



Lausuntoyhteenveto

31.10.2024

VN/25579/2023

Luonnos hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi

Luonnos hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi oli lausuntokierroksella 19.8.2024–11.10.2024.

Lausunto pyydettiin 74 vastaanottajalta, joista 39 vastasi pyyntöön. 6 vastaanottajaa ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Lausuntopyyntö julkaistiin Lausuntopalvelussa, jossa mahdollisuus antaa lausunto oli myös niillä, joilta lausuntoa ei nimenomaisesti pyydetty. Pyydettyjen lausuntojen lisäksi saatiin 4 lausuntoa yksityishenkilöiltä. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 37.

Tähän yhteenvetoon on koottu ehdotetun lainsäädännön ja esityksen perustelujen sisällön kannalta merkityksellisimmät lausunnonantajien kommentit. Kaikki lausuntojen yksityiskohdat ja tekniset huomiot on listattu erilliseen lausuntokoosteeseen, josta käy ilmi myös, miten ehdotus tai kommentti on otettu huomioon valmistelussa.

Yleiset kommentit

Lausunnonantajat pitivät tärkeänä sitä, että ASP-järjestelmää kehitetään entistä kannustavammaksi ja joustavammaksi asuntosäästäjän ja lainansaajan kannalta ja selkeämmäksi luottolaitosten näkökulmasta.

Suomen ylioppilaskuntien liitto SYL ja Nuorisoasuntoliitto NAL kiinnittivät lausunnoissaan huomiota siihen, että opiskelijan ja nuoren toimeentuloon ja sosiaaliturvaan on kohdistunut nykyisellä vaalikaudella merkittäviä leikkauksia. Tämä tekee toimeentulosta entistäkin epävarmempaa, lisää velkaantumista ja vaikeuttaa säästämistä esimerkiksi ensiasuntoa varten. Myös Veronmaksajain Keskusliitto katsoo, että ensiasunnon ostajan asema on heikentynyt asuntomarkkinoilla.

Helsingin kaupunki, Tampereen kaupunki ja FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta muistuttivat, että ASP-järjestelmästä ja tulevista muutoksista viestiminen on tärkeää, jotta järjestelmän tunnettuus lisääntyisi, ja tieto järjestelmästä tavoittaisi eri väestöryhmiä, myös vieraskielisiä. Asuntosäästäjän on pystyttävä erottamaan toisistaan järjestelmän mekanismit ja pankkien kilpailukeinot, esimerkiksi asuntosäästötilille maksettava lisäkorko.

Finanssiala ry (FA) ja Veronmaksajain Keskusliitto ry arvioivat, että ehdotetut muutokset täyttävät niille asetetut tavoitteet vain osin, lisäävät vain vähän ASP-järjestelmän suosiota, eivätkä merkittävästi lisää tukea ensiasunnonostajille. FA esitti lukuisista muutosehdotuksista tarkentavia kommentteja ja kysymyksiä. Lisäksi FA totesi, ettei valtioneuvoston koskevan lainsäädännön jakaminen kahteen lakiin ole tarkoituksenmukaista. FA ehdotti luottolaitosten tietojärjestelmämuutoksien vuoksi voimaantulon lykkäämistä kesäkuun 2026 alkuun.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö

PL 35
00023 Valtioneuvosto

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Aleksanterinkatu 7
Helsinki

Puhelin
Telefon
Telephone

0295 16001
+358 295 16001

Faksi
Fax
Fax

09 1603 9320
+358 9 1603 9320

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

kirjaamo.ym@gov.fi

Keskeiset ehdotukset

Tiedonsaantioikeudet ja salassapito

Valtioneuvoston oikeuskansleri, Oikeusministeriö, eduskunnan oikeusasiamies ja Tietosuojavaltuutettu keskittyivät lausunnoissaan tiedonsaantioikeuksiin ja henkilötietojen suojaan. Esitysluonnoksen perustelut pidettiin pääosin asianmukaisina. Lausunnoissa kiinnitettiin kuitenkin huomiota useisiin täydennettäviin tai täsmennettäviin yksityiskohtiin vaikutustenarvioinnissa, säätämisyjärjestysperusteissa sekä säännöksissä ja niiden perusteluissa.

