

# Laki

## asuntosäästöjärjestelmästä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

### 1 luku

#### Yleiset säännökset

##### 1 §

###### *Soveltamisala*

Tässä laissa säädetään Suomessa sijaitsevan ensiasunnon ostoa varten tehtävästä asuntosäästösopimuksesta sekä ensiasunnon hankkimista varten myönnettävästä korkotukilainasta ja valtiontakauksesta.

##### 2 §

###### *Määritelmät*

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) *asunnolla* vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista, asuinkiinteistöstä taikka asuinrakennuksesta, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella;
- 2) *luotonantajalla* luottolaitosta, joka myöntää asuntosäästäjälle lainan ensiasunnon hankkimista varten;
- 3) *asuntosäästösopimuksella* asuntosäästäjän ja luottolaitoksen välistä sopimusta, jossa asuntosäästäjä sitoutuu tekemään asuntosäästöttilille talletuksia ensimmäisen oman asunnon hankintaa varten ja luotonantaja maksamaan talletuksille lisäkoron;
- 4) *vastaantulolainalla* asuntolainaa, jonka luotonantaja myöntää asuntosäästäjälle asuntosäästösopimuksen perusteella, kun lainan edellytykset täyttyvät;
- 5) *korkotukilainalla* vastaantulolainaa, josta valtio maksaa luotonantajalle korkohyvitystä;
- 6) *valtiontakauslainalla* vastaantulolainaa, johon on myönnetty valtiontakaus.

### 2 luku

#### Asuntosäästäminen

##### 3 §

###### *Asuntosäästäminen aloittaminen ja asuntosäästötalletukset*

Asuntosäästäminen aloitetaan avaamalla asuntosäästöttili ja tekemällä asuntosäästösopimus.

HE 7/2025 vp  
YmVM 7/2025 vp  
EV 50/2025 vp

Asuntosäästötilille on tehtävä vähintään 20 kuukausittaista talletusta. Ensimmäinen talletus tehdään tilin avaamisen yhteydessä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asuntosäästösopimuksesta ja asuntosäästötalletuksen vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta.

#### 4 §

##### *Asuntosäästäjä*

Asuntosäästäjäksi voi ryhtyä 18 vuotta täyttänyt henkilö. Asuntosäästäjäksi voi ryhtyä myös 15 vuotta täyttänyt, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat varoista, joista hänellä on oikeus määrätä holhustoimesta annetun lain (442/1999) 25 §:n 1 momentin mukaan tai muulla perusteella.

Asuntosäästötili saa olla vain henkilöllä, joka ei ole hankkinut asuntoa Suomesta tai ulkomailta.

#### 5 §

##### *Talletuksille maksettava korko ja lisäkorko*

Luottolaitos maksaa asuntosäästötalletukselle korkoa. Koron määrä on vähintään yksi prosentti.

Lainan myöntävä luottolaitos maksaa asunnon hankintaan käytettäville asuntosäästötalletuksille kohtuullisen lisäkoron. Lisäkoron suuruudesta sovitaan asuntosäästösopimuksessa.

Lisäkorkoa maksetaan tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta. Jos asuntosäästäminen on aloitettu ennen kuin asuntosäästäjä on täyttänyt 18 vuotta, asuntosäästäjä ja luottolaitos voivat kuitenkin sopia, että lisäkorkoa maksetaan siltä vuodelta, jolloin asuntosäästäjä täyttää 18 vuotta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta.

Asuntosäästötalletukselle maksettavan koron suuruudesta ja lisäkoron vähimmäis- ja enimmäismääristä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

#### 6 §

##### *Asuntosäästösopimusten yhdistäminen ja asuntosäästösopimukseen liittyminen*

Yhden asunnon ostoa varten voidaan yhdistää kaksi asuntosäästösopimusta.

Asuntosäästösopimukseen voi liittyä ennen viimeisen talletuksen suorittamista uusi henkilö, joka täyttää 4 §:ssä säädetyt edellytykset.

#### 7 §

##### *Asuntosäästötalletusten jakaminen*

Yhteisen asuntosäästösopimuksen tehneet asuntosäästäjät voivat luottolaitoksen kanssa sopia talletusten jakamisesta. Kummallakin on tällöin erikseen oikeus tehdä oma asuntosäästösopimus ja jatkaa talletuksia sillä edellytyksellä, ettei hän nosta talletusten jakamisen yhteydessä varoja muuhun tarkoitukseen.

