



Muistio

1.2.2024

VN/25579/2023
VN/25579/2023-YM-1

ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivat

Hallitusohjelman mukaan hallitus rakentaa yhteiskuntaa, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämellään mahdollisuus hankkia omistusasunto. Asuntorahoituksen riittävää tarjontaa edistetään ja mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen turvataan ASP-järjestelmää kehittämällä.

ASP-järjestelmän kehittämistarpeet liittyvät nimenomaan lainsäädäntöön. Samalla kun ASP-säästäminen on erittäin suosittua, sitä koskeva lainsäädäntö on vaikeaselkoinen ja osin vanhentunut. Säädösvalmisteluhankkeessa selvitetään ASP-lainsäädännön kehittämistarpeet ja valmistellaan esitys uudeksi lainsäädännöksi. ASP-järjestelmän peruselementit säilyvät ennallaan, mutta lainsäädäntö uudistuu.

Valmistelu on alkanut yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa vuoden 2023 lopussa. Säädösmuutostarpeista on kuultu myös pankkeja. Valmistelussa pohditaan laajasti tässä muistiossa listattuja muutoksia. Kaikkia ehdotuksia ei sellaisenaan toteuteta, vaan eri vaihtoehdoista 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.

Tavoitteena joustavampi ja selkeämpi lainsäädäntö

ASP-järjestelmän on tarkoitus kannustaa säästämiseen ja helpottaa ensimmäisen asunnon ostoa. Käytännössä ASP-laina on kuitenkin monin tavoin jäykempi kuin niin sanottu tavallinen asuntolaina, mikä on sekä asunnonostajan että pankin näkökulmasta ongelmallista.

Selkeämpi lainsäädäntö palvelee sekä omistusasumista harkitsevia, asuntosäästäjiä että heille asuntolainoja myöntäviä pankkeja. Tarve Valtiokonttorin ohjaukselle ja neuvonnalle vähenee. Samalla esimerkiksi tiedonsaantioikeuksia ja salassapitoa koskevia säännöksiä voidaan muuttaa vastaamaan nykyisiä vaatimuksia.

Valmistelun alustava aikataulu

Suuntaviivamuistion lausuntokierros 1.2.–1.3.2024

HE-luonnoksen lausuntokierros syksyllä 2024

Eduskuntakäsittely keväällä 2025

Säädösten voimaantulo 1.1.2026

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

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

PL 35
00023 Valtioneuvosto

Aleksanterinkatu 7
Helsinki

0295 16001
+358 295 16001

09 1603 9320
+358 9 1603 9320

kirjaamo.ym@gov.fi

ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivat

1. Yksi laki, yksi asetus, selkeä lakikieli

Osa ASP-lainsäädännöstä on 40 vuoden takaa. Lakeihin on vuosien varrella tehty lukuisia muutoksia, mutta kokonaisuutta ei ole arvioitu, eivätkä lait ole kieleltään ja lakiteknisesti nykyisten ohjeiden mukaisia. Ainakin seuraavin keinoin lainsäädäntöä voitaisiin selkeyttää:

- ASP-säännökset kootaan yhteen lakiin ja yhteen asetukseen.
- Valtiontakauksesta muuhun kuin ensiasuntoon säädettäisiin edelleen omassa laissaan.
- Lakien asetuksenantovaltuudet korjataan ajan tasalle.
- Valtiokonttorin tehtäviä ja niihin liittyviä tiedonsaantioikeuksia tarkennetaan. Arvioidaan salassapitosäännösten tarve.
- Säädetään kattavasti uuden lain soveltamisesta siirtymäsäännöksiin, ettei pankkien tarvitse ylläpitää useita päällekkäisiä järjestelmiä.

2. Asuntosäästäminen

ASP-järjestelmän keskeinen tavoite on pitkäjänteiseen säästämiseen kannustaminen. Hallitusohjelmassa on kirjaus alaikärajan poistosta. Omasäästöosuutta on toivottu laskettavan viiteen prosenttiin asunnon ostohinnasta, mikä vaikuttaisi myös vähimmäissäästöaikaan ja toisi ASP-järjestelmää lähemmäs ns. tavallista asuntolainaa. Lisäksi on ehdotettu, että ASP-säästämisen voisi yhdistää osake- tai rahastosäästämiseen. Vaihtoehtoja arvioidaan valmistelun yhteydessä, mutta tarkoituksena ei ole luopua järjestelmän perusajatuksista, joka on pitkäjänteiseen säästämiseen kannustaminen. Osa ehdotetuista muutoksista voisi myös lisätä joko asuntosäästäjän, pankin tai valtion riskiä. Seuraavat ehdotukset ja niiden vaikutukset arvioidaan tarkemmin valmistelun edetessä:

