

Asia: VN/25579/2023

Luonnos hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Tampereen kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua viitekohdan mukaisesta asiasta.

Hallituksen esityksen mukaan sen pääasiallinen sisältö on ”Ehdottaa säädettäväksi laki asuntosäästöjärjestelmästä ja laki asuntolainan

valtioneuvoksesta. Asuntosäästöpalkkiolaki, laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta ja laki omistusasuntolainojen

valtioneuvoksesta kumottaisiin.

Uuteen asuntosäästöjärjestelmästä annettuun lakiin koottaisiin säännökset asuntosäästämisestä sekä asuntosäästämisestä perusteella myönnettävästä

vastaantulolainasta, korkotuesta sekä valtioneuvoksesta ensiasuntoa varten. Muiden kuin asuntosäästämisestä perusteella myönnettyjen omistusasuntolainojen

valtioneuvoksesta säädettäisiin asuntolainan valtioneuvoksesta annetussa laissa.

Tavoitteena on selkeyttää asuntosäästämistä ja ensiasunnon hankintaa sekä omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta koskevaa lainsäädäntöä sekä lisätä

järjestelmän joustavuutta ensiasunnon ostajien ja lainansaajien sekä luottolaitosten näkökulmasta. Ehdotetuilla muutoksilla parannettaisiin

ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia saada selko siitä, millaiseen tukeen he ovat oikeutettuja. Samalla epäselvät tulkintatilanteet ja Valtiokonttorin neuvontatarve vähenisivät.

Esitys liittyy pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteeseen 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.”

Kommentit keskeisiin ehdotuksiin

ASP-järjestelmää koskevien useiden lakien ja asetusten säädösten kokoaminen yhteen lakiin ja yhteen asetukseen helpottaa asuntosäästämistä harkitsevaa

ymmärtämään järjestelmän paremmin. Ymmärrettävä järjestelmä kannustaa asuntosäästämiseen. Säännösten ajantasaistaminen on tärkeää ja on perustelua,

että vanhat avio- ja perintöoikeuteen nojaavat säännökset ajantasaistetaan. Säännösten ajantasaistaminen lisää yksilöiden välistä tasa-arvoa.

Nykyisessä lainsäädännössä esiin tullut joustamattomuus vähentää epäilemättä ASP-järjestelmän kiinnostavuutta. Hallituksen ehdotus sisältää useita

kannatettavia muutosehdotuksia, kuten esimerkiksi asuntosäästötilille säästäneen mahdollisuus asuntokauppatilanteessa valita korkotukilaina vai valtiontakauslaina vai molemmat. Maksuttoman valtiontakauksen (valtiontakauksesta perittävä takausmaksu olisi 2,5 % takauksen määrästä, jos ei olisi ASP-sopimusta) saaminen myös muuhun vastaantulolainaan kuin korkotukilainaan mahdollistaisi muun maksullisen korkosuojauksen ottamisen lainaan ja lisäisi lainanottajan valintamahdollisuuksia. Asuntosäästösopimuksen siirtämiseen, yhdistämiseen ja jakamiseen esitetyt joustot ovat välttämättömiä muuttuvissa elämäntilanteissa. Lyhennysvapaiden kuukausien määrän nostaminen on tervetullut muutos.

Korkotukilainan alueellisista enimmäismääristä luopumista pidämme erittäin kaivattuna uudistuksena. Alueelliset enimmäismäärät ovat huonosti vastanneet

alueemme asuntojen hintatasoa. Alueellisista enimmäismääristä luopuminen lisää myös järjestelmään kaivattua joustoa. Asunnonvaihtotilanteet, joissa uusi asunto on eri alueella kuin vanha, helpottuvat. Esityksen mukaan enimmäismääriä voisi kuitenkin jatkossakin olla yksi tai useampia ja niistä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

