

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntosäästöpalkkiolaiksi ja laiksi oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi asuntosäästöpalkkiolaki, jolla kumottaisiin vuonna 1980 annettu asuntosäästöpalkkiolaki. Lisäksi ehdotetaan muutettavaksi oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettua lakia.

Nykyistä asuntosäästöpalkkiojärjestelmää muutettaisiin siten, että sekä korkotukilainan korko että asuntosäästötalletuksille maksettava korko vastaisivat paremmin nykyistä markkinakorkotasoa ja siinä tapahtuvia muutoksia. Valtion varoista maksettava asuntosäästöpalkkio poistettaisiin. Sen sijaan asuntolainan saajalle maksettava korkotuki jäisi voimaan myös uudessa järjestelmässä.

Uuden asuntosäästöpalkkiojärjestelmän omahoitusosuus ehdotetaan nostettavaksi nykyisestä 15 prosentista 20 prosenttiin asunnon kauppai- tai hankintahinnasta. Järjestelmään liittymisen enimmäisikäraja ehdotetaan alennettavaksi nykyisestä 39 vuodesta 30 vuoteen.

Tarkoituksena on, että asuntosäästötallettaja ja rahalaitos voisivat asuntosäästösopimusta tehtäessä sopia asuntosäästötalletukselle suoritettavan koron ja lisäkoron suuruudesta. Koron suuruus vastaisi käyttelytilien verovapaata korkotasoa ja olisi tällä hetkellä 4,5 prosenttia vuodessa. Lisäkoron suuruuden tulisi olla vähintään 2 ja enintään 4,5 prosenttia vuodessa. Talletuksen kokonaiskoron suuruus olisi tällöin vähintään 6,5 prosenttia vuodessa, mikä vastaisi asuntosäästötalletukselle nykyisin maksettavan kokonaiskoron tasoa.

Ehdotetussa asuntosäästöpalkkiolaissa määriteltäisiin millaista asuntoa pidetään ensimmäisenä omistusasuntona ja mitä edellytyksiä

asuntosäästötallettajiksi haluaville ensiasunnon hankkijoille asetetaan. Säännökset vastaisivat pääosin ensiasunnon kauppojen leimaverovapaudelle asetettuja edellytyksiä. Tämä mahdollistaisi muun muassa sen, että asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä kaupan kohteena voisi olla vähintään puolet asunnosta käsittävä määräosa.

Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että korkotukilainasta perittävää enimmäiskorkoa ei enää määriteltäisi yksityiskohtaisin säännöksin. Asuntosäästötallettaja ja pankki sopisivat säästösopimusta tehtäessä lainan viitekoroista ja siihen lisättävästä marginaalista siten, että kokonaiskorko olisi alempi kuin muista vastaavaan tarkoitukseen myönnettävistä lainoista.

Lakia ehdotetaan tarkistettavaksi myös sen johdosta, että korkotukilainana voisi kohdistua asunnon määräraosaan. Valtion varoista pankeille maksettava erillinen luottovarauskorvaus kustakin korkotukilainasta ehdotetaan poistettavaksi. Lakiin ehdotetaan lisäksi otettavaksi eräitä säännöksiä korkotukilainalla hankitun asunnon käytöstä sekä korkotukilainojen siirtämisestä, jakamisesta tai yhdistämisestä.

Muutoksia sovellettaisiin pääosin vain uusiin, lain voimaantulon jälkeen tehtäviin asuntosäästösopimuksiin ja näiden mukaisesti aikaan myönnettäviin lainoihin.

Esitys liittyy vuoden 1993 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan vuoden 1993 alusta.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
YLEISPERUSTELUT	3	3. Esityksen organisatoriset vaikutukset	9
1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset	3	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	9
1.1. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmää koskevat säännökset	3	1. Lakiehdotusten perustelut	9
1.2. Enimmäisikäraja	3	1.1. Asuntosäästöpalkkiolaki	9
1.3. Omarahoitusosuus	3	1.2. Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta	14
1.4. Asuntosäästötalletukselle suoritettava korko ja asuntosäästöpalkkio	3	2. Tarkemmat säännökset ja määräykset	15
1.5. Ensimmäinen omistusasunto	4	3. Voimaantulo	16
1.5.1. Asuntosäästötallettajalle asetettavat edellytykset	4	LAKITEKSTIT	16
1.5.2. Hankittavalle asunnolle asetettavat edellytykset	5	1. Asuntosäästöpalkkiolaki	16
1.6. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän korkotuki	6	2. Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta	18
1.6.1. Korkotukilainan edellytykset ja enimmäismäärä	6	LIITE	20
1.6.2. Korkotukilainan enimmäiskorko ..	6	Rinnakkaisteksti	20
1.6.3. Luottovarauskorvaus	7	2. Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta	20
2. Esityksen taloudelliset vaikutukset	7		
2.1. Valtiontaloudelliset vaikutukset	7		
2.2. Vaikutukset asumismenoihin	8		

YLEISPERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne ja ehdotetut muutokset

1.1. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmää koskevat säännökset

Asuntosäästöpalkkiolaki (862/80) tuli voimaan aluksi määräaikaisena 1 päivänä helmikuuta 1981. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä säädettiin pysyväksi asuntosäästöpalkkiolain muuttamisesta annetulla lailla (917/83) 1 päivästä tammikuuta 1984.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmää koskeviin säädöksiin kuuluvat myös asuntosäästöpalkkioasetus (863/80) sekä oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettu laki (639/82) ja asetus (672/82). Lisäksi korkotukilainan korosta ja enimmäismäärästä sekä korkotuen edellytyksenä olevista asunnon enimmäishintarajoista on määrätty valtioneuvoston päätöksellä. Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuen edellytyksistä on viimeksi annettu 15 päivänä joulukuuta 1988 valtioneuvoston päätös (1100/88).

1.2. Enimmäisikäraja

Voimassa olevan lain 3 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla asuntosäästötallettaja voi olla ennen tallettamisen alkamista enintään 39-vuotias. Jos tallettajina ovat aviopuolisot, voi toinen puoliso kuitenkin olla tätä enimmäisikärajaa vanhempi.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän enimmäisikäraja oli vuoteen 1988 saakka alempi eli enintään 34 vuotta. Nykyinen enimmäisikäraja merkitsee sitä, että ensimmäinen omistusasunto voidaan hankkia varsin iäkkäänä eli pitkälti yli 40-vuotiaana. Tämä on vastoin sitä ajatusta, että järjestelmän avulla tuettaisiin nimenomaan nuoria asunnon hankkijoita. Tästä syystä uuden asuntosäästöpalkkiojärjestelmän kohdentuvuutta nuorille ehdotetaan parannettavaksi alentamalla enimmäisikärajaa 30 vuoteen.

1.3. Omarahoitusosuus

Voimassa olevan lain 4 §:n nojalla asun-

tosäästöpalkkiotilille talletettavan omarahoitusosuuden on oltava 15 prosenttia ensimmäisen omistusasunnon arvioidusta kaupp- tai hankintahinnasta. Jos asuntosäästötallettajalle myönnetään valtion asuntolaina, on omarahoitusosuus 25 prosenttia arvioidun kaupp- tai hankintahinnan ja valtion asunto- sekä lisälainan erotuksesta.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän alkuperäinen omarahoitusosuus oli vuoteen 1988 saakka 20 prosenttia. Uudessa asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä edellytettävän ennakkosäästämisen merkitystä tulisi korostaa nostamalla omarahoitusosuutta nykyisestä 15 prosentista 20 prosenttiin asunnon kaupp- tai hankintahinnasta.

1.4. Asuntosäästötalletukselle suoritettava korko ja asuntosäästöpalkkio

Voimassa olevan lain 8 §:n nojalla asuntosäästötalletuksia ei pidetä veronalaisina varoina. Rahalaitoksen talletuksille maksama korko ja lisäkorko sekä valtion asuntosäästöpalkkio eivät myöskään ole veronalaista tuloa tulo- ja varallisuusverotuksessa.

Rahalaitoksen asuntosäästötalletukselle suoritettaman koron määrä on 5 §:n nojalla Suomen Pankin peruskorko 4,25 prosenttiyksiköllä vähennettynä. Koron suuruus on näin ollen toukokuun 1992 alusta 5,25 prosenttia vuodessa. Asuntosäästösopimuksen täyttymisen jälkeen maksettavan 1,25 prosentin lisäkoron osuus huomioon ottaen talletukselle suoritettava kokonaiskorko on 6,5 prosenttia.

Asuntosäästötalletuksen korkotasoa ei ole toukokuun 1992 alusta toteutetun peruskoron korottamisen yhteydessä tarkistettu samalla tavoin kuin käyttelytilien korkotasoa. Asuntosäästötalletuksen korko on tällä hetkellä 0,75 prosenttiyksikköä käyttelytilien korkoa korkeampi.

Asuntosäästötalletukselle suoritettava korko on lisäkoronkin osuus huomioon ottaen matala verrattuna määräaikaistilien korkotasoon. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän uudistuksen yhteydessä on tarkoituksena luopua korkotukilainan enimmäiskoron sitomisesta Suomen Pankin peruskorkoon, jolloin lainojen korkotasoa nousee kohti markkinakorkotasoa. Näistä

syistä tulee nostaa myös asuntosäästötalletukselle suoritettavan kokonaiskoron suuruutta.

Asuntosäästötalletuksen koron tulisi suuruudeltaan vastata verovapaiden käyttelytilien korkotasoa. Koron suuruus ehdotetaan tästä syystä määrättäväksi samaksi kuin verolainsäädännössä säädetty talletuksen koron verovapauden edellytyksenä oleva enimmäistaso. Talletuskoron verovapaudesta säädettäisiin uudessa tuloverolaissa, jota koskeva hallituksen esitys tuloverolaiksi sekä laiksi eräiden yleishyödyllisten yhteisöjen verohuojennuksista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta (HE 200/1992 vp) on parhaillaan eduskuntakäsittelyssä. Kyseisen lakiehdotuksen 33 §:n 2 momentin nojalla tämä korkotasoksi olisi 4,5 prosenttia vuodessa. Jos laissa säädettyä enimmäistasoa myöhemmin muutettaisiin, otettaisiin vastaava muutos näin ollen automaattisesti huomioon myös asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä.

Tämän lisäksi olisi edelleen perusteltua suoritaa erillistä lisäkorkoa, jonka saaminen edellyttäisi asuntosäästösopimuksen täyttämistä ja asunnon hankkimista. Tarkoituksena on, että asuntosäästötallettaja ja rahalaitos voisivat sopia lisäkoron suuruudesta, mikä mahdollistaisi myös eri pankkien välisen kilpailun nykyistä paremmin. Lisäkoron suuruuden olisi kuitenkin oltava vähintään 2 prosenttia ja enintään 4,5 prosenttia vuodessa. Tällöin talletuksille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteenlaskettu suuruus olisi 6,5 prosenttia vuodessa, mikä vastaisi asuntosäästötalletuksille nykyisessä järjestelmässä maksettavaa korkoa. Toisaalta koron ja lisäkoron suuruus voisi olla enintään 9 prosenttia vuodessa. Ottaen huomioon asuntosäästötalletusten koron ja lisäkoron verovapaus on kokonaiskoron suuruudelle perusteltua asettaa enimmäisraja, jotta talletusten verotuksellinen kohtelu ei poikkeaisi liiaksi verrattuna muihin korkeakorkoisiin talletuksiin, joiden korko on lähdeveron alaista tuloa.

