

OHJE ASUNTOSÄÄSTÖLAINOITUKSEEN (ASP)

Tämä ohje korvaa ohjeen VK ASP 01/2019.

Sisällys

1	Asuntosäästö sopimus (ASP-sopimus)	2
1.1	ASP-sopimus	2
1.2	Asuntosäästötallettaja	2
1.3	Yleiset sopimusehdot	2
1.4	Alaikäiset ASP-tallettajat	3
1.5	ASP-tilin siirto	4
1.6	ASP-tiliin liittyminen	4
1.7	Erilliset ASP-tilit ja yhteisen asunnon ostaminen	5
1.8	ASP-tilin jakaminen	5
1.9	ASP-säästämisen lopettaminen / tilin lopetus ja säästämisen aloittaminen uudelleen	5
2	ASP-asunnoksi kelpaava kohde	6
3	ASP-lainoitus	7
3.1	Väliaikaisrahoitus	7
3.2	ASP-korkotukilainoitus	8
3.3	Korkotuen päätyminen ja lainan siirto	9
4	ASP-rahoitus ja valtiontakaus	10
5	Kauppahinta ja kaupanteko	11
6	ASP-asunnon erityisehtoja	12
7	Säädökset	12
8	Yhteystiedot	13

26.5.2021

1 Asuntosäästösopimus (ASP-sopimus)

1.1 ASP-sopimus

Asuntosäästöpalkkiosopimus on sopimuskokonaisuus, joka sisältää ASP-tallettajan ja pankin välisen kirjallisen sopimuksen, joka sisältää tietoja pankin vastaantulolainasta, ASP-säästötilistä, tallettamisehdoista ja lisäkoron maksamisesta.

1.2 Asuntosäästötallettaja

ASP-tilin voi avata 18–39-vuotias henkilö.

Tilin voi avata myös 15 vuotta täyttänyt henkilö, jolloin sopimuksen pankin kanssa tekee ASP-tallettajaksi ryhtyvä henkilö hänen holhoojansa kanssa.

Asuntosäästötallettajaksi ei voi ryhtyä henkilö, joka on aiemmin omistanut asunnon.

- Omistamisena ei pidetä sitä, että henkilö on saanut vastikkeetta omistukseensa määräosan asunnosta. Mikäli henkilö on saanut vastikkeetta 100 % asunnosta, hän ei voi enää avata ASP-tiliä.
- Jos säästämisen aloittamisen jälkeen henkilö saa vastikkeetta 100 % asunnosta, hän on vielä ASP-kelpoinen.
- Myös ulkomailla omistettu asunto estää ASP-sopimuksen tekemisen.

ASP-sopimuksen voi avata myös ulkomaalainen henkilö (suomalainen henkilötunnus edellytetään), jos vakituinen asunto hankitaan Suomesta.

ASP-tallettaja sitoutuu tallettamaan ASP-tilille talletuksia ensimmäisen oman asunnon hankkimista varten.

1.3 Yleiset sopimusehdot

Omasäästöosuuden on oltava vähintään 10 % asunnon hinnasta.

- Säästötavoite 10 % hankittavan asunnon (tai sen osuuden) hankintahinnasta tai kustannusarviosta.
- 10 %:n omasäästöosuuteen voidaan laskea myös ASP-tilille tehtyjen talletusten lisäksi talletuksille laskettava korko ja lisäkorko (tili avattu 1.1.1993 tai sen jälkeen).
- 10 %:n omasäästöosuuteen voidaan ottaa huomioon myös muilla omilla tileillä olevia varoja.

ASP-korkotukilainan määrä lasketaan ASP-tilin hyväksytyistä talletuksista (säästöt * 9).

Hyväksytyjä talletuksia on tehtävä vähintään kahdeksana (8) kalenterivuosineljänneksenä.

Säästettävän määrän on oltava 150–3.000 € / vuosineljännes.

26.5.2021

Jos tilille on säästetty yli 10 %, pankki ja asiakas sopivat ylimenevän osuuden käytöstä.

