentaminen. Asunnon vapaasta myynnistä kertyneet varat olisi kohdennettava ensin myynnistä aiheutuneille kuluille, viivästyskorolle ja korolle ja viimeksi lainan pääomalle. Myynnistä aiheutuvilla kuluissa tarkoitetaan ainoastaan vakuuden realisoinnista aiheutuvia kuluja, ei luotonantajan omia, kuten korkosuojauksen purkamisesta aiheutuvia kuluja, jotka eivät kuulu valtion takausvastuun piiriin. Jos vakuus myydään ulosottomenettelyssä, sovelletaan ulosottoaaren (705/2007) säännöksiä myynnistä saatujen varojen kohdentamisesta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteesta, jossa lainansaajalla olisi sekä valtiontakauslainaa että muuta asuntolainaa. Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtion takaama laina, vakuutena olevan omaisuuden myynnistä saatava tuotto olisi käytettävä ensisijaisesti kattamaan takauslainan osuus lainoista. Tästä olisi otettava merkintä lainasopimukseen. Säännös vastaisi voimassa olevan takauslain 10 §:n 3 momenttia.

12 §. Takauskorvauksen hakeminen ja maksaminen. Pykälässä täsmennettäisiin takauskorvauksen hakemiseen ja maksamiseen liittyvää menettelyä. Voimassa olevassa laissa säädetyin sijaan maksaminen ja hakeminen sidottaisiin takauksen erääntymiseen, ei lopulliseen menetykseen.

Pykälän 1 momentin mukaan Valtiokonttori maksaisi takauskorvauksen valtion varoista luotonantajan hakemuksesta. Pykälän 2 momentin mukaan hakemus olisi tehtävä kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä. Jos takauskorvausta haettaisiin myöhemmin kuin kolmen kuukauden kuluessa takauksen erääntymisestä, viivästyskorkoa ei maksettaisi kolmen kuukauden aikarajan umpeuduttua ennen takauskorvaushakemuksen vireilletuloa. Tarkoitus on kannustaa luottolaitoksia hakemaan takauskorvauksia viipymättä ja ehkäistä tilanteita, joissa viivästyskorkoa ehtii kertyä pitkältä ajalta sen vuoksi, ettei takauskorvausta ole haettu.

Pykälän 3 momentin mukaan, jos luotonantaja saisi takauskorvauksen maksamisen jälkeen perityksi lainansaajalta kertymättä jääneitä lyhennyksiä ja korkoja, sen tulisi tilittää takauskorvausta vastaava osuus valtiolle. Tilittämisvelvollisuus koskee maksettua takauskorvausta kokonaisuudessaan eli myös korkoja ja viivästyskorkoja.

Pykälän 4 momentin mukaan Valtiokonttori voisi päättää jättää suorittamatta takauskorvauksen luotonantajalle tai alentaa hyvityksen määrää, jos luotonantaja olisi 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. Säännös sisältäisi täsmennyksiä voimassa olevan takauslain 11 §:n 3 momentin vastaavaan säännökseen. Edellytyksenä olisi, että kyseessä on luotonantajan olennainen laiminlyönti tai muu moitittava menettely. Vähäisestä poikkeamasta, kuten enimmäislaina-ajan vähäisestä ylittämisestä takauskorvausta ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista jättää maksamatta. Säännökseen lisättäisiin viittaus hyvän pankkitavan lisäksi hyvään luotonantotapaan. Valtion edun loukkaaminen ei enää olisi takauskorvauksen maksamatta jättämisen peruste, koska sen arviointi ja osoittaminen voi olla käytännössä

vaikeaa. Sen sijaan luotonantajan menettelyn tulisi lisätä valtion takauskorvausriskiä. Esimerkiksi lainansaaajalle myönnetty yleispanntaus kaikkien velkojen vakuudeksi olisi säännöksessä tarkoitettu olennainen laiminlyönti. Korvaus voitaisiin siten jättää maksamatta tai sitä voidaan alentaa myös silloin, kun valtion etua ei ole vielä loukattu tai sitä ei voida osoittaa, mutta luotonantajan toiminta on ollut olennaisesti lain vastaista ja lisännyt valtion takauskorvausriskiä.

13 §. Takautumisoikeus. Valtiokonttorilla olisi oikeus periä lainansaaajalta valtioneuvoston perusteella luotonantajalle suoritettu korvaus sekä tälle takautumissaatavalle viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitettua korkokannan mukaan korvauksen suorittamisesta lukien. Valtion takautumisoikeudesta olisi tehtävä merkintä lainasopimukseen.

Pykälän 2 momentin mukaan Valtiokonttori voisi lainansaaajan hakemuksesta päättää, että 1 momentissa tarkoitettu korvaus lainansaaajalta jätetään perimättä, jos lainansaaajan ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista terveydentilan, työkyvyttömyyden, työttömyyden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi. Muu näihin verrattava syy voisi olla esimerkiksi voimassa olevassa laissa mainittu elatusvelvollisuus. Säännöksen tarkoituksena on, että valtio ei peri takaisin takauskorvausta silloin, kun se olisi lainansaaajan tilanteessa kohtuutonta. Lisäksi takaisinperintä voi olla tuloksetonta ja perittävään määrään nähden epätarkoituksenmukaista, kun otetaan huomioon takaisinperintään liittyvä hallinnollisen työn määrä ja muut kustannukset.

14 §. Laina-aika ja lyhennysvapaat. Valtioneuvostonlainan laina-aika olisi lainan myöntöhetkellä enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Myöhemmin lyhennysvapaista tai esimerkiksi lainan lyhennystavasta johtuvat laina-ajan muutokset olisivat mahdollista.

Lainansaaaja voisi halutessaan valita lyhennystavaksi tasaerän, vaikka tarvittava laina-aika olisi lainaa myönnettäessä pisin mahdollinen eli 25 vuotta. Tasaerälainassa kuukausierä sisältää sekä lainapääoman lyhennyksen että korkokulut ja pysyy koko laina-ajan samana. Jos korot nousevat, laina-aika pitenee. Ehdotettu muutos ei vaikuttaisi jo myönnettyjen ja nostettujen lainojen laina-aikaan.

Luotonantaja voisi laina-aikana lainansaaajan pyynnöstä myöntää yhteensä enintään neljä vuotta lyhennysvapaata. Luottolaitoksella on harkintavaltaa sen osalta, myönnetäänkö asiakkaalle lyhennysvapaata ja velvollisuus menetellä vastuullisesti maksuviivästystilanteissa. Tämä korostuu erityisesti laina-ajan alkuvaiheessa, kun lainapääoma ja lainasta maksettavat korot ovat suurimmillaan. Jos lainansaaaja hyödyntää lainan alkuvaiheessa kaikki lyhennysvapaat, uutta jouston varaa ei myöhemmin ole. Yhtäjaksoisen lyhennysvapaan kesto rajattaisiin tästä syystä kahteen vuoteen.

Käytännössä lyhennysvapailta voitaisiin jatkaa laina-aikaa aina 29 vuoteen. Tämän lisäksi laina-aika voi pidentyä vielä johtuen lyhennystavan (tasaerälaina) vaikutuksesta. Takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain 15 §:n mukaan takaajan vastuu velkojaa kohtaan lakkaa, kun päävelka on suoritettu tai kun se on muuten lakannut. Valtioneuvostonlaina olisi siten voimassa koko sen ajan, kun lainapääomaa on jäljellä.

Pykälän 3 momentin mukaan, jos laina siirretään toiseen luottolaitokseen, enimmäislaina-aika laskettaisiin edelleen alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta. Mahdolliset myönnetty lyhennysvapaat ja muut aiemmin laina-aikaan vaikuttaneet muutokset otettaisiin huomioon samaan tapaan kuin, jos lainaa ei olisi siirretty.

15 §. Valtiontakausten enimmäismäärä. Ehdotetun lain ja asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaiset valtiontakaukset eivät saisi ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää. Valtion talousarvioon otetulla takausvastuiden enimmäismäärällä voitaisiin siten edelleen säännellä takausvastuiden määrää. Ympäristöministeriö päättäisi valtiontakausten enimmäismäärän jakautumisesta luotonantajien kesken Valtiokonttorin esityksestä. Säännös vastaisi voimassa olevan takauslain 18 §:ää teknisin muutoksin.

16 §. Valtiokonttorin tehtävät. Valtiokonttorin tehtävänä olisi ehdotetussa laissa tarkoitettua asuntolainan valtiontakausta koskeva neuvonta ja ohjaus sekä niihin liittyvän tiedon tilastojen laatiminen ja julkaisu. Säännöksen tarkoituksena on kirjata lakiin Valtiokonttorin vakiintuneesti hoitamat tehtävät. Valtiokonttorin tehtävistä säädetään lisäksi Valtiokonttorista annetussa laissa.

Asuntolainojen valtiontakauksia koskeva tilastointi tehdään perustuen luottolaitoksilta saatuihin tietoihin ja tietoihin, joita Valtiokonttori saa valtiontakausten hallinnointiin ja valvontaan liittyvien tehtäviensä yhteydessä. Valtiokonttori käsittelee tilastojen laatimisen yhteydessä lainansaajien henkilötietoja. Henkilötietojen käsittelyn oikeusperusteella on yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohta eli käsittely on tarpeen yleistä etua koskevan tehtävän suorittamiseksi tai rekisterinpitäjälle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseksi. Tilastoinnin yhteydessä ei käsitellä yleisen tietosuoja-asetuksen 9 artiklassa tarkoitettuja erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja.

