Ympäristöministeriö 2.5.2022

ASP-järjestelmän kehittämistä koskeva hallituksen esitys (HE 45/2022 vp)
(Hallituksen esitys (HE 45/2022) eduskunnalle laeiksi asuntosäästöpalkkiolain, oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain ja omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta)

Ympäristöministeriön kommentit ympäristövaliokunnalle annettujen lausuntojen, erityisesti Finanssiala ry:n lausunnon johdosta

Finanssiala ry

Muutosten toimeenpano edellyttää vähintään 6 kuukauden siirtymäaikaa, mielellään 12 kuukautta, mm. pankkien tietojärjestelmämuutosten vuoksi. Vaihtoehtoisesti lakien voimaantuloa tulee myöhentää. Muutosten mahdollinen takautuva soveltaminen olisi otettava ajoissa huomioon lakeja täydentävässä sääntelyssä ja ohjeistuksessa.

Hallituksen esityksen perustelujen (2.7) mukaan jotta rahalaitoksilla olisi aikaa valmistautua ehdotettuihin muutoksiin, on lain (L oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta) voimaantulosäännökseen syytä ottaa mukaan lain 12 §:n 3 (sähköinen tiedonsiirto) ja 4 (uhkasakko) momentteja koskeva siirtymäsäännös. Siirtymäajaksi ehdotetaan kuusi kuukautta.

Valtiokonttori pitää 6 kuukauden aikaa riittävänä. Valtiokonttori tulee antamaan asiasta tarvittavat ohjeistukset.

45 vuotta täyttäneen avopuolison rinnastaminen aviopuolisoon asuntosäästösopimusta tehtäessä on kannatettava muutos. Se kuitenkin edellyttää, että pankeilla on mahdollisuus varmistaa väestötietojärjestelmästä laissa asetettujen edellytysten täyttyminen.

Tämä asia voidaan varmistaa Valtiokonttorin, Digi- ja väestötietoviraston ja pankkien välisin sopimuksin ja yhteistyöllä.

FA on pettynyt siihen, että lakiesityksessä ei ehdoteta muutoksia ASP-järjestelmän korkoparametreihin. Nykyiset parametriarvot ovat peräisin 2000-luvun alkupuolelta, jolloin yleinen korkotaso oli merkittävästi nykyistä korkeampi.

Valtion ASP-lainalle tarjoaman korkotuen maksamisen raja (3,8 %) on niin korkea, että korkotukea ei välttämättä mielletä enää todelliseksi eduksi eikä suojaksi korkotason nousua vastaan.

ASP-talletukselle maksetaan talletuskorkoa 1 % sekä lisäkorko 2–4 % tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta. Tällainen, ”kiinteä” koronmääräytymistapa oli pankkien toiveena vuonna 2000 ympäristöministeriön alun perin esittäessä koronmääräytymisperustetta, joka olisi sidottu yleisen korkotason muutoksiin. Jotta ASP-järjestelmä säilyttäisi kiinnostavuutensa, talletuskoron on oltava jatkossakin hyvä.

3,8 prosentin omavastuukorko on nykyisellä korkotasolla toki korkea. ASP-järjestelmään sitoutuvat kuitenkin kokevat, että tällainenkin omavastuukoron taso on hyvä turva, jos korkotaso jostain syystä nousee huomattavasti.

Lisäksi on huomattava, että ASP-korkotukilainaan voi saada maksuttoman valtiontakauksen.

Edellä mainitut parametrit ovat säädetty asetustasolla.

FA:n mielestä on tärkeää selventää sitä, onko muutosten tarkoitus koskea soveltuvin osin myös nykyisin voimassa olevia säästösopimuksia (esimerkiksi ehdotus, jonka mukaan kaksi ASP-säästäjää voi yhdessä saada enemmän

korkotukilainaa kuin yksin asunnon hankkiva). Takautuvaan soveltamiseen tarvitaan ohjeistusta, jotta tulkinta on mahdollisimman yksiselitteinen. Ohjeistuksen tulisi olla valmis hyvissä ajoin ennen kuin muutoksia aletaan soveltaa käytännössä.

Muutokset koskevat myös jo voimassa olevia ASP-sopimuksia. Valtiokonttori tulee antamaan tarvittavan ohjeistuksen asiasta.

Lakiesityksen mukaan korkotukilaina voitaisiin myöntää enimmillään 50 prosenttia suurempana, jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon joko yhteisen asuntosäästösopimuksen tai erillisten sopimusten perusteella. FA:n mielestä ehdotus on itsessään hyvä ja kannatettava. Se kaipaa kuitenkin täsmentämistä. Ensinnäkin on epäselvää, onko lainan oltava yhteinen vai voiko puolisoilla olla erilliset lainat.

Laina voi olla yhteinen tai puolisoilla voi olla erilliset lainat.

Muut ympäristövaliokunnalle annetut lausunnot

Valtiovarainministeriö

Valtiovarainministeriö ei vastusta esitystä. Se kuitenkin kiinnittää huomiota valtion vastuiden lisääntymiseen.

ASP-järjestelmän alkuperäisenä tarkoituksena on ollut edistää nuorten mahdollisuuksia omistusasunnon hankintaan. Yläikärajojen muuttamisen jälkeen järjestelmä on etääntynyt alkuperäisestä tarkoituksestaan: kyseessä on yleinen ensiasunnon ostamisen ja omistusasunnon hankinnan tukimuoto.

Suomen Kiinteistöliitto ry

Kiinteistöliitto tukee ehdotettujen muutosten yleisiä tavoitteita ja peruslinjauksia.

Kiinteistöliiton mielestä asuntosäästöpalkkiojärjestelmästä tulisi kehittää yleinen ensiasunnon hankintaa tukeva järjestelmä poistamalla säästösopimuksen teon yläikäraja kokonaan. Tämä parantaisi yhdenvertaisuutta asumismuotojen valinnassa parantaen erilaisessa elämäntilanteissa olevien, kaiken ikäisten ihmisten mahdollisuuksia omistusasumiseen.

Kiinteistöliitto esittää, että pariskunnan olisi mahdollisuus saada täydet 100 % molempien talletuspanoksen mukaisesti, eikä vain nyt ehdotetusti 50 % korotuksen verran. Muutos tulisi toteuttaa täysimääräisenä, eli korkotukilaina olisi aina henkilökohtainen, eikä asuntokohtainen. Tällöin pariskuntien kannustaminen säästämiseen toteutuisi paremmin.

Kuntaliitto

Kuntaliitto puoltaa esitystä yleisellä tasolla: ASP-järjestelmää päivitetään vastaamaan nykyistä paremmin asuntomarkkinatilannetta ja mahdollistamaan erilaisiin elämäntilanteisiin sopivia asumisvaihtoehtoja.

Kuntaliitto puoltaa ASP-lainojen ikärajan nostamista, ja samalla suosittelee, että jatkossa harkittaisiin, onko säästösopimuksen yläikäraja ylipäänsä tarpeellinen.

Kuntaliitto puoltaa esitettyä 50 prosentin korotusta lainan maksimimäärään, kun ASP-säästäjät hakevat yhteistä asuntoa.

Valtiokonttori

Valtiokonttori on hallituksen esityksen valmisteluvaiheessa antanut kommenttinsa asiasta ympäristöministeriölle. Valtiokonttorin näkemykset on otettu hyvin huomioon.