



18.3.2025

Kestävä rakentaminen ja asuminen
Hallitussihteeri Satu Eronen

Ympäristövaliokunnalle

HE 7/2025 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksen eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi. Asuntosäästöjärjestelmästä annettuun lakiin koottaisiin säännökset asuntosäästämisestä sekä asuntosäästämisen perusteella myönnettävästä vastaantulolainasta, korkotuesta ja valtiontakauksesta ensiasuntoa varten. Muiden kuin asuntosäästämisen perusteella myönnettyjen omistusasuntolainojen valtiontakauksesta säädettäisiin asuntolainan valtiontakauksesta annetussa laissa.

ASP-lainsäädännön kehittäminen

ASP ja valtiontakauslainsäädännön kehittämistarpeet liittyvät ensisijaisesti lainsäädäntöön, joka on hajanainen, vaikeasti ymmärrettävä ja osin vanhentunut. Tavoitteena on selkeyttää lainsäädäntöä sekä lisätä samalla järjestelmän joustavuutta ensiasunnon ostajien, lainansaaajien ja luottolaitosten näkökulmasta. Ehdotetuilla muutoksilla parannettaisiin ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia saada selko siitä, millaiseen tukeen he ovat oikeutettuja. Samalla epäselvät tulkintatilanteet ja Valtiokonttorin neuvontatarve vähenisivät.

Ensiasunnon ostajan valinnanmahdollisuuksia lisättäisiin ja otettaisiin nykyistä paremmin huomioon muutokset elämäntilanteessa ja asunnontarpeessa. Muutoksia sovellettaisiin pääsääntöisesti sekä olemassa oleviin että uusiin asuntosäästösopimuksiin ja lainoihin. Tämä tarkoittaa sitä, että uuden lainsäädännön hyödyt tulevat kaikille. Valmistelussa on perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön pohjalta pyritty varmistumaan siitä, että säännösten soveltaminen vanhoihin sopimuksiin ja olemassa oleviin lainoihin ei johda osapuolten kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen. Ehdotettujen muutosten on arvioitu olevan myönteisiä niin asuntosäästäjien, lainansaaajien ja luottolaitosten näkökulmasta. Uudet säännökset koskevat asuntosäästäjää ja lainansaaajaa vain silloin, kun muutokset säästämiseen tai lainaan ovat ajankohtaisia tai kun tulee aika ostaa asunto. Muutosten käytännön vaikutus rajoittuu siihen, että luottolaitoksen ja yksittäisen asiakkaan valinnanmahdollisuudet ovat nykyistä laajemmat. Asuntosäästösopimuksiin ja lainasopimuksiin ei puututtaisi ilman, että niihin säästämiseen tai lainaan tehdään muutenkin muutoksia.



Nykytilan arvio	Keskeinen ehdotus
Vanhentunut ja hajanainen lainsäädäntö	Asuntosäästöjärjestelmää koskevien säännösten kokoaminen yhteen lakiin ja säädösten kielellinen ja lakitekkinen uudistaminen
Puutteelliset tiedonsaantioikeuksia koskevat säännökset	Viranomaisten tehtävien ja tiedonsaantioikeuksien tarkentaminen
Asuntosäästämisen aloittamisen yläikärajalla ei ole merkitystä.	Yläikärajan poisto
Vastikkeettoman saanto estää asuntosäästämisen aloittamisen, mutta ei vastaantulolainan saamista, sääntely ei ole johdonmukainen.	Vastikkeeton saanto ei estä asuntosäästämisen aloittamista tai vastaantulolainan saamista.
Asuntosäästötilille tulee säästää tavoitteellisesti, mutta asuntosäästäjien sitoutuminen säästämiseen vaihtelee.	Ensimmäinen asuntosäästötalletus olisi pakollinen.
Talletusten vuosineljännekset ovat vaikeat hahmottaa.	Säästöaika lasketaan kuukausina.
Lainsäädäntö ei ota huomioon säästö- ja laina-aikana tapahtuvia muutoksia.	Täsmennykset väliaikaisrahoitusta, asunnon vaihtoa sekä muita laina-aikana tapahtuvia muutoksia koskeviin säännöksiin
Yhteisessä säästämisessä aviopuolisot ja lapsen vanhemmat ovat eri asemassa kuin muut, esimerkiksi avoparit.	Asuntosäästösopimukseen voisi liittyä viimeistään ennen viimeistä talletusta toinen ensiasunnon ostaja riippumatta iästä tai suhteesta asuntosäästäjään.
Lisäkorko ei ole käytettävissä asunnon hankinnan hetkellä.	Asuntosäästötili sulkeutuisi ja talletuksille maksettava lisäkorko maksettaisiin nykyistä aiemmin.
ASP-korkotukilainan myöntäminen on sidottu valtiontakaukseen ja päinvastoin, lainansaajalla ei ole mahdollisuutta valita.	Asuntolaina ensimmäistä asuntoa varten voitaisiin myöntää asuntosäästäjälle joko korkotukilainana, valtiontakauslainana tai molempina.
Korkotukilainan alueelliset enimmäismäärät eivät noudata hintakehitystä ja vaikeuttavat asunnon vaihtoa.	Enimmäismääriä ei sovellettaisi asuntoa vaihdettaessa.
Laina-aikaa koskevat säännökset estävät tasaerälyhennystavan valinnan.	Enimmäislaina-aika koskisi vain lainan myöntöhetkeä.
Lyhennysvapaita koskeva sääntely on epäselvää ja muihin lainoihin verrattuna kireää.	Lyhennysvapaata voisi olla neljä vuotta, enintään kaksi vuotta kerrallaan.
Asunnon muulle käytölle vaadittua erityistä syytä on lainansaajan vaikea arvioida. Sääntely kuormittaa sekä lainansaajia että Valtiokonttoria, joka ei voi ottaa asiaan etukäteen kantaa.	Erityistä syytä asunnon muulle käytölle ei tarvittaisi.
Sääntely koskien takaukskorvausta ja valtiontakauksen erääntymistä on puutteellista.	Sovellettaisiin takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annettua yleislakia



Hallituksen esityksen pääasialliset vaikutukset

Järjestelmän tarkoitus ja tavoitteet asuntosäästäjän ja ensiasunnon ostajan kannalta toteutuisivat paremmin, kun lainsäädäntö olisi ajan tasalla. Selkeämpi asuntosäästämistä koskeva lainsäädäntö kannustaisi nykyistä laajemmin omistusasumisesta kiinnostuneita pohtimaan ajoissa, milloin ja miten asunnon voisi hankkia ja millä tavalla siihen kannattaa valmistautua. Ehdotettu lainsäädäntö parantaisi asuntosäästäjien ja ensiasunnon ostajien mahdollisuutta saada nykyistä paremmin selkoa asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyvistä oikeuksistaan. Kun kyseessä on lakisääteinen ensiasunnon ostajia varten luotu järjestelmä, 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. Asuntosäästöjärjestelmä tukisi eniten sellaisia ensiasunnon ostajia, jotka ovat säästäneet tavoitteellisesti, mutta joilla ei ole mahdollisuutta turvautua läheisten taloudelliseen tukeen tai varallisuuteen ensiasuntoa ostettaessa.

Lainsäädännön uudistamisen tavoitteena on ensisijaisesti helpottaa lakien soveltamista, joten vaikutukset ulottuvat asuntolainojen myöntäjiin eli luottolaitoksiin. Yksittäisten kuluttajien neuvonta, ohjaus ja tiedottaminen lainsäädännön muutoksista tapahtuu käytännössä luottolaitoksissa, kun asiakas harkitsee asuntosäästämisen tai muun säästämisen aloittamista tai neuvottelee asuntolainasta. Ehdotettujen muutosten vuoksi luottolaitokset tarvitsevat noin vuoden siirtymäajan lakien hyväksymisestä tietojärjestelmien uudistamiseen. Sääntelytaakka olisi merkityksellinen lähinnä ennen ehdotettujen lakien voimaantuloa, kun sekä tietojärjestelmät että markkinointi- ja muut materiaalit tulevat uudistettaviksi ja muutokset vaativat myös henkilökunnan kouluttamista. Pitkällä aikavälillä sääntelystä luottolaitoksille koitua taakka vähenisi.

Esityksen tavoitteena ei ole lisätä lainojen luku- tai euromäärää, vaan ensisijaisesti selkeyttää asuntosäästöjärjestelmää asuntosäästäjän, lainansaajan ja luottolaitosten näkökulmasta. Korkotuki- ja valtiontakauslainojen suosion lisääntyminen voisi kuitenkin välillisesti kasvattaa valtion korkotuki- ja takauskorvausriskiä. Toisaalta tällä hetkellä ASP-tilejä avataan aiempaa vähemmän, mikä tulee väistämättä näkymään myös vastaantulolainojen määrässä myöhemmin. Ehdotetut muutokset voivat toimia myös siten, että osa asuntosäästäjistä valitsee tavallisen asuntolainan tai pankin tarjoaman maksullisen takauksen, jolloin valtiolle tulevat kustannukset ja niiden riski ovat pienemmät: Jos lainansaaja haluaa itse vastata valtion korkotukea paremman korkosuojaustuotteen kustannuksista ja ottaa tavallisen lainan, ei valtiolle tulisi lainasta lainkaan korkotukikustannuksia. Kuten tälläkin hetkellä, varsinkin suurimmat lainat nostettaisiin tavallisina asuntolainoina ja ilman valtiontakautta.

ASP-lainoista maksetut takauskorvaukset ovat harvinaisia. Ensiasunnot ostetaan pääosin suurimmista kaupungeista ja kasvukeskuksista, joissa asunnon arvot pysyvät ennallaan tai nousevat laina-aikana. Vaikka lainansaaja tulisi maksukyvyttömäksi, saadaan laina useimmiten maksettua takaisin myymällä asunto. Luottolaitoksilla on asuntoluottoja koskevasta sääntelystä johtuvat varsin tarkat velvoitteet muun muassa asiakkaan maksukyvyn ja asunnon vakuusarvon arvioinnissa. Ensiasunnon ostaminen ja lainan saamisen edellytykset alueilla, joissa asuntojen arvo laskee, ovat samat sekä tavallisella että vastaantulolainalla. Ehdotettuun sääntelyyn valtiontakauksia myönnettäessä sisältyy lisäksi luottolaitoksen erityinen velvoite toimia siten, ettei valtion takauskorvausriski kasva. Jos luottolaitos laiminlyö tämän tehtävän, takauskorvaus voidaan jättää maksamatta lainansaajan maksukyvyttömyystilanteessa. Valtion takauskorvausriskiä rajaa myös se, että takauksen enimmäismäärää, osuutta pääomasta ja takauslainan enimmäisosuutta asunnon hinnasta on rajoitettu. Maksetuista takauskorvauksista osaa saadaan perittyä myöhemmin takaisin lainansaajilta. Esityksen ei arvioida lisäävän ensiasunnon hankintaan myönnettäviin vastaantulolainoihin



sisältyviä valtion takauskorvausriskejä tai -kustannuksia. Myöskään omistusasuntolainojen maksullisiin valtioneuvostoihin ei esitetä muutoksia, joilla olisi vaikutuksia valtioneuvostolainojen määrään tai valtion takauskorvausriskeihin.

Kuulemiset ja lausuntopalaute

ASP-lainsäädännön kehittämishankkeessa on pyritty kuulemaan huolellisesti niitä, joihin lainsäädäntö vaikuttaa. Kyselyillä kuultiin erikseen Finanssialaa ja luottolaitoksia sekä asuntosäästäjiä ja ensiasunnon ostajia. Aiheesta järjestettiin myös pyöreän pöydän tilaisuus, johon kutsuttiin opiskelija- ja nuorisjärjestöjen edustajia sekä talouden ja asumisen aiheiden parissa työskenteleviä sosiaalisen median vaikuttajia.

Lausuntokierrokset järjestettiin sekä ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivoista että varsinaisesta hallituksen esitysluonnoksesta. ASP-lainsäädännön kehittämiseen suhtauduttiin lausuntokierroksilla yleisesti hyvin myönteisesti ja ehdotettuja muutoksia pääsääntöisesti kannatettiin. ASP-järjestelmä on puutteistaan huolimatta hyvin tunnettu. Se koetaan tärkeäksi väyläksi kohti ensimmäistä omistusasuntoa.

Finanssiala ja osa muista lausunnonantajista olisi toivonut, että ASP-lainaa olisi kehitetty enemmän tavallisen lainan suuntaan esimerkiksi laskemalla vaadittavaa omarahoitusosuutta ja pidentämällä enimmäislaina-aikaa. ASP-lainan ehtojen yhtenäistäminen tavallisen ensiasuntolainan kanssa tarkoittaisi ASP-lainojen lukumäärän merkittävää kasvua. Valtion tuki kannattaa kuitenkin kohdistaa niille, joilla on suurin tarve ja jotka hyötyvät siitä eniten. Suuremmat säästöt ovat lainansaajan etu, koska ne vähentävät lainansaajan velanhoitorasitusta sekä kuukausittain että koko laina-ajalla ja lyhentävät laina-aikaa. Järjestelmä ei rajoita säästäjän mahdollisuuksia ottaa tavallinen laina heti, kun tarve on ja pankki sen myöntää eli jos maksukyky riittää, ensiasuntoon pääsee kiinni, lisäkorko maksetaan eikä muita ASP-järjestelmän tukimuotoja tarvita. Enimmäislaina-aikaan tarvittava jousto toteutetaan säätämällä nykyistä laajemmasta mahdollisuudesta lyhennysvapaisiin. Valtion näkökulmasta suuremmat lainamäärät ja pidemmät laina-ajat merkitsisivät enemmän korkotukikuluja ja lisääntyviä riskejä takauskorvauksista.

Valmistelussa arvioitiin myös muita Finanssialan ehdotuksia, kuten osake- rahastosäästämisen yhdistämistä ASP-tiliin. Eri säästämismuodot (osakkeet ja rahastot) ja energiatehokkuuskannustimet olisivat käytännössä vaikeita sisällyttää ASP-lainsäädäntöön. Niitä voidaan kuitenkin toteuttaa ASP-järjestelmän rinnalla muilla keinoilla. Samoin on tärkeää parantaa kuulemisissa ja lausuntokierroksella esiin noussutta nuorten ja nuorten aikuisten talousosaamista, missä pankeilla on edelleen merkittävä rooli.