

Finanssiala ry

YM – Ympäristöministeriö

VN/25579/2023 - Lausunto laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi

Lakiesitysluonnos ei kaikilta osin kehitä ja vie ASP-järjestelmää eteenpäin

- Finanssiala ry (FA) kannattaa hallitusohjelman tavoitetta kehittää ASP-järjestelmää, jotta siitä tulee nykyistä joustavampi, kannustavampi ja selkeämpi, jolloin se palvelee paremmin ensiasunnon ostajien tarpeita.
- FA suhtautuu epäillen siihen, toteutuvatko esityksessä hallitusohjelmassa asetetut tavoitteet. Järjestelmän tarkoitus on tukea ensiasunnon ostamista ja säännöllistä säästämistä ensimmäiseen asuntoon. Ehdotettujen muutosten arvioidaan lisäävän vain vähän ASP-järjestelmän suosiota.
- Jotta ASP-järjestelmä palvelisi paremmin sille asetettuja tavoitteita ja turvaisi mahdollisuuden ensiasunnon hankkimiseen, FA:n mielestä omasäästöosuus tulisi yhdenmukaistaa ensiasunnon ostajien lainakaton kanssa. Lisäksi alaikäisten säästäminen ilman vaadetta siitä, että varojen tulee olla omalla työllä hankittuja tulisi sallia. Ehtoja tulisi tarkastella niin, että ne eivät olisi huonompia kuin tavallisessa lainassa. Esimerkiksi enimmäislaina-aika olisi pidennettävä 30 vuoteen ja lainan enimmäismäärä tulisi poistaa.
- ASP-lainaan ja ASP-säästämiseen liittyy paljon etuja, mutta se on tietyiltä ominaisuuksiltaan velalliselle joustamattomampi. Sen takia olisi tärkeä mahdollistaa tietyt joustot myös ASP-lainan ja tilin osalta.
- Tilisäästämisen rinnalla tulisi mahdollistaa myös muita säästämismuotoja.

FA kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen lakiesitysluonnoksesta ja toteaa lausuntonaan seuraavaa. Kommentit on ryhmitelty aiheittain. Lausunnossa käytetään rinnan ilmaisuja asuntosäästöjärjestelmä ja ASP. Lopussa on yksityiskohtaisempia kommentteja pykäläehdotuksista.

Tilin avaaminen

ASP-säästötilin avaamisen mahdollistaminen 15–17-vuotiaalle ilman vanhempien suostumusta tulee varmistaa luottolaitoslain (LLL) 15:8 §:n nojalla. Lain perusteluihin tarvitaan siis maininta, että asuntosäästösopimus on LLL 15:8:n mukainen sopimus. Ks. 3 § perustelut, joissa viitataan omatoimiseen tilin avaamiseen.

Ensimmäisen talletuksen pakollisuus ja tilin raukeaminen

Hallituksen lakiesitysluonnoksessa otetaan kantaa ensimmäisen talletuksen pakollisuuteen ASP-tiliä avattaessa. FA kannattaa ensimmäisen talletuksen pakollisuutta tässä yhteydessä. FA kannattaa lisäksi tilin automaattista sulkeutumista, mutta toteutus vaatii tarkkaa suunnittelua. Olisi mm. määriteltävä, mikä on raukeamiseen vaadittu aika, jos tilille ei ole säästetty, ja mitkä ovat raukeamisen oikeusvaikutukset. Nämä tulisi kirjata lainsäädäntöön.

Lainsäädännössä tulee ottaa huomioon, että pankilla ei välttämättä ole kaikkia tarvittavia tietoja. Esimerkiksi tilanteessa, jossa tili lopetetaan tai tilisopimus raukeaa sen vuoksi, että ensiasunto on hankittu ilman ASP-lainaa, pankilla ei ole tietoa, onko asiakas ostanut tai muuten saanut (esim. perintönä) ensiasunnon ilman lainaa.

Asuntosäästötalletusten muuttuminen kuukausittaisiksi / asiakkaan informointi

Hallituksen lakiesitysluonnoksen mukaan ehdotettujen lakimuutosten myötä säästäminen muuttuisi neljännesvuosittaisesta kuukausittaiseksi myös nykyisillä asuntosäästäjillä. Ennen muutosten voimaantuloa tehty vuosineljänneksen talletus vastaisi kolmea kuukausittaista talletusta lain voimaantulon jälkeen.

