



18.3.2022

Rahoitusmarkkinaosasto

## 1. Lausuntopalautteen huomiominen – VM:n luonnos eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskeva esitysluonnos oli lausuntokierroksella aikavälillä 28.1.–11.3.2022. Lausuntoja pyydettiin yhteensä 88 taholta. Määräpäivään mennessä lausuntopalvelu.fi-palveluun lausuntonsa olivat jättäneet korkein hallinto-oikeus, Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Päijät-Hämeen oikeusaputoimisto, Kansaneläkelaitos, Saldo Finance Oyj, Elinkeinoelämän tutkimuslaitos, Oikeusrekisterikeskus, Helsingin oikeusaputoimisto, Takuusäätiö sr., Ulosottolaitos, Rakennusliike Lapti Oy, Turun hovioikeus, Finanssivalvonta, Suomen Vuokranantajat ry, Kiinteistöyöntekijät ry, Keskuskauppakamari, Suomen Asianajajaliitto, Tietosuojavaltuutetun toimisto, Työ- ja elinkeinoministeriö, Erkki Kontkanen, Finanssiala ry, Suomen Pankki, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Ympäristöministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry, Suomen Talousdemokratia ry, Vammaisfoorumi ry, Pellervon taloustutkimus PTT ry, Rakennusteollisuus RT ry, SAK ry, Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Elinkeinoelämän keskusliitto EK, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta sekä Suomen Hypoteekkiyhdistys. Lisäksi lausuntonsa antoivat Euroopan keskuspankki sekä oikeusministeriö.

Lausuntojen sisältöä on käsitelty tässä yhteenvedossa tiivistetysti ja pääasiassa esitysluonnoksen sisällön kannalta olennaisin osin.

## 2. Lausunnonantajien huomiot

### 2.1. Työ- ja elinkeinoministeriö

Työ- ja elinkeinoministeriö (TEM) piti esityksen tarkoitusta ja tavoitteita kannatettavina yksityishenkilöiden ja kotitalouksien velkaantuneisuuden ja maksuhäiriömerkintöjen kasvun taittamiseksi. TEM piti kannatettavina ehdotuksia maksukyvyttömyysriskien arviointia koskevasta sääntelystä sekä muun luotonannon valvonnan siirrosta sanktiovaltuuksineen Finanssivalvonnalle.

## 2.2. Ympäristöministeriö

Ympäristöministeriö (YM) totesi, että asuntoyhteisöjen luoton määrän rajoittaminen on perusteltu keino hillitä velkaantumista ja edistää velkaantumiseen liittyvien riskien hallintaa. YM korosti hankkeella olevan mahdollisesti rahoituksellisia vaikutuksia pienempiin rakennusyhtiöihin, mikä voi aiheuttaa myös kilpailuvaikutuksia. YM kannatti asuntoyhteisöluottojen määrän rajoittamista velkaantumisen painopisteen muuttamiseksi kohti henkilökohtaisia asuntoluottoja. YM huomautti asuntomarkkinoihin kohdistuvien vaikutusten näkökulmasta, että lainmuutosten voimaantulon ajankohdan suhteen on perusteltua huomioida myös yleinen suhdannetilanne taloudessa, sekä asunto- ja rakennusmarkkinoilla. YM katsoi myös ehdotetun enimmäistakaisinmaksuajan vaatimuksen poikkeamiseen perusteluksi.

## 2.3. Sosiaali- ja terveysministeriö

Sosiaali- ja terveysministeriö ilmoitti, ettei anna lausuntoa esitysluonnoksesta.

## 2.4. Oikeusministeriö

Oikeusministeriö (OM) korosti lausunnossaan muiden luotonantajien valvonnan siirron tärkeyttä osana ylivelkaantumisen torjuntaan tähtäävää hallitusohjelmakirjausta. OM nosti esiin esityksen makrotason ja mikrotason tavoitteet. OM katsoi tarpeelliseksi monipuolistaa rajoitusten arviointia sekä terävöittää rajoitusten perusteluita säätämisympäristöperusteluissa. OM peräänkuulutti myös rajoitusten erillistä arviointia perustuslain kannalta.