Henkilötietojen käsittely ei voi perustua suoraan yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 kohdan e alakohtaan. Artiklan 3 kohdan mukaisesti käsittelyn perustasta on säädettävä joko unionin oikeudessa tai jäsenvaltion lainsäädännössä. Valtiokonttorin tehtäviin liittyvästä henkilötietojen käsittelystä on siten säädettävä erikseen kansallisessa laissa. Kansallisen sääntelyliikkumavaran käyttö perustuisi yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohtaan, jonka perusteella yleisen tietosuoja-asetuksen säännöksiä voidaan mukauttaa antamalla erityisiä säännöksiä esimerkiksi käsiteltävien tietojen tyypistä ja käsittelyn käyttötarkoitussidonnaisuudesta.

Yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohta edellyttää, että jäsenvaltion lainsäädännön on täytettävä yleisen edun mukainen tavoite ja oltava oikeasuhteinen sillä tavoiteltuun oikeutettuun päämäärään nähden. Valtiontakauslainoja koskevien tilastojen laatiminen ja julkaisu palvelee lainsäädännön toimivuuden ja koko järjestelmän yhteiskunnallisen merkityksen arviointia sekä tukee valmistelua ja päätöksentekoa. Tietoja ei julkaista siten, että yksittäisten lainansaajien tai lainojen tiedot olisivat tunnistettavissa. Lakiehdotus täyttää siten yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 3 kohdan mukaiset vaatimukset sääntelyn yleisen edun mukaisuudesta ja oikeasuhtaisuudesta.

Kansallisen henkilötietojen käsittelyä koskevan sääntelyn tarpeen arvioinnissa olisi lisäksi noudatettava riskiperusteista lähestymistapaa. Esityksen lakiehdotuksiin sisältyvän sääntelyliikkumavaran käytön välttämättömyyttä ja oikeasuhteisuutta sekä sen vaikutuksia ihmisoikeuksien ja perusoikeuksien suojaan arvioidaan jaksoissa Vaikutukset perus- ja ihmisoikeuksiin sekä 12.1 Tiedonsaantioikeudet tietosuoja ja salassapito.

17 §. Valvonta. Ehdotetun lain noudattamista valvoisi Valtiokonttori. Valtiontakauslainoihin ja niiden myöntämiseen liittyvä valvonta painottuu tilanteisiin, joissa takaus on erääntynyt ja luotonantaja hakee takauskorvausta valtiontakauksen perusteella. Takauskorvausten käsittelyn yhteydessä valvotaan, että takauslaina on myönnetty ja sitä on hoidettu säännösten edellyttämällä tavalla.

Pykälän 2 momentin mukaan Valtiokonttori voisi kieltää luottolaitosta, joka rikkoo tämän lain säännöksiä, jatkamasta tällaista menettelyä tai kehottaa luottolaitosta korjaamaan menettelyään. Valtiokonttori voisi asettaa kiellon tai kehotuksen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

18 §. Lainansaajan tiedonantovelvollisuus. Lainansaajalla olisi oman valtiontakauslainansa osalta velvollisuus myötävaikuttaa omaa lainansa koskevan valvonta- tai muun asian selvittämiseen. Lainansaajan olisi pyydettyä annettava Valtiokonttorille valvonnan kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset. Tiedot voivat liittyä esimerkiksi lainansaajan antamiin tietoihin lainan myöntämisen yhteydessä tai lainan käyttöön. Valvonta-asiassa voidaan hallintolain 33 §:n mukaisesti tehdä ratkaisu myös silloin, kun lainansaaja on passiivinen eikä esimerkiksi määräaikaan mennessä toimita pyydettyjä selvityksiä lainan käytöstä.

Lähtökohtaisesti lainansaajalta pyydetäisiin tietoja vain, kun vireillä on valvonta-asia, takauskorvaushakemus tai Valtiokonttori harkitsee maksetun takauskorvauksen takaisin perimistä lainansaajalta. Näissä asioissa lainansaajalta saatavat tiedot ovat usein terveystietoja tai yksityiselämän piiriin kuuluvia tietoja, jotka ovat salassa pidettäviä jonkin julkisuuslain säännöksen perusteella. Tiedot voivat liittyä myös lainansaajan antamiin tietoihin lainan myöntämisen yhteydessä tai lainan käyttöön.

Lainansaajalta pyydetty tiedot voivat sisältää henkilötietoja ja erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja. Henkilötietojen käsittelyn oikeusperuste, kansallisen liikkumavaran käyttö ja tietojen säilytysaika vastaavat asuntosäästöjärjestelmästä annetun 1. lakiehdotuksen lainansaajan tiedonantovelvollisuutta, joka on perusteltu edellä jaksossa 7.1 Laki asuntosäästöjärjestelmästä (39 §).

19 §. Luotonantajan tiedonantovelvollisuus. Pykälässä säädettäisiin tiedoista, jotka luottolaitoksen on annettava Valtiokonttorille valtiontakauslainan myöntämisen jälkeen ja laina-aikana. Luotonantajan olisi annettava tiedot pankkisalaisuuden tai muun salassapitovelvollisuuden estämättä. Tiedot ovat tarpeellisia lainansaajan yksilöimiseksi, valtiontakauksen edellytysten tarkistamiseksi ja Valtiokonttorille kuuluvien tehtävien, neuvonnan ja ohjauksen, tilastojen laatimisen ja julkaisemisen sekä valvontatehtävän hoitamiseksi.

Valtiokonttorille annettavia tietoja lainansaajasta olisivat nimi ja henkilötunnus, joiden avulla lainansaaja yksilöidään. Tiedot lainalla ostettavasta asunnosta ja sen vakuudesta, lainasta, sen ehdoista ja laina-aikana tapahtuvista muutoksista ovat tarpeen sen arvioimiseksi, onko takauslaina myönnetty ehdotetun lain säännösten mukaisesti. Tieto lainan erääntymisestä tarvitaan esimerkiksi takauskorvaustilanteessa, jossa vaaditaan viivästyskorkoa.

Luotonantajalta saatavat tiedot sisältävät lainansaajan henkilötietoja. Luotonantajan tiedonantovelvollisuuteen sisältyvät tiedot on yksilöity, eikä niihin kuulu muiden kuin lainansaajan henkilötietoja. Henkilötietojen käsittelyn oikeusperuste, kansallisen liikkumavaran käyttö ja tietojen säilytysaika vastaavat asuntosäästöjärjestelmästä annetun 1. lakiehdotuksen luotonantajan tiedonantovelvollisuutta, joka on perusteltu edellä jaksossa 7.1 Laki asuntosäästöjärjestelmästä (40 §).

Pykälän 2 momentin mukaan luotonantajan tulisi toimittaa tiedot Valtiokonttorille käyttäen teknistä rajapintaa. Teknisen rajapinnan käyttämisen tarkoituksena on, että tiedot siirrettäisiin viipymättä ja virheettöminä. Luottolaitoksen velvollisuus antaa tiedot teknistä rajapintaa käyttäen vastaisi voimassa olevaa säännöstä sähköisen tiedonsiirtomenetelmän käytöstä.

Valtiokonttori voisi edelleen antaa tarkempia määräyksiä toimitettavasta tiedosta ja tietojen toimitustavasta. Valtiokonttorin määräyksenantovaltuus on tarpeellinen johtuen tietojen suuresta määrästä. Lisäksi tietoja toimittavat useat luottolaitokset, joilla on keskenään erilaiset tietojärjestelmät. Määräyksellä voidaan antaa tarkempia ohjeita esimerkiksi tietojen toimittamistavasta ja -muodosta (tietuekuvaus). Jos tiedot toimitettaisiin ainoastaan niiden sisältöä koskevan lain säännöksen mukaisesti vaihtelevissa muodoissa, niiden tehokas käsittely olisi käytännössä mahdotonta. Lisäksi virheiden todennäköisyys kasvaisi ja henkilötietojen suoja heikkenisi.

20 §. Salassapito. Valtiokonttorin luotonantajalta 19 §:n nojalla saamat tiedot lainansaajan valtiontakauslainasta olisivat salassa pidettäviä. Julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 23 kohdan mukaan asiakirjat, jotka sisältävät tietoja henkilön vuosituloista tai kokonaisvarallisuudesta taikka tuen tai etuuden perusteena olevista tuloista ja varallisuudesta taikka jotka muutoin kuvaavat hänen taloudellista asemaansa, ovat salassa pidettäviä. Ei kuitenkaan ole selvää, ovatko yksittäistä lainansaajaa koskevat tiedot kyseisessä julkisuuslain säännöksessä tarkoitettuja salassa pidettäviä tietoja. Sääntelyn selkeyden vuoksi sekä yksityisyyden ja henkilötietojen suojan varmistamiseksi on perusteltua säätää siitä, että yksittäistä lainansaajaa koskevat Valtiokonttorin luottolaitokselta saamat tiedot ovat salassa pidettäviä.

Yksittäistä lainaa ja sen takaisinmaksua koskevat tiedot perustuisivat luotonantajilta saatuihin tietoihin myönnettyistä valtiontakauslainoista. Joissakin tapauksissa Valtiokonttori voisi pyytää tietoja myös lainansaajalta ehdotetun lain 18 §:n nojalla. Lainansaajalta saatujen tietojen julkisuus voidaan arvioida julkisuuslain perusteella.

