

Asia: VN/28698/2023

## **ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korottaminen**

### **Lausunnonantajan lausunto**

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen

Valtiokonttori esittää lausuntonaan valtioneuvoston asetuksesta annettuun luonnokseen seuraavaa.

Valtiokonttori pitää asetusmuutosta tarpeellisenä ja kannatettavana. Ehdotettu ASP-korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen tulee Valtiokonttorin arvion mukaan helpottamaan ensiasunnon ostamista asetusluonnoksen tavoitteiden mukaisesti.

Valtioneuvoston enimmäismäärä

Valtiokonttori kiinnittää kuitenkin huomiota valtioneuvoston enimmäismäärään liittyviin rajoituksiin. Korkotuen lisäksi omistusasunnon hankintaa tukevan lainsäädännön keskeisenä ja merkittävänä etuna voidaan pitää omistusasuntolainojen valtioneuvoston asetuksesta annetun lain 14 §:n 3 momentin mukaista maksutonta valtioneuvoston ASP-korkotukilainalle.

Omistusasuntolainan valtioneuvoston järjestelmän tavoitteena on, että asunnon hankkiminen ei edellytä lainansaajalta huomattavan suuria omia säästöjä tai muuta varallisuutta, jota voisi käyttää asuntolainan vakuutena. Asuntosäästöpalkkiolain 5 §:n mukainen 10 prosentin omiasäästöosuus ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston asetuksesta annetun lain 5 §:n mukainen omistusasuntolainan pääomasta enintään 25 prosenttia kattava valtioneuvoston ASP-korkotukilainat ovat yhdessä mahdollistaneet sen, että asunnon ASP-korkotukilainalla hankkiva ei ole lähtökohtaisesti tarvinnut lainalleen muita vakuuksia, kuin hankittavan asunnon sekä valtioneuvoston.

Omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain 5 §:n 1 momentti rajoittaa valtion vastuun omistusasuntolainojen pääomasta aina kuitenkin enintään 60 000 euroon. Tällä rajoituksella ei ole merkitystä suurelle osalle lainansaajista, sillä kuten asetusluonnoksen perustelumuistion sivulla 2 on todettu, suurimmalla osalla ensiasunnon ostajista ei ole tarvetta nostaa enimmäismäärää ASP-korkotukilainaa.

Valtiontakauksen euromääräinen enimmäismäärä johtaa kuitenkin siihen, että valtiontakaus sekä hankittava asunto eivät kaikissa tilanteissa yhdessäkään riitä ASP-lainan vakuudeksi. Ongelma koskee tilanteita, joissa kaksi henkilöä hankkii yhteisen asunnon pääkaupunkiseudulta ja heidän molempien on tarkoitus ottaa ASP-korkotukilainaa. Tällöin he voivat saada lainaa oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain 4 §:n 2 momentin mukaisesti 50 prosenttia suurempana, kuin asetuksessa säädetty aluekohtainen enimmäismäärä on. Ehdotetut korkotukilainan enimmäismäärät huomioon ottaen yhdessä asunnon hankkivat voisivat saada mainitun säännöksen nojalla Helsingissä korkotukilainaa 345 000 euroa ja Espoossa, Kauniaisissa tai Vantaalla 277 500 euroa. Valtiontakauksen lakisääteistä enimmäismäärää 25 prosenttia käyttäen Helsingissä valtiontakauksen enimmäismäärä olisi 86 250 euroa ja Espoossa, Kauniaisissa tai Vantaalla 69 375 euroa. Koska Valtiontakauksen enimmäismäärä on kuitenkin lailla rajoitettu enintään 60 000 euroon lainan pääomasta, näillä alueilla asuntoa hankkivat tarvitsevat joko suurempia säästöjä tai lisävakuuksia, jotta he voivat hankkia asunnon, jonka hinta on lähellä ASP-korkotukilainan enimmäismäärärajaa.

Valtiontakauksen enimmäismäärästä seuraavat rajoitukset voivat johtaa siihen, että asunnon hankkijat, jotka tarvitsevat enimmäismäärän korkotukilainaa, eivät voi sitä ottaa tai vähintäänkin heidän asuntohankintansa viivästyy puuttuvien vakuuksien ja vaadittavan lisäsäästämisen vuoksi. Asetusmuutoksen yhteydessä olisikin tästä syystä hyvä selvittää myös mahdollinen tarve valtiontakauksen enimmäismäärää koskevan sääntelyn päivittämiseen.

Korkotukilainan enimmäismäärä yhteistä asuntoa hankittaessa

Edelleen Valtiokonttori kiinnittää huomiota lain tulkintaa koskevaan epäselvyyteen ASP-korkotukilainan enimmäismäärän osalta. Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain 10 a §:n 2 momentin mukaan, jos kaksi eri asunnoissa asuvaa korkotukilainan saajaa hankkii yhteisen asunnon, korkotukilainaksi yhteensä hyväksyttävän osuuden määrä ei saa ylittää 4 §:ssä säädettyä enimmäismäärää. Korkotukilainan enimmäismäärä lasketaan tällöin yhteisen asunnon hankinta-ajankohdan mukaan.

Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain 4 §:n 2 momentin mukaan korkotukilainaa voidaan myöntää asuntoa kohden enintään 50 prosenttia suurempana kuin 1 momentin nojalla annettujen säännösten mukainen enimmäismäärä olisi, jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon yhdessä joko yhteisen asuntosäästösopimuksen tai erillisten

sopimuksiensa perusteella. Korotetun enimmäislainamäärän laskentatavassa otetaan huomioon asuntosäästöpalkkiotilien säästöt yhteenlaskettuina. Kyseinen säännös on tullut voimaan 1.1.2023. Siirtymäsäännöksen mukaan ennen tämän lain voimaantuloa nostettuihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Lain 4 §:n 2 momenttia sovelletaan ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin vain, jos asuntosäästötallettaja ja rahalaitos niin sopivat.

Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain 10 a §:n 2 momentin ja 4 §:n 2 momentin tulkinta vaikuttaa johtavan sellaiseen tilanteeseen, jossa toisaalta yhteisen asunnon korkotukilainan enimmäismäärä lasketaan yhteisen asunnon hankintahetken mukaan, mutta 50 prosentin korotusta sovelletaan vain sellaisiin tilanteisiin, joissa laina on nostettu 1.1.2023 tai sen jälkeen. Näin ollen, jos laina on nostettu ennen 1.1.2023, korotettua lainamäärää ei voi saada sellaisessa tilanteessa, jossa kaksi eri asuntoihin korkotukilainaa ottanutta henkilöä myöhemmin päättäisi käyttää lainansa yhteisen asunnon hankkimiseen, vaikka muuten yhteisen lainan enimmäismäärä määritelläänkin asunnon hankintahetken mukaan.

4 §:n 2 momentin sanamuodon perusteella on kuitenkin epäselvää, koskeeko säännös ylipäätään vain sellaisia tilanteita, joissa ASP-lainaa ei ole aiemmin nostettu, vaan se käytetään heti nostohetkellä yhteisen asunnon oston, vai koskeeko se myös tilanteita, joissa kaksi erillisten kohteiden hankintaan nostettua ASP-lainaa siirrettäisiin yhteiseen asuntoon. Mikäli säännös soveltuisi myös näihin tilanteisiin, 1.1.2023 lähtien nostettujen lainojen asuntokohtainen lainan enimmäismäärä olisi siirtotilanteessa 50 prosenttia alueellista enimmäismäärää korkeampi, kun lainat siirretään yhteiseen asuntoon.

Renwall Alexandra  
Valtiokonttori