OM totesi hallinnollisia seuraamusmaksuja koskevien säännösten kaipaavan täsmennystä sanktioiteja koskevien perusteluiden osalta. Lisäksi OM korosti tarvetta perustella sitä tarkemmin, miksi kyseiset teot on ylipäättään sanktioitu. OM esitti myös huolensa 2. lakiehdotuksen 40 §:n mukaisen seuraamusmaksusäännöksen avoimuudesta laillisuusperiaatteen näkökulmasta.

OM esitti täsmentäviä huomioita perusoikeusrajoitusten perustelusta. Esitystä on OM:n mukaan tarpeen täsmentää sopimusvapauden ja elinkeinovapauden rajoitusten perusteluiden osalta. OM nosti esiin myös tarpeen arvioida rekisteröitymisvelvoitteen laajentamista suhteessa perusoikeuksien yleisiin rajoitusedellytyksiin. OM teki huomioita myös esityksen suhteesta tietosuoja-asetukseen sekä tietojen luovuttamista koskevan viittaussäännöksen tarpeellisuudesta. Lisäksi OM kiinnitti huomiota tarpeeseen tarkastella esityksen suhdetta laiksi positiivisesta luottotietorekisteristä sekä siihen liittyvistä laeista annettuun hallituksen esitykseen (HE 22/2022 vp).

Eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 19 §:n mukaisen rangaistussäännösten osalta OM katsoi tarpeettomaksi lisätä törkeän huolimattomuuden tahallisuuden oheen syyksiluettavuusvaatimuksena. Lisäksi OM kiinnitti huomiota tiettyjen pykälien osalta rikosoikeudellisen ja hallinnollisen sanktioinnin päällekkäisyyteen. OM ei pitänyt perusteltuna Finanssivalvonnan päätöksistä valittamisen keskittämistä Helsingin hallinto-oikeuteen, vaan ehdotti sen sijasta toimivaltaiseksi viranomaiseksi hallinto-oikeutta, jonka tuomiopiirissä valittajan kotipaikka sijaitsee.

OM esitti kannatuksensa enimmäisluototussuhdetta koskevan sääntelyn laajentamiselle myös luottolaitossektorin ulkopuolisiin luotonantajiin. OM kiinnitti kuitenkin huomiota enimmäisluototussuhdetta koskevien säännösten tulkinnanvaraisuuteen ja katsoi tarpeelliseksi selkeyttää säännöksiä suhteessa niiden tavoitteisiin.

OM katsoi tarpeelliseksi selvittää jatkovalmistelussa, olisiko asuntoyhteisöille ehdotettua 60 prosentin enimmäisluotto-osuutta mahdollista laskea.

OM piti maksukyvyttömyysriskien hallintaa koskevia Finanssivalvonnan osoitettuja valtuuksia periaatteellisesti kannatettavina, mutta katsoi, että valtuussäännöksiä tulee täsmentää mm. luoton myöntämistä noudatettavaa menettelyjä koskien. OM kiinnitti myös huomiota mahdollisuuteen jättää vertaislainanvälittäjät uuden lain soveltamisalan ulkopuolelle sekä ehdotti Finanssivalvonnan ohjeidenantovaltuuden poistamista.

OM nosti asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuajan yhteydessä esiin tarpeen korostaa perusteluissa mahdollisuutta sopia hyvän luotonantotavan mukaisista maksujärjestelyistä.

OM piti siirtymäsäännösten lisäämistä lakiehdotukseen eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä välttämättömänä. Lisäksi OM esitti tarkempia huomioita ehdotuksen lakiteknisestä muotoilusta.