Valtion varoista suoritetaan asuntosäästöpalkkiolain 5 §:n 2 momentin (1067/88) nojalla asuntosäästötalletukselle rahalaitoksen välityksellä asuntosäästöpalkkiona 4 500 markkaa hankittavaa asuntoa kohti. Tätä palkkiota korotetaan 800 markalla kunkin sellaisen alaikäisen lapsen osalta, joka asuu samassa taloudessa asuntosäästötallettajan kanssa asuntoa hankittaessa. Asuntosäästöpalkkio maksetaan edellä mainitun asuntosäästötalletuksen lisäkoron tavoin sen jälkeen, kun asuntosäästösopimuksen

ehdot on täytetty ja asuntoa koskeva kauppa-
kirja on tehty tai rakennuksen loppukatselmus on suoritettu.

Asuntosäästöpalkkion käytännön merkitys on jäänyt vähäiseksi verrattuna järjestelmään sisältyvään korkotukeen. Lapsikorotuksen merkitys on ollut erityisen vähäinen, sillä keskimääräisen asuntosäästöpalkkion suuruus on ollut vain noin 4 800 markkaa. Koska ensiasunnon kauppaan liittyvä leimavero on poistettu, on asuntosäästöpalkkion merkitys tässäkin mielessä hämärtynyt. Edellä mainituista syistä ehdotetaan uudesta asuntosäästöpalkkiojärjestelmästä poistettavaksi nykyisen tyyppinen asuntosäästöpalkkio omana tukimuotona kokonaan. Tarkoituksena on kuitenkin säilyttää lain nimike asuntosäästöpalkkiolaina, koska asuntosäästöpalkkiojärjestelmä ja sen lyhenne ASP-järjestelmä on vakiintunut yleisnimikkeeksi sekä pankkien suorittamassa markkinoinnissa että yleisenä asuntorahoituksen terminä. Lisäksi järjestelmän mukaisen lisäkoron ja valtion korkotuen saaminen edellyttäisi määräaikaista asuntosäästämistä, joten järjestelmän tuki muodostaa edelleen säästämiseen liittyvän taloudellisen palkkion.

1.5. Ensimmäinen omistusasunto

1.5.1. Asuntosäästötallettajalle asetettavat edellytykset

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä on tarkoitettu nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintamahdollisuuksien parantamista varten. Siitä, ketä voidaan pitää ensimmäisen omistusasunnon hankkijana, ei ole kuitenkaan ollut nimenomaista säännöstä.

Soveltamiskäytännössä lähtökohtana on ollut selvittää mahdollinen aikaisempi asunnon nimellinen omistusoikeus. Jos henkilö on aiemmin hankkinut tai saanut yksin omiin nimiinsä esimerkiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai omakotitalon, ei häntä ole enää pidetty ensimmäisen omistusasunnon hankkijana, vaikka hän ei ole tosiasiallisesti käyttänyt asuntoa omana asuntonaan.

Asunnon määrääosaisella nimellisellä omistusoikeudella ei ole kuitenkaan ollut merkitystä kahdessa suhteessa. Ensinnäkin vastikkeettomasti syntyneet aiemmat yhteisomistussuhteet eivät ole olleet esteenä asuntosäästöpalkkiotilin avaamiselle. Toiseksi eivät myöskään vastik-

keellisesti syntyneet yhteisomistussuhteet ole estäneet asuntosäästötallettajaksi ryhtymistä, jos omistuksessa on tai on ollut vähemmän kuin puolet asunnosta.

Toisaalta nimellisen omistusoikeuden selvittäminen ei ole ollut ainoa seikka, jonka nojalla on arvioitu henkilön kelpoisuutta asuntosäästötallettajaksi. Henkilöä ei ole pidetty ensiasunnon hankkijana, jos hänen aviopuolisonsa omistaa tai on omistanut asunnon. Soveltamiskäytännön perusteena on ollut se, että näissä tapauksissa puolisoilla tosiasiallisesti on tai on ollut yhteisessä käytössään omistusasunto tai että asuntosäästöpalkkiojärjestelmän avulla hankittavaa asuntoa tulitaisiin joka tapauksessa käyttämään puolisoiden yhteisenä asuntona, jolloin järjestelmän tuki kohdistuisi tosiasiallisesti myös sellaisen henkilön hyväksi, joka ei ole ensiasunnon hankkija. Avioliiton päätyttyä henkilö on kuitenkin voinut ryhtyä asuntosäästötallettajaksi, jos hänen avio-oikeutensa asuntoon oli avioliiton aikana suljettu avioehdolla pois ja myös yksittäistapauksissa kohtuullisuusperusteella.

Edellä mainittu käytäntö on ollut joustava ja erilaiset yksittäistapauksiin liittyvät näkökohdat on voitu ottaa huomioon. Toisaalta järjestelmä on ollut asuntosäästötallettajien oikeusturvan kannalta epätydyttävä, koska laissa ei ole mainittu kaikkia ensimmäisen omistusasunnon hankkijalle asetettavia edellytyksiä. Se, että aviopuolison oikeus ryhtyä asuntosäästötallettajaksi on riippunut myös hänen puolisonsa mahdollisesta aiemmasta omistusoikeudesta asuntoon, ei ole sopusoinnussa avioliittolaisissa (234/29) omaksutun puolisojen omaisuuden erillisyyden periaatteen kanssa.

Ensimmäisen omistusasunnon hankkijalle asetettavat edellytykset tulisi asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä säännellä tarkemmin myös siitä syystä, että säännökset vastaisivat nykyistä paremmin ensiasunnon leimaverotuksessa sovellettavia säännöksiä. Leimaverolakia (662/43) on vuonna 1990 leimaverolain muuttamisesta annetulla lailla (1167/90) muutettu niin, että ensiasunnon kaupassa kiinteistön omistusoikeuden luovutuskirja tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien luovutus on leimaverosta vapaa. Laissa edellytetään, että luovutuksensaaja on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta tai sille rakennettava asuinrakennuksesta taikka vähintään puolet asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista

osakkeista tai osuuksista. Oikeus leimaverovapauteen edellyttää, että luovutuksensaajalla ei ole aikaisemmin ollut omistuksessaan vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista, ja että hän on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta.

Myös ehdotettuun lakiin tulisi ottaa nimenomainen säännös siitä, millainen asunnon aikaisempi omistusoikeus estäisi henkilöä ryhtymästä asuntosäästötallettajaksi. Ehdotettava säännös perustuisi edelleen lähtökohtaisesti nimellisen omistusoikeuden selvittämiseen. Tällöin edellyttäisiin, että asuntosäästötallettaja ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asunnosta, millä tarkoitetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita tai osuuksia taikka omakotitaloa.

Ensimmäisen omistusasunnon hankkijalle asetettavien edellytysten osalta ehdotetaan asuntosäästöpalkkiojärjestelmään kuitenkin erästä lievennystä verosäännöksiin verrattuna. Verotuksessa menettely perustuu kaavamaisesti verotuksen yhteydessä annettaviin tietoihin, eikä asunnon saantotavalla ole tällöin merkitystä. Tämä merkitsee sitä, että esimerkiksi vastikkeettomasti lahjana tai perintönä saatu omistusoikeus puoleen asunnosta estää myöhemmin oikeuden leimaverovapauteen. Näissä tapauksissa on useimmiten kysymys siitä, että kaksi sisarusta ovat osakkaina kuolinpesässä, johon kuuluu asunto. Asuntopoliittisesti olisi kohtuutonta, jos kyseisen omistusoikeuden katsottaisiin estävän esimerkiksi toiselle paikkakunnalle muuttavaa sisarusta ryhtymästä asuntosäästötallettajaksi. Näin ollen ehdotetaan, että asuntosäästötallettajaksi voisi nykyisen soveltamiskäytännön mukaisesti ryhtyä sellainenkin henkilö, jolla on tai on ollut omistuksessaan vastikkeettomasti saatuna määräosa asunnosta.

1.5.2. Hankittavalle asunnolle asetettavat edellytykset

Nykyisessä asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä asuntosäästösopimuksen avulla on hankittava kokonainen asunto. Jos useammat henkilöt haluavat hankkia asunnon yhdessä, on jokaisen täytettävä asuntosäästötallettajalle asetetut edellytykset ja oltava asuntosäästösopimuksen osapuolena. Asuntosäästötallettaja ei siis voi

hankkia yhteistä asuntoa esimerkiksi sellaisen aviopuolisonsa kanssa, jota ei voida pitää ensimmäisen omistusasunnon hankkijana. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä ei ole näissä tapauksissa ollut käytännössä riittävän joustava eikä se ole riittävästi ottanut huomioon nuorten erilaisia elämäntilanteita.

Leimaverolaisissa säädetty ensiasunnon leimaverovapaus on mahdollinen, jos asunnosta hankitaan vähintään puolet. Myös ehdotettavan asuntosäästöpalkkiolain asunnon määritelmä mahdollistaisi sen, että asuntosäästösopimuksen avulla voitaisiin hankkia vähintään puolet asunnosta.

Ensiasunnon hankkijan tukeminen edellyttäisi, että kysymys on todellisesta asuntokaupasta eikä pelkästään esimerkiksi aviopuolisoiden keskinäisestä omistussuhteiden järjestelystä. Tästä syystä laissa asetettaisiin hankittavalle asunnolle se erityinen edellytys, että jos tallettaja asuu asunnossa tosiasiallisesti jo ennen kaupantekoa, tulee asumisen perustua huonevuokrasuhteeseen tai asunto tulee ostaa omilta vanhemmilta.

1.6. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän korkotuki

1.6.1. Korkotukilainan edellytykset ja enimmäismäärä

Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n nojalla korkotukilainaksi voidaan hyväksyä asuntosäästöpalkkiolain mukaisessa asuntosäästösopimuksessa tarkoitettu laina tai sen osa. Lain 3 §:n nojalla korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä on, että sen avulla hankittavan asunnon hinta ei ylitä valtioneuvoston alueittain vahvistamaa hyväksyttävää enimmäishintaa asunnon neliometriä kohden. Lain 4 §:n nojalla korkotukilainaksi voidaan hyväksyä asuntosäästösopimuksessa tarkoitettu laina enintään siltä osin kuin se vastaa valtioneuvoston alueittain vahvistamaa markkamäärää asunnon neliometriä kohden. Korkotukilaina ei kuitenkaan saa ylittää valtioneuvoston vahvistamaa enimmäismäärää.

Edellä ehdotettuun uuteen asuntosäästöpalkkiolakiin liittyen ehdotetaan myös oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettua lakia muutettavaksi. Lain 2 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka nojalla sitä, mitä kyseisessä laissa

sovelletaan asunnosta, sovellettaisiin vastaavasti myös asuntosäästösopimuksen mukaisesti hankittavaan asunnon määräosaan. Näin ollen korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä niissä tapauksissa, joissa hankitaan asunnon määräosa, olisi se, että määräosan kauppahinta neliometriä kohden pysyisi valtioneuvoston päätöksellä määrätyissä rajoissa. Korkotukilainan enimmäismäärää asunnon neliometriä kohden sekä korkotukilainan enimmäismäärää sovellettaisiin vastaavasti myös niissä tapauksissa, joissa korkotukilainalla hankitaan asunnon määräosa.

1.6.2. Korkotukilainan enimmäiskorko

Lain 5 §:n nojalla rahalaitosten korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, jota rahalaitos yleisesti kulloinkin soveltaa samanlaisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin. Korko saa kuitenkin ylittää Suomen Pankin peruskoron enintään valtioneuvoston vahvistamalla määrällä. Korkotuen edellytyksistä annetun valtioneuvoston päätöksen 1 §:n nojalla rahalaitoksen korkotukilainasta perimä korko saa ylittää enintään puoleltoista prosenttiyksiköllä Suomen Pankin peruskoron määrän. Jos laina-aika määräytyy ennen tammikuun 1 päivää 1988 voimassa olleiden säännösten mukaisesti, rahalaitoksen korkotukilainasta perimä korko saa ylittää enintään yhdellä prosenttiyksiköllä Suomen Pankin peruskoron määrän.

Edellä mainitun sääntelyn perusteella uusien ASP-korkotukilainojen enimmäiskorko on tällä hetkellä 11 prosenttia vuodessa. Säännökset eivät sinänsä estä muunkin viitekoron kuin peruskoron käyttöä. Koska enimmäiskoron taso on kuitenkin tiukka, perivät kaikki rahalaitokset käytännössä peruskorkoon sidottua enimmäiskoron suuruista korkoa.

Enimmäiskoron taso on viime vuosina tapahtuneen rahamarkkinoiden vapautumisen ja siihen liittyvän korkotason nousun aikana jäänyt matalaksi. Lisäksi Suomen Pankin peruskorkoa ei voida enää pitää tarkoituksenmukaisena viitekorkona, koska se ei seuraa markkinakorkotasossa tapahtuvia muutoksia. Tämä on johtanut tilanteeseen, jossa useimmat pankit ovat selvästi rajoittaneet uusien asuntosäästösopimusten solmimista. Vuonna 1991 on tehty noin 8 000 ja vuoden 1992 seitsemän ensimmäisen kuukauden aikana noin 4 200 uutta asun-

tosäästösopimusta, mikä on selvästi eli 25—30 prosenttia vähemmän kuin esimerkiksi vuonna 1989.

Edellä mainittu kehitys johtaa järjestelmän tehokkaan toiminnan vaarantumiseen. Tästä syystä korkotukilainojen ehtoja on tarkistettava siten, että ne pysyvät toisaalta asunnon hankkijan kannalta kohtuullisina, mutta toisaalta varmistavat sen, että uusia sopimuksia tehdään kaikissa pankeissa. Näistä syistä johdettujen ehdotetaan 5 §:stä poistettavaksi periaate, että korkotukilainan enimmäiskorko määrätään Suomen Pankin peruskoron avulla. Säännökseen jäisi sen sijaan edelleen yleinen enimmäiskoron sääntely, jonka nojalla korkotukilainasta perittävän koron tulisi olla alempi kuin se korko, jota rahalaitos yleisesti kulloinkin soveltaa ensimmäisen omistusasunnon hankkimista varten myönnettäviin lainoihin.

Uudessa järjestelmässä korkotukilainasta perittävän enimmäiskoron suuruutta ei enää määrittäisi tarkemmin valtioneuvoston päätöksellä tai muullakaan tavalla. Asuntosäästötallettaja ja pankki sopisivat jo asuntosäästösopimusta tehtäessä siitä viitekorosta ja tähän liittyvästä marginaalista, jonka avulla sekä talletuksille suoritettava korko että lainasta perittävä korko määrättäisiin. Viitekoroksi voitaisiin valita esimerkiksi Suomen Pankin pitkäaikainen viitekorko, pankin oma prime-viitekorko tai muu yleisesti hyväksytty ja käytetty viitekorko. Asuntosäästötallettajaksi aikova henkilö voisi jo etukäteen verrata eri pankkien tarjoamia asuntosäästösopimuksia. Tarkoituksena on myös se, että asuntosäästötallettaja voisi mahdollisimman vapaasti siirtää asuntosäästösopimuksen toiseen pankkiin tai vielä asuntosäästövaiheen jälkeen ottaa asuntolainan siitä pankista, joka myöntäisi lainan edullisimmin ehdoin.

Uudessa järjestelmässä ei olisi erityistä viranomaismenettelyä, jossa määrättäisiin korkotukilainan enimmäiskoron kohtuullisuudesta yksittäistapauksessa. Lakiin sisällytettävään kohtuullista korkotasoa koskevaan yleislausekkeeseen nojautuen asuntosäästötallettaja voisi vaatia koron alentamista, jos se olisi korkeampi kuin pankin vastaavana aikana myöntämistä muista ensiasuntolainoista perimä korko.

1.6.3. Luottovarauskorvaus

Lain 8 §:n nojalla voidaan valtion varoista

maksaa rahalaitoksille erityistä luottovarauskorvausta, jonka tarkoituksena on korvata korkotukilainojen myöntämisestä ja korkotuen perinnästä rahalaitoksille aiheutuvia lisäkustannuksia. Luottovarauskorvauksen suuruudesta on säädetty valtioneuvoston päätöksellä. Viimeksi 15 päivänä joulukuuta 1988 annetun edellä mainitun valtioneuvoston päätöksen 4 §:n nojalla luottovarauskorvauksen suuruudeksi on määrätty kustakin myönnetystä korkotukilainasta 0,70 prosenttia lainan pääomasta.

Korkotukilainojen koron uudella sääntelyllä voidaan ottaa nykyistä paremmin huomioon markkinakorkotason muutokset. Samalla omaraahoitusosuuden suuruus nousee, jolloin rahalaitoksen myöntämän vastaantulolainan osuus vastaavasti pienenee. Korkotukilainojen myöntämiseen tai korkotuen perimiseen ei liity kaiken kaikkiaan niin poikkeuksellisia toimenpiteitä, että niitä olisi tarkoituksenmukaista korvata nykyisen tyyppisellä pienehköllä erilliskorvauksella. Asuntosäästö-palkkion poistaminen vähentää osaltaan rahalaitosten tehtäviä ja kuluja. Myöskään muihin valtion korkotukilainoihin ei liity vastaavan tyyppistä korvausta. Näillä perusteilla korkotukijärjestelmästä ehdotetaan poistettavaksi luottovarauskorvausta koskevat säännökset.

2. Esityksen taloudelliset vaikutukset

2.1. Valtiontaloudelliset vaikutukset

Asuntosäästö-palkkioita maksettiin vuonna 1991 yhteensä noin 11 000 kappaletta. Palkkioiden yhteismäärä oli noin 53 miljoonaa markkaa. Voidaan arvioida, että vuonna 1992 maksettavien palkkioiden yhteismäärä tulee olemaan samaa luokkaa. Valtion tulo- ja menoarviossa vuodelle 1992 on asuntosäästö-palkkiojärjestelmän palkkioihin ja korkotukeen varattu yhteensä 665 miljoonaa markkaa.

Voimassa olevia asuntosäästö-palkkiotilejä oli vuoden 1991 lopussa noin 45 000. Tilien kokonaismäärä on kuitenkin viimeisen vuoden aikana selvästi pienentynyt, koska uusia tilejä on avattu aiempaa vähemmän. Vuodesta 1995 lukien maksettavien asuntosäästö-palkkioiden määrä tulee selvästi vähenemään, vaikka asuntosäästö-palkkiot maksettäisiin nykyisissä sopimuksissa edelleen vanhojen ehtojen mukaisesti.

Vuonna 1995 asuntosäästöpalkkioina maksetaan noin 35 miljoonaa markkaa ja vuonna 1996 enää noin 4 miljoonaa markkaa sillä oletuksella, että uusi järjestelmä tulisi sovellettavaksi jo vuoden 1993 alusta tehtävissä asuntosäästösopimuksissa.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmään liittyvän korkotuen määrä olisi nykyisen järjestelmän tavoin 5,5 prosenttia vuodessa jäljellä olevasta lainapääomasta. Korkotukea maksettaisiin kuudelta ensimmäiseltä lainavuodelta. Omarahoitusosuuden nostaminen 20 prosenttiin asunnon kauppai- tai hankintahinnasta tulee pienentämään vastaantulolainan keskiuuruutta vastaavasti noin viidellä prosentilla. Tällöin myös korkotukilainan keskiuusuuruus pienenee jonkin verran. Korkotuen pieneminen on kuitenkin selvästi alle viisi prosenttia, koska vastaantulolainan pieneminen ei vaikuta kaikissa tapauksissa korkotukilainan määrään. Lisäksi on otettava huomioon, että lainan saajan korkojen verovähennysoikeus kasvaa siltä osin kuin korkotuki pienenee.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän ensimmäiskärajan alentaminen tulee pitkällä aikavälillä alentamaan asuntosäästötilien määrää ja sitä kautta myös korkotukilainojen yhteismäärää. Koska nykyisessä järjestelmässä asunnon hankkineiden henkilöiden keski-ikä on varsin korkea, voidaan valtiontaloudellinen vaikutus pitkällä aikavälillä arvioida merkittäväksi.

Edellä mainitut valtion tukeen vaikuttavat toimenpiteet perustuvat valtioneuvoston 14 päivänä lokakuuta 1992 tekemään säästöpäätökseen, joka liittyy vuoden 1993 talousarvioesitykseen. Tässä yhteydessä on arvioitu, että asuntosäästöpalkkioiden poistaminen, omassäästöosuuden korottaminen ja uusien säästäjien ikärajan alentaminen vähentävät pitkällä aikavälillä valtion menoja vuositasolla 200 miljoonaa markkaa.

Koska asuntosäästösopimuksen avulla voitaisiin hankkia myös asunnon määräosa eikä esimerkiksi aviopuolison omistusarvolla olisi tuen saantia estävää vaikutusta, mahdollistaisi tämä eräissä tapauksissa asunnon hankinnan nykyistä väljemmin edellytyksin. Esityksellä ei kuitenkaan tältä osin arvioida olevan olennaisia vaikutuksia korkotukilainan keskiuuruuteen tai korkotukilainojen yhteismäärään.

Rahalaitoksille maksettavista luottovarauskorvauksista luopuminen merkitsee vuodessa noin 20 miljoonan markan säästöä, jos uusia

korkotukilainoja myönnetään vuoden 1991 tilanteen mukaisesti.

2.2. Vaikutukset asumismenoihin

Omarahoitusosuuden kasvattaminen viidellä prosenttiyksiköllä nostaa asuntosäästäjältä edellytettävien talletusten määrää yhdellä kolmasosalla, jos asuntosäästäjä ei pidennä säästämisäikää. Kuukausittainen talletusmäärä pysyy sen sijaan ennallaan, kun talletusaika pitenee kolmesta neljään vuoteen. Vuoden 1992 alun hintatasolla keskihintaisessa 60 m²:n asunnossa pääkaupunkiseudulla omarahoitusosuus nousee noin 20 000 markalla. Asuntosäästöpalkkion poistaminen heikentää jonkin verran asuntosäästäjän taloudellista tilannetta, mutta toisaalta asuntosäästötalletuksille maksettava nykyistä korkeampi korko kompensoisi tätä vaikutusta. Esimerkitapauksessa omalle säästöosuudelle laskettava korkotuotto muodostuisi noin 6 000 markkaa suuremmaksi sillä oletuksella, että verottoman talletuskoron suuruus olisi yhdeksän prosenttia vuodessa.

Edellä mainitussa esimerkissä vastaantulolainan suuruus muodostuisi uuden järjestelmän nojalla vastaavasti noin 20 000 markkaa pienemmäksi. Korkotukilainan suuruus ei sen sijaan muuttuisi. Uuden asuntosäästöpalkkiojärjestelmän mukainen korkotukilainan lainanhoitomenot olisivat pääkaupunkiseudulla sijaitsevassa esimerkiasunnossa ensimmäisenä vuonna noin 40,90 mk/m²/kk, jos lainan vuotuinen korko olisi 14 prosenttia. Vastaavan kokoisen muualla maassa sijaitsevan asunnon lainamenot olisivat asunnon alhaisemmasta hinnasta johtuen selvästi alemmat eli noin 27,40 mk/m²/kk.

Voidaan kuitenkin arvioida, että uusien asuntolainojen korkotaso laskee jonkin verran vuoteen 1995 mennessä, jolloin ensimmäiset uuden järjestelmän mukaiset lainat myönnettäisiin. Esimerkitapauksessa korkotason aleneminen yhdellä prosenttiyksiköllä pienentäisi ensimmäisen vuoden asumismenoja pääkaupunkiseudulla noin 2,50 mk/m²/kk ja muualla maassa noin 1,80 mk/m²/kk.

Uusien korkotukilainojen lainanhoitomenot olisivat tarkoituksenmukaisella tasolla verrattuna valtion aravalainojen menoihin. Esimerkitapauksessa korkotukilainan lainanhoitomenot olisivat laina-ajan alussa selvästi korkeammat kuin aravalainan menot alimmalla vuosi-

maksutasolla, mutta ylintä vuosimaksutasoa alemmat. Pääkaupunkiseudun esimerkkiasuntoa varten vuonna 1993 myönnettävän aravalainan menot olisivat laina-ajan alussa alimmalla tasolla noin 33,50 mk/m²/kk ja ylimmällä tasolla noin 45,30 mk/m²/kk. Korkotuen lakkaamisen jälkeen asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä lainanhoitomenot nousisivat kuitenkin jonkin verran aravalainan ylintäkin tasoa korkeammiksi. Muualla maassa tilanne on vastaavan tyyppinen, mutta asumismenojen taso on alemmasta hintatasosta johtuen selvästi matalampi.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän mukaisen korkotukilainan hoitomenot olisivat joka tapauksessa selvästi alemmat kuin vastaavissa markkinaehtoisissa asuntolainoissa. Esimerkkiasunnossa vastaavan suuruisen markkinaehtoisen asuntolainan hoitomenot laina-ajan alussa olisivat pääkaupunkiseudulla noin 63 mk/m²/kk ja muualla maassa noin 42,30 mk/m²/kk oletuksin, että lainan vuotuinen korko olisi 15 prosenttia ja laina-aika 15 vuotta. Lyhennysten osalta on käytetty tasa-annuiteettijärjestelmää. Laskelmissa on otettu huomioon myös verotuksessa todennäköisesti jo vuonna

1993 käytettävä 25 prosentin pääomatulon verokantaa vastaava verosta tehtävä vähennys korkomenojen perusteella oletuksin, että talouteen kuuluu kaksi henkilöä ja että tulotaso riittää täysimääräiseen vähennykseen.

3. Esityksen organisatoriset vaikutukset

Uudessa järjestelmässä valtiokonttori ei enää maksaisi erillisiä asuntosäästöpalkkioita, joten tältä osin valtiokonttorin tehtävät vähenisivät. Sen sijaan korkotuen maksamisessa valtiokonttorin tehtävät säilyisivät ennallaan.

Myöskään rahalaitosten asema ei uudessa järjestelmässä muuttuisi. Asuntosäästötallettajiksi haluavat nuoret voisivat edelleen tehdä pankissa kirjallisen asuntosäästösopimuksen, joka muistuttaisi oikeusvaikutuksiltaan nykyistä sopimusta. Korkotukilainan enimmäiskorkoa koskeva sääntelyn muutos johtaa siirtymävaiheessa todennäköisesti pienehköihin lisäkustannuksiin pankkien ATK-ohjelmien muuttamisen johdosta.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Asuntosäästöpalkkiolaki

1 §. *Tavoite.* Pykälässä määriteltäisiin lain yleiset tavoitteet, joita olisivat nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintamahdollisuuksien parantaminen ja asuntosäästämisen edistäminen. Pykälässä viitattaisiin myös valtion korkotukeen, joka suoritettaisiin erillisen lain nojalla.

2 §. *Asunto.* Pykälässä ehdotetaan määriteltäväksi se, mitä pidetään laissa tarkoitettuna asuntona. Asunnolla tarkoitettaisiin asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita tai osuuksia sekä omakotitaloa. Omistusoikeuden suhteen osalta asuntona pidettäisiin myös vähintään puolta osakkeista, osuuksista tai talosta.

Osuuksilla tarkoitetaan tässä osuuskuntatyyppistä hallintaoikeutta asuntoon, mikä on

käytännössä nykyisin erittäin harvinainen. Sen sijaan asuntosäästöpalkkiojärjestelmää ei voitaisi käyttää asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) tarkoitetun asumisoikeusasunnon omana rahoitusosuutena perittävän asumisoikeusmaksun kattamiseksi.

Omakotitalolla tarkoitettaisiin pykälässä paitsi itsenäistä kiinteistöä, myös vuokratonttia ja sillä sijaitsevan rakennuksen omistusoikeutta, mikä muodostaisi kiinnityskelpoisen kohteen. Omakotitalona voitaisiin pitää myös rakennusta, joka sijaitsi muunkin kuin kiinnityskelpoisen vuokraoikeuden perusteella hallitulla tontilla. Tontin hallintaoikeudelle asetettavat edellytykset tulisi tarvittaessa harkita yksittäistapauksittain.

Asunnon määrittelyllä olisi merkitystä sekä sen kannalta, minkälainen asunto asuntosäästösopimuksella on hankittava, että myös sen kannalta, millainen asunnon aikaisempi omistusoikeus estäisi pitämästä henkilöä ensiasun-

non hankkijana. Määräosaisen omistusoikeuden hyväksyminen hankinnan kohteena merkitsee samalla sitä, että esimerkiksi muun yhteisöostajan ei tarvitse täyttää ensiasunnon hankkijan edellytyksiä. Tällöin esimerkiksi aviopuolison omistama asunto ei estäisi toista puolisoa ryhtymästä asuntosäästötallettajaksi.

Ehdotettavalla asunnon määrittelyllä olisi merkitystä myös myöhemmin tulkittaessa mahdollisuutta sellaisen asunnon määräosan myyntiin, johon kohdistuu järjestelmän mukainen korkotukilaina. Jos korkotuen saajan omistukseen jäisi vähintään puolet asunnosta, voitaisiin hänen edelleen katsoa omistavan korkotukeen oikeuttavan asunnon, mutta korkotukilainan suuruutta tulisi pienentää myytyä määräosaa vastaavassa suhteessa. Jos taas korkotuen saaja myisi yli puolet asunnosta, olisi tilanne rinnastettava koko asunnon luovuttamiseen uudelle omistajalle, jolloin korkotuen suorittaminen tulisi lakkauttaa oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain 10 §:n nojalla.

Pykälässä tarkoitettuna asuntona ei pidettäisi vapaa-ajan asuntoa, esimerkiksi kesämökkiä. Vastaavasti vapaa-ajan asunnon omistaminen ei merkitsisi sitä, ettei henkilöä pidettäisi enää ensiasunnon hankkijana.

3 §. *Asuntosäästötallettajalle asetettavat edellytykset.* Pykälässä säädettäisiin niistä edellytyksistä, joita asetettaisiin laissa tarkoitettulle ensiasunnon hankkijalle, joka voisi tehdä asuntosäästösopimuksen.

Ensinnäkin asuntosäästötallettajan tulisi täyttää säädetty ikäraja eli olla 18—30-vuotias. Aviopuolisot voisivat kuitenkin nykyiseen tapaan alkaa yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso olisi ennen tallettamisen alkamista täyttänyt 31 vuotta.

Asuntosäästötallettajaksi ryhtyvän tulisi olla ensiasunnon hankkija. Tästä syystä edellytettäisiin, että henkilö ei ole aikaisemmin omistanut asuntoa. Edellä 2 §:ssä omaksutun asunnon määrittelyn johdosta myös asunnosta vähintään puolet käsittävän määräosan aikaisempi omistaminen estäisi pitämästä henkilöä enää ensiasunnon hankkijana. Erikseen säädettäisiin kuitenkin siitä, että asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä myös henkilö, joka on vastikkeettomasti saanut aiemmin omistukseensa määräosan asunnosta. Tämä merkitsisi sitä, että ensiasunnon hankkijaksi katsottaisiin myös sellainen henkilö, joka on saanut vastikkeettomasti omistukseensa yli puolet asunnosta. Käy-

tännössä tällöin on usein kysymys kuolinpesän osakkaista. Sen sijaan jos henkilö olisi saanut täyden omistusoikeuden asuntoon, ei häntä enää pidettäisi asuntosäästötallettajaksi kelpoisena, vaikka saanto olisi ollut vastikkeeton.

Edellä mainitun asunnon määrittelyn nojalla asuntona ei pidettäisi asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitetun asumisoikeuden saamista. Asumisoikeus ei näin ollen myöskään olisi este hyväksyä henkilöä asuntosäästö-palkkiojärjestelmässä tarkoitetuksi asuntosäästötallettajaksi.

Edellä mainittu määrittelytapa, jossa ensiasunnon hankkijan edellytykset kytkettäisiin asuntosäästösopimuksen tekohetkeen, johtaisi asuntosäästötallettajan oikeusturvan kannalta nykyistä järjestelmää selkeämpään ratkaisuun. Nykyisessä asuntosäästö-palkkiojärjestelmässä tallettaja voi säästöaikana menettää oikeutensa asuntosäästö-palkkioon ja korkotukeen myös itsestään riippumattomien syiden perusteella. Näin on voinut tapahtua esimerkiksi henkilön periessä säästöaikana asunnon. Uudessa järjestelmässä asuntosäästösopimuksen tekemisen jälkeen tapahtuvalla asunnon saannolla ei olisi enää merkitystä arvioitaessa asuntosäästötallettajan oikeutta saada asuntosäästösopimuksen mukainen laina ja korkotuki.

Asuntosäästötallettajalle asetettavia edellytyksiä joudutaan soveltamiskäytännössä tarvittaessa tulkitsemaan tapauskohtaisesti. Lakiehdotuksen 12 §:n nojalla näistä edellytyksistä voitaisiin yhtenäisen soveltamiskäytännön luomiseksi säätää tarkemmin asetuksella.

4 §. *Asuntosäästösopimus.* Pykälässä säädettäisiin asuntosäästötallettajan ja rahalaitoksen keskinäisestä asuntosäästösopimuksesta. Asuntosäästösopimuksella voitaisiin asunnon määrittelyn mukaisesti hankkia osake- tai osuus-kuntahuoneisto, omakotitalo taikka myös vähintään puolet näistä käsittävä määräosa.

Pykälän 2 momentin nojalla rahalaitoksella tarkoitettaisiin sellaista luottolaitosta, joka ottaa vastaan talletuksia yleisöltä. Asuntosäästötallettaja voisi näin ollen edelleen tehdä asuntosäästösopimuksen suomalaisen talletuspankin eli liikepankin, säästöpankin, osuuspankin tai Postipankki Oy:n kanssa. Asuntosäästösopimus voitaisiin tehdä myös ulkomaisen luottolaitoksen kanssa, joka harjoittaa Suomessa toimilupansa perusteella vastaavaa toimintaa kuin suomalainen talletuspankki. Säännöksessä on otettu huomioon Euroopan talousalueesta tehty sopimus ja siihen liittyvä hallituksen

esitys luotto- ja rahoituslaitoksia ja niiden toimintaa koskevaksi lainsäädännöksi.

5 §. *Omasäästöosuus.* Pykälässä säädettäisiin asuntosäästösopimuksen edellyttämistä vähimmäistalletuksista samaan tapaan kuin nykyisen asuntosäästöpalkkiolain 3 §:ssä. Talletukset tulisi tehdä kalenterivuosineljänneksittäin ja niitä tulisi olla vähintään kahdeksan. Talletusten ei tarvitsisi olla peräkkäisiä. Talletuksen vähimmäis- ja enimmäismääristä ehdotetaan säädettäväksi asetuksella.

Asuntosäästösopimuksen mukaiseksi omien säästöjen osuudeksi säädetään 20 prosenttia hankittavan asunnon kauppai- tai hankintahinnasta. Omasäästöosuuteen laskettaisiin mukaan varsinaisten talletusten ja niille suoritettavan koron lisäksi nykyjärjestelmästä poiketen myös lisäkoron osuus. Tällöin lisäkoron osuus otettaisiin huomioon siihen ajankohtaan saakka laskettuna, kun vastaantulolainan suuruudesta sovitaan. Viimeksi mainitulla rajauksella olisi merkitystä lähinnä omakotitalon rakentamiseen liittyvässä lainoituksessa, jolloin talletuksia ei usein nosteta kokonaisuudessaan lainasta sovittaessa. Koska lisäkorke suoritetaan talletuksille nostoajankohtaan saakka, ei lopullisen lisäkoron määrä ole tällöin tiedossa lainasta sovittaessa. Sen sijaan tavanomaisessa asunto-osakkeiden kaupassa lisäkoron lopullinen suuruus voidaan ottaa huomioon lainaa nostettaessa, jolloin samalla yleensä allekirjoitetaan kauppakirja ja nostetaan myös asuntosäästötalletukset.

Asuntosäästösopimuksen avulla voitaisiin hankkia edelleen asunto, jota varten asuntosäästäjä saa aravalainaa. Voimassa olevan asuntosäästöpalkkiojärjestelmän mukaan omasäästöosuuden suuruus on 25 prosenttia asunnon kauppai- tai hankintahinnan ja aravalainan erotuksesta. Nykyisessä yhtenäislainajärjestelmässä omistusaravalainan suuruus on enintään 80 prosenttia asunnon hankinta-arvosta, jolloin asuntosäästösopimuksen mukaisen vastaantulolainan suuruus jää joka tapauksessa vähäiseksi. Tästä syystä säännöksestä on perusteltua luopua. Yleistä omasäästöosuutta sovellettaisiin myös aravalainan yhteydessä. Tämä merkitsisi käytännössä sitä, että asunnon kokonaisrahoitus muodostuisi asuntosäästösopimuksen mukaisesta omasäästöosuudesta ja aravalainasta, jolloin rahalaitoksen vastaantulolainaa ei tarvittaisi.

Omasäästöosuutta ei enää nimenomaisesti määriteltäisi arvioidun hinnan perusteella. Tar-

koituksena on korostaa asuntosäästösopimuksen tulkintaa siten, että vastaantulolainan suuruus laskettaisiin todellisen säästöosuuden mukaan siinäkin tilanteessa, että asunnon hinta-arviota ja talletuserien suuruutta on tarkistettu esimerkiksi asuntojen hintakehityksen perusteella.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi menettelystä sellaisessa tilanteessa, jossa asuntosäästötallettaja haluaa käyttää asunnon hankintaan myös muita omia säästöjään kuin asuntosäästöpalkkiotilille talletettuja varoja. Käytännössä yleisiä ovat esimerkiksi sellaiset tapaukset, joissa asuntosäästötallettaja saa säästöaikana perinnön, joka halutaan käyttää asunnon hankintaan. Säännöksen nojalla muita kuin asuntosäästötalletuksia voitaisiin käyttää asunnon rahoitukseen.

Muun omarahoitusosuuden hyväksyminen merkitsisi sitä, että asuntosäästötalletusten osuus voisi jäädä 1 momentissa säädettyä 20 prosentin osuutta pienemmäksi laskettuna koko asunnon lopullisesta hinnasta. Muita kuin asuntosäästöpalkkiotilille talletettuja varoja ei otettaisi huomioon laskettaessa vastaantulolainan suuruutta. Muina varoina voitaisiin ottaa huomioon esimerkiksi säästöaikana kertyneitä varoja, joita ei voida tarkoituksenmukaisesti siirtää talletuksina asuntosäästötalille. Muita varoja käytettäisiin tällöin asunnon rahoituksessa varsinaisten asuntosäästösopimuksen mukaisen asuntosäästötalletusten ja vastaantulolainan lisäksi hankittaessa alkuperäistä tavoitetta kalliimpi asunto. Jos taas muita varoja haluttaisiin käyttää suunnitellun hintaisen asunnon nopeampaan hankintaan, jäisivät varsinaiset asuntosäästötalletukset alkuperäistä sopimusta pienemmiksi. Tällöin asuntosäästötallettajan ja pankin tulisi sopia asuntosäästösopimuksen muuttamisesta ja vastaantulolainan pienentämisestä siten, että asuntosäästötalletusten ja vastaantulolainan suhde olisi 20/80. Muiden kuin asuntosäästöpalkkiotilille tehtyjen talletusten käyttö ei näin ollen lisäisi vastaantulolainan määrää eikä myöskään valtion korkotuen suuruutta. Alkuperäistä suunnitelmaa kalliimman asunnon hankkiminen johtaisi kuitenkin usein suurempiin tosiasiallisiin asumismenoihin tai asuntosäästösopimusta jouduttaisiin joka tapauksessa muuttamaan. Tästä syystä pykälässä edellytettäisiin, että asuntosäästötallettajan tulisi aina sopia rahalaitoksen kanssa muun omarahoitusosuuden käyttämisestä.

Pykälässä ei ehdoteta muutettavaksi asun-

tosäästöpalkkiojärjestelmässä omaksuttua määrittelyä asunnon kauppa- tai hankintahinnan osalta. Esimerkiksi omakotitaloa rakennettaessa tonttikustannukset voivat sisältyä hankintahintaan, jos tontti hankitaan osana asutosäästösopimusta.

6 §. *Hankittavalle asunnolle asetettavat edellytykset.* Pykälän 1 momentin nojalla hankittavan asunnon tulisi sijaita Suomessa. Tämä säännös vastaa nykyisessä järjestelmässä sovellettua käytäntöä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan rajattavaksi asutosäästösopimuksen avulla hankittavan asunnon ulkopuolelle erityistapaukset, joissa ei olisi kyse todellisesta asunnon hankinnasta, vaan omaisuusjärjestelystä, joka sinänsä muuten täyttäisi asunnon hankinnan määritelmän. Asutosäästösopimuksen avulla ei voitaisi hankkia asuntoa, jossa asutosäästötallettaja jo tosiasiallisesti asuu ennen kauppakirjan allekirjoittamista, ellei asuminen perustu huonevuokrasuhteeseen tai ellei asuntoa osteta omilta vanhemmilta. Säännöksen tarkoituksena on rajata valtion tuen ulkopuolelle esimerkiksi tilanne, jossa aviopuoliso ostaisi puolet toisen puolison omistamasta asunnosta, joka olisi puolisojen yhteisessä käytössä. Toisaalta säännös ei sulkisi tuen ulkopuolelle sellaista tilannetta, että vuokra-asunnossa asuva ensiasunnon hankkija ostaisi puolet toisen henkilön omistamasta asunnosta.

Pykälän 3 momentin nojalla tallettaja ei voisi kuitenkaan hankkia sellaista asuntoa, jossa hän asuu huoneenvuokrasuhteen perusteella, jos asunto oli jo ennen huoneenvuokrasopimuksen tekoa tallettajan käytössä. Säännöksen tarkoituksena on estää se, että asunnon ostaja ja myyjä tekisivät huoneenvuokrasopimuksen pelkästään 2 momentissa säädetyn rajoituksen kiertämiseksi.

7 §. *Asutosäästötalletukselle suoritettava korko ja lisäkorko.* Pykälän nojalla asutosäästötalletukselle suoritettavan koron suuruuden tulisi olla sama kuin tuloverolain 33 §:n 2 momentissa säädettyä ehdotettu talletuksen koron verovapauden edellytyksenä oleva enimmäistaso, joka on tällä hetkellä 4,5 prosenttia vuodessa. Tällöin koron määrittely vastaisi jatkossakin verolainsäädännössä säädettyä yleistä verovapaiden käyttötilien enimmäiskorkotasoa.

Asutosäästötalletukselle suoritettavan lisäkoron suuruudesta sopisivat rahalaitos ja asutosäästötallettaja asutosäästösopimusta tehtä-

essä. Lisäkoron suuruuden tulisi kuitenkin olla vähintään 2 prosenttia ja enintään 4,5 prosenttia vuodessa. Näissä rajoissa talletuskoron suuruus voitaisiin sitoa esimerkiksi samaan viitekorkoon, johon sidottuna rahalaitos aikanaan myöntäisi myös asutosäästösopimuksen mukaisen vastaantulolainan.

Uudessa järjestelmässä asutosäästötalletukselle suoritettavan koron ja lisäkoron yhteenlaskettu suuruus olisi edellä mainituin perustein vähintään 6,5 prosenttia vuodessa, mikä vastaisi nykyisen järjestelmän korkotasoa. Talletukselle suoritettavan kokonaiskoron enimmäissuuruus ehdotetaan rajoitettavaksi 9 prosenttiin vuodessa.

Pykälässä ehdotetaan myös säädettäväksi lisäkoron maksamisen edellytykset samojen periaatteiden mukaan kuin nykyisessä asutosäästö-palkkiojärjestelmässä. Lisäkorko maksettaisiin siinä vaiheessa, kun asutosäästötallettaja on täyttänyt asutosäästösopimuksen ehdot ja hankkinut asunnon. Asunnon hankkiminen tarkoittaisi tällöin joko sitä, että tallettaja on tehnyt asuntoa koskevan kauppakirjan tai että henkilön itsensä rakentama tai rakennuttama asunto on hyväksytty rakennusvalvontaviranomaisen suorittamassa loppukatselmuksessa asumiskäyttöön otettavaksi.

8 §. *Asutosäästösopimuksen yhdistäminen tai jakaminen.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi siitä käytännössä yleisestä tilanteesta, että kaksi alunperin erillisen asutosäästösopimuksen tehnyttä tallettajaa haluavat yhdistää talletuksensa yhdeksi sopimukseksi ja hankkia yhden yhteisen asunnon. Tällöin talletuksia yhdistettäessä henkilöt asetettaisiin samaan asemaan kuin sellaiset yhteisostajat, jotka ovat alusta pitäen säästäneet yhdessä. Säännöstä sovellettaisiin myös sellaisessa tilanteessa, että sopimuksia ei käytännön syistä yhdistettäisi yhteen rahalaitokseen, mutta tallettajat hankkisivat kuitenkin yhteisen asunnon. Näin voitaisiin menetellä esimerkiksi silloin, kun toinen asutosäästösopimus olisi tehty vanhan asutosäästö-palkkiolain säännösten voimassaoloaikana ja toinen sopimus uuden asutosäästö-palkkiolain säännösten mukaisesti.

Vastaantulolainan suuruutta laskettaessa yhteisistä talletuksista otettaisiin kunkin kalenterivuosi neljänneksen osalta huomioon enintään säädettyä enimmäismäärää vastaava määrä. Tämän ylittävältä osalta talletukset tulisi luonnollisesti käyttää muuna omarahoitusosuutena asunnon hankinnan yhteydessä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin puolestaan siitä tapauksesta, että usean asuntosäästötallettajan alunperin yhdessä tekemä asuntosäästösopimus haluttaisiin myöhemmin jakaa useaksi erilliseksi sopimukseksi. Käytännössä yleisin tilanne syntyy avioeron yhteydessä. Talletuksen jatkaminen erillisen asuntosäästösopimuksen perusteella edellyttäisi kuitenkin sitä, että tallettaja ei nosta jakamisen yhteydessä varoja muuhun tarkoitukseen.

Asuntosäästösopimuksen jakaminen olisi mahdollista silloinkin, kun erilliselle asuntosäästöpalkkiotilille jäävä osuus ei vastaisi säädettyjen kalenterivuosi- ja vuosittain tehtävien vähemmistötalletuserien yhteismäärää. Talletusten jakamisen jälkeen kunkin itsenäisen asuntosäästösopimuksen tulisi luonnollisesti täyttää normaalit edellytykset esimerkiksi talletuserien määrän ja suuruuden sekä omarahoitusosuuden suhteen. Asunnon hankinta erillisen sopimuksen perusteella olisi lähtökohtaisesti mahdollista heti näiden edellytysten täytyttyä. Aviopuolisoiden osalta ehdotetaan kuitenkin erikseen edellytettäväksi, että kumpikin voi hankkia oman sopimuksensa perusteella asunnon vasta, kun avioero on lainvoimainen. Tämä edellytys seuraisi siitä periaatteesta, että aviopuolisille voitaisiin myöntää vain yksi korkotukilaina. Erillisten korkotukien takaisin periminen muodostuisi hallinnollisesti raskaaksi, jos avioero myöhemmin peruuntuisi.

9 §. *Asuntosäästösopimuksen purkautuminen.* Pykälässä säädettäisiin sellaisesta asuntosäästötallettajan menettelystä, joka johtaisi asuntosäästösopimuksen purkautumiseen. Nykyisen asuntosäästöpalkkiolain 6 §:n tapaan asuntosäästöpalkkiotilille talletettuja varoja tai korkoa ei voisi nostaa ennen kuin asuntosäästösopimuksen ehdot on täytetty ja asuntoa koskeva kauppakirja tehty tai rakentaminen aloitettu.

Toisena perusteena olisi asunnon ennenaikainen hankinta. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän edellyttämän ennakkosäästämisen kannalta on tärkeää, ettei järjestelmän avulla tuettaisi jo tosiasiallisesti toteutettua asunnon hankintaa. Säännös ilmaisee samalla sen, että asuntoa koskeva kauppakirja voitaisiin tehdä tai rakentaminen aloittaa, kun vähintään puolet voimassa olevan sopimuksen mukaisista talletuseristä on tehty. Koska määrittely on sidottu tuolloin voimassa olevan sopimuksen mukaiseen talletuserien määrään, ei sopimuksen mahdollinen myöhempi muuttaminen vaikuttaisi hankinnan ennenaikaisuuden arviointiin. Tällöin asunto-

kaupan yhteydessä mahdollisesti tarvittava rahoitus tulisi hoitaa väliaikaisella asuntosäästösopimuksen ulkopuolisella rahoituksella. Väliaikainen laina voitaisiin aikanaan maksaa takaisin asuntosäästösopimuksen mukaisella vastaantulolainalla.

10 §. *Verovapaus.* Pykälässä säädettäisiin edelleen asuntosäästötalletusten sekä talletukselle suoritettavan koron verovapaudesta. Myös asuntosäästöpalkkiojärjestelmään liittyvä korkotuki on vapaa tuloverosta. Verovapaista pääomatuloista säädettäisiin tuloverolain 53 §:ssä.

11 §. *Ilmoitusvelvollisuus.* Pykälässä säädettäisiin asuntosäästötallettajan eräiden tietojen ilmoitusvelvollisuudesta pankille asuntosäästösopimusta tehtäessä. Tallettajan olisi korkotuen maksamisen edellytysten tarkistamiseksi ilmoitettava oman henkilötunnuksensa lisäksi aina myös aviopuolisensa tai sellaisen muun henkilön henkilötunnus, jonka olisi jo asuntosäästösopimusta tehtäessä tai myöhemmin säästöaikana tarkoitus tulla hankittavan asunnon osamistajaksi.

Edellä mainitun ilmoitusvelvollisuuden perusteella pankin tulisi vastaavasti ilmoittaa henkilötunnukset valtiokonttorille samassa yhteydessä kun se velkoo ensimmäisen kerran korkotukea. Tällöin valtiokonttori voi valvoa, ettei esimerkiksi samaan asuntoon eri henkilöille makseta kaksinkertaista korkotukea.

12 §. *Tarkemmat säännökset.* Pykälän nojalla asetuksella voitaisiin antaa tarkempia säännöksiä asunnolle ja asuntosäästötallettajalle asetettavista edellytyksistä, asuntosäästösopimuksen tekemisestä tai muuttamisesta ja asuntosäästösopimusten yleisistä sopimusehdoista.

13 §. *Voimaantulo.* Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 1993. Lailla kumottaisiin 19 päivänä joulukuuta 1980 annettu asuntosäästöpalkkiolaki. Tarkoituksena on, että niissä asuntosäästösopimuksissa, jotka on tehty nykyisen asuntosäästöpalkkiolain mukaisessa järjestyksessä, sovellettaisiin pääsääntöisesti edelleen asuntosäästöpalkkiolain säännöksiä sellaisina kuin ne ovat ennen uuden lain voimaantuloa. Näiden asuntosäästösopimusten mukaisiin korkotukilainoihin ja näiden lainojen enimmäiskorkoon liittyvä sääntely toteutettaisiin myös nykyisen asuntosäästöpalkkiojärjestelmän mukaisesti.

14 §. *Siirtymäsäännös.* Asuntosäästötallettajan haluavan henkilön enimmäisikää koskevan säännöksen voimaantuloon ehdotetaan

säädettäväksi siirtymäaika, jonka kuluessa myös tämän lain 3 §:n 1 momentissa säädettyä vanhemmat henkilöt voisivat ryhtyä tallettajiksi. Tallettajaksi voisi ryhtyä puolen vuoden kuluessa lain voimaantulosta sellainenkin henkilö, joka on alle 40-vuotias eli täyttäisi nykyisen asuntosäästöpalkkiojärjestelmän edellyttämän ikärajan. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa se, että uuteen asuntosäästöpalkkiojärjestelmään voisivat liittyä siirtymäaikana sellaisetkin 31—39-vuotiaat henkilöt, jotka eivät ole rahalaitoksen kanssa voineet sopia nykyisen asuntosäästöpalkkiojärjestelmän mukaisen säästöopin tekemisestä.

Asunnon määräosan ostamisen tulisi olla mahdollista niissäkin tapauksissa, joissa asuntosäästöopimus on tehty ennen uuden lain voimaantuloa. Säännöksen nojalla kumotussa laissa tarkoitettuna asuntona voitaisiin pitää myös uudessa asuntosäästöpalkkiolaisa määriteltä asunnon määräosaa, jos asunto hankitaan uuden lain voimaantulon jälkeen. Säännöksen soveltaminen edellyttäisi kuitenkin sitä, että asuntosäästötallettaja ja rahalaitos sopivat asiasta keskenään.

1.2. Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta

2 §. Pykälässä säädetään siitä, millaisia lainoja voidaan hyväksyä laissa tarkoitetuiksi korkotukilainoiksi. Korkotukea tultaisiin uusin perusteiden mukaan myöntämään niihin lainoihin, jotka myönnettäisiin uuden asuntosäästöpalkkiolain mukaisten asuntosäästöopimusten nojalla. Pykälässä olevaa lakiviittausta ehdotetaan tästä syystä korjattavaksi.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka nojalla sitä, mitä kyseisessä laissa sovelletaan asunnosta, sovellettaisiin vastaavasti myös asuntosäästöopin mukaisesti hankittavaan asunnon määräosaan. Säännöksen nojalla selvennettäisiin korkotukilainalla hankittavan asunnon enimmäishintaa ja korkotukilainan enimmäissuuruutta koskevien säännösten soveltamista niissä tapauksissa, joissa asuntosäästöopin mukaisella hankitaan asunnon määräosa.

Hankittaessa asunnon määräosa olisi korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä se, että määräosan kauppahinta neliometriä kohden

pysyisi valtioneuvoston päätöksellä määrätyissä rajoissa. Käytännössä useimmissa tapauksissa olisi kysymys avo- tai aviopuolisoista, jotka hankkivat asunnon yhteisiin nimiinsä yhdellä kauppakirjalla, mutta ainoastaan toinen puolisoista olisi ensiasunnon hankkija ja käyttäisi osuutensa rahoittamiseen asuntosäästöopin mukaisesti. Tällöin määräosan kauppahinta saataisiin laskemalla kyseisen määräosan pinta-alaa vastaava osuus koko asunnon kauppahintahinnasta.

Edellä mainittu säännös ei estäisi tarvittaessa puuttumasta väärinkäytöksiin. Jos esimerkiksi erillisiä kauppakirjoja hyväksi käyttäen asuntosäästöopin avulla hankittavan asunnon määräosan hinta merkittäisiin koko asunnon todellista kauppahintaa korkeammaksi tai alemmaksi, voitaisiin katsoa, että korkotukilainan saaja on salannut lainan myöntämiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja. Näissä tapauksissa korkotuen suorittaminen voitaisiin lain 11 §:n nojalla lakkauttaa.

Korkotukilainan enimmäismäärä neliometriä kohden laskettaisiin luonnollisesti korkotukilainalla hankitun asunnon määräosan todellisen pinta-alan perusteella. Korkotukilainan enimmäismäärä olisi sama riippumatta siitä, hankitaanko korkotukilainalla koko asunto vai asunnon määräosa.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka nojalla yhteen asuntoon voisi kohdistua aina vain yksi korkotukilaina. Myös aviopuolisoille voitaisiin aina myöntää vain yksi korkotukilaina. Yhdeksi korkotukilainaksi katsottaisiin tällöin myös erillisten asuntosäästöopin perusteella nostetut lainat. Jos taas kaksi erillistä korkotukea saavaa henkilöä hankkivat myöhemmin yhteisen asunnon, pienennetään korkotukilainojen suuruutta siten kuin ehdotuksen 10 a §:n 2 momentissa säädetään. Kahta erillistä korkotukilainaa ei sen sijaan pienennettäisi pelkästään sillä perusteella, että lainan saajat menevät myöhemmin keskenään naimisiin. Pykälä vastaa vaikutukseltaan nykyistä asuntosäästöpalkkiojärjestelmää.

5 §. Pykälän 1 momentista ehdotetaan poistettavaksi korkotukilainan enimmäiskoron sitominen Suomen Pankin peruskoron tasoon. Samalla säännöksen sanamuotoa ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että rahalaitoksen korkotukilainasta perimän koron tulee olla alempi kuin se taso, jolla rahalaitos yleisesti myöntää lainoja ensiasunnon hankintaa varten. Asun-

tosäästöpalkkiojärjestelmä edellyttäisi aina suhteellisen pitkäaikaista ennakkosäästämistä, johon nähden ei olisi kohtuullista periä asuntosäästösopimuksen mukaisesta korkotukilainasta korkeampaa korkoa kuin sellaiselta ensiasunnon hankkijalta, jolta ei edellytetä ennakkosäästämistä.

Pykälässä ehdotetaan myös säädettäväksi erikseen, että rahalaitos voisi periä lainan saajalta muita lainaan liittyviä kustannuksia enintään sen suuruisena, joita rahalaitos yleisesti kulloinkin soveltaa vastaaviin lainoihin. Tämä tarkoittaisi sitä, että lainasta ei voitaisi periä korkeampaa luotonvarausprovisiota, järjestelypalkkiota tai toimitusmaksua kuin muusta vastaavasta ensiasuntolainasta.

8 §. Pykälän nojalla voidaan valtion varoista maksaa rahalaitoksille luottovarauskorvausta, jonka tarkoituksena on korvata korkotukilainojen myöntämisestä aiheutuneita lisäkustannuksia.

Ehdotettavalla uudella korkotukilainojen koron sääntelyllä voidaan ottaa nykyistä paremmin huomioon markkinakorkotasossa tapahtuvat muutokset ja rahalaitoksen vastaantulolainan osuus pienenee. Myös asuntosäästöpalkkion maksamisesta luovutaan, jolloin järjestelmä yksinkertaistuu selvästi. Näillä perusteilla pykälä ehdotetaan kumottavaksi.

9 §. Koska erillinen luottovarauskorvaus ehdotetaan poistettavaksi, maksaisi valtiokonttori rahalaitokselle jatkossa ainoastaan korkohyvityksen osuuden. Tästä johtuen pykälästä ehdotetaan poistettavaksi viittaus luottovarauskorvaukseen.

10 §. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin korkotukea saavan asunnon väliaikaisesta vuokraamisesta. Väliaikainen vuokraaminen olisi mahdollista enintään yhden vuoden ajaksi, ja vuokraaminen edellyttäisi aina perusteltua syytä. Tällaisena syyinä on pidettävä esimerkiksi työkomennusta, opiskelua tai asevelvollisuuden suorittamista toisella paikkakunnalla. Sen sijaan perusteltuna syyinä ei voitaisi pitää pelkästään taloudellisia perusteita esimerkiksi siinä tapauksessa, että asunnon omistaja voisi tilapäisesti asua edullisemmin muussa asunnossa ja vuokrata asuntonsa ulkopuoliselle.

10 a §. Uudessa pykälässä säädettäisiin eräistä korkotukilainaa koskevista käytännön järjestelyistä. Säännökset olisivat yhdenmukaisia

nykyisen asuntosäästöpalkkiojärjestelmän korotuen osalta omaksutun käytännön kanssa.

Pykälän 1 momentin nojalla korkotukilainaa voitaisiin tarvittaessa siirtää toiseen rahalaitokseen esimerkiksi lainan saajan vaihtaessa pankkia. Tämä edellyttäisi käytännössä sitä, että rahalaitokset sopivat keskenään lainan siirtämisestä. Säännöksen nojalla yksi korkotukilainaa voitaisiin myös jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi esimerkiksi avioerotilanteissa. Tässä tapauksessa rahalaitoksen tulisi ilmoittaa toimenpiteestä valtiokonttorille.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteesta, jossa kaksi erillistä korkotukilainaa saajaa hankkisivat yhteisen asunnon. Koska lain 2 §:n 3 momentin nojalla yhteen asuntoon voi kohdistua kulloinkin vain yksi korkotukilainaa, jouduttaisiin tällaisessa tilanteessa leikkaamaan erillisten korkotukilainojen yhteenlaskettua suuruutta, jos se ylittäisi voimassa olevan enimmäisrajan. Koska erilliset lainasuhteet joka tapauksessa säilyisivät lainan saajien ja rahalaitosten välillä, voitaisiin säännöstä soveltaa myös sellaisissa tilanteissa, joissa toisen korkotukilainan enimmäiskorko olisi sidottu Suomen Pankin peruskorkoon ja toisen lainan enimmäiskoron sääntely olisi uuden järjestelmän mukainen.

Voimaantulosäännös. Lain 5 §:ssä säädettyä korkotukilainan korkoa ehdotetaan sovellettavaksi ainoastaan uuden asuntosäästöpalkkiolain voimaantulon jälkeen solmittavien asuntosäästösopimusten perusteella aikanaan myönnettävissä korkotukilainoissa. Vanhojen asuntosäästöpalkkiolain mukaisten asuntosäästösopimusten nojalla myönnettävien korkotukilainojen enimmäiskorko määräytyisi siis edelleen Suomen Pankin peruskoron suhteen. Viimeksi mainittujen lainojen osalta maksettaisiin myös edelleen valtion varoista luottovarauskorvaus.

Muilta osin uutta lakia sovellettaisiin sekä vanhojen että uusien asuntosäästösopimusten perusteella myönnettäviin korkotukilainoihin.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Asuntosäästöpalkkiolain 5 §:n 1 momentin ja 12 §:n nojalla on tarkoituksena antaa asuntosäästöpalkkioasetus, jossa säädettäisiin muun muassa asuntosäästötalletusten suuruudesta ja asuntosäästösopimusten yleisistä sopimuseh-

doista. Myös oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettua asetusta tarkistettaisiin.

Pankkitarkastusvirasto on vahvistanut asuntosäästötalletuksia koskevat rahalaitosten yleiset sopimusehdot. Uuden asuntosäästöpalkkiolain mukaisessa järjestelmässä yleiset sopimusehdot joudutaan erikseen tarkistamaan.

3. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan 1 päivänä tammikuuta 1993.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Asuntosäästöpalkkiolaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tavoite

Nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintamahdollisuuksien parantamiseksi ja asuntosäästötoiminnan edistämiseksi voidaan tehdä tässä laissa säädettyjä asuntosäästöopimuksia.

Asuntosäästöopimusten perusteella myönnettäville lainoille suoritettavasta valtion korkotuesta säädetään oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetussa laissa (639/82) sekä sen nojalla annetuissa säännöksissä ja määräyksissä.

2 §

Asunto

Asunnolla tässä laissa tarkoitetaan vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeutavista osakkeista tai osuuksista taikka omakotitalosta.

3 §

Asuntosäästötallettajalle asetettavat edellytykset

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 mutta ei 31 vuotta. Aviopuolisot voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 31 vuotta.

Asuntosäästötallettajaksi ei kuitenkaan voi ryhtyä henkilö, joka on aikaisemmin omistanut asunnon. Asunnon omistamisena ei pidetä sitä, että henkilö on saanut vastikkeetta omistukseensa määräraosan asunnosta.

4 §

Asuntosäästösopimus

Asuntosäästösopimuksella tarkoitetaan asuntosäästötallettajan ja rahalaitoksen välistä sopimusta, jossa asuntosäästötallettaja sitoutuu tallettamaan asuntosäästöpalkkiotilille talletuksia ensimmäisen oman asunnon hankintaa varten ja jossa rahalaitos ja asuntosäästötallettaja sopivat vastaantulolainasta. Asuntosäästösopimukseen voi liittyä ennen viimeisen talletuksen suorittamista uusi henkilö, joka täyttää 3 §:ssä säädetty edellytykset.

Rahalaitoksella tässä laissa tarkoitetaan sellaista luottolaitosta, joka ottaa vastaan talletuksia yleisöltä.

5 §

Omasäästöosuus

Asuntosäästöpalkkiotilille on tehtävä vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä talletus, jonka vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta säädetään asetuksella. Talletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on vastattava 20 prosenttia asunnon kauppa- tai hankintahinnasta. Lisäkorko otetaan tällöin huomioon laskettuna siihen ajankohtaan saakka, jolloin vastaantulolainan suuruudesta sovitaan.

Asuntosäästötallettaja voi sopia rahalaitoksen kanssa siitä, että asunnon rahoitukseen käytetään myös muita kuin asuntosäästöpalkkiotilille talletettuja varoja. Talletusten yhteismäärä voi tällöin olla myös 1 momentissa säädettyä prosenttiosuutta pienempi. Muita kuin asuntosäästöpalkkiotilille talletettuja va-

roja ei oteta huomioon laskettaessa vastaantulolainan suuruutta.

6 §

Hankittavalle asunnolle asetettavat edellytykset

Asuntosäästösopimuksen avulla hankittavan asunnon on sijaittava Suomessa.

Asuntosäästösopimuksen avulla ei voida hankkia sellaista asuntoa, jossa asuntosäästötallettaja tosiasiallisesti jo asuu ennen kaupantekoa, ellei asuminen perustu huoneenvuokrasuhteeseen tai ellei asuntoa hankita omilta vanhemmilta.

Mitä 2 momentissa säädetään huoneenvuokrasuhteeseen perustuvasta asunnon hankinnasta, ei kuitenkaan sovelleta, jos asunto jo ennen huoneenvuokrasopimuksen tekoa oli osittain tai kokonaan tallettajan käytössä.

7 §

Asuntosäästötalletukselle suoritettava korko ja lisäkorko

Rahalaitos suorittaa asuntosäästötalletukselle korkoa, jonka suuruus on sama kuin tuloverolain (/) 33 §:n 2 momentissa säädetty verovapaan talletuskoron enimmäistaso. Lisäksi rahalaitos suorittaa talletukselle tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta lisäkorkoa, jonka suuruudesta sovitaan asuntosäästösopimuksessa. Lisäkoron suuruuden on kuitenkin oltava vähintään 2 ja enintään 4,5 prosenttia vuodessa.