Vanhoihin sopimukseen kajoaminen on ongelmallista asiakkaiden ja pankkien näkökulmasta. Olemassa olevien sopimusten yksipuolinen muuttaminen esitetyllä tavalla voinee edellyttää lain säätämistä perustuslainsäätämisyjärjestyksessä. Asiakkaan informoimista tällaisesta lakimuutoksesta ei voi jättää pankkien vastattavaksi, eikä pankeille saa aiheutua riskiä siitä, että tiedottaminen ei tavoita asiakasta ja että tämä esittää vaateita tietämättömyydestä aiheutuneista vahingoista. Jos laki koskee takautuvasti vanhoja sopimuksia, laissa tai sen esitöissä tulisi nimenomaisesti mainita, että pankki ei ole velvollinen informoimaan asiakasta muutoksesta eikä pankki kannata riskiä asiakkaan vahingosta, joka on aiheutunut siitä, että asiakas ei ole tullut tietoiseksi muutoksesta ja sen vaikutuksista. Muutoksesta tietämätön asiakas saattaa jatkaa säännöllisiä neljännesvuositalletuksia, jolloin nämä lain voimaan tullessa tulkittaisiin asiakkaan ymmärryksen ja edun vastaisesti kuukausitalletuksiksi.

Ylipäättään lainsäädännössä pitäisi FA:n mielestä pyrkiä siihen, että sellaisten sopimus- tai laina-aikaisten muutosten seuraaminen, joissa pankki ei ole osallinen, on selkeästi todettu laissa tai sen esitöissä jäävän pankin seuranta- ja ilmoitusvelvollisuuksien ulkopuolelle.

Laina-aika ja lyhennysvapaat

Lakiesitysluonnoksen mukaan vastaantulolainan enimmäispituus olisi edelleen 25 vuotta, mutta se koskisi ainoastaan lainan myöntöhetkeä. Luonnoksen mukaan lainansaajan näkökulmasta muutos lisäisi valinnanmahdollisuuksia, sillä laina voitaisiin myöntää myös tasaerälainana. FA:n huomauttaa, että asia kaipaava täsmentämistä sekä laina-aikaa koskevan pykälän, että sen perustelujen osalta. Nykymuodossaan epäselväksi jää, voiko toteutuva laina-aika olla esimerkiksi lyhennysvapaiden vuoksi pidempi kuin 25 vuotta. Viittaus tasaerälainaan on myös puutteellinen. Eri lyhennystavoilla on useita nimiä ja tämä vaatii siksi tarkennusta.

FA pitää toivottavana, että lyhennystapa voisi jatkossa olla myös kiinteä tasaerä, jolloin koron noustessa laina-aika pitenisi, tarvittaessa yli 25 vuoden. Optimaalista olisi, jos enimmäislaina-aika määriteltäisiin suoraan 30 vuodeksi, jolloin se olisi yhdenmukainen tavallisia asuntolainoja koskevan sääntelyn kanssa. Silloin ensiasunnon ostajat eivät

olisi eriarvoisessa asemassa keskenään, käyttivät he sitten lainamuotona ASP-lainaa tai tavallista asuntolainaa. Myös valtiontakausajan tulisi yhdenmukaisuuden vuoksi olla 30 vuotta. Ensiasunnon ostajat ovat usein tulokehityksensä alkuvaiheissa, jolloin pidempi laina-aika olisi perusteltua mahdollistaen myös säästämisen lainan takaisinmaksun rinnalla.

FA pitää hyvänä lakiesitysluonnokseen sisältyvää ehdotusta lyhennysvapaiden enimmäismäärän kasvattamisesta nykyisestä kahdesta vuodesta neljään vuoteen. Nuoren/nuorehkon kuluttajan elämäntilanne saattaa vaatia pidemmän kuin kahden vuoden lyhennysvapaan, esimerkiksi perhevapaiden vuoksi. Kuten yllä todettiin, tulisi kuitenkin selvittää, miten lyhennysvapaiden myöntäminen vaikuttaa lainan kokonaispituuteen. Jos laina-aika ei voi pidentyä yli 25 vuoden, lyhennysvapaan ottaminen voi nostaa lainan kuukausittaista maksuerää asiakkaan kannalta liian suureksi.