## **2.5. Euroopan keskuspankki**

Euroopan keskuspankki (EKP) ilmaisi tukensa makrovakauseräpolitiikan jäsenvaltiotason tehokkaalle toteuttamiselle ja katsoi lakiehdotuksen olevan linjassa Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksessaan ERJK/2011/3 esittämien välitavoitteiden kanssa.

EKP totesi kannattavansa luotonantajaperusteisia makrovakauserätoimenpiteitä. Tästä näkökulmasta EKP piti enimmäisluototussuhdetta koskevien säännösten laajentamista positiivisena. EKP nosti kuitenkin esiin tarpeen harkita enimmäisluototussuhteen uudelleenmäärittelyä Euroopan järjestelmäriskikomitean suosituksen ERJK/2019/8 mukaisesti siten, että laskennassa vakuutena huomioitaisiin vain kiinteistöomaisuus.

EKP korosti Finanssivalvonnan roolia makrovakaustoimien asettamisessa ja ka-libroinnissa. EKP nosti esiin mahdollisuuden alentaa enimmäisluototussuhteen nykyistä alarajaa siinä määrin kuin se olisi mahdollista kansallisen perustuslain kehyksissä. EKP:n näkemyksen mukaan alarajan alennus mahdollistaisi tiukempien rajojen soveltamisen tarvittaessa esimerkiksi sijoitusasuntotoiminnan ja muiden kuin ensiasunnon ostajien osalta, sekä stressiskenaarioiden toteutuessa. EKP ehdotti myös, että rajaa tarkasteltaisiin uudelleen säännöllisesti, jotta Finanssivalvonta voisi huomioida saadut kokemukset sekä makrotaloudelliset muutokset.

Lopuksi EKP toisti tukensa luotonottajaperusteisille lainsäädäntötoimille, jotka EKP on todennut tehokkaiksi riskeihin puuttumisen kannalta. EKP korosti näistä makrovakaustoimista etenkin tuloperusteisia, joiden se katsoi parantavan Finanssivalvonnan mahdollisuuksia vastata rahoitusvakauden riskeihin sekä olevan linjassa Euroopan järjestelmäriskikomitean esittämän suosituksen ERJK/2019/8 kanssa.

## 2.6. Finanssivalvonta

Finanssivalvonta (Fiva) nosti esiin tarpeen lisätä esitykseen ehdotus tuloihin sidotusta enimmäisvelkasuhteesta tai enimmäisvelanhoitorasitteesta valtiovarainministeriön asettaman työryhmän alkuperäisen ehdotuksen mukaisesti. Fiva ehdotti myös enimmäisluototussuhteen uudelleenarviointia Euroopan järjestelmäriskikomitean ehdottamalla tavalla siten, että sitä laskettaessa vakuutena huomioitaisiin vain asuntovakuudet.

Fiva kannatti esitystä maksukyvyttömyysriskien hallintaan ehdotettujen säännösten sekä ehdotettujen asuntoyhteisöjen lainansaantiin kohdistuvien rajoitusten osalta. Fiva katsoi kuitenkin tarpeelliseksi harkita lyhennysvapaiden sallimista vuoden pituiseksi ajaksi uudisrakennushankkeille.

Fiva suhtautui myönteisesti ehdotettuun muun kuluttajaluotonannon siirtoon. Fiva piti tärkeänä, että sääntelyssä annetaan riittävät valtuudet kerätä valvottavilta tarvittavat tiedot ja tilastot sekä toimivaltuudet ja sanktiot puuttua toimijoiden sääntelyn vastaiseen toimintaan. Valvontamaksujen osalta Fiva näki mahdollisena, että resurssien tarve voi edellyttää ehdotettua 15 000 euroa suurempaa perusmaksua. Näiden lisäksi Fiva ehdotti lakitason täsmennyksiä liittyen valvonnan tehokkaaseen järjestämiseen ja valvontamaksuihin.

