

11.10.2024

Diaarinumero  
TRE: 3885/10.04.01/2024

Ympäristöministeriö  
Lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/25579/2023

**Tampereen kaupungin lausunto luonnokseen hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi ja asetuksesta**

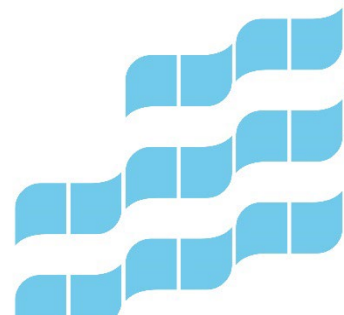
Tampereen kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua viitekohdan mukaisesta asiasta.

Hallituksen esityksen mukaan sen pääasiallinen sisältö on *”Ehdottaa säädettäväksi laki asuntosäästöjärjestelmästä ja laki asuntolainan valtioneuvoksesta. Asuntosäästöpalkkiolaki, laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta ja laki omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta kumottaisiin.*

*Uuteen asuntosäästöjärjestelmästä annettuun lakiin koottaisiin säännökset asuntosäästämisestä sekä asuntosäästämisen perusteella myönnettävästä vastaantulolainasta, korkotuesta sekä valtioneuvoksesta ensiasuntoa varten. Muiden kuin asuntosäästämisen perusteella myönnettyjen omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta säädettäisiin asuntolainan valtioneuvoksesta annetussa laissa.*

*Tavoitteena on selkeyttää asuntosäästämistä ja ensiasunnon hankintaa sekä omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta koskevaa lainsäädäntöä sekä lisätä järjestelmän joustavuutta ensiasunnon ostajien ja lainansaajien sekä luottolaitosten näkökulmasta. Ehdotetuilla muutoksilla parannettaisiin ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia saada selko siitä, millaiseen tukeen he ovat oikeutettuja. Samalla epäselvät tulkintatilanteet ja Valtiokonttorin neuvontatarve vähenisivät.*

*Esitys liittyy pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteeseen rakentaa yhteiskuntaa, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto. Hallitus edistää asuntojen ja asuntorahoituksen riittävää tarjontaa, ja mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen turvataan ASP-järjestelmää kehittämällä.”*



11.10.2024

Diaarinumero  
TRE: 3885/10.04.01/2024

## Kommentit keskeisiin ehdotuksiin

ASP-järjestelmää koskevien useiden lakien ja asetusten säädösten kokoaminen yhteen lakiin ja yhteen asetukseen helpottaa asuntosäästämistä harkitsevaa ymmärtämään järjestelmän paremmin. Ymmärrettävä järjestelmä kannustaa asuntosäästämiseen. Säännösten ajantasaistaminen on tärkeää ja on perustelua, että vanhat avio- ja perintöoikeuteen nojaavat säännökset ajantasaistetaan. Säännösten ajantasaistaminen lisää yksilöiden välistä tasa-arvoa.

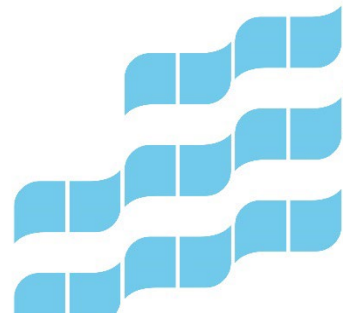
Nykyisessä lainsäädännössä esiin tullut joustamattomuus vähentää epäilemättä ASP-järjestelmän kiinnostavuutta. Hallituksen ehdotus sisältää useita kannatettavia muutosehdotuksia, kuten esimerkiksi asuntosäästötilille säästäneen mahdollisuus asuntokauppatilanteessa valita korkotukilaina vai valtiontakauslaina vai molemmat. Maksuttoman valtiontakauksen (valtiontakauksesta perittävä takausmaksu olisi 2,5 % takauksen määrästä, jos ei olisi ASP-sopimusta) saaminen myös muuhun vastaantulolainaan kuin korkotukilainaan mahdollistaisi muun maksullisen korkosuojausottamisen lainaan ja lisäksi lainanottajan valintamahdollisuuksia. Asuntosäästöopin siirtämiseen, yhdistämiseen ja jakamiseen esitetyt joustot ovat välttämättömiä muuttuvissa elämäntilanteissa. Lyhennysvapaiden kuukausien määrän nostaminen on tervetullut muutos.

Korkotukilainan alueellisista enimmäismääristä luopumista pidämme erittäin kaivattuna uudistuksena. Alueelliset enimmäismäärät ovat huonosti vastanneet alueemme asuntojen hintatasoa. Alueellisista enimmäismääristä luopuminen lisää myös järjestelmään kaivattua joustoa. Asunnonvaihtotilanteet, joissa uusi asunto on eri alueella kuin vanha, helpottuvat. Esityksen mukaan enimmäismääriä voisi kuitenkin jatkossakin olla yksi tai useampia ja niistä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

Ehdotettu muutos ensimmäisen pakollisen asuntosäästötalletuksen tekemisestä asuntosäästötilin avaamisen yhteydessä lisää sitoutumista asuntosäästämiseen. Muutos vähimmäissäästöaikaan ja talletusten tekeminen kuukausittain neljännesvuosittain tehtävien talletusten sijaan totuttaisivat asuntosäästäjän talouden kuukausibudjettiin.

## Vaikutukset kotitalouksien asemaan

Ehdotetun lainsäädännön arvioidaan parantavan asuntosäästäjien ja ensiasunnon ostajien mahdollisuutta saada nykyistä paremmin selkoa asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyvistä oikeuksistaan. Esityksessä todetaan, että 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. Tärkeää



11.10.2024

Diaarinumero  
TRE: 3885/10.04.01/2024

on, että asuntosäästäjällä on realistinen ymmärrys siitä, mihin pankki asuntosäästösopimuksessa lainan myöntämisen osalta sitoutuu. Tiedottamisen lainsäädännön muutoksista ja ASP-lainsäädännöstä tulee olla yhtenäistä kaikilla tiedottavilla tahoilla, ja asuntosäästäjän on pystyttävä erottamaan toisistaan järjestelmän mekanismit ja pankkien kilpailukeinot, esimerkiksi asuntosäästötillille maksettava lisäkorko.

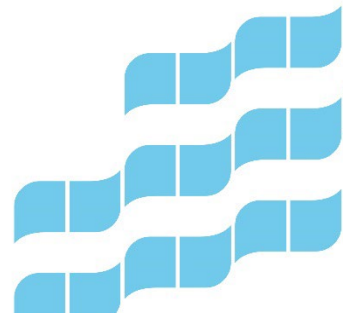
Ehdotuksessa on kirjaus siitä, miten aiemmin tai säästöaikana omistukseen tuleva asunto vaikuttaa asuntosäästämisen aloittamiseen tai vastaantulolainan saamiseen. Vastikkeetta, esimerkiksi perintönä, saatu asunto ei enää estäisi asuntosäästämisen aloittamista. Asuntosäästämisen tai vastaantulolainan saamisen estäisi ainoastaan vähintään 50 prosentin vastikkeellinen saanto. Tampereen kaupunki ei vastusta tätä muutosta, mutta kehottaa arvioimaan tämän muutoksen linjakkuutta suhteessa muihin omistusasumisen ja vuokra-asumisen tukien määriin tehtyihin vähennyksiin.

#### Muuta

ASP-lainsäädännön kehittämisen ohella Tampereen kaupunki pitää tärkeänä, että asumisen hintataso pysyisi ensiasunnon ostajien saavutettavissa myös kasvukeskuksissa, ja että asumisen kustannukset eivät veisi kohtuutonta osaa asukkaan käytettävissä olevista tuloista asumismuodosta riippumatta. Puhtaasti markkinaehtoisena omistusasuntotuotannon ja vuokra-asumisen välimaastoon tarvitaan ns. välimuotoista asuntotuotantoa asuntotarjontaa monipuolistamaan. Tampereen kaupunki korostaa, että sekä asunnon omistamiseen että muuhun hallintamuotoon perustuvia välimuotoisen asuntotuotannon malleja tulisi kehittää valtakunnallisesti monipuolisten asumismahdollisuuksien sekä alueiden tasapainoisen kehityksen edistämiseksi.

Lisäksi Tampereen kaupunki haluaa kiinnittää huomiota seuraavaan hallituksen esitysluonnoksen ja asetustekstin väliseen ristiriitaan. Esityksestä ei selviä, kuinka korkotukilainamekanismin on tarkoitus toimia. Yhtäältä esityksessä todetaan, että ”Luotonantaja perii lainansaajalta korkotukilainan koron ja korkotuen välisen erotuksen.” ja toisaalta asetustekstissä todetaan, että ” Korkotukea maksetaan 70 prosenttia korkotukilainasta perittävän koron siltä osalta, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta.”

Tampereen kaupunki katsoo, että lakiesityksessä ei täysin onnistuta vastaamaan tavoitteeseen lisätä asuntosäästöpalkkiojärjestelmän kannustavuutta. Esimerkiksi lainansaajan maksettavaksi jäävä omavastuukorko on edelleen korkea huomioiden asuntojen hinnat erityisesti kasvukeskuksissa. Lisäksi ehdotettu sääntely on edelleen varsin vaikeaselkoista, mikä voi omalta osaltaan heikentää vaikutelmaa



11.10.2024

Diaarinumero  
TRE: 3885/10.04.01/2024

kannustavasta asuntosäästämissjärjestelmästä. Mahdollisuus liittää valtioneuvoston ensiasuntolainaan ilman ASP-korkotukilainan nostamista lisää ensiasunnon ostajan valintamahdollisuuksia.