Salassapidosta säätämisen tarpeellisuutta ja suhdetta julkisuusperiaatteeseen, julkisuuslakiin ja pankkisalaisuuteen on arvioitu jaksossa 12 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys ja vaikutuksia yksityisyyden ja henkilötietojen suojaan jaksossa Vaikutukset perus- ja ihmisoikeuksiin.

21 §. Muutoksenhaku. Ehdotetussa laissa tarkoitettuihin Valtiokonttorin päätöksiin saisi vaatia oikaisua. Säännös vastaa voimassa olevan takauslain 16 §:ää. Oikaisuvaatimuksen etu verrattuna valitukseen on käsittelyn kesto lainansaajan ja luottolaitoksen näkökulmasta. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa.

22 §. Voimaantulo. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin lain voimaantulosta. Samalla kumottaisiin omistusasuntolainan valtiontakauksesta annettu laki. Jos voimaantulon jälkeen muualla lainsäädännössä viitattaisiin kumottuun lakiin, katsottaisiin viittauksen koskevan lakia asuntolainan valtiontakauksesta.

23 §. Siirtymäsäännös. Lain 8 §:n 2 momentissa säädettyä valtiontakauslainan siirtämisen kahden vuoden aikarajaa ei sovellettaisi niihin lainansaajiin, jotka ovat myyneet asunnon ennen ehdotetun lain voimaan tuloa.

7.3 Laki Valtiokonttorista

2 d §. Pykälän 1 momentin 1 kohdan säädösviittaus ASP-korkotukilakiin korvattaisiin viittauksella esityksessä ehdotettuun asuntosäästöjärjestelmästä annettuun lakiin. Säännökseen tehtäisiin lisäksi kielellisiä muutoksia. Tiedonsaantioikeus koskisi edelleen tietoja, joita Valtiokonttori tarvitsee korkotukilainalla rahoitetun asunnon käytön valvonta-asian käsittelyn yhteydessä, eikä muutoksella olisi vaikutusta Valtiokonttorin tiedonsaantioikeuteen.

7.4 Laki tulotietojärjestelmästä

13 §. *Tiedon käyttäjien oikeus saada tietoja tulotietojärjestelmästä.* Tulotietojärjestelmästä annetun lain (53/2018) 13 §:n 1 momentin 16 kohdan viittaus oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettuun lakiin muutettaisiin viittaukseksi ehdotettuihin asuntosäästöjärjestelmästä annettuun lakiin ja asuntolainan valtiontakauksesta annettuun lakiin. Tiedonsaantioikeus on tarpeellinen tietyissä takauskorvaustilanteissa ja liittyy Valtiokonttorin tehtävään hoitaa valtiontakausten hallinnointiin ja valvontaan liittyviä tehtäviä (laki Valtiokonttorista 2 §:n 1 mom. 1 kohta).

7.5 Laki positiivisesta luottotietorekisteristä

21 §. *Tietojen luovuttaminen luotonantajille.* Lain 3 momentin viittaus omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annettuun lakiin korvattaisiin viittauksella ehdotettuihin asuntosäästöjärjestelmästä annettuun lakiin ja asuntolainojen valtiontakauksesta annettuun lakiin.

7.6 Tuloverolaki

48 §. *Verovapaat luovutusvoitot.* Pykälän 3 momentin viittaus kumottuun asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021).

53 §. *Eräät verovapaat pääomatulot.* Pykälän 3 kohdan viittauksesta asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin poistettaisiin 48 §:ssä mainittu asumisoikeusasunnoista annetun lain säädösnumero (650/1990).

Pykälän 10 kohtaan tehtäisiin tekninen muutos. Pykälään lisättäisiin uusi 11 kohta, jonka mukaan ehdotetun asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain 5 §:ssä tarkoitettu asuntosäästötalletuksille maksettu korko tai lisäkorko ei olisi veronalaista tuloa. Säännös vastaisi nykytilaa.

7.7 Laki korkotulon lähdeverosta

4 §. *Veronalaisuutta koskevat poikkeukset.* Pykälän 4 kohtaan tehtäisiin tekninen muutos. Pykälään lisättäisiin uusi 5 kohta, jonka mukaan korkotulon lähdeveroa ei ole suoritettava asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain 5 §:ssä tarkoitettusta asuntosäästötalletuksille maksetusta korosta tai lisäkorosta. Säännös vastaisi nykytilaa.

7.8 Laki elinkeinotulon verottamisesta

6 §. Pykälän 1 momentin 6 kohdan viittaus kumottuun asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (650/1990) muutettaisiin viittaukseksi 1.1.2022 voimaan tulleeseen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (393/2021).

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Voimassa olevat ASP-asetus, ASP-korkotukiasetus ja takausmaksuasetus on annettu kumottavaksi esitettävien ASP-lain, ASP-korkotukilain ja takauslain asetuksenantovaltuuksien nojalla. Lakien kumoaminen kumoaisi myös niissä olevien asetuksenantovaltuuksien nojalla annetut asetukset. Esityksessä ehdotetaan, että osasta voimassa olevista ASP-asetuksen ja ASP-korkotukiasetuksen säännöksistä säädettäisiin asuntosäästöjärjestelmästä annetussa

valtioneuvoston asetuksessa. Myös valtioneuvoston asetuksessa. Asetusluonnokset ovat tämän esityksen liitteenä.

Esityksen 1. lakiehdotuksen 3 § sisältää asetuksenantovaltuuden, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää asuntosäästösopimuksesta ja asuntosäästötalletuksen vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta. Asetuksen 1 §:ssä säädettäisiin, että asuntosäästötilille voi tehdä kuukausittain vähintään 50 euron ja enintään 1 500 euron talletuksen. Talletusten enimmäis- ja vähimmäismäärät vastaisivat nykyisiä.

Lakiehdotuksen 5 § sisältää asetuksenantovaltuuden, jonka mukaan asuntosäästötalletukselle maksettavan koron suuruudesta ja lisäkoron vähimmäis- ja enimmäismääristä säädetään valtioneuvoston asetuksella. Lakiehdotuksen mukaan koron määrä olisi vähintään yksi prosentti ja lisäkoron tulisi olla kohtuullinen. Asetuksen 2 §:n mukaan asuntosäästötilillä oleville varoille maksettava vuotuinen korko olisi yksi prosentti vuodessa ja lisäkorko vähintään kaksi ja enintään neljä prosenttia. Koron ja lisäkoron määrät vastaisivat voimassa olevia määriä.

Lakiehdotuksen 13 § 2 momentin mukaan korkotukilainan enimmäismäärän tulee olla riittävä suhteessa asuntojen hintatasoon ja 3 momentin mukaan korkotukea maksetaan tavanomaisen korkotason selvästi ylittävältä osalta. Pykälän 4 momentti sisältää asetuksenantovaltuuden, jonka mukaan korkotukilainan enimmäismäärästä ja korkotuen määrästä säädetään valtioneuvoston asetuksella. Asetuksen 3 §:ssä säädettäisiin, että yhdelle lainansaajalle myönnettävän korkotukilainan enimmäismäärä olisi seuraava:

Asumnon sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä, euroa
Helsinki	230 000
Espoo, Kauniainen, Vantaa	185 000
Tampere, Turku	160 000
Muut kunnat	140 000

Kahdelle lainansaajalle myönnettävän korkotukilainan tai korkotukilainojen yhteenlaskettu enimmäismäärä olisi seuraava:

Asumnon sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä, euroa
Helsinki	345 000
Espoo, Kauniainen, Vantaa	277 500
Tampere, Turku	240 000
Muut kunnat	210 000

Enimmäismäärät vastaisivat nykyisiä enimmäismääriä. Asetuksen 4 §:n mukaan korkotukea maksettaisiin 70 prosenttia korkotukilainasta perittävän koron siitä osasta, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Asuntosäästämisen aloittamisen edellytyksistä, enimmäislaina-ajasta, lyhennysvapaista ja lisäkoron suorittamisesta säädettäisiin lain tasolla, sillä ne kuuluvat yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteisiin. Muut voimassa olevat säännökset asetuksissa ovat joko vanhentuneita tai muuten sellaisia, että niitä ei tälläkään hetkellä sovelleta.

Esityksen 2. lakiehdotuksen 7 §:n 1 momentin mukaan valtiontakauksesta peritään takausmaksu, joka on kohtuullinen suhteessa lainamäärään. Pykälä sisältää asetuksenantovaltuuden, jonka mukaan takausmaksun suuruudesta säädetään valtioneuvoston asetuksella. Kuten aiemmin, valtion takausvastuun perusteella maksettaviksi tulevat korvaukset olisi edelleen tarkoitus kattaa takausmaksuilla. Takausmaksun pitäisi olla riittävän suuri kattamaan valtion maksettaviksi tulevat korvaukset, mutta toisaalta se ei saisi olla niin suuri, että se nostaisi lainansaajan maksettavaksi tulevia kustannuksia niin paljon, että valtiontakauksen käyttäminen lainan vakuutena muuttuisi kannattamattomaksi. Takausmaksu vastaisi voimassa olevaa, eli takausmaksun suuruus olisi 2,5 prosenttia myönnettyyn asuntolainaan liittyvän takauksen määrästä. Asetusluonnos on tämän esityksen liitteenä.

9 Voimaantulo

Ehdotetaan, että lait tulevat voimaan 1.6.2026.

10 Toimeenpano ja seuranta

Ympäristöministeriö ja Valtiokonttori arvioivat lakien toimivuutta ja seuraavat niiden vaikutuksia asuntosäästämiseen sekä korkotukilainojen ja valtiontakauksen suosioon ja määriin sekä valtiontalouteen.