Fiva huomautti, ettei esitysluonnoksessa ole käsitelty ehdotetun valvonnan siirron tai rekisterinpitäjän vaihdoksen käytännön toteutusta. Fiva totesi myös, että esityksessä ehdotetaan uutta sääntelyä sellaisille luottolaitossektorin ulkopuolisille yritysrahoittajille, jotka myöntävät luottoja asunto-osakeyhtiöille. Fiva esitti huolensa koskien tällaisten toimijoiden valvontaa, mikäli valvonta rajoittuu näiden luo-

tonantoon vain siltä osin kuin yrityksen asiakkaana ja luottosopimuksen velallisenä on asunto-osakeyhtiö. Fivan näkemyksen mukaan näiden toimijoiden rekisteröinnin ja valvontamaksun tarvetta sekä tähän liittyviä siirtymäsäännöksiä olisi syytä arvioida jatkovalmistelussa tarkemmin. Fiva kaipasi myös selkeytystä eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain mukaisesti sijoittautumisen edellytyksiin siltä osin kuin kyse on ulkomaisista toimijoista.

Fiva nosti myös esiin tarpeen arvioida sitä, sisältyykö eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain seuraamusmaksun alaisia säännöksiä koskeva ehdotettu pykälä kaikki ne keskeiset teot ja laiminlyönnit, joiden rikkomisesta tulisi voida määrätä seuraamusmaksu. Lisäksi Fiva katsoi tarpeelliseksi lisätä kyseisen lain kielto-oikeutta koskevaan pykälään mahdollisuus asettaa uhkasakko täytäntöönpanon tehosteeksi.

Rahanpesulain mukaisen valvonnan siirron osalta Fiva katsoi, että rahanpesulaissa kuvattu velvoite toimittaa valvottavan riskiarvio, asiakkaan tuntemiseksi laadittujen prosessien ja asiakirjojen sekä asiakkaiden riskiluokittelun tiedot, toimenpiteet epätavallisten ja epäilyttävien liiketoimien havaitsemiseksi ja selonotto-velvollisuuden täyttämiseksi sekä muut laissa mainitut velvoitteet tulee sisällyttää lakiin toimijoiden rekisteröimisestä Finanssivalvonnan alaisuuteen.

Fiva piti ehdotettua asuntovakuudellisten luottojen 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa perusteltuna. Fiva nosti kuitenkin esiin potentiaalisena ongelmana käytännöt, joissa viimeisiä maksueriä pyritään kasvattamaan sääntelyn kiertämiseksi.

## 2.7. Suomen Pankki

Suomen Pankki (SP) kannatti esityksen tavoitteita yleisellä tasolla. SP piti tärkeänä välineiden kohdistamista myös muihin luotonantajiin kuin luottolaitoksiin ja sitä, että ehdotetut välineet toimivat ennustettavasti, tasapuolisesti ja kattavasti. SP piti kuitenkin ongelmallisena sitä, että esityksessä ei ehdoteta tuloihin sidottua enimmäisvelkasuhdetta.

Asuntoyhteisöluotoille ehdotettujen rajoitteiden osalta SP kannatti ehdotettua enimmäistakaisinmaksuaikaa, 60 prosentin enimmäisluotto-osuutta sekä lyhennysvapaiden rajoittamista. SP piti myös maksukyvyttömyysriskien hallintaa koskevaa sääntelyä ja muun luotonannon valvontavastuun siirtoa Finanssivalvonnan perusteltuna. SP tuki lisäksi enimmäisluototussuhteen soveltamisalan laajentamista muiden luotonantajien myöntämiin luottoihin.

SP kannatti sitä, että asuntoyhteisölainojen ja yksityishenkilöiden asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuaika asetettaisiin yhtä pitkäksi. SP piti ehdotettua 30 vuoden rajaa soveltavana erittäin pitkien asuntolainojen myöntämisen ehkäisemiseen. SP esitti kuitenkin harkittavaksi sitä, pitäisikö asuntolainojen pitenemistä pyrkiä ehkäisemään asettamalla takaisinmaksuaika lähemmäs 25 vuotta kuin 30

vuotta. Tällöin SP:n mukaan poikkeamavara rajoitteesta voitaisiin asettaa 15 prosentin tasolle luotonannosta.

SP ehdotti sääntelyn kiertämisen ehkäisemiseksi, että myös asuntolainojen takaisinmaksulle asetettaisiin vastaava lyhennysvaatimus kuin asuntoyhteisölainoille. Tällaiseen lyhennysvaatimukseen voisi SP:n mukaan sisällyttää kuitenkin joustovaraa.

## **2.8. Etelä-Suomen aluehallintovirasto**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto (ESAVI) piti perusteltuna kuluttajaluottoja tarjoavien luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnin ja valvonnan siirtoa aluehallintovirastolta Finanssivalvonnalle, koska se katsoo Finanssivalvonnalla olevan rahoitusmarkkinoihin ja luottolaitoksiin perustuvan osaamisensa perusteella parhaimmat edellytykset hoitaa keskitetysti näitä tehtäviä. ESAVI kannatti myös esitettyjen rikemaksun ja seuraamusmaksun ulottamista luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröintiin ja valvontaan, vuosittaisen perusmaksun käyttöönottoa luotonantajille ja luotonvälittäjille sekä rahanpesulain mukaisen valvontavastuun siirtoa. Lisäksi ESAVI peräänkuulutti selvittelytyön jatkamista laajemmin kaikkien rahanpesudirektiivin mukaisten finanssilaitosten valvontavastuun siirrosta Finanssivalvonnalle.

ESAVI piti ehdotettua aikataulua realistisena ja riittävänä ja piti tärkeänä pitäytyä siinä valvonnan tehokkuuden varmistamiseksi. ESAVI huomautti, ettei uudesta eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnin lakiluonnoksesta tai sen esitöistä ilmene selvästi sitä, tuleeko aluehallintoviraston rekisterissä jo olevien luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröityä uudelleen Finanssivalvonnan rekisteriin vai siirretäänkö ne tietosiirtona Finanssivalvonnan rekisteriin. ESAVI totesi, että esitystä olisi syytä täsmentää tältä osin.

## **2.9. Helsingin oikeusaputoimisto**

Helsingin oikeusaputoimisto kannatti ehdotettuja muutoksia asuntoyhteisöille ehdotettujen rajoitusten, asuntoluottojen enimmäispituuden rajoittamisen sekä velallisen maksukyvyttömyyden arvioinnin osalta. Oikeusaputoimisto näki kuitenkin lainojen enimmäispituuden asettamisessa 30 vuoteen riskejä, jotka liittyvät korkotason muutoksiin sekä maksettavien erien pienentämiseen laina-ajan ollessa pidempi.

## 2.10. Kansaneläkelaitos

Kansaneläkelaitos (Kela) piti velkaantumista sinällään merkittävänä yhteiskunnallisena ongelmana ja katsoi siksi esitetyt toimenpiteet velkaantumisen hillitsemiseksi kannatettaviksi. Kela totesi esityksen vaikutusten sen myöntämiin etuuksiin olevan lähinnä välillisiä.

## 2.11. Kilpailu- ja kuluttajavirasto

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) totesi näkemyksensä, että kulutusluottojen merkitys velkaantumiselle sekä yksilö- että makrotasolla puoltaisi niitä koskevan sääntelyn sisällyttämistä keinovalikoimaan. KKV katsoi keskeiseksi etenkin kohutuuttoman kalliiden kulutusluottojen aiheuttamat velkaongelmat sekä mahdollisuuden kiertää niiden kautta asuntoluottoihin ja taloyhtiölainoihin liittyvää sääntelyä.

KKV toivoi selvennettävän, että enimmäistakaisinmaksuaikaa ja lyhennysvapaa-kieltoa koskevilla säännöksillä ei aseteta luotonantajille kieltoa olla myöntämättä luotonottajille maksuvapaita maksuvaikeuksien syntyessä tai muutoin olla suhtautumatta vastuullisesti maksujärjestelyihin.

KKV huomautti, että ehdotettujen maksukyvyttömyysriskien hallintaa koskevien pykälien asettaman maksukyvytason ja kuluttajansuojalain mukaisen maksukyvytason suhde on jäänyt epäselväksi esitysluonnoksessa. KKV katsoi myös tarpeelliseksi täsmentää, ettei maksukyvyttömyysriskejä koskeva sääntely miltään osin poista kuluttajansuojalain mukaisia luottokelpoisuusarviointia koskevia vaatimuksia. KKV toivoi myös harkittavan luottokelpoisuuden arvioinnin selkeyttämistä ottamalla käyttöön työryhmän ehdottama oikeusministeriön asetus kuluttajan luottokelpoisuuden arvioinnissa käytettävistä oletuksista. KKV korosti myös maksukyvyttömyysriskien arvioinnin osalta, ettei luottopäätöstä saa perustaa yksinomaan mallinnukseen, vaan tilannekohtaiseen ja syrjimättömään harkintaan.

KKV esitti ehdotettujen säännösten kilpailuvaikutusten näkökulmasta kantanaan, että esitysluonnoksen vaikutukset luotonantajien väliseen kilpailuun jäisivät todennäköisesti vähäisiksi.

## 2.12. Korkein hallinto-oikeus

Korkein hallinto-oikeus (KHO) kiinnitti huomiota ehdotettuun säännökseen, jonka mukaan Finanssivalvonnan päätökseen saisi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. KHO huomautti, että oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain yleissäännöksen mukaan valtakunnallisesti toimivaltaisen viranomaisen päätökseen haetaan muutosta siltä hallinto-oikeudelta, jonka tuomiopiirissä valittajan kotipaikka sijaitsee. KHO:n mukaan muutoksenhaun keskittämistä yksittäiseen hallinto-oikeuteen ei ole erikseen arvioitu tai perusteltu, joten asiaan olisi syytä kiinnittää huomiota esityksen jatkovalmistelussa.

### 2.13. Oikeusrekisterikeskus

Oikeusrekisterikeskus (ORK) esitti huomioita erityisesti seuraamus- ja rikemaksujen määräämistä ja täytäntöönpanoa koskevista ehdotetuista säännöksistä esitysluonnoksessa. ORK katsoi, että esitettyjen rike- ja seuraamusmaksujen täytäntöönpanosta on säädetty riittävän tarkasti. ORK katsoi, että esitetyillä seuraamussäntelyn muutoksilla olisi vaikutusta ORK:n toimialaan. ORK toivoi esitykseen lisättävän vaikutusten arviointia siitä, kuinka paljon Finanssivalvonta tulisi määräämään esitetyjä rike- ja seuraamusmaksuja vuosittain, jotta ORK:n sisäisen resurssitarpeen arviointi olisi helpompaa.

### 2.14. Päijät-Hämeen oikeusaputoimisto

Päijät-Hämeen oikeusaputoimisto suhtautui myönteisesti luonnoksessa esitettyihin valvontavälineiden käyttöönottoon ja esityksen mukaisiin tavoitteisiin. Oikeusaputoimisto esitti huolensa etenkin suurten asuntolainojen osalta ja piti siksi enimmäisluototussuhdetta sekä enimmäistakaisinmaksuaikaa koskevia ehdotuksia perusteltuina. Näiden lisäksi oikeusaputoimisto kannatti sääntelyn ulottamista asuntoyhteisöille myönnettäviin lainoihin sekä maksukyvyttömyysriskien hallintaa koskevia säännösehdotuksia.

### 2.15. Tietosuojavaltuutetun toimisto

Tietosuojavaltuutetun toimisto (TSVT) kiinnitti huomiota eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annettavaan lakiin erityislainsäädäntönä, joka sisältää henkilötietojen käsittelyä koskevia säännöksiä. Tällöin on TSTV:n mukaan otettava huomioon Euroopan unionin yleinen tietosuoja-asetus (EU 2016/679; tietosuoja-asetus), mikä on merkityksellistä myös säännösten perustelun mukaisuutta koskevan arvion kannalta. TSTV kiinnitti huomiota siihen, että lausuttavana olevassa luonnoksessa ei kuitenkaan ole arvioitu ehdotuksen sisältämän henkilötietojen käsittelyn suhdetta tietosuoja-asetukseen, erityisesti asetuksen sisältämään kansalliseen liikkumavaraan. TSTV katsoi, että esitystä tulisi tältä osin täydentää, vaikka henkilötietojen käsittelyn kannalta olennaiset normit vastaisivat sisällöltään muuttumattomina voimassa olevaa lakia.

### 2.16. Turun hovioikeus

Turun hovioikeus ilmoitti, ettei anna lausuntoa esitysluonnoksesta.

### 2.17. Ulosottolaitos

Ulosottolaitos katsoi, ettei ehdotetuilla muutoksilla ole vaikutusta ulosottomenettelyyn. Ulosottolaitos esitti kuitenkin kannatuksensa viranomaisten oikeudellisille



valtuuksille käyttää makrovakaustoimenpiteitä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi sekä myös toimenpiteille, joilla edistetään kansalaisten kykyä tosiasiallisesti arvioida omaa velanmaksukykyään.

## **2.18. Saldo Finance Oyj**

Saldo Finance Oyj (Saldo) piti kuluttajaluototusta tarjoavien luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnin ja valvonnan siirtoa aluehallintovirastolta Finanssivalvonnalle oikeasuuntaisena kehitysaskelena. Saldo kannatti myös eri pituisten laina-aikojen huolellista arviointia, takaisinmaksukyvyyn arvioinnin sääntöjen selkeyttämistä sekä rahanpesulain mukaisen valvonnan siirtoa Finanssivalvonnalle luotonantajien ja luotonvälittäjien osalta. Saldo toivoi, että asetettavien rajoitusten toimivuutta arvioitaisiin myös käytännössä ja niiden vaikutukset luotonmyöntäjien ja luotonvälittäjien järjestelmiin huomioitaisiin.

## **2.19. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos**

Elinkeinoelämän tutkimuslaitos (ETLA) piti hyvänä, ettei asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajan raja ole 30 vuotta pidempi. ETLA kannatti myös taloyhtiölainoitukseen ehdotettua 60 prosentin enimmäisrajaa lainoille, koska se vähentäisi ETLA:n mukaan sijoitustoiminnan epäneutraalisuutta. ETLA esitti huomionsa myös siitä, ettei esityksessä käsitellä kulutusluottojen korkokattoa.

## **2.20. Takuusäätiö sr.**

Takuusäätiö sr. (Takuusäätiö) kannatti esitettyjä muutoksia ja toivoi niiden pikaista voimaansaattamista. Takuusäätiö piti maksukyvyttömyysriskejä koskevaa ehdotettua sääntelyä hyvänä. Taloyhtiölainojen osalta Takuusäätiö piti ehdotettua 60 prosentin rajaa oikeasuuntaisena, joskin suurena. Lyhennysvapaiden rajoittamiseen Takuusäätiö suhtautui positiivisesti.

Eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien valvonnan siirron osalta Takuusäätiö kannatti ehdotettua sääntelyä. Takuusäätiö piti tärkeänä ulkomaisten luotonantajien ehdotettua sisällyttämistä sääntelyn piiriin.

## **2.21. Rakennusliike Lapti Oy**

Rakennusliike Lapti Oy (Lapti) esitti asuntoyhteisölainojen enimmäismääräksi 70 prosenttia ja sallituksi ajaksi asuntoyhteisöjen lyhennysvapaille kahta vuotta. Lapti katsoi enimmäisluotto-osuuden rajaamisen vaikuttavan negatiivisesti asuntomarkkinoiden toimivuuteen sekä kasvattavan kuluttajien asunnonvaihtokynnystä. Lapti esitti myös huolensa yksityisten vuokranantajien sekä rakennusyhtiöi-

den rakennusaikaisen rahoituksen vaikeutumisen puolesta. Lapti ei pitänyt lyhennysvapaiden kieltämistä hyvänä ratkaisuna, vaan kannatti jouston lisäämistä ehdotukseen.