Lainamuoto ja lainan joustavuus

Luonnoksen mukaan asuntosäästäjä voisi tulevaisuudessa saada lainan joko korkotukilainana, valtiontakauslainana tai molempina. FA:n mielestä tämä antaa ensiasunnon ostajalle nykyistä paremmat mahdollisuudet räätälöidä laina omien tarpeidensa mukaisesti. Riskinä kuitenkin on, että lainaottajan näkökulmasta ASP-järjestelmä muuttuu entistä vaikeammin hahmotettavaksi.

Omasäästöosuus ja valtiontakauksen koko

Lakiesitysluonnoksen mukaan ASP-järjestelmän vaadittu omasäästöosuus pysyy ennallaan eli 10 %:ssa asunnon hankintahinnasta. FA pitää tätä huonona ratkaisuna, sillä se heikentää ASP-järjestelmän kilpailukykyä suhteessa tavallisiin asuntolainoihin. Tämän vuoksi FA esittää, että vaadittu omasäästöosuus olisi linjassa ensiasunnon ostajan lainakaton (enimmäisluototussuhteen) kanssa eli osuus olisi 5 % nykyisen 10 % sijaan. Tämä mahdollistaisi pääsyn nopeammin kiinni omaan kotiin. Ensiasunnon ostajan lainakaton lakisääteinen perustaso on 95 %.

FA toteaa, että 10 prosentin omarahoitusosuus saattaa olla este omistusasunnon hankkimiseen joillekin ensiasunnon ostajille, erityisesti nuorille. Jää epäselväksi, millä tavalla esitetty 10 prosentin omasäästöosuus turvaa mahdollisuuden ensiasunnon hankkimiseen.

Varainsiirtoverovapauden poistaminen ensiasunnon ostajilta on heikentänyt heidän asemaansa. Omarahoitusosuuden alentaminen toisi heille nykyistä enemmän liikkumavaraa ja kompensoisi varainsiirtoverovapauden poistumisen tuomaa painetta säästösumman kerryttämiseen.

Lakiesitysluonnoksessa perustellaan omasäästöosuuden pitämistä ennallaan sillä, että sen alentaminen korostaisi ensiasunnon ostamisen helpottumista ja vähentäisi pitkäaikaisen säästämisen merkitystä. Lisäksi siinä todetaan, että suurempi lainamäärä lisäisi lainansaajan velanhoitorasitusta sekä kuukausittain että koko laina-ajalla. FA huomauttaa, että ensiasunnon ostamisen helpottaminen on tärkeä tavoite, ja 5 %:n vähimmäisomasäästöosuus tukisi edelleen pitkäjänteisen säästämisen

kulttuuria. Lisäksi ylivelkaantumista vastaan on jo olemassa toimivia mekanisme. Pankit stressitestaavat asiakkaidensa luotonhoitokyvyn Finanssivalvonnan ohjeiden mukaisesti, ja mikäli 5 %:n omarahoitusosuudella lainamäärä jää liian suureksi, on asiakkaan säästettävä enemmän.

Tällä hetkellä ASP-korkotukilainassa valtioneuvostolla voidaan nostaa vakuuksien määrä 90 %:iin ostettavan asunnon hankintahinnasta. FA ehdottaa valtioneuvoston nostoa niin, että vakuuksien määrä olisi 95 %, jolloin se olisi linjassa edellä esitetyn omasäästöosuuden alentamisen kanssa.

Valtioneuvoston käytännön haasteet

Lakiesitysluonnoksessa ehdotettu ASP-lakien yhdistäminen selkeyttää tilannetta nykyiseen verrattuna. Valtioneuvosta koskevan lainsäädännön jakaminen ehdotetulla tavalla ei kuitenkaan vaikuta FA:n mielestä yhtä tarkoituksenmukaiselta, koska valtioneuvoston käsittelystä kahdessa eri laissa aiheutuu sekä itse laissa että lain esitöissä sisällöllistä päällekkäisyyttä.

Yleisellä tasolla voi todeta, että ensiasunnonostajan valtioneuvoston käsittely asuntosäästöjärjestelmää koskevassa laissa ei tunnu täysin loogiselta, koska laki ei koske kaikkia ensiasunnonostajia.

Takauskorvauksen maksamista ja hakemista koskien FA toteaa, että 3 kuukauden aikaraja takauksen erääntymisestä korvauksen vaatimiseksi Valtiokonttorilta on hyvin tiukka aikaraja.

Korkosuojaus

FA:n mielestä lakiesitysluonnoksessa jää epäselväksi, miten pankkien omia korkosuojaustuotteita voidaan liittää ASP-lainoihin. Asuntosäästöjärjestelmää koskevan lain 14 §:n perustelutekstissä todetaan, että jos laina myönnettäisiin korkotukilainana, siihen ei olisi mahdollista yhdistää muuta korkosuojausta valtion maksaman korkotuen lisäksi. Tavalliseen asuntolainaan lainansaajan olisi luonnoksen mukaan mahdollista valita haluamansa korkosuojaus, jonka kustannuksista lainansaaja vastaisi itse. Vastaavaa rajoitusta ei ole mainittu ko. pykälässä. Epäselväksi myös jää, voisiko korkosuojauksen liittää korkotukilainaan korkotukiajan (lainanotosta ensimmäiset 10 vuotta) päätyttyä.

Ylipäätään FA ei näe perusteltuna sitä, että korkosuojauksen käyttö rajoitettaisiin vain tavalliseen asuntolainaan. Esimerkiksi korkotukilainana voisi toimia osana ASP-korkotukilainana. Korkotukin kautta voi saada turvaa korkojen nousua vastaan matalammalla korkotasolla verrattuna korkotuen maksamisen rajaan. Tämä olisi ensiasunnon ostajille hyvä lisäturva ja pienentäisi valtion takausriskiä.

FA huomauttaa, että korkotukikulujen valtio voi halutessaan porrastaa vaikkapa seuraavasti:

- 90% LTV ja nykytilanne ts. tuki 70% yli 3,8% koron
- 95% LTV ja tuki esimerkiksi 65% yli 3,8% koron.

Säästövarojen nostomahdollisuuden salliminen

Varojen nostomahdollisuus poikkeustilanteissa olisi perusteltua sallia, jottei säästäminen katkeaisi ja säästämistä tarvitsisi aloittaa alusta. Tämä lisäisi ASP-järjestelmän joustavuutta ensiasunnon ostajan näkökulmasta, joka on yksi uudistuksen keskeinen tavoite. Kyseiset poikkeustilanteet tulisi määritellä tarkasti.

Lainan enimmäismäärä

Lakiesitysluonnoksen mukaan nykyisistä korkotukilainan alueellisista enimmäismääristä luovuttaisiin. Enimmäismääriä voisi kuitenkin olla yksi tai useampia ja niistä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

FA kannattaa alueellisista enimmäismääristä luopumista. Aluejaot ovat keinotekoisia eivätkä välttämättä vastaa todellisuutta. Lisäksi ne osaltaan monimutkaistavat järjestelmää. Alueellisten enimmäismäärien ohella FA pitäisi perusteltuna luopua myös koko maan tasolla asetettavista enimmäismääristä. Pankit arvioivat joka tapauksessa lainanhakijan maksukykyä niitä sitovan sääntelyn ja Finanssivalvonnan ohjeistusten mukaisesti, minkä vuoksi erillinen lainan enimmäismäärä ei ole tarpeellinen vaan osaltaan heikentää ASP-lainan kilpailukykyä suhteessa tavallisiin asuntolainoihin.

Mikäli aluejakomahdollisuus jäisi, tulisi sääntelyn olla selkeä tilanteissa, joissa asunto myöhemmin vaihtuu. Korkotukilainan enimmäismäärän tulisi määräytyä korkotukilainan ottohetkellä eikä asunnon vaihdolla tulisi olla vaikutuksia siihen. Tämä tulee kirjata lain esitöihin tai mieluiten lakiin.

Vihreän siirtymän tukeminen & energiatehokkuus

FA nostaa esiin myös vihreän siirtymän tukemisen ja ESG-näkökulman. Voisiko lainassa olla jokin lisäetu, jos ASP-lainalla hankkii esim. A-energialuokan kodin tai rakennuttaa A-energialuokan / hiilineutraalin pientalon tms.?

Tämän lisäksi FA ehdottaa, että ASP-lainan yhteydessä voisi myös remonttilainaan saada korkotuen. Tässä tausta-ajatuksena on energiaremontointi, jossa asiakas remontoi kodistaan energiatehokkaamman.

Asuntosäästämisen suorittaminen

Lakiesitysluonnoksen mukaan säästäminen sallittaisiin jatkossa kuukausittain. FA kannattaa kvartaalittaisesta säästämisvaateesta luopumista. 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. FA huomauttaa, että muutos vaatisi vähintään 12 kuukauden siirtymäajan, sillä siirtyminen vuosineljänneksittäisestä kuukausittaiseen säästämiseen edellyttäisi mittavia muutoksia tietojärjestelmiin.

Säästämisen ikärajojen osalta FA toteaa, että ikärajat voitaisiin poistaa kokonaan, siis myös yläikäraja eikä vain alaikäraja kuten lakiesitysluonnoksessa. Tämä osaltaan tekisi kokonaisuudesta yksinkertaisemman. Ikärajat koskevat ainoastaan asuntosäästötilin avaamista. Talletuksien tekemiselle tai ensiasunnon ostamiselle ei ole säädetty yläikärajaa. ASP-järjestelmään jo aikaisemmin tehtyjen ikärajamuutosten jälkeen ASP ei ole ollut leimallisesti vain nuorille kohdistettu tuote. Ikärajat ovat toisin sanoen menettäneet alkuperäisen merkityksensä.

Alaikärajan poiston ohella tulisi FA:n mielestä poistaa myös vaatimus siitä, että alle 18-vuotiailla säästöjen on oltava omalla työllä hankittuja varoja. Tämä vaatimus on epäoikeudenmukainen ja syrjii alle 18-vuotiaita verrattuna muihin asuntosäästäjiin. Jotta järjestelmällä aidosti tuetaan ensiasunnon ostoa, olisi tärkeää, että ASP-tilille voisi säästää/tallettaa alaikäisen kohdalla myös mm. vanhemmat. ASP-tili eroaa tässä rajoituksellaan muusta lahjoittamisesta.

Mikäli vaatimusta ei poisteta, laissa olisi tarpeellista nimenomaisesti säätää, että pankilla ei ole velvollisuutta valvoa alaikäisen varojen alkuperää.

Myös lisäkoron kertymisen alkamisen ajankohta alaikäisen kohdalla pitäisi miettiä eli alkaako lisäkoron kertyminen talletuksen aloitushetkellä vai 18-vuotiaana. Säästäjien yhdenvertainen kohtelu edellyttäisi, että lisäkoron kertyminen alkaa tallettamisen aloitushetkestä.

FA suhtautuu positiivisesti rahasto- ja osakesäästämisen yhdistämiseen ASP-säästämiseen tilisäästämisen rinnalle. Piensijoittamiseen kannustava lainsäädäntö tukisi suomalaisten varallisuuden kehittymistä ja ASP:n kehittäminen tähän suuntaan voisi olla kannatettavaa, sillä se kannustaisi jatkamaan säästämistä ja sijoittamista asunnon ostamisen ohella. Se mahdollistaisi erilaisista perhetaustoista ja varallisuusasemasta lähtöisin oleville nuorille säästämisen mahdollisuudet jo aikaisessa vaiheessa taloustilanteesta riippumatta ja pitkäjänteisesti. Toisaalta tämän mahdollisuuden tulisi olla avoin kaikenikäisille ASP-säästäjille. Kukin pankki voisi itse päättää, minkälaisia säästämismuotoja se tarjoaa ASP-säästäjille.

FA esittää lisäksi, että hallitusohjelmassa esiin nostetun lapsen osakesäästötilin ja ASP-säästämisen kytkemistä toisiinsa selvitettäisiin. Näin säästötilistä voitaisiin tehdä ”kiitorata” asuntosäästämiseen ja lopulta oman asunnon hankintaan.

Valtiokonttorin ohjeistus

FA esittää huolensa siitä, että Valtiokonttorin ohjeita on valikoidusti sijoitettu lakiesitysluonnokseen. Vaikka tämä selkeyttää oikeustilaa, se tekee Valtiokonttorin ohjeista sitovampia ja pysyviä.

Esimerkiksi luonnoksen sivulla 65 todetaan valtioneuvoksesta seuraavaa: ”Valtioneuvokslainana myönnettyyn vastaantulolainaan voitaisiin liittää korkosuojaus samoilla edellytyksillä kuin tällä hetkellä omistusasunnon takauslainaan, josta maksetaan takausmaksu. Korkosuojauksesta 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 korkosuojauksekustannusten tarkoitus on varmistaa, että lainansaaja hahmottaa korkosuojauksesta tulevat kustannukset ja voi vertailla niitä valtion maksuttomaan korkokattoon ennen lainan nostamista. Valtiontakauksen ei ole tarkoitus kattaa mitään korkosuojauksesta aiheutuvia kuluja, koska maksullisessa korkosuojauksessa on kyse luottolaitoksen liiketoiminnallisesti kannattavasta tuotteesta.”