11 Suhde talousarvioesitykseen

Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi 24.6.2024, että budjetin ulkopuolinen valtion asuntorahasto lakkautetaan ja sulautetaan valtion talousarvioon vuoden 2026 alusta alkaen.

Toistaiseksi korkotukikustannukset ja takauskorvaukset maksetaan valtion asuntorahaston varoista ja takausmaksut tuloutetaan asuntorahastoon. Asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen ASP- ja valtiontakauslainoihin liittyvät tulot ja menot siirtyvät valtion talousarvioon. Asuntorahaston talousarvioon sulauttamisen edellyttämät lainsäädäntö- ja talousarviomuutokset tullaan valmistelemaan asuntorahaston lakkauttamista koskevan hallituksen esityksen ja vuoden 2026 talousarvioesityksen valmistelun yhteydessä vuoden 2025 aikana.

Lakien on tarkoitus tulla voimaan 1.6.2026 sen jälkeen, kun asuntorahasto on lakkautettu. Lakiehdotusten ei arvioida vaikuttavan valtion menoihin tai tuloihin vuonna 2026, eikä määrärahan käyttötarkoitusta ehdoteta muutettavaksi. Näin ollen esitys ei liity valtion talousarvioon.

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Asuntosäästöjärjestelmällä ja asuntolainojen valtiontakauksella toteutetaan osaltaan perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä julkisen vallan tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Ehdotettu lainsäädäntö on merkityksellistä myös perustuslain 10 §:n 1 momentin turvaamien yksityiselämän ja henkilötietojen suojan, 12 §:n § momentissa säädetyn julkisuusperiaatteen, 6 §:ssä turvatun yhdenvertaisuuden, asetuksen antamista koskevan 80 §:n sekä 15 §:ssä säädetyn omaisuudensuojan kannalta.

12.1 Tiedonsaantioikeudet, tietosuojaja ja salassapito

Ehdotetut tiedonsaantioikeuksia koskevat säännökset ovat merkityksellistä perustuslain 10 §:n 1 momentin turvaamien yksityiselämän ja henkilötietojen suojan, perustuslain 12 §:ssä säädetyn julkisuusperiaatteen sekä EU:n perusoikeuskirjan kannalta. Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. EU:n perusoikeuskirjan 7 artiklassa turvataan yksityiselämän suoja ja 8 artiklassa jokaisen oikeus henkilötietojensa suojaan. Perustuslain 12 §:n 2 momentin mukaan viranomaisen hallussa olevat asiakirjat ja muut tallenteet ovat julkisia, jollei niiden julkisuutta ole välttämättömien syiden vuoksi lailla erikseen rajoitettu.

Valtiokonttorin tiedonsaantioikeudet lainansaaajalta ja luotonantajalta

Perustuslakivaliokunta on arvioinut viranomaiselle säädettävää oikeutta saada tietoja salassapitovelvollisuuden estämättä perustuslain 10 §:n 1 momentissa säädetyn yksityiselämän ja henkilötietojen suojan kannalta ja katsonut, että jos luovutettavien tietojen tietosisällöt on pyritty luettelemaan laissa tyhjentävästi, saantioikeudet ovat voineet liittyä jonkin tarkoituksen kannalta tarpeellisiin tietoihin. Jos taas tietosisältöjä ei ole yksilöity, sääntelyyn on pitänyt sisällyttää vaatimus tietojen välttämättömyydestä jonkin tarkoituksen kannalta (mm. PeVL 89/2022 vp, kohta 12; PeVL 17/2016 vp, s. 5–6, PeVL 10/2014 vp, s. 6/II). Jos siis viranomaisen tiedonsaantioikeus ja tietojen luovuttaminen liittyvät tietoihin, joita ei ole säännöksessä yksilöity, voivat tiedonsaanti ja -luovuttaminen tapahtua vain siinä tapauksessa, että se on välttämätöntä (ks. esim. PeVL 12/2019 vp s. 2–5, PeVL 17/2016 vp, s. 5–6 ja niissä viitatu lausunnot).

Ehdotettujen lakien mukaan lainansaaajan olisi pyydetäessä annettava Valtiokonttorille valvonnan tai korkotukien ja valtioneuvoston hallinnoinnin kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset. Tiedot ovat välttämättömiä esimerkiksi lainan tai asunnon käytön valvonnan yhteydessä sekä takaukskorvaustilanteissa. Yksittäisessä tapauksessa Valtiokonttorin tehtävien kannalta välttämättömät tiedot vaihtelevat riippuen käsillä olevasta tilanteesta, joten tietosisältöjä ei ole mahdollista yksilöidä. Tästä syystä tiedonsaantioikeus on rajattu kyseisessä tapauksessa välttämättömiin tietoihin.

Lainansaaajalta saatavat tiedot voivat sisältää henkilötietoja sekä terveystietoja tai yksityiselämän piiriin kuuluvia tietoja. Asunnon käytön valvonnan yhteydessä keskeistä on, kenen käytössä korkotukilainalla rahoitettu asunto on. Lainansaaajan selvitys asiasta voi sisältää tietoja esimerkiksi lainansaaajan perhetilanteesta. Takaukskorvaustilanteessa Valtiokonttorilla on takautumisoikeus lainansaaajalta. Valtiokonttori voi kuitenkin jättää perimättä lainansaaajalta luotonantajalle maksetun takaukskorvauksen, jos lainansaaajan ei voida katsoa kohtuudella selviytyvän maksuista terveydentilan, työkyvyttömyyden, työttömyyden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi. Näissä tapauksissa lainansaaajan antamat tiedot voivat sisältää terveydentilaan liittyviä tietoja. Tiedot ovat välttämättömiä, jotta Valtiokonttori voi tehdä päätöksen korvauksen perimisestä tai perimättä jättämisestä.

Ehdotettujen lakien mukaan Valtiokonttorilla olisi oikeus saada luottolaitokselta säännöksessä yksilöidyt tiedot lainansaaajasta ja lainasta. Tiedonsaantioikeus kattaa myös salassa pidettävät tiedot. Luottolaitoksen näkökulmasta yksittäisen asuntosäästäjän ja lainansaaajan tiedot ovat pankkisalaisuuden piirissä. Pankkisalaisuudesta säädetään luottolaitoslain 15 luvun 14 §:ssä, jonka mukaan luottolaitoksen palveluksessa oleva henkilö, joka on saanut tietää luottolaitoksen asiakkaan taloudellista asemaa tai yksityisen henkilökohtaisia oloja koskevan seikan, on velvollinen pitämään sen salassa. Salassapitovelvollisuus koskee luottolaitoksen palveluksessa

olevaa henkilöä sekä henkilöä, joka suorittaa tehtävänsä luottolaitoksen toimeksiannosta. Perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön mukaisia viranomaisten tiedonsaantioikeuksia koskevia lähtökohtia voidaan soveltaa myös tietojen saamiseen ja luovuttamiseen pankkisalaisuuden estämättä (PeVL 48/2018 vp, s. 5).

Valtiokonttorilla olisi oikeus saada luottolaitokselta lainansaajan nimi, henkilötunnus, tiedot lainasta, sen ehdoista ja sen ehtoihin tehtävistä muutoksista, lainalla ostettavasta asunnosta ja sen vakuudesta, tiedot lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista, tieto lainan jakamisesta kahdeksi erilliseksi lainaksi sekä tieto asunnon luovutuksesta. Tiedot ovat tarpeellisia Valtiokonttorin tehtävien suorittamiseksi. Niitä käytetään lainansaajan yksilöimiseen, korkotuen ja valtiontakauksen edellytysten tarkistamiseen, korkohyvityksen ja takauskorvausten maksamiseen ja valvontaan. Lisäksi Valtiokonttorin tilastojen laatimiseen ja julkaisuun liittyvä tehtävä perustuu siihen, että sillä on käytössään kattavat tiedot vastaantulo-, korkotuki- ja valtiontakauslainoista. Tietojen käyttötarkoitus olisi siten yhteensopiva alkuperäisen käyttötarkoituksen kanssa (ks. esim. PeVL 23/2022 vp, kohta 20 ja siinä viitatus lausunnot).

Kansallisen sääntelyliikkumavaran käyttö

Henkilötietojen suoja tulee turvata ensisijaisesti EU:n yleisen tietosuojasetuksen ja kansallisen yleislainsäädännön nojalla. Kansallisen erityislainsäädännön säätämiseen tulee siten suhtautua pidättyvästi ja rajata sellainen vain välttämättömään yleisen tietosuojasetuksen salliman kansallisen liikkumavaran puitteissa (PeVL 14/2018 vp, s. 4–5; PeVL 28/2022 vp, kohta 3). Erityislainsäädännön tarpeellisuutta on arvioitava riskiperustaisen lähestymistavan mukaisesti kiinnittämällä huomiota tietojen käsittelyn aiheuttamiin uhkiin ja riskeihin. Mitä suurempi riski käsittelystä aiheutuu luonnollisen henkilön oikeuksille ja vapauksille, sitä perustellumpaa on yksityiskohtaisempi sääntely (PeVL 34/2024 vp, kohta 5). Tällä seikalla on erityistä merkitystä arkaluonteisten tietojen käsittelyn osalta (ks. PeVL 14/2018 vp, s. 5). Yksittäisten säännösten suhdetta yleisen tietosuojasetuksen sisältämään kansalliseen liikkumavaraan arvioidaan tarkemmin lakiehdotusten säännöskohtaisissa perusteluissa.

Perustuslakivaliokunta on todennut, että kansallisessa lainsäädännössä on arvioitava sääntelyä kiinnittämällä huomiota tietojen käsittelyn aiheuttamiin uhkiin ja riskeihin (PeVL 28/2022 vp, kohta 4). Tietojen luonne, käsiteltävien tietojen määrä ja niiden rekisteröityjen määrä, joiden tietoja käsitellään, vaikuttavat yleisen tietosuojasetuksen johdantokappaleen 75 kohdan mukaan riskin arviointiin. Valtiokonttorissa käsiteltävien tietojen määrä on merkittävä, sillä ASP-lainojen kokonaismäärä on yli 50 000 ja vuosittain uusia lainoja myönnetään 5 500–7 800 kappaletta. Koska kyse on viranomaisen tehtävistä, on niistä säädettävä laissa. Henkilötietojen käsittely painottuu korkotukilainan ensimmäisiin kymmeneen vuoteen, jolloin asunnon käyttöä valvotaan ja lainalle mahdollisesti maksetaan korkotukea. Yksittäisen kuluttajan tietoja käsitellään myös esimerkiksi takauskorvausasian yhteydessä. Lisäksi henkilötietojen käsittelyä tehdään Valtiokonttorissa tilastoinnin ja siihen liittyvän analysoinnin yhteydessä.

Asuntosäästöjärjestelmän ja asuntolainojen valtiontakauksen tarkoitus on osaltaan toteuttaa julkiselle vallalle perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädettyä tehtävää edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja asumisen omatoimisen järjestämisen tukemisesta. Ehdotettu tiedonsaantioikeuksia koskeva sääntely liittyy Valtiokonttorin korkotukien ja takauksen hallinnointi- sekä valvontatehtäviin sekä siihen, että valtion omistusasumisen tuki kohdentuu tarkoituksenmukaisella tavalla. Sääntelyn voidaan sille katsoa täyttävän vaatimuksen yleisen edun mukaisesta tavoitteesta. Järjestelmän tavoitteita ei ole mahdollista saavuttaa ilman

ehdotetusta sääntelystä johtuvia lainansaajien yksityiselämän suojaan kohdistuvia rajoituksia ja luotonantajien tiedonantovelvoitteita.

Perustuslakivaliokunta on todennut, että mitä korkeampi riski käsittelystä aiheutuu luonnollisen henkilön oikeuksille ja vapauksille, sitä perustellumpaa on yksityiskohtaisempi sääntely (PeVL 14/2018 vp, s. 5; PeVL 28/2022 vp, kohta 4). Henkilötietojen käsittelyyn liittyy riskejä tietojen määrän ja niiden käsittelyn pitkän keston vuoksi sekä liittyen siihen, että niihin sisältyvät luottotiedot voivat sisältää arkaluonteisiin tietoihin rinnastuvia, salassa pidettäviä tietoja esimerkiksi henkilön toiminnasta yksityiselämässä ja taloudellisesta asemasta. Luotonantajalta saatavia lainansaajan henkilötietoja annetaan Valtiokonttorille koko laina-ajan, mikä voi jatkossa olla lähes 30 vuotta. Luotonantajalta ja lainansaajalta saatavien henkilötietojen säilytysajan määrittämisestä on perusteltu edellä säännöskohtaisissa perusteluissa. Henkilötietojen käsittelemiseen liittyy järjestelmätekniisiä (tietojen eheys, luottamuksellisuus, täsmällisyys), henkilötietoja käsitteleviin henkilöihin liittyviä riskejä (tietojen eheys, luottamuksellisuus) sekä tietolähteisiin eli lähinnä luottolaitoksiin liittyvät riskejä (tietojen eheys, ajantasaisuus ja oikeellisuus). Henkilötietojen käsittelyyn liittyviä riskejä on mahdollista vähentää säätämällä henkilötietojen käsittelystä.

Valiokunta on antanut merkitystä luovutettavien tietojen luonteelle arkaluonteisina tietoina arvioidessaan tietojen saamista ja luovuttamista salassapitovelvollisuuden estämättä koskevan sääntelyn kattavuutta, täsmällisyyttä ja sisältöä (ks. esim. PeVL 38/2016 vp, s. 3). Osa Valtiokonttorin tiedonsaantioikeuden piiriin kuuluvista tiedoista on luottotietolain 3 §:n 1 kohdassa tarkoitettuja luottotietoja, jotka koskevat luonnollisen henkilön maksukykyä tai maksuhalukkuutta taikka jotka muulla tavalla kuvaavat henkilön kykyä vastata sitoumuksiinsa ja joita käytetään luottoa myönnettäessä tai luottoa valvottaessa. Perustuslakivaliokunta on katsonut, ettei luottotietoja sellaisenaan voida pitää yleisen tietosuoja-asetuksen 9 artiklassa tarkoitettuina erityisinä henkilötietoina, joiden käsittely on lähtökohtaisesti kielletty tai valtiosääntöisesti arkaluonteisina tietoina. Joihinkin luottotietoihin voi kuitenkin sisältyä arkaluonteisiin tietoihin rinnastuvia, salassa pidettäviä tietoja esimerkiksi henkilön toiminnasta yksityiselämässä ja taloudellisesta asemasta. Luottotietojen käsittelyyn saattaa siten perustuslakivaliokunnan mukaan liittyä erityisiä riskejä, ja tietojen käsittelyn laintasoinen yksityiskohtainen sääntely on yleisen tietosuoja-asetuksen puitteissa välttämätöntä (PeVL 8/2022 vp, kohta 7 ja PeVL 28/2022 vp, kohta 5–6).

Luottolaitokselta saatujen tietojen salassapito

Perustuslain 12 §:n 2 momentin mukaan viranomaisen hallussa olevat asiakirjat ja muut tallenteet ovat julkisia, jollei niiden julkisuutta ole välttämättömien syiden vuoksi lailla erikseen rajoitettu. Jokaisella on oikeus saada tieto julkisesta asiakirjasta ja tallenteesta. Näin ollen Valtiokonttorin luottolaitokselta saamat tiedot yksittäisesti lainansaajasta ja lainasta olisivat lähtökohtaisesti julkisia, ellei niiden salassapidosta erikseen säädetä. Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan henkilötietojen suojasta on säädettävä tarkemmin lailla.

Eduskunta on julkisuuslainsäädännön kokonaisuudistuksen yhteydessä korostanut pidättyvää suhtautumista viranomaisten tietojen salassapitoa koskevien säännösten sijoittamiseen erityislainsäädäntöön (EV 303/1998 vp, s. 1). Perustuslakivaliokunta on käytännössään kiinnittänyt huomiota perustuslain 12 §:n 2 momentissa turvatus asiakirjajulkisuuden suhteeseen yksityiselämän ja henkilötietojen suojaan. Valiokunta on katsonut, että esimerkiksi arkaluonteisten tietojen salassapitoa voidaan pitää välttämättömänä perustuslain 10 §:n 1 momentissa turvatus yksityiselämän suojaamiseksi, sillä arkaluonteisten tietojen käsittely koskettaa yksityiselämään kuuluvan henkilötietojen suojan ydintä (PeVL 39/2009 vp, s. 3,

PeVL 25/1998 vp, s. 3). Perustuslakivaliokunnan mukaan toisen perusoikeuden eli tässä tapauksessa yksityiselämän ja henkilötietojen suojan edistäminen on sellainen välttämätön syy, jonka vuoksi viranomaisen hallussa olevien asiakirjojen julkisuutta on mahdollista perustuslain 12 §:n 2 momentin nojalla lailla erikseen rajoittaa (PeVL 2/2008 vp, s. 2, PeVL 40/2005 vp, s. 2/II).

Lainansaajaa koskevien luottolaitosten antamien tietojen julkisuutta voidaan arvioida ensinnäkin julkisuuslain perusteella. Pääsääntöisesti viranomaisten asiakirjat ovat julkisia (julkisuuslaki 1 §). Julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 23 kohdan mukaan asiakirjat, jotka sisältävät tietoja henkilön vuosituloista tai kokonaisvarallisuudesta taikka tuen tai etuuden perusteena olevista tuloista ja varallisuudesta taikka jotka muutoin kuvaavat hänen taloudellista asemaansa, ovat kuitenkin salassa pidettäviä. Kohtaan ei sisälly vahinkoedellytyslauseketta, joten nämä tiedot kuuluvat ehdottoman salassapitovelvollisuuden piiriin. Lain esitöiden mukaan taloudellisella asemalla tarkoitetaan henkilön taloutta kokonaisuudessaan, esimerkiksi palkkaa päätoimesta tai kokonaisvarallisuutta koskevia tietoja. Myös henkilön maksukykyä kuvaavat tiedot voivat olla julkisuuslaissa tarkoitetulla tavalla taloudellista asemaa kuvaavia (HE 30/1998 vp, s. 97).

Yksittäiset lainansaajaa ja asuntolainaa koskevat luottolaitokselta saatavat tiedot, kuten lainan määrä, maksettu korkotuki, lainan vakuutena oleva asunto tai lainan ehdot eivät ainakaan kaikissa tapauksissa kuvaa henkilön taloudellista asemaa julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 23 kohdassa tarkoitetulla tavalla. Tiedot ovat siten lähtökohtaisesti julkisia eli jokaisella olisi oikeus saada tiedot lainansaajien lainoista. Varsinkaan ensiasunnonostajan kohdalla ei kuitenkaan ole selvää, etteivät asunto ja sen hankintaa varten nostettu laina käytännössä antaisi kuvaa lainansaajan kokonaisvarallisuudesta. Lisäksi tiedot ovat toisiinsa kytkeytyneitä siten, että esimerkiksi yksittäiselle henkilölle tietynä aikana maksetusta korkotuesta voi laskea lainan määrän. Asunto on oltava omassa käytössä, joten tiedot lainan vakuudesta paljastavat kotiosoitteen. Marginaali taas kertoo siitä, miten pankki on arvioinut asiakkaan maksukykyä eli ainakin osaa taloudellisesta asemasta.

Valtiokonttorilla ei ole kyseisten korkotuki- ja valtiontakaustietojen lisäksi muuta tietoa yksittäisen luonnollisen henkilön kokonaisvarallisuudesta tai taloudellisesta asemasta. Valtiokonttorin olisi siten yksittäisessä tapauksessa mahdotonta tehdä arvio siitä, ovatko tiedot taloudellista asemaa kuvaavina salassa pidettäviä julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 23 kohdan perusteella. Päätöstä tiedon tai asiakirjan julkisuudesta tai salassa pidosta ei siten voida tehdä soveltaen kyseistä julkisuuslain säännöstä, eikä kyseinen salausperuste näin ollen riittä turvaamaan perustuslain 10 §:ssä säädettyä yksityiselämän ja henkilötietojen suojaa.

Luottolaitosten tiedot ovat pankkisalaisuuden piirissä. Pankkisalaisuuden velvoite olla paljastamatta tietoja kohdistuu kuitenkin pankin palveluksessa olevaan, eikä itse tietoja ole säädetty nimenomaisesti salassa pidettäviksi. Näin ollen on tulkinnanvaraista, ovatko pankkisalaisuuden piirissä olevat tiedot julkisuuslain 23 §:ssä tarkoitetulla tavalla salassa pidettäviä tai merkitty salassa pidettäviksi siten, että ne olisivat yksin pankkisalaisuuden perusteella salassa pidettäviä Valtiokonttorissa.

Sääntelyn selkeyden vuoksi ja yksityisyyden ja henkilötietojen suojan varmistamiseksi on perusteltua säätää siitä, että lainansaajaa koskevat Valtiokonttorin luottolaitokselta saamat tiedot ovat salassa pidettäviä. Perustuslakivaliokunta on edellyttänyt, että erityislain salassapitosäännöksen tulee olla selkeä sisällöltään ja suhteessa julkisuuslakiin (PeVL 62/2018 vp, s. 9). Valiokunta on arvioinut tässä esityksessä ehdotettua salassapitoa lähes vastaavaa säännöstä koskien asiakkaan luottotietoja, valtiontakauksia ja lainojen määriä lausunnossaan hallituksen esityksestä laiksi maaseutuelinkeinohallinnon tietojärjestelmästä (HE 161/2007).

Perustuslakivaliokunta totesi, että ehdotettu sääntely vastasi perustuslakivaliokunnan myötävaikutuksella (PeVL 43/1998 vp, s. 5/II) säädetyn julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 23 kohdan asiasisältöä, eikä sisältänyt ongelmia perustuslain kannalta (PeVL 2/2008 vp, s. 2).

12.2 Yhdenvertaisuus ja asuntosäästämisen aloittamisen ikärajat

Perustuslain 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Vaatimus yhdenvertaisesta kohtelusta kohdistuu myös lainsäätäjään.

Esityksen 1. lakiehdotuksen 4 §:n mukaan asuntosäästäjäksi voisi 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 25 §:n 1 momentin mukaan tai muulla perusteella. Ehdotettu säännös on merkityksellinen perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuussäännöksen kannalta, koska se asettaa ihmisiä eri asemaan iän perusteella.

Perustuslain 6 §:n mukaan eri asemaan asettaminen henkilöön liittyvän syyn perusteella on mahdollista vain hyväksyttävällä perusteella. Hyväksyttävän perusteen on perustuslakivaliokunnan käytännössä edellytettävä olevan asiallisessa ja kiinteässä yhteydessä lain tarkoitukseen (PeVL 44/2010 vp, s. 5–6; PeVL 77/2022 vp, kohta 9). Asuntosäästöjärjestelmän tarkoitus on kannustaa tavoitteelliseen säästämiseen pääsääntöisesti täysi-ikäisiä, joilla oman ensimmäisen asunnon ostaminen on toiveissa lähivuosina. Järjestelmään kuuluva tuki toteutuu käytännössä vasta asunnon oston yhteydessä ja laina-aikana. Asuntosäästäminen tai asunnon ostaminen ei tavallisesti kuulu alaikäisen elämässä ajankohtaisiin asioihin. Alaikärajan poistaminen merkitsisi järjestelmän luonteen ja tavoitteen merkittävää muutosta sekä sitä, että alaikäisen sijaan säästämistä tekisivät alaikäisen aikuiset läheiset. Ikärajan asettaminen on siten luontevaa asuntosäästöjärjestelmän luonteen vuoksi.

Alaikäisiä ei ole kokonaan suljettu asuntosäästöjärjestelmän ulkopuolelle, sillä 15–17-vuotias voi ryhtyä asuntosäästäjäksi tietyin edellytyksin. Asuntosäästäjäksi ryhtyminen 15 vuotta täytäneellä edellyttää sitä, asuntosäästösopimuksessa sovitaan talletettujen varojen olevan joko omalla työllä ansaittuja tai varoja, joista hänellä on muuten oikeus määrätä. Ikäryhmään perustuva raja on esityksessä ehdotettu toteutettavaksi tavalla, joka on linjassa holhoustoimilain (25 ja 38 §) ja luottolaitoslain vajaanvaltaisia koskevan sääntelyn kanssa (15 luvun 8 §).

Alle 15-vuotiaana asuntosäästämistä ei olisi mahdollista aloittaa asuntosäästöjärjestelmän kautta, mutta säästämistä kiinnostuneen lapsen tai nuoren on mahdollista harjoitella säästämistä yhdessä huoltajansa kanssa muilla tavoin. Perustuslain 6 §:n 3 momentin vaatimus siitä, että lapsia on kohdeltava tasa-arvoisesti yksilöinä, ja heidän tulee saada vaikuttaa itseään koskeviin asioihin kehitystään vastaavasti, on mahdollista lasta koskevilla taloudellisilla asioilla toteuttaa paremmin muilla keinoilla kuin avaamalla asuntosäästötili. Alaikäisiä voidaan kannustaa säästämiseen ja kasvattaa taloudellisissa kysymyksissä ikätason ja kehityksensä mukaisesti niin, että he osaavat itse harkita asuntosäästötilin avaamista ja omistusasumista siinä vaiheessa, kun ne ovat ajankohtaisia.

12.3 Säädöstaso ja asetuksenantovaltuudet

Perustuslain 80 §:n 1 momentin mukaan lailla on säädettävä asioista, jotka perustuslain mukaan kuuluvat lain alaan. Perustuslain 80 §:n johdosta asetuksenantovaltuuksiin on

perustuslakivaliokunnan käytännössä kohdistettu vaatimuksia sääntelyn täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta (ks. esim. PeVL 38/2013 vp, s. 3–4 ja PeVL 74/2022 vp, kohta 5). Valiokunta on painottanut tämän merkitsevän sitä, että kun asetuksia voidaan antaa vain laissa säädetyn valtuuden nojalla eikä asetuksenantovaltaa voida antaa asioissa, joista perustuslain mukaan on säädettävä lailla, on lakiin otettava asetuksenantovaltuus laadittava niin, että valtuuden sisältö selvästi ilmenee laista ja että se rajataan riittävän tarkasti (PeVL 26/2017 vp, s. 26). Perustuslain 80 §:n takia on olennaista, että säänneltävästä asiasta on riittävät perussäännökset laissa ja että valtuus on syytä sijoittaa pääsääntöisesti lain asianomaisen perussäännöksen yhteyteen (ks. PeVL 10/2016 vp, s. 5 ja PeVL 49/2014 vp, s. 6).

Lakiehdotus asuntosäästöjärjestelmästä sisältää useita asetuksenantovaltuuksia. Yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista säädettäisiin lailla perustuslain 80 §:ssä edellytetyllä tavalla. Tästä syystä esimerkiksi lisäkoron suorittamisesta, enimmäislaina-ajasta ja lyhennysvapaista säädettäisiin voimassa olevasta lainsäädännöstä poiketen laissa. Joistakin asuntosäästäjän ja lainansaajan kannalta olennaisista yksityiskohdista, esimerkiksi talletuserien suuruudesta, korkotukilainan enimmäismäärästä ja korkotuen määrästä, säädettäisiin edelleen asetuksessa. Yksityiskohdat ovat sellaisia, joita voi olla tarpeen muuttaa esimerkiksi asuntojen hintojen tai yleisen korkotason muuttuessa useammin kuin niiden laissa säädettyjä perusteita.