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 käyttööön hyväksymistä koskevan loppukatselmuksen.

8 §

Asuntosäästösopimuksen yhdistäminen tai jakaminen

Jos kaksi alunperin erillistä asuntosäästösopimusta yhdistetään tai erillisten sopimusten perusteella hankitaan muuten yksi asunto, otetaan vastaantulolainan suuruutta laskettaessa huomioon talletuksista kunkin kalenterivuosineljänneksen osalta enintään säädettyä enimmäismäärää vastaava määrä.

Yhteisen asuntosäästösopimuksen tehneet asuntosäästötallettajat voivat rahalaitoksen kanssa sopia talletusten jakamisesta. Kullakin tallettajalla on tällöin erikseen oikeus tehdä oma asuntosäästösopimus ja jatkaa talletuksia sillä edellytyksellä, ettei hän nosta talletusten jakamisen yhteydessä varoja muuhun tarkoitukseen. Jos aviopuolisot jakavat yhteisen asuntosäästösopimuksensa, voi kumpikin puoliso hankkia asunnon oman sopimuksensa perusteella vasta lainvoimaisen avioeron jälkeen.

9 §

Asuntosäästösopimuksen purkautuminen

Asuntosäästösopimus purkautuu eikä asuntosäästötallettajalla ole oikeutta sopimuksen mukaiseen lainaan, jos:

1) asuntosäästötallettaja nostaa asuntosäästö-palkkiotilille talletettuja varoja tai hyvitettyjä korkoja ennen kuin hän on täyttänyt asuntosäästösopimuksen ehdot ja asuntoa koskeva kauppakirja on tehty tai rakentaminen aloitettu; tai

2) asuntosäästötallettaja hankkii säästöaikana vastikkeellisesti asunnon ennen kuin vähintään puolet voimassa olevan asuntosäästösopimuksen mukaisista talletuseristä on talletettu.

10 §

Verovapaus

Tämän lain mukaista talletusta tai siitä ennen verovuoden päättymistä talletettua osaa ei pidetä veronalaisina varoina eivätkä rahalaitoksen tällaiselle talletukselle maksama korko ja lisäkorko ole veronalaista tuloa tulo- ja varallisuusverotuksessa. Korosta ja lisäkorosta ei myöskään suoriteta korkotulon lähdeverosta annetussa laissa (1341/90) tarkoitettua lähdeveroa.

11 §

Ilmoitusvelvollisuus

Asuntosäästötallettajan on korkotuen edellytysten tarkistamiseksi ilmoitettava rahalaitokselle oma ja aviopuolisonsa henkilötunnus. Jos tallettaja hankkii asuntosäästösopimuksen avulla asunnon määräosan, on hänen ilmoitettava rahalaitokselle myös asunnon muiden omistajien henkilötunnukset.

Rahalaitoksen tulee korkotuen edellytysten tarkistamiseksi ilmoittaa henkilötunnukset val-

tiokonttorille, kun korkohyvitystä pyydetään maksettavaksi ensimmäisen kerran.

12 §

Tarkemmat säännökset

Tässä laissa asunnolle ja asuntosäästötallettajalle asetetuista edellytyksistä, asuntosäästösopimuksen tekemisestä tai muuttamisesta ja asuntosäästösopimusten yleisistä sopimusehdoista voidaan säätää tarkemmin asetuksella.

13 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Tällä lailla kumotaan 19 päivänä joulukuuta 1980 annettu asuntosäästöpalkkiolaki (862/80) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan

ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

14 §

Siirtymäsäännös

Asuntosäästötallettajaksi voi tämän lain 3 §:n 1 momentin estämättä ryhtyä sellainenkin henkilö, joka ei ole ennen tallettamisen aloittamista täyttänyt 40 vuotta, jos asuntosäästösopimus tehdään puolen vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta.

Edellä 13 §:n 2 momentissa kumotun lain nojalla tehtyihin asuntosäästösopimuksiin sovelletaan tämän lain voimaantulon jälkeen edelleen kumotun lain säännöksiä sellaisina kuin ne ovat voimassa tämän lain voimaan tullessa. Asuntosäästösopimuksen avulla voidaan tällöin kuitenkin hankkia myös asunnon määräosa tämän lain 2 §:ssä säädetyissä rajoissa, jos asuntosäästötallettaja ja rahalaitos niin sopivat.

2.

Laki

oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta 20 päivänä elokuuta 1982 annetun lain (639/82) 8 §,

muutetaan 2 §, 5 §:n 1 momentti ja 9 § sekä

lisätään 10 §:ään uusi 3 momentti ja lakiin uusi 10 a § seuraavasti:

2 §

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä asuntosäästöpalkkiolain (/) mukaisessa asuntosäästösopimuksessa tarkoitettu laina tai sen osa. Korkohyvitystä ei kuitenkaan voida maksaa, jos lainan saajalle muun kuin tämän lain nojalla on myönnetty lainaa tai maksetaan korkotukea samaan tarkoitukseen valtion varoista.

Mitä tässä laissa säädetään asunnosta, sovelletaan vastaavasti myös asuntosäästöpalkkiolaisissa tarkoitettuun asunnon määräosaan.

Yhteen asuntoon voi kohdistua kulloinkin vain yksi korkotukilaina. Aviopuolisille voidaan myöntää vain yksi korkotukilaina. Yh-

deksi korkotukilainaksi katsotaan tällöin myös erillisten asuntosäästösopimusten perusteella nostetut lainat.

5 §

Rahalaitoksen korkotukilainasta perimän koron tulee olla alempi kuin se korko, jota rahalaitos yleisesti kulloinkin soveltaa ensimmäisen omistusasunnon hankkimista varten myönnettäviin vastaaviin lainoihin. Rahalaitoksen perimät muut lainaan liittyvät kustannukset saavat olla enintään sen suuruisia, joita rahalaitos yleisesti kulloinkin soveltaa vastaaviin lainoihin.

9 §

Valtiokonttori maksaa korkohyvityksen rahalaitokselle.

10 §

Asunto, johon korkotukilaina kohdistuu, voidaan erityisestä syystä vuokrata enintään yhdeksi vuodeksi.

10 a §

Korkotukilaina voidaan siirtää toiseen rahalaitokseen tai jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi. Rahalaitoksen tulee ilmoittaa lainan jakamisesta valtiokonttorille.

Jos kaksi eri asunnoissa asuvaa korkotukilainan saajaa hankkii yhteisen asunnon, korkotukilainaksi yhteensä hyväksyttävän osuuden määrä ei saa ylittää 4 §:ssä säädettyä enimmäis-

määrää. Korkotukilainan enimmäismäärä lasketaan tällöin yhteisen asunnon hankinta-ajankohdan mukaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Lakia sovelletaan myös niihin korkotukilainoihin, jotka myönnetään asuntosäästöpalkkiolain (862/80) mukaisen ennen tämän lain voimaantuloa tehdyn asuntosäästösopimuksen perusteella. Näihin korkotukilainoihin sovelletaan kuitenkin edelleen 5 §:n 1 momentin sekä luottovarauskorvausta koskevia säännöksiä sellaisina kuin ne ovat voimassa tämän lain voimaan tullessa.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Helsingissä 6 päivänä marraskuuta 1992

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ministeri *Pirjo Rusanen*

2.

Laki**oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta 20 päivänä elokuuta 1982 annetun lain (639/82) 8 §,

muutetaan 2 §, 5 §:n 1 momentti ja 9 § sekä

lisätään 10 §:ään uusi 3 momentti ja lakiin uusi 10 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

2 §

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä asuntosäästöpalkkiolain (862/80) mukaisessa asuntosäästösopimuksessa tarkoitettu laina tai sen osa. Korkohyvitystä ei kuitenkaan voida maksaa, jos lainan saajalle muun kuin tämän lain nojalla on myönnetty lainaa tai maksetaan korkotukea samaan tarkoitukseen valtion varoista.

2 §

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä *asuntosäästöpalkkiolain* (/) mukaisessa asuntosäästösopimuksessa tarkoitettu laina tai sen osa. Korkohyvitystä ei kuitenkaan voida maksaa, jos lainan saajalle muun kuin tämän lain nojalla on myönnetty lainaa tai maksetaan korkotukea samaan tarkoitukseen valtion varoista.

Mitä tässä laissa säädetään asunnosta, sovelletaan vastaavasti myös asuntosäästöpalkkiolaisissa tarkoitettuun asunnon määröosaan.

Yhteen asuntoon voi kohdistua kulloinkin vain yksi korkotukilaina. Aviopuolisoille voidaan myöntää vain yksi korkotukilaina. Yhdeksi korkotukilainaksi katsotaan tällöin myös erillisten asuntosäästösopimusten perusteella nostetut lainat.

5 §

Rahalaitosten korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, jota rahalaitos yleisesti kulloinkin soveltaa samantyyppisiin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin. Korko saa kuitenkin ylittää Suomen Pankin peruskoron enintään valtioneuvoston vahvistamalla määrällä.

5 §

Rahalaitoksen korkotukilainasta perimän koron tulee olla alempi kuin se korko, jota rahalaitos yleisesti kulloinkin soveltaa ensimmäisen omistusasunnon hankkimista varten myönnettäviin lainoihin. Rahalaitosten perimät muut lainaan liittyvät kustannukset saavat olla enintään sen suuruisia, joita rahalaitos yleisesti kulloinkin soveltaa vastaaviin lainoihin.

8 §

Korkotukilainojen myöntämisestä aiheutuneiden lisäkustannusten korvaamiseksi voidaan rahalaitoksille maksaa valtion varoista luottovaurauskorvausta sen mukaan kuin siitä valtioneuvoston päätöksellä tarkemmin määrätään.

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 §

Valtiokonttori maksaa korkohyvityksen ja luottovarauskorvauksen rahalaitokselle.

9 §

Valtiokonttori maksaa korkohyvityksen rahalaitokselle.

10 §

Asunto, johon korkotukilaina kohdistuu, voidaan erityisestä syyistä vuokrata enintään yhdeksi vuodeksi.

10 a §

Korkotukilaina voidaan siirtää toiseen rahalaitokseen tai jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi. Rahalaitoksen tulee ilmoittaa lainan jakamisesta valtiokonttorille.

Jos kaksi eri asunnoissa asuvaa korkotukilainan saajaa hankkii yhteisen asunnon, korkotukilainaksi yhteensä hyväksyttävän osuuden määrä ei saa ylittää 4 §:ssä säädettyä enimmäismäärää. Korkotukilainan enimmäismäärä lasketaan tällöin yhteisen asunnon hankinta-ajankohdan mukaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Lakia sovelletaan myös niihin korkotukilainoihin, jotka myönnetään asuntosäästöpalkkiolain (862/80) mukaisen ennen tämän lain voimaantuloa tehdyn asuntosäästösopimuksen perusteella. Näihin korkotukilainoihin sovelletaan kuitenkin edelleen 5 §:n 1 momentin sekä luottovarauskorvausta koskevia säännöksiä sellaisina kuin ne ovat voimassa tämän lain voimaan tullessa.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