#### 8 §

### *Väliaikaisrahoitus*

Kun vähintään puolet 3 §:n 2 momentissa tarkoitetuista talletuseristä ja viisi prosenttia asunnon hankintahinnasta on talletettu, asuntosäästäjä voi ostaa ensiasunnon luotonantajan kanssa sovittavalla väliaikaisrahoituksella. Tällöin vastaantulolainan edellytyksenä on asuntosäästötalletusten jatkaminen, kunnes 3 §:n 2 momentissa säädetyt talletuserät on tehty ja 10 prosentin omarahoitusosuus on saavutettu.

Väliaikaisrahoitus on muutettava tässä laissa tarkoitetuksi vastaantulolainaksi viimeistään kahden vuoden kuluessa asunnon ostosta.

### 9 §

#### *Asuntosäästösopimuksen purkautuminen*

Asuntosäästösopimus purkautuu, eikä asuntosäästäjälle voida maksaa 5 §:ssä säädettyä lisäkorkoa tai myöntää tässä laissa tarkoitettua korkotukilainaa tai maksutonta valtioneuvoston määräämistä, jos:

- 1) asuntosäästäjä nostaa asuntosäästöttilille talletettuja varoja tai hyvitettyjä korkoja ennen tässä laissa tarkoitettua asuntolainan nostoa;
- 2) asuntosäästäjä hankkii säästöaikana vastikkeellisesti asunnon ilman 8 §:ssä tarkoitettua väliaikaisrahoitusta;
- 3) väliaikaisrahoituksena myönnettyä asuntolainaa ei muuteta vastaantulolainaksi kahden vuoden kuluessa väliaikaisrahoituksen myöntämisestä.

### 10 §

#### *Asuntosäästötilin sulkeminen ja lisäkoron maksuajankohta*

Asuntosäästötili suljetaan ja lisäkorko maksetaan asunnon kaupanteon yhteydessä.

Jos vastaantulolaina myönnetään myöhemmin valmistuvaan asuntoon, lisäkorko maksetaan, kun asuntosäästötililtä ensimmäisen kerran nostetaan varoja asuntoa varten. Tällöin asuntosäästötili suljetaan, kun asuntosäästötilin kaikki varat on nostettu.

### 11 §

#### *Talletussuojakorvaus*

Asuntosäästäjälle maksettu rahoitusvakuusviranomaisesta annetun lain (1195/2014) 5 luvun 8 §:ssä tarkoitettu talletussuojarahastosta maksettu korvaus otetaan huomioon toisen luottolaitoksen kanssa solmitun uuden asuntosäästösopimuksen omarahoitusosuutena siltä osin ja siten kuin korvatut talletukset olisi otettu huomioon alkuperäisen asuntosäästösopimuksen mukaisena omarahoitusosuutena.

Asuntosäästötilille tehtyjä talletuksia vastaanottanut talletuspankki ja sen konkurssipesä ovat velvollisia antamaan asuntosäästäjän tai Valtiokonttorin pyynnöstä tarvittavat tiedot asuntosäästötilistä.

### 3 luku

## **Vastaantulolaina ja korkotuki**

### 12 §

### *Omarahoitusosuus ja vastaantulolainan suuruus*

Asuntosäästötalletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on kaupantekohetkellä vastattava vähintään kymmentä prosenttia asunnon hankintahinnasta. Vastaantulolainan määrä saa olla enintään yhdeksän kertaa asuntosäästötalletusten määrä. Jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon yhdessä, lainamäärä lasketaan asuntosäästötilien yhteenlaskettujen talletusten perusteella.

Asuntosäästäjä ja luottolaitos voivat sopia, että asunnon rahoitukseen käytetään myös muita kuin asuntosäästötilille talletettuja varoja. Asuntosäästötalletusten, koron ja lisäkoron yhteismäärä voi tällöin olla 1 momentissa säädettyä prosenttiosuutta pienempi. Muita kuin asuntosäästötilille talletettuja varoja ei kuitenkaan oteta huomioon laskettaessa vastaantulolainan suuruutta.

### 13 §

#### *Korkotukilaina*

Vastaantulolaina voidaan myöntää korkotukilainana. Korkotukilainaa ei kuitenkaan voida myöntää, jos lainansaajalle maksetaan samaan tarkoitukseen korkotukea valtion varoista muun kuin tämän lain nojalla.

Korkotukilainan enimmäismäärän tulee olla riittävä suhteessa asuntojen hintatasoon.

Valtio maksaa korkotukea tavanomaisen korkotason selvästi ylittävältä osalta.