Asuntosäästämisen aloittamisen ikäraajat

Useiden lausunnonantajien mielestä asuntosäästämisen aloittamisen yläikäraja voitaisiin poistaa. Lisäksi vanhempien pitäisi voida säästää lapsilleen ja vaatimus alaikäisten omalla työllä ansaituista talletusvaroista poistaa. (FA, Kiinteistöliitto, RT, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen Omakotiliitto ry, yksityishenkilö)

Säästämismuodot

FA katsoi, että pankkien pitäisi itse voida päättää, millaisia säästämismuotoja ne tarjoavat asuntosäästäjille. Lapsen osakesäästötili voisi olla osa asuntosäästämistä. Helsingin kaupunki katsoi, että esitysluonnoksessa oli perusteltu riittävästi sitä, miksi osake- tai rahastosäästämistä ei ole syytä yhdistää asuntosäästöjärjestelmään. Muut lausunnonantajat eivät kommentoineet säästämismuotojen yhdistämistä.

Säästäminen kuukausittain ja ensimmäisen talletuksen pakollisuus

Säästöajan laskemista kuukausissa sekä kannatettiin (Helsingin kaupunki, FA, RT, Tampereen kaupunki, Akavan opiskelijat, SAMOK ry, Kiinteistöliitto) että pidettiin nykyistä kvartaaleittain säästämistä joustamattomampana (SYL, HYY, Allianssi, Veronmaksajain Keskusliitto ry). FA arvioi, että vanhat ASP-säästäjät saattavat jatkaa vuosineljänneksittäin säästämistä vahingossa.

Ensimmäisen talletuksen pakollisuutta kannattivat erikseen muutamat lausunnon antajat. (FA, Tampereen kaupunki, HYY)

Asuntosäästösopimuksen purkautuminen

FA:n mielestä varojen nostomahdollisuus poikkeustilanteissa olisi perusteltua sallia. Lisäksi FA toivoi täsmennyksiä siihen, mitkä ovat lainansaajan tai luotonantajan velvollisuudet ja oikeudet purkautumistilanteissa ja purkautumisen oikeusvaikutukset.

Lainan myöntäminen ja laina-aika

10 prosentin omarahoitusosuus ja lainan enimmäisosuus asunnon hinnasta

Useat lausunnonantajat olivat sitä mieltä, että omarahoitusosuus pitäisi laskea 5 % asunnon hinnasta. (FA, Suomen Vuokranantajat ry, RT, HYY, Nordea, Veronmaksajain Keskusliitto ry, SAMOK ry, Helsingin kaupunki, yksityishenkilö). SYL, NAL ja Veronmaksajain Keskusliitto ry ehdottivat lausunnoissaan omarahoituksen maltillista laskemista kasvuseuduilla. Vastaavasti lainaa ensiasuntoon pitäisi voida saada 95 % asunnon hinnasta. Toisaalta Suomen Pankki kannatti omarahoitusosuuden säilyttämistä nykyisellään.

Korkotukilainan enimmäismäärät

Korkotukilainan alueellisista enimmäismääristä luopumista kannatettiin. (Helsingin kaupunki, NAL, FA, Kiinteistöliitto, Tampereen kaupunki, Nordea, Suomen Pankki, Akavan opiskelijat) FA:n mukaan korkotukilainan enimmäismäärästä olisi perusteltua luopua kokonaan, ja Suomen vuokranantajat katsoi, että enimmäismääriä tulisi nostaa. Valtiovarainministeriö suhtautui kriittisesti enimmäismäärien yhtenäistämiseen, jos se johtaa suurempiin lainamääriin ja hintatason nousuun.

SYL ja valtionvarainministeriö katsovat, että enimmäismääriä tulisi tarkastella vuosittain asuntojen toteutuneen hintakehityksen perusteella. Osa lausunnonantajista arvioi, että yksi enimmäismäärä

olisi Helsingin hintatasoon nähden liian alhainen ja epäedullinen asunnonostajan kannalta, kun korkotuen saa pienempään osuuteen asunnosta verrattuna edullisempiin alueisiin. (NAL, Helsingin kaupunki)

Lisäkoron maksaminen

SYL ja HYY totesivat, että lisäkorkoa pitäisi joko maksaa pidemmältä ajalta tai asuntosäästäjällä tulisi olla mahdollisuus vaikuttaa siihen, miltä ajalta lisäkorkoa maksetaan. FA puolestaan on sitä mieltä, että lisäkoron maksu pitäisi alkaa kaikilla tallettamisen aloitushetkestä. Lausunnonantajat (FA, FINE, RT) esittivät huomioita myös lisäkoron maksajasta, lisäkoron maksamiseen vaadittavan lainan suuruudesta, lisäkoron kannustavuudesta ja lisäkoron maksuhetkestä rakennushankkeissa.

Lausuntopalautteen perusteella lisäkoron maksaminen nykyistä aiemmassa vaiheessa on kannatettavaa (SYL, RT, HYY, Kiinteistöliitto).

Korkotukilaina vai valtiontakauslaina vai molemmat, korkosuojaus ja lainan ehdot

Ensisijunnon ostajan mahdollisuutta valita korkotukilaina, valtiontakaus tai molemmat kannatettiin (FA, Tampereen kaupunki, Akavan opiskelijat). Lausunnonantajat tunnistivat, että samalla eri vaihtoehdot voivat olla lainanottajan kannalta vaikeasti hahmottuvia tai luottolaitosten kannalta haastavia toteuttaa. Valtiovarainministeriö suhtautui kriittisesti korkosuojaustuotteiden liittämiseen valtiontakauslainaan.

Finanssivalvonnan lausunnossa kysyttiin, miten asuntosäästäjä lainaa hakiessaan pystyy varmistumaan siitä, että hänelle tarjottu korkotukilainan korko on tosiasiallisesti edullisempi kuin hänelle muutoin myönnettävän ensiasuntolainan korko olisi. Lisäksi Fiva ja Suomen Pankki totesivat, että ASP-lainojen seurannan, analyysin ja valvonnan kannalta olisi hyödyllistä erotella ASP-lainat muista ensiasuntolainoista positiivisessa luottotietorekisterissä.

Enimmäislaina-aika ja lyhennysvapaat

Lyhennysvapaiden lisäämistä enintään neljään vuoteen kannatettiin laajasti. (Helsingin kaupunki, SYL, FA, Kiinteistöliitto, RT, Suomen Vuokranantajat ry, Allianssi, Tampereen kaupunki, Nuva ry, Suomen Pankki, Veronmaksajain Keskusliitto ry, Akavan opiskelijat, SAMOK ry, VM). Suomen Pankki huomautti, että on erityisen tärkeää varmistaa, että luotonantaja arvioi velallisen maksukyvyn huolellisesti ennen lyhennysvapaan myöntämistä.

Muutamit lausunnonantajat toivoivat, että enimmäislaina-aikaa tulisi pidentää 30 vuoteen. (FA, Suomen Vuokranantajat ry, RT, Nordea, yksityishenkilö)

Asunnon käyttö korkotukiaikana

Lausunnonantajat kannattivat muutosehdotusta siitä, ettei erityistä syytä asunnon vuokraamiseen enintään vuoden vuoden aikana korkotukiaikana edellytettäisi. (Kiinteistöliitto, RT, Suomen Vuokranantajat ry, Suomen Pankki).

Valtiontakaus

Takausmaksu

Kiinteistöliiton mukaan omistusasuntolainojen takausmaksun pitäisi olla alempi kuin nykyisin (2,5 %). Valtiovarainministeriö ehdotti takausmaksua, esimerkiksi 0,5 %, myös ensiasunnon ostajille, joille valtiontakaus on tällä hetkellä maksuton.

Takauslainan enimmäisosuus asunnon hinnasta

Valtiovarainministeriö ei kannata omistusasuntotakauslainojen enimmäismäärän korottamista 90 prosenttiin, sillä muutos lisäisi valtion takausvastuuta sekä takauskorvausriskejä.

Valtiontakauksen voimassaoloaika ja päättymisen

Valtiovarainministeriö katsoi, että valtioneuvoston voimassaololle tulisi säätää enimmäisaika ja korkotuen lakkauttamisen lisäksi tulisi ottaa huomioon myös valtion täytetäkauksen lopettaminen, mikäli asunto ei ole omassa käytössä.