Ehdotettu muutos ensimmäisen pakollisen asuntosäästötalletuksen tekemisestä asuntosäästötilin avaamisen yhteydessä lisäisi sitoutumista asuntosäästämiseen. Muutos vähimmäissäästöaikaan ja talletusten tekeminen kuukausittain neljännesvuosittain tehtävien talletusten sijaan totuttaisivat asuntosäästäjän talouden kuukausibudjettiin. Vaikutukset kotitalouksien asemaan Ehdotetun

lainsäädännön arvioidaan parantavan asuntosäästäjien ja ensiasunnon ostajien mahdollisuutta saada nykyistä paremmin selkoa asuntosäästjärjestelmästä ja siihen liittyvistä oikeuksistaan. Esityksessä todetaan,

että 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. Tärkeää on, että asuntosäästäjällä on realistinen ymmärrys siitä, mihin pankki

asuntosäästösopimuksessa lainan myöntämisen osalta sitoutuu. Tiedottamisen lainsäädännön muutoksista ja ASP-lainsäädännöstä tulee olla yhtenäistä kaikilla tiedottavilla tahoilla, ja asuntosäästäjän on pystyttävä erottamaan toisistaan järjestelmän mekanismit ja pankkien kilpailukeinot, esimerkiksi asuntosäästötilille maksettava lisäkorko.

Ehdotuksessa on kirjaus siitä, miten aiemmin tai säästöaikana omistukseen tuleva asunto vaikuttaa asuntosäästämisen aloittamiseen tai vastaantulolainan

saamiseen. Vastikkeetta, esimerkiksi perintönä, saatu asunto ei enää estäisi asuntosäästämisen aloittamista. Asuntosäästämisen tai vastaantulolainan

saamisen estäisi ainoastaan vähintään 50 prosentin vastikkeellinen saanto. Tampereen kaupunki ei vastusta tätä muutosta, mutta kehottaa arvioimaan tämän

muutoksen linjakkuutta suhteessa muihin omistusasumisen ja vuokra-asumisen tukien määriin tehtyihin vähennyksiin.

Muuta

ASP-lainsäädännön kehittämisen ohella Tampereen kaupunki pitää tärkeänä, että asumisen hintataso pysyisi ensiasunnon ostajien saavutettavissa myös

kasvukeskuksissa, ja että asumisen kustannukset eivät veisi kohtuutonta osaa asukkaan käytettävissä olevista tuloista asumismuodosta riippumatta. Puhtaasti

markkinaehtoisen omistusasuntotuotannon ja vuokra-asumisen välimaastoon tarvitaan ns. välimuotoista asuntotuotantoa asuntotarjontaa monipuolistamaan.

Tampereen kaupunki korostaa, että sekä asunnon omistamiseen että muuhun hallintamuotoon perustuvia välimuotoisen asuntotuotannon malleja tulisi kehittää valtakunnallisesti monipuolisten asumismahdollisuuksien sekä alueiden tasapainoisen kehityksen edistämiseksi.

Lisäksi Tampereen kaupunki haluaa kiinnittää huomiota seuraavaan hallituksen esitysluonnoksen ja asetustekstin väliseen ristiriitaan. Esityksestä ei selviä, kuinka korkotukilainamekanismin on tarkoitus toimia. Yhtäältä esityksessä todetaan, että ”Luotonantaja perii lainansaajalta korkotukilainan koron ja korkotuen välisen erotuksen.” ja toisaalta asetustekstissä todetaan, että ”Korkotukea maksetaan

70 prosenttia korkotukilainasta perittävän koron siltä osalta, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta.”

Tampereen kaupunki katsoo, että lakiesityksessä ei täysin onnistuta vastaamaan tavoitteeseen lisätä asuntosäästöpalkkiojärjestelmän

kannustavuutta. Esimerkiksi lainansaajan maksettavaksi jäävä omavastuukorko on edelleen korkea huomioiden asuntojen hinnat erityisesti

kasvukeskuksissa. Lisäksi ehdotettu sääntely on edelleen varsin vaikeaselkoista, mikä voi omalta osaltaan heikentää vaikutelmaa kannustavasta asuntosäästämisjärjestelmästä. Mahdollisuus liittää valtiontakaus ensiasuntolainaan ilman ASP-korkotukilainan nostamista lisää

ensiasunnon ostajan valintamahdollisuuksia.

Nyman Kirsi

Tampereen kaupunki - Apulaispormestari Jouni Markkanen