Korkotukilainan enimmäismäärästä ja korkotuen määrästä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

### 14 §

#### *Korkotukilainasta perittävä korko ja muut kustannukset*

Luotonantajan korkotukilainasta perimän koron tulee olla alempi kuin se korko, jota luotonantaja muuten perisi ensimmäisen omistusasunnon hankkimista varten myönnettävästä vastaavasta lainasta.

Luotonantajan perimät muut lainaan liittyvät kustannukset saavat olla enintään sen suuruisia, joita luotonantaja perii vastaavista lainoista.

### 15 §

#### *Korkotukiaika*

Korkotukea maksetaan enintään kymmeneltä lainavuodelta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

### 16 §

#### *Asunnon käyttö*

Korkotukiaikana asuntoa tulee käyttää lainansaajan vakinaisena asuntona.

Asuntoa voidaan korkotukiaikana tilapäisesti vuokrata, pitää tyhjillään tai muuten muussa kuin lainansaajan omassa vakinaisessa asuinkäytössä enintään kahden vuoden ajan.

### 17 §

### *Ilmoitus asunnon käytöstä*

Jos asuntoa pidetään vuokralla, tyhjillään tai muuten muussa kuin 16 §:n 1 momentissa tarkoitettussa lainansaajan omassa käytössä muuten kuin tilapäisesti, lainansaajan on ilmoitettava tästä Valtiokonttorille.

Ilmoituksen jälkeen lainalle maksettavan korkotuen maksaminen lakkaa alkaen siitä kuukaudesta, kun asunto ei ilmoituksen mukaan ole lainansaajan omassa käytössä.

### 18 §

#### *Korkotukilainan siirtäminen toiseen luottolaitokseen*

Korkotukilaina voidaan siirtää toiseen luottolaitokseen.

Siirretyn lainan 15 §:ssä säädetty korkotukiaika lasketaan myös siirron jälkeen lainan tai sen ensimmäisen erän ensimmäisestä nostoajankohdasta.

Lainan siirron yhteydessä lainan aiemmin myöntänyt luotonantaja antaa salassapitosäännösten estämättä uudelle luotonantajalle seuraavat tarvittavat tiedot, jotta laina voidaan siirtää toiseen luottolaitokseen muuttumattomana:

- 1) lainansaajan nimi ja henkilötunnus ja tieto asuntosäästämisen aloittamispäivästä;
- 2) tieto asunnon omistusosuudesta;
- 3) tieto laina-ajasta;
- 4) tieto lainan myönnetystä, nostetusta ja jäljellä olevasta määrästä;
- 5) tieto lainan nostopäivästä, ensimmäisen lyhennyksen eräpäivästä ja lyhennysten määrästä;
- 6) tiedot asunnon hinnasta, pinta-alasta, valmistumisvuodesta ja sijaintikunnasta;
- 7) tiedot myönnetyistä lyhennysvapaista.

### 19 §

#### *Korkotukilainan jakaminen*

Yhteinen korkotukilaina voidaan jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi.

### 20 §

#### *Korkotukilainan käyttö uuteen omistusasuntoon*

Ensiasuntoon myönnetty korkotukilaina voidaan käyttää seuraavan omistusasunnon hankinnan rahoittamiseen.

Jos ensiasunto myydään, uusi korkotukilainalla rahoitettava omistusasunto tulee ostaa kahden vuoden kuluessa.

### 21 §

#### *Korkotukilainan ottaminen yksin vastattavaksi*

Jos kahdella lainansaajalla on yhteinen korkotukilaina, toinen lainansaajista voi lunastaa toisen osuuden asunnosta ja ottaa lainan yksin vastattavakseen.

### 22 §

#### *Korkohyvityksen hakeminen ja maksaminen*

Luotonantaja perii lainansaajalta korkotukilainan koron ja korkotuen välisen erotuksen. Valtiokonttori päättää korkohyvityksen maksamisesta luotonantajalle hakemuksen perusteella.

Luotonantajan tulee toimittaa hakemus liitteineen Valtiokonttorille käyttäen teknistä rajapintaa. Valtiokonttori voi antaa tarkempia määräyksiä hakemuksessa annettavista tiedoista ja niiden muodosta sekä korkohyvityskaudesta.

#### 23 §

##### *Korkotuen lakkaaminen*

Korkotuen maksaminen lakkaa, kun korkotukilaina maksetaan takaisin tai laina erääntyy.

#### 24 §

##### *Korkotuen lakkauttaminen ja takaisinperintä*

Korkotuen maksaminen voidaan lakkauttaa Valtiokonttorin päätöksellä, jos:

1) lainansaaja on lainaa hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan myöntämiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja;

2) käyttänyt asuntoaan muuhun kuin omana vakinaisena asuntona pidempään kuin kahden vuoden ajan ilmoittamatta siitä Valtiokonttorille.

Lainansaaja voidaan lakkauttamisen yhteydessä velvoittaa suorittamaan takaisin valtion maksama korkotuki kaksinkertaisena.

Korkotuen lakkauttamista koskeva päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana.

#### 4 luku

### **Valtioneuvoston ensiasuntoon**

#### 25 §

##### *Valtioneuvoston ensiasunto*

Vastaantulolainaan voidaan myöntää valtion toissijainen täytetäkaus.

Jos asuntolainan tai asuntolainojen kokonaismäärä on suurempi kuin valtioneuvoston ensiasuntolainana, lainan lyhennykset on käytettävä ensisijaisesti kattamaan valtioneuvoston ensiasuntolainana. Tästä on otettava merkintä lainasopimukseen.

#### 26 §

##### *Asuntolainan ensisijainen vakuus*

Asuntolainalla on oltava ensisijaisena vakuutena lainoitettavan asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet taikka kiinnitys lainoitettavaan kiinteistöön tai muu yhtä turvaava esinevakuus. Vakuuden on vastattava asuntolainasta muita lainansaajan mahdollisia vastuita paremmalla etuoikeudella.

#### 27 §

### *Valtion takausvastuu*

Kun lainansaaja on maksukyvytön, valtio on luotonantajalle vastuussa asuntolainan pääomasta siltä osin kuin suoritusta ei saada lainan vakuuksista.

Pääoman lisäksi valtio on vastuussa valtioneuvoston määräämien pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisista viivästyskoroista siihen asti, kun luotonantaja saa suorituksen saamisistaan.

Toissijaisen takauksen ja täytetakauksen erääntymisestä säädetään takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetussa laissa (361/1999).

### 28 §

#### *Valtioneuvoston määräämien suuruus*

Valtio on vastuussa luottolaitoksen myöntämän asuntolainan siitä osasta, joka vastaa enintään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta ja enintään 25 prosenttia asuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta.

Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien asuntolainojen pääomasta enintään 60 000 euroon asti.

### 29 §

#### *Valtioneuvoston määräämien käyttö uuteen omistusasuntoon*

Ensisiasuntoon myönnetty valtioneuvoston määräämä laina voidaan käyttää seuraavan omistusasunnon hankinnan rahoittamiseen.

Jos ensiasunto myydään, uusi omistusasunto tulee ostaa kahden vuoden kuluessa.

Alkuperäisen valtioneuvoston määräämän lisäksi tai sijaan nostettavan asuntolainan maksullisesta valtioneuvoston määräämästä säädetään asuntolainan valtioneuvoston määräämästä annetussa laissa ( / ).

### 30 §

#### *Valtioneuvoston määräämän jakaminen*

Valtion takaama laina voidaan jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi, jotka lainansaajat voivat käyttää oman asunnon hankinnan rahoittamiseen.

Alkuperäisen valtioneuvoston määräämän lisäksi tai sijaan nostettavan asuntolainan maksullisesta valtioneuvoston määräämästä säädetään asuntolainan valtioneuvoston määräämästä annetussa laissa.

### 31 §

#### *Luotonantajan velvollisuudet*

Valtion takausvastuun edellytyksenä on, että luotonantaja huolehtii takauksen kohteena olevasta lainasta tämän lain, hyvän luotonmyöntötavan ja hyvän pankkitavan mukaisesti.

Luotonantaja on velvollinen valvomaan valtion etua, kun asuntolainan vakuutena oleva omaisuus muutetaan rahaksi.

### 32 §

#### *Varojen kohdentaminen*



Vastaantulolainan laina-aika on lainan myöntöhetkellä enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

Luotonantaja voi laina-aikana lainansaajan pyynnöstä myöntää yhteensä enintään neljä vuotta lyhennysvapaata. Yhtäjaksoista lyhennysvapaata voidaan kuitenkin myöntää enintään kaksi vuotta.

Jos laina siirretään toiseen luottolaitokseen, enimmäislaina-aika lasketaan edelleen alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

### 37 §

#### *Valtiokonttorin tehtävät*

Valtiokonttorin tehtävänä on tässä laissa tarkoitettuja asuntosäästämistä, korkotukea ja asuntolainan valtioneuvoston tarkastusta koskeva:

- 1) neuvonta ja ohjaus;
- 2) tilastojen laatiminen ja julkaisu.

### 38 §

#### *Valvontaviranomaiset*

Tämän lain noudattamista valvoo Valtiokonttori. Asuntosäästämistä koskevan 2 luvun ja korkotukilainasta perittävää korkoa ja muita kustannuksia koskevan 14 §:n noudattamista valvoo kuitenkin Finanssivalvonta. Finanssivalvonnasta säädetään Finanssivalvonnasta annetussa laissa (878/2008).

Valtiokonttori voi kieltää luottolaitosta, joka rikkoo tämän lain säännöksiä, jatkamasta tällaista menettelyä tai kehottaa luottolaitosta korjaamaan menettelyään.

Valtiokonttori voi asettaa kiellon tai kehotuksen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

### 39 §

#### *Lainansaajan tiedonantovelvollisuus*

Lainansaajan on pyydettyä annettava Valtiokonttorille valvonnan ja korkotukien ja valtioneuvoston tarkastuksen hallinnoinnin kannalta välttämättömät tiedot ja selvitykset.

### 40 §

#### *Luotonantajan tiedonantovelvollisuus*

Luotonantajan on annettava salassapitovelvollisuuden estämättä Valtiokonttorille seuraavat lainansaajan yksilöimisen, korkotuen ja valtioneuvoston tarkastuksen edellytysten tarkistamisen, korkohyvityksen maksamisen sekä tilastojen laatimisen ja valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot:

- 1) lainansaajan nimi ja henkilötunnus;
- 2) tiedot lainalla ostettavasta asunnosta ja sen vakuudesta;
- 3) tiedot lainasta, sen ehtoista ja lainaan tai sen ehtoihin myöhemmin mahdollisesti tehtävistä muutoksista sekä tieto lisälainasta;
- 4) tiedot lainansaajan maksuviivästyksistä ja niiden aiheuttamista perintätoimista;
- 5) tieto lainan jakamisesta kahdeksi erilliseksi lainaksi;

6) tieto asunnon luovutuksesta sekä mahdollisesta tilalle hankittavan asunnon kaupasta tai muusta saannosta;

7) tieto asuntolainan erääntymisestä.

Luotonantajan tulee toimittaa tiedot Valtiokonttorille käyttäen teknistä rajapintaa. Valtiokonttori voi antaa tarkempia määräyksiä toimitettavista tiedosta ja tietojen toimitustavasta.

#### 41 §

##### *Salassapito*

Valtiokonttorin luotonantajalta 40 §:n nojalla saamat tiedot ovat salassa pidettäviä.

#### 42 §

##### *Muutoksenhaku*

Tässä laissa tarkoitettuun Valtiokonttorin päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa (434/2003).

Muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019).

#### 6 luku

### **Voimaantulo**

#### 43 §

##### *Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2026.

Tällä lailla kumotaan asuntosäästöpalkkiolaki (1634/1992), oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettu laki (639/1982), asuntosäästöpalkkion maksamisesta vuosina 2009—2011 annettu laki (483/2009) ja asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksissa annettu laki (702/2001), jäljempänä *kumotut lait*.

Jos muualla lainsäädännössä viitataan kumottuihin lakeihin, viittauksen katsotaan koskevan tätä lakia.

#### 44 §

##### *Siirtymäsäännökset*

Kumottua asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksissa annettua lakia sovelletaan 31 päivään joulukuuta 2027.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehdyn asuntosäästösopimuksen perusteella tehty yhden vuosineljänneksen talletus vastaa kolmea 3 §:ssä tarkoitettua kuukausittaista talletusta.

Jos ennen tämän lain voimaantuloa tehdyssä asuntosäästösopimuksessa on sovittu, että 5 §:n 2 momentissa tarkoitettun lisäkoron maksaa muu kuin lainan myöntävä luottolaitos, noudatetaan asuntosäästösopimusta.

Lain 8 §:n 3 momentissa säädettyä kahden vuoden aikarajaa ei sovelleta ennen tämän lain voimaantuloa nostettuun väliaikaisrahoitukseen.

Lain 20 §:n 2 momentissa ja 29 §:n 2 momentissa säädettyä korkotuki- ja valtiontakauslainan siirtämisen kahden vuoden aikarajaa ei sovelleta niihin, jotka ovat myyneet asunnon ennen tämän lain voimaan tuloa.

Helsingissä 13.6.2025

**Tasavallan Presidentti**

**Alexander Stubb**

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala