

HE 151/2015 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästöpalkkiolain 3 §:n ja 7 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asuntosäästöpalkkiolakia siten, että jo 15 vuotta täyttänyt voisi ryhtyä asuntosäästötallettajaksi, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat niistä varoista, joita alaikäinen voi itse vallita eli jotka on ansaittu omalla työllä. Voimassa oleva lain mukaan asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 vuotta mutta ei 40 vuotta. Ikärajan alentamista koskevan muutoksen johdosta myös lisäkoron maksamista koskevaa säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

PERUSTELUT

1 Nykytila

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän, jäljempänä ASP-järjestelmä, tarkoituksena on helpottaa nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintaa ja edistää asuntosäästämistä. Siinä 18 mutta ei 40 vuotta täyttänyt henkilö sitoutuu rahalaitoksen kanssa tehtävällä sopimuksella säästämään erityiselle ASP-tilille asunnon hankintaa varten vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta tiettyjen sääntöjen mukaan.

ASP-talletukselle maksetaan korkoa ja lisäkorkoa, jotka ovat verovapaita. Tällä hetkellä korko on 1 prosentti ja pankin kanssa sovittavan lisäkoron suuruus on 2 - 4 prosenttia. Lisäkorkoa maksetaan tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta.

Rahalaitos sitoutuu antamaan vastaantulolainan, kun säästötavoite on saavutettu. Vastaantulolainalle tai sen osalle valtio maksaa korkotukea 70 prosenttia 3,8 prosentin omavastuukoron ylittävältä osalta enintään kymmeneltä ensimmäiseltä lainavuodelta. Korkotukilainan enimmäislaina-aika on 25 vuotta.

ASP-korkotukilainan enimmäismäärä on porrastettu asetuksella kolmeen kuntaryhmään. Helsingissä korkotukilainaa voi saada enintään 180 000 euroa, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 145 000 euroa. Muissa kunnissa korkotukilainan enimmäismäärä on 115 000 euroa.

ASP-järjestelmässä ei ole tulo- tai varallisuusrajoja. ASP-tuen lisäksi ASP-asunnonostajaa tuetaan korotetun korkojen verovähennyksen, varainsiirtoverovapauden ja omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain (204/1996) mukaisen takauksen maksuttomuuden muodossa.

Vuonna 2014 solmittiin ASP-sopimuksia yhteensä 33 329 kappaletta. Vuonna 2015 syyskuun loppuun mennessä tilejä on avattu jo 27 611 kappaletta ja samaan aikaan ASP-sopimuksia oli voimassa yhteensä 110 207. Suosion kasvuun on vaikuttanut ehtojen parannusten lisäksi myös kiristyneet vaatimukset omarahoitusosuudesta asunnon hankinnassa.

2 Ehdotettu muutos

ASP-järjestelmää voidaan jo nykyisessä muodossaan pitää varsin toimivana. Vuoden 2015 alusta voimaantulleella lain muutoksella ASP-järjestelmän kohderyhmää laajennettiin nostamalla ASP-säästämisen aloittamisyläikärajaa 30 vuodesta 39 vuoteen. Kuitenkin erityisesti pankkisektori on esittänyt, että ASP-säästämisen aloittamisen aläikärajaa tulisi laskea 15 vuoteen. Aläikärajan laskemisella lisättäisiin nuorten mahdollisuuksia säästää asuntolainoille ase-

HE 151/2015 vp

tettavan lainakaton myötä kasvava omarahoitusosuus nykyistä pienemmissä erissä ensiasunnon oston lykkääntymättä.

Holhoustoimesta annetun lain (422/1999) 2 §:n mukaan alle 18-vuotias henkilö (alaikäinen) on vajaavaltainen. Vajaavaltaisen taloudellisia ja muita laissa tarkoitettuja asioita hoitaa edunvalvoja, joka on pääsääntöisesti hänen huoltajansa. Lain 23 §:n mukaan vajaavaltaisella ei ole oikeutta itse vallita omaisuuttaan eikä tehdä sopimuksia tai muuta oikeustoimia, jollei laissa toisin säädetä. Vajaavaltaisella on kuitenkin 25 §:n mukaan oikeus määrätä siitä, minkä hän on vajaavaltaisuuden aikana omalla työllään ansainnut.

Voimassa olevan lain mukaan alaikäinen voi siis omatoimisesti avata pankkitilin ja tallettaa tilille sellaisia varoja, jotka hän on ansainnut omalla työllään. Olisi perusteltua, että tällainen tili voisi nuoren niin halutessa olla samalla myös ASP-säästötili, jonka avulla nuori voisi jo hyvissä ajoin varautua tulevan ensimmäisen omistusasuntonsa rahoittamiseen.