Säädöstaso ja lakien tekninen rakenne liittyy myös lainsäädännön ymmärrettävyyteen ja selkeyteen. Perustuslakivaliokunta on edellyttänyt, että sääntelyn kohderyhmän tulee kyetä ilman vaikeuksia soveltamaan säännöksiä (ks. esim. PeVL 60/2014 vp, s. 3/I). Ehdotettuja säädöksiä sovelletaan pääosin asuntolainoja myöntävissä luottolaitoksissa. Tässä tapauksessa sääntelyn tärkein kohderyhmä on kuitenkin omistusasumista suunnittelevat ja ensiasunnon ostajat. Valiokunta on korostanut myös, että sääntelyn selkeyteen on syytä kiinnittää erityistä huomiota perusoikeuskytkentäisessä sääntelyssä, joka koskee luonnollisia henkilöitä heidän tavanomaiseen elämäänsä kuuluvissa toiminnoissa (ks. esim. PeVL 51/2016 vp, s. 5, PeVL 45/2016 vp, s. 3). Ymmärrettävyyden varmistamiseksi kaikki asuntosäästämistä ja ensiasunnon ostoon myönnettävää vastaantulolainaa ja valtioneuvoston asetuksessa.

12.4 Sopimusvapaus ja omaisuuden suoja

Esitys on valtiosääntöoikeudellisesti merkityksellinen sen kannalta, miten ehdotukset vaikuttavat tällä hetkellä voimassa oleviin sopimussuhteisiin eli asuntosäästösopimuksiin ja korkotuki- ja takauslainoihin. Ehdotettava ASP-lainsäädännön kokonaisuudistus koskisi pääsääntöisesti sekä tulevia että olemassa olevia asuntosäästösopimuksia ja vastaantulolainoja. Näin ollen sääntelyä tulee tarkastella myös sopimusvapauden ja lainsäädännön taannehtivan soveltamisen näkökulmasta. Sääntely liittyy perustuslain 15 §:ssä säädettyyn omaisuuden suojaan.

Omaisuuden perustuslainsuoja turvaa sopimussuhteiden pysyvyyttä. Kielto puuttua taannehtivasti sopimussuhteiden koskemattomuuteen ei ole perustuslakivaliokunnan käytännössä muodostunut ehdottomaksi (PeVL 37/1998 vp, s. 2, PeVL 63/2002 vp, s. 2). Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa (PeVL 48/1998 vp, s. 2, PeVL 33/2002 vp, s. 3, PeVL 21/2004 vp, s. 3/I). Perusteltujen odotusten suojaan on valiokunnan käytännössä katsottu kuuluvan oikeus luottaa sopimussuhteen kannalta olennaisia oikeuksia ja velvollisuuksia sääntelevän lainsäädännön pysyvyyteen niin, että tällaisia seikkoja ei voida säännellä tavalla, joka kohtuuttomasti heikentäisi sopimusosapuolten oikeusasemaa (PeVL 21/2004 vp, s. 3/I). Perusteltujen odotusten ja luottamuksen suojan merkityksen on katsottu korostuvan, kun kysymyksessä on lailla alun alkaen luotu erityisjärjestely (PeVL

45/2002 vp, s. 2–3). Omaisuuden perustuslainsuoja ei ole ollut esteenä sääntelyn muuttamiselle esimerkiksi silloin, kun kyse on ollut lainsäädännössä valtion rahoituksen ja tuen turvin määrätarkoitukseen luotu järjestelmä, jolle on olennaista, että sääntelyn sisältöä voidaan lailla lähtökohtaisesti myös muuttaa (PeVL 48/1998 vp, s. 2). Valiokunta on käytännössään arvioinut omaisuuden suojaan puuttuvaa sääntelyä perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten, kuten sääntelyn tarkoituksen hyväksyttävyyden ja sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta (ks. esim. PeVL 56/2005 vp, s. 2, PeVL 42/2006 vp, s. 4).

Sopimuksen lakkauttamisen salliva sääntely on perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan edellyttänyt riittävän pitkää siirtymäaikaa, jotta yrityksille jää enemmän aikaa sopeuttaa toimintaansa muuttuviin olosuhteisiin (PeVL 58/2010 vp, s. 6, PeVL 41/2010 vp, s. 5). Sääntelyn oikeasuhtaisuuden kannalta merkityksellistä on, ettei nyt ehdotetuilla muutoksilla ole vaikutusta ennen lain voimaantuloa sovittujen asuntosäästö- tai lainasopimusten pätevyyteen tai jatkumiseen sinänsä. (ks. esim. PeVL 22/2021 vp, kohta 6). Säännösten taannehtivassa soveltamisessa on kysymys asuntosäästäjän ja lainansaajan aseman suojaamistarkoituksessa toteutettavasta oikeustilan selventämisestä, jolla ei oleellisesti vaikuteta itse ASP- tai lainasopimuksen sisältöön.

Asuntosäästöpalkkiota ei siirtymäajan jälkeen maksettaisi ennen vuotta 1993 tehtyjen ASP-sopimuksen perusteella. Asuntosäästöpalkkion vähäinen euromäärä ja siirtymäaika huomioiden kyseisen lain ja asuntosäästöpalkkion maksamisen lakkauttamisen katsotaan olevan hyväksyttävä ja oikeasuhtainen. Esityksessä on myös otettu huomioon riittävä siirtymäaika, jotta luottolaitokset saavat tehtyä vaadittavat tietojärjestelmämuutokset, ja jotta nykyisiä asuntosäästäjiä ja lainansaaajia saadaan informoitua tulevista muutoksista. Asuntosäästäjän ja lainansaajan kannalta myönteiset muutokset saataisiin asiakkaan tietoon viimeistään siinä vaiheessa, kun asunnon osto tai lainaan tehtävät muutokset tulevat ajankohtaiseksi ja asiakas ottaa yhteyttä luotonantajaan tai Valtiokonttoriin. Ehdotetut muutokset eivät pääsääntöisesti ole sellaisia, että ne tulisivat sovellettaviksi ja vaikuttaisivat yksittäisen asuntosäästäjän tai lainansaajan oikeusasemaan automaattisesti ilman asuntosäästäjän tai lainansaajan tarvetta tehdä muutoksia säästämiseen tai lainaan. Pääosin ehdotetut muutokset lisäisivät asuntosäästäjän tai lainansaajan ja luottolaitoksen sopimusvapautta.

Perustuslakivaliokunnan mukaan perustuslaissa turvatuun omaisuudensuojan asianmukainen huomioon ottaminen merkitsee sitä, että velkojan aseman heikentyminen ei saa muodostua velkojan kannalta kohtuuttomaksi (PeVL 33/2002 vp, s. 2). Ehdotettu sääntely koskee suurelta osin menettelyluonteisia yksityiskohtia. Kyseessä eivät ole sellaiset kohtuuttomat lainsäädännön muutokset, joka loukkaisivat luottolaitosten perusteltujen odotusten suojaa. Ehdotettu sääntely ei myöskään käytännössä heikennä velkojan oikeusasemaa nykyiseen verrattuna. Valmistelun lähtökohtana on ollut, että uusia säännöksiä voitaisiin soveltaa mahdollisimman laajasti sekä uusiin että vanhoihin asuntosäästösopimuksiin ja vastaantulolainoihin. Ehdotettujen muutosten vaikutuksia olemassa oleviin ASP-sopimuksiin ja -lainoihin on arvioitu edellä jaksossa Vaikutukset kotitalouksien asemaan. Tavoitteen merkitys luottolaitoksille tuli esiin luottolaitosten kuulemisissa. Luottolaitokset toivoivat, että uudistettua sääntelyä sovellettaisiin johdonmukaisesti kaikkiin, eikä eri normeja sovellettaisi sen perusteella, milloin asuntosäästäminen on aloitettu tai vastaantulolaina nostettu. Nykyistä täsmällisemmän ja lainansaajan kannalta edullisemmän sääntelyn taannehtiva soveltaminen on perusteltua myös asuntosäästäjien ja lainansaajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta.

ASP-järjestelmään aiemmin tehtyjä muutoksia on sovellettu pääasiassa vain lainmuutoksen jälkeen solmittaviin ASP-sopimuksiin ja nostettaviin ASP-lainoihin. Joitakin muutoksia asuntosäästöpalkkiojärjestelmään on toteutettu siten, että muutoslain säännöksiä sovelletaan ennen niiden voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin, jos rahalaitos ja asuntosäästötallettaja niin

sopivat. Esimerkiksi ASP-lain muutokseen puolisoiden 1,5-kertaisesta lainamäärästä lisättiin eduskuntakäsittelyn yhteydessä säännös, jonka mukaan 1,5-kertaista lainamäärää sovelletaan ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin vain, jos rahalaitos ja asuntosäästötallettaja niin sopivat (YmVM 4/2022 vp). Luottolaitoksilta saatujen tietojen mukaan rajoituksella ei ole merkitystä, sillä lainasopimukseen pääseminen edellyttää joka tapauksessa lainamäärästä sopimista luottolaitoksen ja asuntosäästäjän välillä, eikä mahdollisuus 1,5-kertaiseen lainaan takaa enimmäismääräistä lainaa myöskään lakimuutoksen jälkeen tehtyihin ASP-sopimuksiin. Vaikka 1,5-kertaista enimmäismäärää sovellettaisiin suoraan kaikkiin lainansaajiin, ei luottolaitoksilla olisi velvollisuutta myöntää lainaa korotetun enimmäismäärän mukaisena.