- Jos kaikki varat käytetään asunnon kauppahinnan maksuun, koko talletukselle maksetaan verovapaa lisäkorko (Huom! ASP-sopimuksessa voi olla sovittuna jotain muuta).
- Verohallinnon ohjeistuksen mukaan ASP-talletustilin korko on kokonaan verovapaa myös tilanteessa, jossa koko talletusta ei käytetä asunnon hankinnan rahoitukseen (Verohallinto / korkotulojen verotus /16.9.2016).

ASP-sopimuksessa sovitaan alustavasti vastaantulolainasta.

- Kokonaislainoitusta voi olla enimmillään 90 % asunnon hankintahinnasta.

ASP-sopimuksessa sovitaan rahalaitoksen suorittamasta verovapaasta 1 %:n vuotuisesta korosta ja 2–4 %:n lisäkorosta.

- Lisäkorko maksetaan tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä seuraavalta kalenterivuodelta.
- Jos asuntosäästäjä on 15–17-vuotias, pankki ja tallettaja voivat sopia, että lisäkoron maksuaika alkaa joko tallettamisen aloittamisajankohtana tai silloin, kun asuntosäästötallettaja täyttää 18 vuotta.
- Jos asiakas valitsee lisäkoron maksun 18-vuotiaasta eteenpäin, lisäkorko maksetaan 15–17-vuotiaana säästetyille pääomalle ja lisäksi siitä eteenpäin säästettäville summille.
- 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.

1.4 Alaikäiset ASP-tallettajat

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä myös 15 vuotta täyttänyt, alle 18-vuotias henkilö.

- Edellytyksenä on, että asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 25 §:ssä tarkoitetuista, omalla työllä ansaituista varoista.

Omalla työllä ansaituiksi varoiksi voidaan ASP-tiliin liittyen katsoa

- palkkatulo ansiotyöstä
- viikko- ja kuukausirahat, jotka maksetaan ASP-tallettajan palkkatilille ja joiden tulee olla työtä vasten saatua, ei lahjanluonteista
- stipendi, joka on saatu esimerkiksi koulusta.

26.5.2021

Omalla työllä ansaituiksi varoiksi ei voida katsoa esimerkiksi

- perhe-eläkettä
- saatua perintöä
- lapsilisää
- opintotukea.

Nuoren nimissä olevalle verovapaalle ASP-tilille ei tule siirtyä tosiasiallisesti vanhemmilta, isovanhemmilta tai muilta saatuja lahjoitusvaroja, ilman että nuoren tarvitsisi välttämättä säästää itse ollenkaan.

Pankin on edellytettävä, että 15–17-vuotias ASP-tallettaja toimittaa vähintään kerran vuodessa selvityksen tilille talletetuista varoista.

- Ilmoitus tehdään Valtiokonttorin laatimalla lomakkeella tai veroviraston antamalla ilmoituksella verotettavista tuloista.
- Pankki voi kehittää myös oman vastaavan ilmoitusmenettelyn.
- Pankin tulee säilyttää ilmoituslomakkeet mahdollista myöhempää tarkistusta varten.

1.5 ASP-tilin siirto

ASP-tili voidaan siirtää talletusaikana pankista toiseen.

- Historiatiedot on välitettävä vastaanottavaan pankkiin.

ASP-tili tulee siirtää lainan myöntöpankkiin, joka huolehtii tietojen välittämisestä Valtiokonttoriin.

- Historiatiedot on välitettävä vastaanottavaan pankkiin.

ASP-tilin tulee olla siirrettynä uuteen luottolaitokseen kaupantekohetkellä.

ASP-lainan myöntävä pankki maksaa tilin lisäkoron.

1.6 ASP-tiliin liittyminen

ASP-sopimukseen voidaan liittää puoliso/yhteistallettaja tilin avauksen jälkeen.

- ASP-sopimukseen voi liittyä ennen viimeisen talletuksen suorittamista uusi henkilö, joka täyttää tallettajalle asetetut edellytykset.
- Aviopuoliso voidaan liittää tiliin mukaan, vaikka hän olisi täyttänyt 40 vuotta. Muun yhteistallettajan on täytettävä ikärajaehdot.
- Liittymisen jälkeen tilille on tehtävä vähintään yksi yhteinen hyväksytyt (150–3.000 €) talletus vuosineljänneksen puitteissa.

26.5.2021

1.7 Erilliset ASP-tilit ja yhteisen asunnon ostaminen

Kahdella erillisellä ASP-tilillä voidaan hankkia yksi yhteinen asunto.

- Tallettajilla voi olla erilliset lainat tai yhteinen laina.
 - Jos laina on yhteinen, kummallakin tallettajalla tulee olla vaadittava määrä hyväksytyjä ASP-talletuksia omalla tilillään ASP-korkotukilainaan.
- Kummallakin ASP-tallettajalla täytyy olla omia varoja 10 % oman puolikkaansa hankintahinnasta.
- Kun kahden erillisen ASP-tilin varoin ostetaan yhteinen asunto, otetaan huomioon tilien talletuksista yhteensä enimmillään 3.000 € / vuosineljännes.
- Vain hyväksytyt talletukset otetaan huomioon ASP-korkotukilainaa laskettaessa.
- Kaikki talletukset voidaan kuitenkin ottaa huomioon 10 %:n omasäästöosuuteen (3.000 € / vuosineljännes ylittävät varat ovat niin sanottuja muita omia varoja).

1.8 ASP-tilin jakaminen

ASP-säästötilin voi erotilanteessa jakaa tallettajien kesken puoliksi siten, että molemmat jatkavat säästämistä omille tileilleen.

- Mikäli kyseessä on aviopari, kumpikin puoliso voi hankkia asunnon oman sopimuksensa perusteella vasta lainvoimaisen avioeropäätöksen jälkeen.
- Jakamisen yhteydessä neljännesvuositalletus voi jäädä 150 euron alarajan alle.
- Molemmat voivat sopia uudet tavoitteet ja jatkaa ASP-tallettamista tahoillaan.
- Jos ASP-tiliin on aikanaan liitetty yli 40-vuotias aviopuoliso tai mikäli aviopuoliso on ollut tiliä avattaessa yli 40-vuotias, hän ei voi yksin jatkaa ASP-tallettamista.

Toinen puoliso voidaan myös poistaa ASP-tilin tallettajista, jolloin tili jää kokonaisuudessaan toiselle puolisolle.

1.9 ASP-säästämisen lopettaminen / tilin lopetus ja säästämisen aloittaminen uudelleen

ASP-säästäminen voidaan lopettaa.

- ASP-tilin säästäminen voidaan lopettaa ja varat voidaan nostaa muuhun tarkoitukseen kuin ensiasunnon ostoon.
- ASP-tilille ei tällöin kuulu ASP-tilin mukaiset verovapaat korot.

ASP-tili voidaan avata uudestaan.

- Tällöin on tehtävä uusi ASP-sopimus.

26.5.2021

- Ikään liittyvän ehdon on täyttyävä.
- Asiakkaan on oltava ensiasunnon ostaja.

2 ASP-asunnoksi kelpaava kohde

Asuntosäästösopimuksen avulla hankittavan asunnon on sijaittava Suomessa.

ASP-sopimuksen avulla on hankittava vähintään 50 % asunto-osakkeista tai omakotitalosta.

- ASP-säästäjän omistusosuuden tulee olla vähintään 50 % ja kaupan kohteena on oltava vähintään 50 % asunto-osakkeista, osuuksista tai omakotitalosta.
- Autopaikkaa ei voida ottaa mukaan ASP-rahoitukseen.
- Tontti voi olla osana ASP-rahoitusta, jos tontti on osana kustannusarviota ja rakentaminen aloitetaan kuuden kuukauden kuluessa tontin ostosta.
- Asunto-osakeyhtiön tonttiosuutta ei voida ottaa huomioon laskettaessa ASP-lainoitusta.
- Yhtiölainausuus voidaan ottaa osaksi kauppahintaa, kunhan se on jyvitetty ja vahvistettu asuntokohtaisesti ja maksetaan pois heti, kun se on mahdollista.
- Uudiskohteen rakentamisvaiheessa ostajan huoneistoon teettämät kiinteät, suoraan asuntoon liittyvät lisä- ja muutostyöt voidaan laskea osaksi asunnon kokonaishintaa.
 - Pankin on dokumentoitava muutostyöt luotettavalla tavalla.
 - Dokumenttien on oltava kauppakirjan liitteenä.

Osaomistusasunnon voi ostaa, jos omistukseen tulee osakkeista vähintään 50 % ja kaupan kohteena on vähintään 50 % asunto-osakkeista tai osuuksista.

Asumisoikeusasuntoon ei voida käyttää ASP-lainoitusta.

Asunnon on tultava omaan asumiskäyttöön kauppojen jälkeen.

Mikäli ASP-korkotukilainalla ostetaan asunto, joka on ostohetkellä vuokrattuna, asunto tulee ottaa omaan asumiskäyttöön kuuden kuukauden kuluttua kaupantekohetkestä ja lainansaajan on ryhdyttävä vuokralaisen irtisanomistoimiin välittömästi kaupanteon jälkeen.

ASP-asunto ei voi olla asunto, jossa ASP-tallettaja jo tosiasiallisesti asuu ennen kaupanteon alkua, ellei asuminen perustu huoneenvuokrasuhteeseen tai ellei asuntoa hankita omilta vanhemmilta.

- Huoneenvuokrasuhteesta edellä todettua ei sovelleta, jos asunto jo ennen huoneenvuokrasopimuksen tekoa oli osittain tai kokonaan tallettajan käytössä.



26.5.2021

- Omilta vanhemmilta voi ostaa ASP-asunnon tai osan asunnosta (vähintään 50 %). Asunnon tulee tulla ASP-tallettajan omaan asumiskäyttöön, eikä siten, että se olisi edelleen myös vanhempien asuntona.
- Puolisoiden väliset kaupat eivät ole mahdollisia.

Aikaisemmin perintönä tai lahjana osittain omistukseen saadun asunnon loppuosuuden voi lunastaa perikunnalta (vähintään 50 %).

3 ASP-lainoitus

3.1 Väliaikaisrahoitus

ASP-tallettaja ei voi käyttää väliaikaisrahoitusta, mikäli ehdot ASP-etujen saamiseksi täyttyvät ASP-tallettajan ostaessa ensiasuntonsa. Tällöin ASP-tallettajan on otettava ASP-korkotukilaina ja mahdollinen valtioneukaus heti ensiasuntoa ostaessaan.

Asuntokaupan voi tehdä tai rakentamisen aloittaa väliaikaisrahoituksella, kun vähintään puolet sopimuksen mukaisista talletuseristä on säästetty (vähintään neljä vuosineljänestä).

- Jos tehdään kaupat tai rakentaminen aloitetaan ennen kuin puolet ASP-sopimuksen mukaisista talletuseristä on talletettu, ASP-sopimus raukeaa.

Asunnon kauppahinta tai rakentaminen rahoitetaan pankin kanssa sovittavalla väliaikaisrahoituksella.

- Väliaikaisrahoitusta tehdessä tulee sopia lopullisesta ASP-rahoituksesta ja mahdollisesta valtioneukauksen käytöstä kirjallisesti.

Valtioneukasta on mahdollista käyttää jo väliaikaisrahoituksessa.

- Valtioneukasta voi olla enimmillään 85 % kauppahinnasta, josta 20 % enimmäistakaus.
- Valtioneukauksen 25 vuoden enimmäisaika alkaa väliaikaisrahoituksen ensimmäisestä nostosta.

Väliaikaisrahoituksen tulee olla rahalaitoksen myöntämää lainaa (ei esimerkiksi vanhemmilta/sukulaisilta lainattua).

- Omia varoja ei voida tässä vaiheessa käyttää.
- Koskee myös RS- ja uudiskohteita.
- Jos lainataan esimerkiksi vanhemmilta rahaa, ei sitä vastaan voi saada lainoitusta ASP-ehtojen täytyessä.

ASP-tallettamista jatketaan kunnes omasäästöosuus on karttunut.

26.5.2021

- Asiakas ja pankki tekevät säästösuunnitelman, jonka mukaisesti ASP-säästämistä jatketaan. Suositus omasäästöosuuden täyttymiseksi on noin kaksi vuotta.

Väliaikaisrahoitus on muutettava ASP-korkotukilainaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun ASP-korkotukilainaksi nostamiselle asetetut edellytykset täyttyvät. ASP-ehtojen täyttyessä väliaikaisrahoitus maksetaan pois siten, että aloitetaan ensin ASP-tilin varoilla, tämän jälkeen on mahdollista käyttää muita omia varoja ja lopuksi nostetaan lainoitusta.

Mikäli väliaikaisrahoituksessa on valtioneuvoston takaus, voi väliaikaisrahoituksessa olla enintään kaksi lyhennysvapaata vuotta ja lyhennysvapaiden edellytyksenä on erityinen taloudellinen peruste.

Rakennusaikana valtioneuvoston takauksellisessa väliaikaisrahoituksessa voi olla enintään 15 kuukautta lyhennysvapaata silloin, mikäli rakennettavaa kohdetta rahoitetaan väliaikaisrahoituksella. Tällöin rakentamisaikainen lyhennysvapaa ei vähennä enintään kahden vuoden lyhennysvapaata.

Väliaikaisrahoitukseen otetun valtioneuvoston takauksen takausprovisiota ei palauteta asiakkaalle, kun väliaikaisrahoitus vaihdetaan ASP-lainoitukseksi. Takausprovisiota ei palauteta, kun asuntokauppa on tehty 1.1.2017 tai sen jälkeen.

3.2 ASP-korkotukilainaus

ASP-korkotukilainaa voidaan myöntää vain ASP-sopimuksen perusteella.

ASP-lainansaajina voivat olla vain ASP-tilissä mukana olevat henkilöt.

ASP-lainamäärää ei voida jakaa useammaksi lainaksi, koska yhdellä henkilöllä voi olla vain yksi ASP-laina.

ASP-kohteen enimmäislainamäärä on 90 % (sisältää ASP-korkotukilainan ja mahdollisen lisälainan) asunnon kauppahinnasta tai kustannusarviosta.

Tontin kauppahinta voidaan ottaa huomioon ASP-rahoituksessa, jos tontti sisältyy kustannusarvioon ja rakentaminen aloitetaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa tontin ostamisesta.

- Rakentaminen katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valuttamiseen tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Ajankohta osoitetaan esimerkiksi kunnan rakennustarkastajan antamalla lausunnolla tai muulla luotettavana pidettävällä tavalla. Mikäli ASP-lainoituksesta ostetaan talopaketti, rakentamisen aloittaminen lasketaan siitä hetkestä, jolloin talopaketti ostetaan.
- Pelkkä tontti ei ole lain tarkoittama ensiasunto.

Yhtiölaina voidaan ottaa osaksi ASP-rahoitusta, kunhan se maksetaan pois heti, kun se on mahdollista.

- Yhtiölainaosuuden tulee olla jyvitetty ja vahvistettu asuntokohtaisesti.

Aluekohtainen korkotukilainan määrä on asuntokohtainen.

26.5.2021

Helsinki	215.000 €
Espoo, Kauniainen, Vantaa	160.000 €
Tampere, Turku	140.000 €
Muut kunnat	120.000 €

Kahdella erillisellä ASP-tilillä voidaan ostaa yhteinen kohde.

- On otettava huomioon, että 3.000 € / vuosineljännes ei ylitä.
- Kummallakin tilillä on täyttyvä ASP-ehdot.
- ASP-korkotukilainan määrä lasketaan vain hyväksytyistä talletuksista.
 - Korkotukilainan määrä lasketaan: säästöt * 9.
 - Korkotukilainaa laskettaessa otetaan huomioon tilille tehdyt hyväksytyt talletukset, 1 %:n peruskorko sekä talletukselle maksettava lisäkorko.

Lainoitus voi olla yhteinen, mikäli kumpikin säästäjä on säästänyt omasta puolikkaastaan vaadittavan osuuden ja sitä osuutta vastaan on oikeutettu myös yhteiseen ASP-korkotukilainaan.

ASP-sopimuksen perusteella myönnettävien lainojen viitekorkona voidaan käyttää yleisesti asuntolainoissa käytettäviä viitekorkoja.

- ASP-lainoituksessa ei voida käyttää korkosuojauksia.

ASP-korkotukilainan koron tulee olla alhaisempi kuin muiden vastaavien pankin myöntämien ensiasuntolainojen koron.

Laina-aika voi olla enintään 25 vuotta.

Lyhennykset voivat erääntyä kuukausittain, ja lyhennyspäivä on päätettävissä.

- Suositus on tasalyhenteinen tai annuiteetilaina.

Korkotukea maksetaan ensimmäiset kymmenen vuotta lainan ensimmäisestä nostosta lukien.

- Korkotukea maksetaan 70 % korkotukilainasta perittävän vuotuisen koron siitä osasta, joka ylittää 3,8 %.
- Korkotuki maksetaan 31.5. ja 30.11.

Korkotukiaikana ja/tai valtioneuvoston aikana voi olla enintään kaksi (2) lyhennysvapaata vuotta. Valtioneuvoston aikana lyhennysvapaata voi saada vain, mikäli lainansaajan lainanhoidokyky on oleellisesti heikentynyt sairauden, työttömyyden, perhevapaan tai muun näihin rinnastettavan erityisen taloudellisen syyn vuoksi.

3.3 Korkotuen päätyminen ja lainan siirto

Korkotuki päättyy, jos asunto myydään ja laina maksetaan pois.

26.5.2021

- Jos asunnosta myydään määräosa, tulee ASP-korkotukilainaa lyhentää samassa suhteessa.

ASP-rahoitus voidaan siirtää uuteen kohteeseen, jos lainansaaja käyttää korkotukilainan edelleen omaan vakituiseen käyttöön tulevan asunnon rahoittamiseen.

- Lainan siirrosta on sovittava pankin kanssa ja kauppahinta talletetaan siirron ajaksi pankin vakuustilille.
- ASP-korkotukilainaa voi olla Finanssivalvonnan asettaman enimmäisluototussuhteen mukaisesti enintään 85 % uuden kohteen hankintahinnasta.
- Ensiasunnon tulee olla myyty ennen kuin laina voidaan siirtää.
- Seuraavasta asunnosta tulee omistaa vähintään 50 %.

Kauppojen purkaututtua uuteen asuntoon voidaan siirtää laina, joka on jäljellä kauppojen purkautuessa, kun luototus on enintään 90 % ostettavan kohteen kauppahinnasta.

Seuraava asunto tulee hankkia kohtuullisen ajan kuluessa.

- Kohtuullisena aikana pidetään kuutta (6) kuukautta edellisen asunnon myynnistä.
- Jos seuraavaa asuntoa ei ole hankittu tai rakentamista aloitettu kuuden kuukauden kuluessa, voi Valtiokonttorilta hakea korkotukilainan voimassaololle lisäaikaa toisen kuusi kuukautta (hakemuslomake Valtiokonttorin verkkosivuilla). Hakemuksen tulee olla Valtiokonttorilla ennen kuin ensimmäinen kuusi kuukautta umpeutuu ja ensiasunnon myynnin kauppakirjasta tulee olla kopio liitettynä hakemukseen.
- Jos asuntoa ei hankita haetun kuuden kuukauden lisäajan kuluessa, korkotuki on päättynyt ensimmäisen puolen vuoden päätyttyä asunnon myyntipäivästä.

4 ASP-rahoitus ja valtioneuvoston takaus

ASP-rahoituksessa voi olla niin sanottu korotettu valtioneuvoston takaus.

Valtioneuvoston takaama laina voi olla enintään 90 % hankintahinnasta.

Valtioneuvoston takaus jakautuu ASP-korkotukilainalle ja niin sanotulle ASP-lisälainalle.

Kummassakin lainassa voi olla enintään 25 % takausta.

- ASP-korkotukilainalle takaus on maksuton.
- Niin sanotun ASP-lisälainan osalta tulee maksaa takausmaksu.

Kohdekohtainen takauksen enimmäismäärä on 50.000 €.

Jos valtioneuvoston takauksellinen ASP-rahoitus siirretään uuteen kohteeseen, takauslainaa voi olla enimmillään 85 % asunnon hankintahinnasta ja tästä voi olla enimmillään 20 % takausta.

26.5.2021

- ASP-korkotukilaina voi siirtyä sellaisenaan, jos asunnon hankintahinta tämän sallii ja tarvittavaa lisälainaa voi olla mahdollinen erotus.
- Esimerkki:
 - Hankintahinta 150.000 €
 - Voimassa olevaa ASP-korkotukilainaa 85.000 €, jossa takausta 21.250 € (25 %).
 - Uuteen kohteeseen voi kaiken kaikkiaan kohdistua takauslainaa 85 % eli 127.500 €, josta takausta voi olla enimmillään 20 % eli 25.500 €.
 - Olemassa oleva ASP-korkotukilaina siirretään sellaisenaan, jolloin uutta takauslainaa voi olla 42.500 € (127.500 € – 85.000 €) ja tästä takausta 4.250 € (25.500 – 21.250 €).
 - ASP-lisälainan osalta tulee maksaa takausmaksu.

5 Kauppahinta ja kaupanteko

ASP-rahoitus tulee olla sovittuna kaupantekohetkellä.

- Valtiontakaus on mahdollista saada vain kaupanteon yhteydessä.

Kauppahinnan maksu aloitetaan aina ASP-tilin varoilla, tämän jälkeen mahdollista käyttää muita omia varoja ja tämän jälkeen lainoitusta.

- Myös RS- ja uudiskohteiden kauppahinnan maksu aloitetaan ensin ASP-tilin varoilla.
- Poikkeukset:
 1. **väliaikaisrahoitus**, jolloin kauppahinta maksetaan rahalaitoslainalla.
 2. ostettaessa asunto asunto-osakeyhtiöstä, jonka yhtiöjärjestyksessä on **lunastuslauseke**, voidaan kaupanteon yhteydessä maksettava asunnon kauppahinnan osa maksaa muilla omilla varoilla ja/tai muulla väliaikaisella pankkilainoituksella.
 - Kaupantekohetkellä tulee kuitenkin olla sovittuna lopullisesta ASP-rahoituksesta ja mahdollisesta valtiontakauksen käytöstä.
 - Lisäkorko lasketaan siihen ajankohtaan saakka, jolloin ASP-lainan suuruudesta sovitaan.
 - Kun on selvillä, ettei lunastusoikeutta ole käytetty, käytetään ASP-tilin varat kauppahinnan maksamiseen, maksetaan mahdollinen väliaikainen pankkilaina pois ja nostetaan ASP-laina.

26.5.2021

- Mikäli muita omia varoja on käytetty kauppahinnan maksamiseen, niitä vastaan ei voi saada ASP-lainaa. Ne voidaan kuitenkin huomioida 10 % omasäästöosuudessa.
- Mikäli kauppa peruuntuu lunastusoikeuden käytön vuoksi, voi ASP-säästäjä jatkaa säästämistä, mikäli ASP-tilin varoja eikä ASP-lainaa ole nostettu.

Ennen kaupantekoa maksettavaa käteisrahaa/varausmaksua ei voida nostaa ASP-tililtä.

- Maksettava osuus vähentää lopullisen lainoituksen kokonaismäärää.
- Maksettua osuutta ei oteta huomioon 10 %:n omasäästöosuudessa.

6 ASP-asunnon erityisehtoja

ASP-asunnon voi vuokrata enintään kahdeksi vuodeksi.

Vuokraaminen edellyttää erityistä syytä, joka voi olla opiskelu tai työpaikka toisella paikkakunnalla (työssäkäyntialueen ulkopuolella) tai ulkomailla, asevelvollisuus.

Vuokrauksesta on tehtävä kirjallinen ilmoitus kunnan asuntoviranomaiselle. Tällä hetkellä ilmoitukset lähetetään Valtiokonttorille, kunnes toisin ilmoitetaan.

ASP-asunnon alivuokraus on sallittua.

- Omassa asumiskäytössä tulee olla yli 50 %.
- Yksiötä ei ole mahdollista alivuokrata.

7 Säädökset

Asuntosäästöpalkkiolaki (1634/1992) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen

Asuntosäästöpalkkioasetus (1636/1992) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen

Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksistä (204/1996) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen

Asetus omistusasuntolainojen takausmaksun suuruudesta (605/1999) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen

Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (639/1982) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen

Asetus oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (672/1982) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen

26.5.2021

8 Yhteystiedot

Valtiokonttori
Rahoitus
Antolainaus / Korkotuet ja valtiontakaukset

- Asiakaspalvelu:
 - Puhelin 0295 50 2248
Puhelinpalveluajat voi tarkistaa verkkosivuiltamme.
 - Sähköposti: [korkotuki\(at\)valtiokonttori.fi](mailto:korkotuki(at)valtiokonttori.fi)