- ASP-säästämisen ikärajojen muutokset tai poistaminen
- ensimmäinen talletus pakolliseksi asuntosäästötilin avaamisen yhteydessä
- asuntosäästötilin automaattinen sulkeutuminen, jos ei ole säästetty lainkaan tiettyssä ajassa tai kun ensiasunto on ostettu
- säästäminen kuukausittain, ei vuosineljänneksittäin, kuten tällä hetkellä
- omasäästöosuuden laskeminen 10 prosentista 5 prosenttiin, lyhyemmän vähimmäissäästöajan arviointi
- vaihtoehtoisten säästämismuotojen (esim. rahasto- tai osakesäästäminen) arviointi
- asuntosäästöpalkkio

3. Lainan myöntäminen

Asunnon ostohetki ja lainan myöntäminen on asuntosäästäjän näkökulmasta ja asuntosäästöjärjestelmän kannalta keskeinen vaihe. Osa ASP-säästäjistä päätyy tällä hetkellä nostamaan tavallisen asuntolainan ASP-lainaan liittyvien rajoitusten vuoksi. Lainan alueelliset enimmäismäärät aiheuttavat tulkintakysymyksiä esimerkiksi silloin, kun ostetaan seuraava asunto eri alueelta yhdessä puolison kanssa. Enimmäislainaaika puolestaan vaikuttaa esimerkiksi siihen, millainen lyhennystapa lainaan voidaan valita. Lainan myöntämiseen liittyviä uudistustarpeita on tunnistettu ainakin nämä:

- lainan enimmäismäärien ja alueiden tarkastelu (alueiden yhdistäminen, enimmäismäärien muuttaminen, enimmäismääristä luopuminen tai asunnon hinnalle ei olisi ylärajaa, mutta vain tiettyyn määrään asti saisi korkotuen)
- korkotukilainan ja maksuttoman valtiontakauksen myöntäminen erikseen edellytysten täytyessä (lainan voisi nostaa myös tavallisena asuntolainana, johon voi saada korkosuojaan tai muun tuotteen)
- joustavampi lainan enimmäisaika (esimerkiksi 25 vuotta myöntämishetkellä)
- lisäkoron maksuajankohdan ja maksuedellytysten tarkentaminen

4. Valtiontakaus

Jos omarahoitusosuus (ks. kohta 2) oli nykyistä vähemmän, se vaikuttaisi ASP-lainaan myönnettävään maksuttomaan valtiontakaukseen. Toisaalta jos enimmäismääriä nostettaisiin järjestelmän selkeyttämiseksi, voitaisiin valtiontakauksen enimmäismäärällä hallita valtion riskejä. Takausta koskevissa säännöksissä on myös lakitekniisiä ja kielellisiä muutostarpeita:

- valtiontakauksen enimmäismäärän ja -osuuden tarkistaminen
- korkotukilainan ja maksuttoman valtiontakauksen myöntäminen erikseen edellytysten täytyessä (asuntosäästäjä voisi saada valtiontakauksen maksutta myös ilman korkotukilainaa)
- Valtiontakausta koskevat säännökset muutetaan vastaamaan muuta takauksia koskevaa lainsäädäntöä (esimerkiksi lopullisen menetyksen käsitteestä luopuminen).

5. Muutokset laina-aikana

ASP-järjestelmän käyttökelpoisuuteen vaikuttaa myös se, kuinka hyvin se vastaa ensiasunnonostajan tarpeisiin laina-aikana. Tällä hetkellä osa rajoituksista voi tulla lainansaajalle yllätyksenä tai johtaa siihen, että laina on muutettava tavalliseksi asuntolainaksi. On todennäköistä, että 25 vuoden laina-aikana ehtii tapahtua monia muutoksia, joihin ASP-järjestelmässä voisi olla nykyistä joustavimmat ja selkeämmät säännökset:

- joustavampi lainan enimmäisaika (vähäiset poikkeamiset laina-aikana mahdollisia)
- lyhennysvapaiden perusteiden ja määrän tarkastelu, useampi lyhennysvapaa mahdollinen esimerkiksi tietyn ajan jälkeen tai jos ostetaan vasta rakenteilla oleva asunto
- asunnon käyttö muuhun kuin omana asuntona sallittu lähtökohtaisesti kahden vuoden ajan, myös ilman erityistä syytä
- asunnonvaihtotilanteet ja yhteisen asunnon ostaminen ja toisaalta avoerotilanne selkeämmin säänneltyinä
- lainansaajan ilmoitus asunnon käytöstä muuna kuin omana asuntona, jolloin korkotuen maksaminen lakkaisi
- ASP-lainan siirto toiseen pankkiin ja tietojenantovelvollisuus