ASP-järjestelmä on lakisääteinen järjestelmä, jossa perusteltujen odotusten ja luottamuksen suojan merkitys korostuu. Koska sopimussuhteen pysyvyys on osa perustuslain 15 §:ssä turvattua omaisuuden suojaa, on nykyisten asuntosäästäjien ja lainansaaajien kannalta pyritty varmistamaan, että ehdotettujen säännösten soveltaminen on vähintään yhtä edullista, eikä heikennä asuntosäästäjien tai lainansaaajien oikeusasemaa. Vastaavasti valmistelussa on pyritty huolehtimaan ehdotettujen muutosten hyväksyttävyydestä ja oikeasuhtaisuudesta toisen sopimuspuolen eli luottolaitoksen kannalta. Ehdotettu sääntely suojaisi nykyistä paremmin ensiasunnon ostajien asuntosäästämiseen ja asuntolainaan liittyviä perusteltuja odotuksia. Ehdotetut muutokset ovat lisäävät asuntosäästäjän ja lainansaaajan valinnanmahdollisuuksia ja helpottavat pankkien näkökulmasta lainsäädännön johdonmukaista soveltamista. Täsmällisemmät menettelyä, valvontaa ja muutoksenhakua koskevat säännökset parantaisivat osaltaan sekä ensiasunnon ostajan että luottolaitoksen asemaa. Omaisuudensuojaa turvaavan perustuslain 15 §:n ei arvioida olevan esteenä sääntelyn toteuttamiselle.

Perustuslain 19 §:n 4 momentissa on säädetty julkisen vallan tehtäväksi edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Ehdotetulla sääntelyllä on kyseiseen säännökseen kytkeytyvät hyväksyttävät perusteet.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

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:

- 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) *valtiontakauslainalla* vastaantulolainaa, johon on myönnetty valtiontakaus.

2 luku

Asuntosäästäminen

3 §

Asuntosäästämisen aloittaminen ja asuntosäästötalletukset

Asuntosäästäminen aloitetaan avaamalla asuntosäästötili ja tekemällä asuntosäästösopimus.

Asuntosäästötilille on tehtävä vähintään 20 kuukaussittaista 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.

Lainan myöntävä luottolaitos maksaa asunnon hankintaan käytettäville 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 säädetyt 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 sovittavalla väliaikaisrahoituksella. Tällöin vastaantulolainan edellytyksenä on asuntosäästötalletusten jatkaminen, kunnes 3 §:n 2 momentissa säädetyt 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 valtioneuvoston takausta, jos:

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

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 tyhjiillään tai muuten muussa kuin lainansaajan omassa vakinaisessa asuinkäytössä enintään kahden vuoden ajan.

17 §

Ilmoitus asunnon käytöstä

Jos asuntoa pidetään vuokralla, tyhjiällä tai muuten muussa kuin 16 §:n 1 momentissa tarkoitettussa 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.

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 nostojankohdasta.

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. 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 esinevakuus. 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 täytetakauksen erääntymisestä säädetään takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 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.

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 mynnistä 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 terveydentilan, työkyvyttömyyden, työttömyyden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi.

35 §

Valtioneuvoston takauksen enimmäismäärä

Tämän lain ja asuntolainan valtioneuvoston takauksesta annetun lain mukaiset valtioneuvoston takaukset eivät saa ylittää valtion talousarviossa vahvistettua enimmäismäärää.

Ympäristöministeriö päättää valtioneuvoston takauksen 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.

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

39 §

Lainansaajan tiedonantovelvollisuus

Lainansaajan on pyydettyä 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, korkohyvityksen 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. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

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

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 tarkoitettun 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.

2.

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.

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 valtioneuvoston takauksen kattamaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisista viivästyskoroista siihen asti, kun luotonantaja saa suorituksen saamisistaan.

Toissijaisen takauksen ja täytetakuksen erääntymisestä säädetään takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetussa laissa (361/1999).

6 §

Valtioneuvoston takauksen 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

Valtioneuvoston takauksesta 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 §

Valtioneuvoston takauslainan käyttö uuteen omistusasuntoon

Valtioneuvoston takauslaina voidaan käyttää seuraavan omistusasunnon hankinnan rahoittamiseen.

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

Valtioneuvoston takauslainan osuus uuden omaan käyttöön hankitun asunnon hankintahinnasta saa olla enintään 85 prosenttia. Jos valtioneuvoston takauslaina tai sen osa on myönnetty asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaisena vastaantulolainana, valtioneuvoston takauslainan osuus uuden omaan käyttöön hankitun asunnon hankintahinnasta saa olla enintään 90 prosenttia.

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.

13 §

Takautumisoikeus

Valtiokonttorilla on oikeus periä lainansaajalta valtiontakauksen 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 terveydentilan, 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.

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 valtioneuvostonlainan 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. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

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

22 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tällä lailla kumotaan omistusasuntolainojen valtiontakauksesta 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 valtiontakauslainan siirtämisen kahden vuoden aikarajaa ei sovelleta niihin, jotka ovat myyneet asunnon ennen tämän lain voimaan tuloa.

3.

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 .

4.

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 palvelussairausten 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 palvelussairausten korvaamisesta kriisinhallintatehtävissä 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), perintökaareissa (40/1965), syyttömästi vangitulle ja 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) tarkoitettujen asian ratkaisemista varten;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

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 vierasvelkapanttauksesta 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 .

6.

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:

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 ositussaantoa 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 ostoista;

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

7.

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:

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 .

8.

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 .

Helsingissä 20.2.2025

Pääministeri

Petteri Orpo

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala

3.

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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) oman asunnon hankintaan myönnettävien
lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982)
12 §:ssä säädetyn valvontatehtävän
suorittamiseksi Digi- ja väestötietovirastolta,
Maanmittauslaitokselta, Suomen
ympäristökeskukselta sekä Verohallinnolta;

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

.

4.

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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 ja tuomitulle valtion varoista vapauden menetyksen johdosta maksettavasta korvauksesta annetussa laissa (422/1974),

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 ja tuomitulle valtion varoista vapauden menetyksen johdosta maksettavasta korvauksesta annetussa laissa (422/1974),

Voimassa oleva laki

Ehdotus

maksuvapautuslaissa (529/1980), taisteluvälineiden siviilihenkilöille aiheuttamien tapaturmien korvaamisesta annetussa laissa (1213/1990), riistavahinkolaissa (105/2009), oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetussa laissa (639/1982), 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;

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

5.

Laki

positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 21 §:n muuttamisesta

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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

21 §

21 §

Tietojen luovuttaminen luotonantajille

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 omistusasuntolainojen valtiontakauksesta

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 (*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

annetussa laissa (204/1996) tarkoitetun korvauksen hakemisen yhteydessä sekä takaajalle ja pantinantajalle, jos kyse on takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain (361/1999) 12 ja 14 §:ssä säädetyn tiedonantovelvollisuuden toteuttamisesta tai jos luonnollinen henkilö on antanut suostumuksen tietojen luovuttamiselle takaajalle tai pantinantajalle.

/) ja asuntolainan valtiontakauksesta annetussa laissa (/) tarkoitetun korvauksen hakemisen yhteydessä sekä takaajalle ja pantinantajalle, jos kyse on takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 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

6.

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

48 §

48 §

Verovapaat luovutusvoitot

Verovapaat luovutusvoitot

Oman asunnon luovutusvoittoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) tarkoitetun asumisoikeuden luovutukseen. Omistusaikaan rinnastetaan tällöin asumisoikeussopimuksen voimassaoloaika. Luovutettaessa osituksessa saatua omaisuutta oman asunnon myyntivoiton verovapauden edellyttämä omistusaika lasketaan ositussaantoa edeltäneestä saannosta ja asumisaika siitä, kun

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 ositussaantoa edeltäneestä saannosta ja asumisaika siitä, kun

Voimassa oleva laki

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 (650/90) 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 ostoista.

Ehdotus

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 ostoista;

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

7.

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 §

4 §

Veronalaisuutta koskevat poikkeukset

Veronalaisuutta koskevat poikkeukset

Korkotulon lähdeveroa ei ole suoritettava:

Korkotulon lähdeveroa ei ole suoritettava:

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

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

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

8.

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

6 §

Veronalaista tuloa eivät ole:

Veronalaista tuloa eivät ole:

6) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettu asumisoikeusmaksu;

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

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

Valtioneuvoston asetus

asuntosäästöjärjestelmästä

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain (/) nojalla:

1 §

Asuntosäästötalletuksen vähimmäis- ja enimmäissuuruus

Asuntosäästöttilille voi tehdä kuukausittain vähintään 50 euron ja enintään 1 500 euron talletuksen.

2 §

Asuntosäästötalletuksille maksettava korko ja lisäkorko

Asuntosäästöttilillä oleville varoille maksettava korko on yksi prosentti vuodessa. Lisäkorko on vähintään kaksi ja enintään neljä prosenttia.

3 §

Korkotukilainan enimmäismäärä

Yhdelle lainansaajalle myönnettävän korkotukilainan enimmäismäärä on seuraava:

Asunnon sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä, euroa
Helsinki	230 000
Espoo, Kauniainen, Vantaa	185 000
Tampere, Turku	160 000
Muu kuin edellä mainittu kunta	140 000

Kahdelle lainansaajalle myönnettävän korkotukilainan tai korkotukilainojen yhteenlaskettu enimmäismäärä on seuraava:

Asunnon sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä, euroa
Helsinki	345 000
Espoo, Kauniainen, Vantaa	277 500
Tampere, Turku	240 000
Muu kuin edellä mainittu kunta	210 000

4 §

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Valtioneuvoston asetus

asuntolainan takausmaksusta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään asuntolainan valtioneuvoston asetuksella annetun lain (/) 7 §:n nojalla:

1 §

Takausmaksu

Asuntolainan valtioneuvoston asetuksella maksettava takausmaksu on 2,5 prosenttia takauksen määrästä.

2 §

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .
