Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HE 45/2022 vp Hallituksen esitys laeiksi asuntosäästöpalkkiolain, oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain ja omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta

Ympäristöministeriön vastine

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriöltä kirjallista vastinetta koskien otsikossa mainittujen ehdotettujen lakien voimaantuloa. Ympäristöministeriö viittaa aiempaan vastineeseen sekä valiokunnassa lausuttuun ja toteaa lisäksi vastineenaan seuraavaa:

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Finanssiala ry. on tuonut esille, että pankit eivät pysty myöntämään lainoja uusin ehdoin kuin vasta kuuden kuukauden siirtymäajan jälkeen. On ehdotettu, että lait tulisivat voimaan 1.1.2023 alkaen.

Hallituksen esityksen mukaan lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian. Näin vältytään haitallisilta vaikutuksilta asuntomarkkinoihin. Jotta rahalaitoksilla olisi aikaa valmistautua edellä ehdotettuihin muutoksiin, on lain voimaantulosäännökseen ehdotettu perusteluissa lain 12 §:n 3 ja 4 momentteja eli pankkien tiedonsiirtovelvoitetta koskevaa siirtymäsäännöstä.

Siirtymäajaksi on ehdotettu näiden säännösten osalta kuutta kuukautta. Näillä säännöksillä ei ole asuntomarkkinavaikutuksia. Muutoin ehdotettujen lakien nopea voimaantulo olisi perusteltua asuntomarkkinasyistä. Myös aiemmissa lakimuutoksissa ehtojen muutoksia on saatettu voimaan niin pian kuin mahdollista, jotta vältytään haitallisilta asuntomarkkinavaikutuksilta. Esimerkiksi vuonna 2021 korotettiin korkotukilainojen enimmäismääriä, ja muutos astui voimaan välittömästi.

Kaavamaisesti keskimäärin vuosittain nostettavien ASP-lainojen määrän perusteella, ja sen perusteella, että kahden henkilön talouksia näistä on neljäsosa, voidaan kahden henkilön lainan enimmäismäärän korotuksen voimaantulon lykkäyksen arvioida vaikuttavan noin 600 asuntokauppaan. Koska perheasunnon asuntokaupalla on vaikutusta pienemmän asunnon vapautumiseen ja kaupantekoon asuntokauppojen ketjuluonteen vuoksi, voi vaikutus olla tästä vielä kaksinkertainen. Myös muiden ehdotettujen muutosten voimaantulon lykkäyksellä on vaikutuksia asuntosäästösopimusten solmimiseen ja asuntokauppoihin.

Ensisijaisesti ehdotetaan, että lait tulisivat voimaan mahdollisimman pian ja voimaantulosäännöksiä hallituksen esityksen mukaisesti, sillä erotuksella, että 2. lakiehdotuksen voimaantulosäännöksen 1 momenttia ehdotetaan muokattavaksi siten, että lakimuutos tulisi kokonaisuudessaan voimaan samanaikaisesti ja soveltaminen olisi porrastettu. Lisäksi korostettaisiin Valtiokonttorin toimivaltaa antaa määräyksiä ennakoivasti tulevaa soveltamista varten sekä sitä, että hallintopakkoa voitaisiin käyttää vain soveltamisen alkamisen jälkeen tapahtuneen laiminlyönnin perusteella. Ympäristöministeriö ehdottaa seuraavia muotoiluja:

1. Laki asuntosäästöpalkkiolain muuttamisesta

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

2. Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20. Sen 12 §:n 3 ja 4 momentteja sovelletaan kuitenkin vasta kuuden kuukauden kuluttua lain voimaantulosta. Valtiokonttori voi asettaa 12:n § 4 momentissa tarkoitetun määräajan tai uhkasakon vain soveltamisen alkamisen jälkeen tapahtuneen laiminlyönnin perusteella. Valtiokonttori voi antaa tarkempia määräyksiä toimitettavasta tiedosta ja tietojen toimitustavasta ennen 12 §:n 3 momentin soveltamisen alkamista.

Ennen tämän lain voimaantuloa nostettuihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

3. Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20.

Ennen tämän lain voimaantuloa nostettuihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Jos pankkien tietojärjestelmien päivittäminen ja kouluttaminen välttämättä edellyttävät *kaikkien muutosten* voimaantulon lykkäämistä tai siirtymäaikaa (kuusi kuukautta), voimaantulosäännöksiksi ehdotetaan:

1. Laki asuntosäästöpalkkiolain muuttamisesta

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

2. Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Ennen tämän lain voimaantuloa nostettuihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

3. Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Ennen tämän lain voimaantuloa nostettuihin lainoihin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Voimaantulosäännösten soveltamisesta

Asuntosäästöpalkkiolain muuttamisesta annettua lakia (1. lakiehdotus) ehdotetaan sovellettavaksi lain voimaantulosta lähtien eikä erityisiä siirtymäsäännöksiä ehdoteta. Ehdotetun lain mukainen 45-vuotias tai sitä vanhempi avopuoliso voisi ryhtyä asuntosäästötallettajaksi yhdessä puolisonsa kanssa, mikä merkitsisi sitä, että hän voisi liittyä myös puolison olemassa olevaan asuntosäästösopimukseen, kunhan ennen asunnon ostoa tehdään vähintään yksi yhteinen talletus. Vastaavasti olemassa olevan asuntosäästösopimuksen perusteella voitaisiin ostaa asunto, jossa ASP-säästäjä jo asuu. Ennen lainan nostamista ehdotettua lakia siis sovellettaisiin kaikissa tapauksissa.

Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (2. lakiehdotus) ja omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta (3. lakiehdotus) voimaantulosäännöksen 2 momentiksi on ehdotettu, että *ennen lain voimaantuloa nostettuihin lainoihin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä*. Ehdotettujen lakien soveltaminen ASP-lainoihin määräytyy *lainan nostamisen* ajankohdan perusteella.

Lähtökohta olisi, että enimmäislainamäärän osalta ratkaiseva arviointihetki on lainan nostohetki. Tällöin arvioidaan lainan enimmäismäärä suoraan lain määräysten mukaisesti. Eli jos lainansaajia onkin lainan nostohetkellä kaksi, voidaan enimmäismäärää korottaa lain sallima määrä. Jatkossakaan säästösopimusta tehdessä ei tarvitsisi vielä tietää, tullaanko laina ottamaan yksin vai yhdessä jonkun kanssa. Valtiokonttorilla ei ole pankkien sopimusten sisällöstä tarkempaa tietoa eikä se osaa ottaa kantaa siihen, onko pankeilla ylipäänsä tarvetta muuttaa säästösopimuksiaan lakimuutoksen myötä. Oletettavasti, mikäli pankkien sopimukset ovat ristiriidassa lain kanssa, niin joko pankkien tulisi muuttaa sopimuksia tai jättää sopimusehto huomiotta muuttuneen lain nojalla.

Jotta kaksi asuntosäästäjää voisivat saada korotetun ASP-lainan, 2. lakiehdotuksen 4 §:n mukaisesti heillä tulisi olla joko yhteinen ASP-tili tai kummallakin oma asuntosäästösopimus. ASP-tili on voitu avata jo ennen lain voimaantuloa. Toinen puoliso voi liittyä myös tilin avaamisen jälkeen toisen puolison jo tekemään sopimukseen, kunhan yhdessä tehdään ainakin yksi talletus.

Valtiokonttori ohjeistaa toimijoita tarkemmin voimaantuloon ja siirtymäsäännöksiin liittyvissä kysymyksissä. Esityksen 2. lakiehdotuksen 12 §:n 4 momentin

sisältämää hallintopakkosäännöstä uhkasakkoineen sovellettaisiin vasta kuuden kuukauden siirtymäajan jälkeen tehtyihin laiminlyönteihin. Jos lakien voimaantuloa lykätään, Valtiokonttori voisi antaa määräyksiä vasta lakien tultua voimaan.