FA:n näkemyksen mukaan tällainen kanta on vinoutunut. Mahdollinen korkosuojaus vähentää asiakkaan, pankin ja takaajan riskiä. Valtion intressissä ei liene ohjata asiakasta olemaan suojautumatta korkoriskiltä tällaisilla linjauksilla. Valtio ei korkokattomaksua maksa. Kuukausimaksuisen korkokaton vaikutus valtion riskiin takaajana ei ole takausvastuun realisoituessakaan merkittävä. Toisaalta kiinteän koron käyttö on sallittua, vaikka se rinnastuu kuukausimaksuiseen korkokattoon. Edellä mainittua korkosuojausta koskevaa linjausta ei saisi sisällyttää lopulliseen hallituksen esitykseen.

Muutoksiin vaadittava aika

Jos lakiesitysluonnoksessa olevat ehdotukset toteutuvat, pankkien tietojärjestelmiin ja raportointiin on tulossa paljon muutoksia. Tästä näkökulmasta 1.1.2026 tulee nopeasti. FA toteaa, että vuoden työaika kaikkiin tarvittaviin muutoksiin, varsinkin jos lakiehdotuksen hyväksyminen viivästyisi, on varsin lyhyt. Lisäksi vuoden ensimmäinen päivä ei ole hyvä ajankohta ottaa isoja muutoksia käytäntöön. FA ehdottaakin siirtymäaikaa siten, että uusien lakien soveltaminen alkaisi 1.6.2026. Tällöin sekä tili-että lainapuolen järjestelmäuudistukset saadaan valmiiksi ajoissa.

Säädöskohtaiset ehdotukset

1. Laki asuntosäästöjärjestelmästä

5 §: Talletuksille maksettava korko ja lisäkorko

Pykälässä todetaan, että ”Lainan myöntävä luottolaitos, ellei asuntosäästösopimuksessa ole muuta sovittu, maksaa asunnon hankintaan käytettäville asuntosäästötalletuksille lisäkoron.” Esitöiden sivulla 57 todetaan, että vanhoissa sopimuksissa voi olla sovittu näin.

FA huomauttaa, että asiaa ei voi jättää ehdotetulla tavalla tulkinnanvaraiseksi eikä riideltäväksi asiakkaan ja kahden pankin kesken. Laissa on todettava selkeyden ja riitatilanteiden välttämisen takia yksiselitteisesti, että lisäkoron maksaa aina lainan myöntävä luottolaitos.

Valtiokonttori on ottanut tähän asiaan kantaa vuonna 2015 ja lisännyt omaan ohjeeseensa: ”ASP-lainan myöntävä rahalaitos maksaa tilille kertyneistä varoista lisäkoron”.

FA huomauttaa lisäksi, että takautuvan sääntelyn tulee olla selkeämpää. On ASP-säästäjien etu, että pankki osaa selkeästi kertoa olemassa oleville ASP-säästäjille mikä muuttuu ja miten. Esimerkiksi voimassa olevan sääntelyn mukaan enimmäistalletus on 36.000 euroa. HE:ssa ehdotetaan 30.000 euron enimmäistalletusrajaa. Jos ASP-säästäjä on säästänyt yli 30.000 euroa, maksetaanko lisäkorkoa myös 30.000 ylittävältä osalta nykysääntelyn mukaisesti?

8 §: Väliaikaisrahoitus

Lakiluonnoksessa todetaan, että ”väliaikaisrahoitus on muutettava tässä laissa tarkoitetuksi vastaantulolainaksi viimeistään kahden vuoden kuluessa asunnon ostosta”.

FA huomauttaa, että lakiin tulisi lisätä huomautus siitä, että em. aikarajojen noudattaminen on asiakkaan itsensä vastuulla ja että pankilla ei ole tämän aikarajan noudattamiseen liittyviä velvollisuuksia asiakkaaseen päin, esimerkiksi seuranta- tai asiakkaan informointivelvollisuutta säästämisen jatkamisaikana.

9 §: Asuntosäästösopimuksen purkautuminen

FA huomauttaa, että laissa tulisi tarkentaa purkautumisen oikeusvaikutukset, sillä pankki ei aina saa tähän liittyen tarvittavia tietoja (esim. jos asunto on hankittu toisesta pankista nostetulla lainalla).

Tulisi lisäksi tarkentaa, onko sopimuksen purkautuminen automaattinen vai vaatiiko se osapuolilta toimenpiteitä.

Lisäksi asia vaikuttaa ASP-tilin peruskorkoon (ei lisäkorkoon), sillä nykyisessä muotoilussa ei ole selvää, tuleeko pankin todeta tämä takautuvasti.

Joka tapauksessa pankilla ei tulisi tässäkään asiassa olla valvontavastuuta.

10 §: Asuntosäästötilin sulkeminen ja lisäkoron maksuajankohta

FA kiinnittää huomiota kohtaan ”Asuntosäästötili suljetaan ja lisäkorko maksetaan asunnon kaupanteon yhteydessä.”

Nykyisen 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. Lisäkoron maksuajankohta näin ollen aikaistuisi nykyisestä ja lisäkorko olisi kaikissa tapauksissa käytettävissä asunnon oston rahoittamiseen, kun se maksettaisiin asuntosäästäjälle lainan nostamisen ja kaupanteon yhteydessä.

Muutettu säännös ei ota kuitenkaan huomioon asiakkaan omakotirakennushankkeita eikä RS-kohteita – niistä ei ole mainintoja. FA toivoo, että nämäkin käyttötapaukset otettaisiin huomioon.

17 §: Asunnon käyttö; 18 §: Ilmoitus asunnon käytöstä

Lakiesitysluonnoksen mukaan 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 edellytettäisi. Jos asunto siirtyisi korkotukiaikana pysyvästi muuhun kuin lainansaajan omaan käyttöön, hän voisi ilmoittaa muutoksesta Valtiokonttorille ja pyytää Valtiokonttoria lakkauttamaan korkotuen maksamisen.

Käytännössä asiakkaalla ei ole intressiä ilmoittaa ”pysyvästä” muutoksesta. Muutoksen ”pysyvyys” on muutoinkin vaikea todentaa. Olisi selkeämpää soveltaa kaikissa tilanteissa 2 vuoden enimmäisaikaa vuokralle laittoon, minkä jälkeen korkotuen maksaminen lakkaisi.

Epäselväksi jää, jatkuuko valtioneuvoston takaus, vaikka korkotuki loppuu asunnon siirryttyä vuokrauskäyttöön.

22 §: Korkotukilainan ottaminen yksin vastattavaksi

Lakiesitysluonnoksen mukaan asuntoon jäävä lainansaaja voisi lunastaa toisen osuuden asunnosta ja ottaa lainan yksin vastattavakseen, jos hän täyttää lainan myöntämisen muut edellytykset.

FA huomauttaa, että on tarkennettava, mitä tarkoitetaan ”muilla edellytyksillä”: pankin luotonmyöntöedellytyksiä vai jotakin muuta?

29 §: Valtiontakauksen suuruus

FA:n mielestä valtioneuvoston takauksen suuruuden osalta ongelma on se, että Valtiokonttori edellyttää ohjeissaan (Ohje omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksista, VK HAL 02/2023), että valtion takaamalla omistusasuntolainalla tulee olla riittävästi turvaavaa vakuutta ja että sitä ei voida myöntää vakuusvajeella, vaan vakuusvajeellinen osuus tulee erottaa omaksi lainakseen (ks. VK HAL 02/2023, s. 12). Tämä johtaa käytännössä tilanteisiin, jossa pankin asiakas teknisesti täyttää lain vaatimukset ASP-lainan ja valtioneuvoston takauksen saamiseksi, mutta lainaa ei voida toteuttaa lakien mahdollistamalla tavalla.

Valtiokonttorin oikeus antaa ohjeessa todetun kaltaisia, lakiin kirjattua ankarampia vaatimuksia on ylipäänsä kyseenalainen. Valtiokonttorin ohjeessa viitattu ”turvaava vakuus” ei ole käsitteenä yksiselitteinen. Käsite liittyy pankkien käyttämiin vakuusarvostusprosentteihin, jotka ovat pankin sisäisiä, laskennallisia mittareita ja joissa on pankkikohtaisia eroja. Valtion takaaman lainan määrää ei ole tarkoituksenmukaista eikä oikeudenmukaista määrittellä tällaisilla epämääräisillä rajoituksilla.

Normaalin pankkikäytännön mukainen vakuuskäytäntö ja sen valvonta pitäisi olla riittävää. Tässä vaatimukset ylittävät sen.

2. Valtioneuvoston asetus asuntosäästöjärjestelmästä

5 § Lainan siirron yhteydessä uudelle luotonantajalle annettavat tiedot

Asetusluonnoksen 5 § mukaan lainan siirron yhteydessä lainan aiemmin myöntänyt luotonantaja antaa uudelle luotonantajalle seuraavat tiedot:

- 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.

Asuntosäästöjärjestelmää koskevan lakiluonnoksen 37 §:n perusteluissa vuorostaan todetaan, että jos laina siirretään toiseen luottolaitokseen, enimmäislaina-aika lasketaan edelleen alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta. Mahdolliset myönnetyt lyhennysvapaat ja muut aiemmin laina-aikaan vaikuttaneet muutokset otetaan huomioon samaan tapaan kuin, jos lainaa ei olisi siirretty.

Asetusluonnoksen 5 §:ssä ei mainita lyhennysvapaita. Jotta asiat voisivat toimia lakiesitysluonnoksessa todetulla tavalla, tulee lyhennysvapaat lisätä asetusluonnoksen 5 §:n listaukseen 7-kohdaksi.

Esityksen kohta 2.1 Ensiasunnon ostaminen ja ASP-järjestelmä

Esityksessä sanotaan seuraavasti.

Heinäkuussa 2024 ASP-tilejä oli hiukan yli 153 000, ja niille oli talletettu yhteensä 1 392 miljoonaa euroa. Yksittäisellä ASP-tilillä on siten talletettuna keskimäärin noin 900 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-tileistä ei ole lainkaan tai on hyvin vähän rahaa.

Todellisuudessa tileillä on keskimäärin n. 9000 euroa talletuksia (153 000 x 9000) on n. 1,4 miljardia euroa. Omasäästöosuuden ollessa 5 % tilin ehtoja parantamalla asuntokauppaa piristävä vaikutus voisi olla varsin merkittävä.

Kokonaisvaikutusten arviointi

Esityksen tavoitteena on selkeyttää asuntosäästämistä ja ensiasunnon hankintaa sekä omistusasuntolainojen valtioneuvoston koskevaa lainsäädäntöä sekä lisätä järjestelmän joustavuutta ensiasunnon ostajien ja lainansaajien sekä luottolaitosten näkökulmasta.

Vaikka osaa uudistuksista pidetään myönteisinä, niiden todelliset vaikutukset ensiasunnon ostajiin jäävät nähtäväksi, ja kritiikkiä voi tulla siitä, etteivät muutokset ole riittävän kattavia varsinkaan, kun omarahoitusosuutta ja laina-aikaa ei esitetä muutettavaksi. ASP-järjestelmää kokonaisvaltaisesti kehittämällä olisi potentiaalia tavoitella laajempia päämääriä, esimerkiksi taloustaitojen kasvattamista sekä asuntosäästämisen suosion selkeää kasvattamista.

FA korostaa ja toivoisi päätöksenteossa huomioitavan, että ASP-lainan ”tukielementit” eivät mene maksukyvyyn riittävyyden arvioinnin ohitse luotonmyönnössä. ASP-lainan saanti ei siten ole yhtään helpompaa, jos maksukyky ei haettavalle määrälle riitä. Pankit stressitestaavat asiakkaidensa luotonhoitokyvyn Finanssivalvonnan ohjeiden mukaisesti, ja mikäli 5 %:n omarahoitusosuudella lainamäärä jää liian suureksi, on asiakkaan säästettävä enemmän.

Kokonaisuutena uudistus pyrkii selkeyttämään ja joustavoittamaan asp-järjestelmää, mutta sen lopulliset vaikutukset ja tehokkuus selviävät vasta pidemmällä aikavälillä. ASP-järjestelmän alkuperäiset lähtökohdat ja tavoitteet, ensiasunnon ostajien tukeminen ja kannustaminen pitkäjänteiseen säästämiseen, ovat edelleen perusteltuja.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

Johtaja, pääekonomisti