Takauksen erääntyminen ja takauskorvauksen hakeminen

FA piti ehdotettua kolmen kuukauden aikarajaa takauksen erääntymisestä korvauksen vaatimiseksi hyvin tiukkana.

Valtion takausvastuu

Valtiovarainministeriö totesi, että takausvastuuta koskevan pykälän sanamuotoa olisi syytä täsmentää siten, että valtion korkoja ja viivästyskorkoja koskeva vastuu rajoittuu vain valtioneuvoston kattamaan pääomaosuuteen. VM ehdotti myös valtioneuvoston erääntymisen täsmentämistä.

Muita huomioita

FA ehdotti lausunnossaan lisäetua tilanteessa, jossa ASP-lainalla hankkii A-energialuokan kodin. FA ehdotti myös, että korkotukilainaan voisi sisällyttää energiaremontin kustannuksia.

Muutamit lausunnonantajat muistuttivat ensiasunnonostajien varainsiirtoverovapauden poistamisesta ja pitivät tärkeänä sitä, että tässä hankkeessa pyrittäisiin kompensoimaan muutoksen vaikutuksia esimerkiksi siten, että vastaantulolainaan voisi sisällyttää varainsiirtoveron määrän. (Suomen Omakotiliitto ry, RT, Kiinteistöliitto, Suomen vuokranantajat ry, Veronmaksajain keskusliitto)

Valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan esitys liittyy vuoden 2026 talousarvioon.

Lausuntopyyntön vastaanottajat ja lausunnonantajat (lihavoituna pyyntöön vastanneet)

Aalto-yliopiston ylioppilaskunta AYY

Akavan opiskelijat

Aktia Pankki Oyj

Asukasliitto ry

Danske Bank A/S, Suomen sivuliike

Digi- ja väestötietovirasto

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies

Espoon kaupunki

Finanssiala ry

Finanssivalvonta

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta

Handelsbanken

Helsingin hallinto-oikeus (ei lausuntoa)

Helsingin kaupunki

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta HYY

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Itä-Suomen aluehallintovirasto (ei lausuntoa)

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Kauniaisten kaupunki

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (ei lausuntoa)

Kuluttajaliitto ry

Lapin aluehallintovirasto

Lounais-Suomen aluehallintovirasto

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

Maanmittauslaitos

Nordea Bank Oyj

Nuorisoasuntoliitto NAL ry

oikeusministeriö

Oma Säästöpankki Oyj

opetus- ja kulttuuriministeriö (ei lausuntoa)

Oulun kaupunki

Pohjois-Suomen aluehallintovirasto

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

POP Pankki

Rakennusteollisuus RT ry

S-Pankki Oy

STTK-opiskelijat

Suomen Ammattiin Opiskelevien Liitto SAKKI ry

Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry

Suomen Hypoteekkiyhdistys

Suomen Isännöintiiliitto ry

Suomen Kiinteistöliitto ry

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry

Suomen Kuntaliitto ry

Suomen Lukiolaisten Liitto ry

Suomen nuorisoalan kattojärjestö Allianssi ry

Suomen Nuorisovaltuustojen Liitto ry

Suomen Omakotiliitto ry

Suomen opiskelijakuntien liitto SAMOK ry

Suomen Pankki

Suomen Vuokranantajat ry

Suomen ylioppilaskuntien liitto SYL ry

Säästöpankki

Tampereen kaupunki

Tampereen ylioppilaskunta TREY

Tietosuojavaltuutettu

Turun hallinto-oikeus (ei lausuntoa)

Turun kaupunki

Turun yliopiston ylioppilaskunta TYY

työ- ja elinkeinoministeriö (ei lausuntoa)

Ulosottolaitos, valtakunnanvoudin kanslia

Vaasan hallinto-oikeus

Vakuutusosakeyhtiö Garantia

Valtioneuvoston oikeuskansleri

Valtiontalouden tarkastusvirasto

valtiovarainministeriö

Vantaan kaupunki

Verohallinto

Veronmaksajain Keskusliitto ry

Yhdenvertaisuusvaltuutettu

Yksinasuvat ry

Ålandsbanken

4 yksityishenkilöä