ASP-tilin avaaminen alaikäisenä ei rajoittaisi nuoren vaihtoehtoja tulevan asumisuransa suhteen. ASP-säästäjä voi nimittäin koska tahansa lopettaa säästämisen ja nostaa varat ASP-tililtään. Osittainenkin varojen nosto kuitenkin purkaa ASP-sopimuksen. ASP-tilinsä lopettanut voi myös alkaa säästää uudelleen. ASP-säästäjä ei ole myöskään sidottu ottamaan lainaa siitä pankista, jonka kanssa ASP-sopimus on aikanaan tehty. Nykyisin ASP-säästäjä pääsääntöisesti kilpailuttaa useiden pankkien kesken lainatarjouksia.

Tässä esityksessä ehdotetaan, että lain 3 §:ään lisätään uusi 2 momentti, jonka mukaan 15 vuotta täyttänyt voi ryhtyä ASP-tallettajaksi, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat holhoustoimesta annetun lain 25 §:ssä tarkoitetuista, omalla työllä ansaituista varoista. Tällaisiksi varoiksi katsottaisiin myös omatoimisesti hankitun omaisuuden tuotto.

Rajaus omalla työllä ansaittuihin varoihin on perusteltua, sillä ASP-järjestelmän yhtenä keskeisenä lähtökohtana on alusta alkaen ollut se, että järjestelmällä pyritään edistämään nimenomaan omatoimista ja pitkäaikaista asuntosäästämistä. Jos nuori pystyy tällaiseen säästämiseen, sujuu mitä suurimmalla todennäköisyydellä lainanhoitokin sitten ongelmitta. Yhteiskuntapoliittisesti ei ole myöskään perusteltavissa se, että nuoren nimissä olevalle verovapaalle ASP-tilille siirtyisi tosiasiallisesti vanhemmilta, isovanhemmilta tai muilta saatuja lahjoitusvaroja, ilman että nuoren tarvitsisi välttämättä säästää itse ollenkaan. Tällainen voisi johtaa ASP-järjestelmän väärinkäyttöön ja jopa sen rapautumiseen.

Kun ASP-tili avataan, sopivat pankki ja asiakas talletuserien määrästä ja suuruudesta. ASP-tilille tulee tallettaa vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä 150 – 3 000 euroa. Talletuserien määrää ja suuruutta voidaan talletusaikana muuttaa ja voidaan myös sopia, että talletuserä- tai eriä jätetään väliin. Koska nuorten tulot voivat vaihdella paljonkin, tällainen ASP-järjestelmän joustavuus mahdollistaa sen, että nuori voisi säästää ASP-tilille kulloinkin omien edellytystensä ja tulojensa mukaisesti.

Lain 7 §:n 1 momentin mukaan rahalaitos suorittaa talletukselle tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta lisäkorkoa, jonka suuruudesta sovitaan asuntosäästösopimuksessa. Alaikäiselle nuorelle kertyvä lisäkorko voisi kuitenkin kokonaisuudessaan jäädä hyvin alhaiseksi, jos ensimmäisinä talletusvuosina edellä kerrotuissa rajoissa tehdyt kalenterivuosineljännestalletukset jäisivät pieniksi. Tämä voisi olla kohtuutonta alaikäisen nuoren kannalta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että 7 §:ään lisätään uusi 2 momentti, jonka mukaan asuntosäästötallettajaksi ryhtyvä 15 vuotta täyttänyt ja rahalaitos voivat kuitenkin sopia, että lisäkoron maksuaika alkaa joko tallettamisen aloittamisajankohtana tai silloin

kun asuntosäästötallettaja täyttää 18 vuotta. Ennen lisäkoron maksuajan alkamista talletukselle maksettaisiin yhden prosentin korko.

3 Esityksen vaikutukset

3.1 Vaikutukset ASP-säästäjiin

Säästämisen aloittaminen aiempaa nuorempana parantaa nuorten aikuisten mahdollisuuksia itsenäistymiseen ja oman asunnon hankintaan nykyistä nopeammin. ASP-lainat kannustavat nuoria omaehtoisen asumisen järjestämiseen ja tukevat samalla asumiskustannusten kohtuullista kehitystä tarjoamalla korkosuojan korkeita korkoja vastaan.

3.2 Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Ehdotuksen vaikutusten asuntomarkkinoihin voidaan arvioida olevan vähäisiä. ASP-lainoilla ostettavien asuntojen voi olettaa olevan pääsääntöisesti pieniä asuntoja, joihin kohdistuu suurin kysyntä niin ensiasuntoina kuin sijoittajia kiinnostavina vuokra-asuntoina. Ehdotettu muutos lisää jossakin määrin pienten asuntojen kysyntää ja sillä voi olla siten jossain määrin hintatasoa nostava vaikutus.

4 Vaikutukset valtion talouteen

ASP-säästämisen alaikärajan alentamisesta ei oleteta juurikaan aiheutuvan lisäkustannuksia valtion talouteen. Kaikki ASP-järjestelmästä aiheutuvat menot maksetaan valtion asuntorahaston varoista. Olettaen, että keskimääräinen uusi ASP-laina olisi 160 000 euroa ja yleinen korkotaso olisi 4 prosenttia, syntyy tuhannesta uudesta ASP-lainasta kustannuksia maksettuina korkotukina valtiolle arviolta 2 miljoonaa euroa kymmenen vuoden aikana eli keskimäärin noin 0,2 miljoonaa euroa vuodessa. Vuonna 2014 myönnettiin 4 500 uutta ASP-lainaa.

5 Asian valmistelu

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen ohjelmassa todetaan, että ASP-järjestelmän säästösopimuksen solmimisen ikäraja alennetaan 15 vuoteen.

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä. Esityksestä on pyydetty Finanssialan Keskusliiton, oikeusministeriön ja Valtiokonttorin lausunto.

6 Voimaantulo

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

asuntosäästöpalkkiolain 3 §:n ja 7 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 3 § ja 7 §, sellaisena kuin ne ovat, 3 § osaksi laissa 1052/2014 ja 7 § osaksi laissa 1300/1999, seuraavasti:

3 §

Asuntosäästötallettajalle asetettavat edellytykset

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta. Aviopuolisot ja rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001) mukaisessa parisuhteessa olevat voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 40 vuotta.

Asuntosäästötallettajaksi voi kuitenkin ryhtyä 15 vuotta täyttänyt, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat holhoustoimesta annetun lain (422/1999) 25 §:ssä tarkoitetuista, omalla työllä ansaituista varoista.

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

7 §

Asuntosäästötalletukselle suoritettava korko ja lisäkorko

Rahalaitos suorittaa asuntosäästötalletukselle korkoa, jonka suuruudesta säädetään asetuksella. Lisäksi rahalaitos suorittaa talletukselle tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta lisäkorkoa, jonka suuruudesta sovitaan asuntosäästösopimuksessa. Sovittavan lisäkoron vähimmäis- ja enimmäismääristä säädetään asetuksella.

Asuntosäästötallettajaksi ryhtyvä 15 vuotta täyttänyt ja rahalaitos voivat kuitenkin sopia, että lisäkoron maksuaika alkaa joko tallettamisen aloittamisajankohtana tai silloin kun asuntosäästötallettaja täyttää 18 vuotta.

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 käyttöön hyväksymistä koskevan loppukatselmuksen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä _____ kuuta 201 _____ .

Helsingissä 14 päivänä tammikuuta 2016

Pääministeri

Juha Sipilä

Maatalous- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikainen

Laki**asuntosäästöpalkkiolain 3 §:n ja 7 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 3 § ja 7 §, sellaisena kuin ne ovat, 3 § osaksi laissa 1052/2014 ja 7 § osaksi laissa 1300/1999, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

3 §

Asuntosäästötallettajalle asetettavat edellytykset

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta. Avio- puoliset ja rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001) mukaisessa parisuhteessa olevat voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 40 vuotta.

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

7 §

Asuntosäästötalletukselle suoritettava korko ja lisäkorko

Rahalaitos suorittaa asuntosäästötalletukselle korkoa, jonka suuruudesta säädetään asetuksella. Lisäksi rahalaitos suorittaa talletukselle tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta lisäkorkoa, jonka suuruudesta sovitaan asuntosäästösopimuksessa. Sovitta-

Ehdotus

3 §

Asuntosäästötallettajalle asetettavat edellytykset

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta. Avio- puoliset ja rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001) mukaisessa parisuhteessa olevat voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 40 vuotta.

Asuntosäästötallettajaksi voi kuitenkin ryhtyä 15 vuotta täyttänyt, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat holhoustoimesta annetun lain (422/1999) 25 §:ssä tarkoitetuista, omalla työllä ansaituista varoista.

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

7 §

Asuntosäästötalletukselle suoritettava korko ja lisäkorko

Rahalaitos suorittaa asuntosäästötalletukselle korkoa, jonka suuruudesta säädetään asetuksella. Lisäksi rahalaitos suorittaa talletukselle tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta lisäkorkoa, jonka suuruudesta sovitaan asuntosäästösopimuksessa. Sovitta-

HE 151/2015 vp

van lisäkoron vähimmäis- ja enimmäismäärä säädetään asetuksella.

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 käyttöön hyväksymistä koskevan loppukatselmuksen.

van lisäkoron vähimmäis- ja enimmäismäärästä säädetään asetuksella.

Asuntosäästötallettajaksi ryhtyvä 15 vuotta täyttänyt ja rahalaitos voivat kuitenkin sopia, että lisäkoron maksuaika alkaa joko tallettamisen aloittamisajankohtana tai silloin kun asuntosäästötallettaja täyttää 18 vuotta.

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 käyttöön hyväksymistä koskevan loppukatselmuksen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 201 .