Lapti tuki ehdotettua 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa ylivelkaantumisen rajoittajana. Lisäksi Lapti nosti esiin tarpeen positiiviselle luottotietorekisterille sekä näkemyksensä siitä, ettei enimmäisvelkasuhdetta tarvita.

## **2.22. Suomen Vuokranantajat ry**

Suomen Vuokranantajat ry (Vuokranantajat) korosti kulutusluottojen merkitystä kotitalouksien velkaantumisessa ja esitti lisäksi huolensa asuntolainoihin kohdistuvien rajoitustoimien heijastusvaikutuksista. Vuokranantajat ilmaisi kannatuksensa taloyhtiölainoille ehdotetulle 60 prosentin enimmäismäärälle, mutta katsoi tarpeelliseksi antaa Finanssivalvonnalle mahdollisuus joustaa tästä vaatimuksesta suhdannetilanteesta riippuen. Vuokranantajat kannatti ehdotettua 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa sekä asunto- että taloyhtiölainojen osalta. Vuokranantajat ehdotti Finanssivalvonnalle toimivaltaa myöntää joustoa ehdotettuihin lyhennysvapaiden rajoituksiin. Vuokranantajat painotti myös markkinatiedon läpinäkyvyyden parantamisen merkitystä kuluttajan oikeuksien kannalta.

Vuokranantajat antoi tukensa niin kutsutun velkakaton poistamiselle esityksestä. Lisäksi Vuokranantajat esitti puoltavan kantansa taloyhtiölainojen verovähennys-oikeuden säilyttämiseen liittyen.

## **2.23. Kiinteistöyöntekijät ry**

Kiinteistöyöntekijät ry (Kiinteistöyöntekijät) piti ehdotettuja toimenpiteitä riittämättöminä, mutta oikeansuuntaisina ylivelkaantumisen torjumiseksi. Kiinteistöyöntekijät painotti tarvetta enimmäisvelkasuhteelle, jota ei ehdotettu esityksessä. Kiinteistöyöntekijät katsoi 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuajan riittäväksi, 60 prosentin rajoituksen taloyhtiölainoille riittämättömäksi ja muun luotonannon valvonnan siirron hyväksi toimeksi.

## **2.24. Keskuskauppakamari**

Keskuskauppakamari näki ehdotetut makrovakauden valvontavälineet pääosin kannatettavina sekä enimmäisvelkasuhteen poistumisen esityksestä positiivisena. Keskuskauppakamari piti 60 prosentin rajaa asuntoyhteisöjen lainoille järkevänä toimena. Lyhennysvapaiden osalta Keskuskauppakamari toivoi lisäjoustoja ehdotettuun malliin. Keskuskauppakamari esitti epäilyksensä siitä, onko 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuajan rajoitukselle tarvetta. Lisäksi Keskuskauppakamari korosti positiivisen luottotietorekisterin perustamisen tarvetta.

## 2.25. Suomen Asianajajaliitto

Suomen Asianajajaliitto (Asianajajaliitto) piti ehdotettuja toimia velkaantumisen hillitsemiseksi pääosin oikeasuhtaisina ja tarvittavina. Asianajajaliitto esitti tukensa asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajalle sekä taloyhtiölainojen käytön rajoittamiselle uudiskohteissa. Lisäksi Asianajajaliitto kannatti asuntoyhteisöluottojen lyhennysvapaiden kieltä kuluttajien kannalta, mutta esitti huolensa pienryitysten näkökulmasta.

Asianajajaliitto katsoi tarpeelliseksi täsmentää maksukyvyttömyysriskien hallintaan ehdotettua sääntelyä. Kohtuuttoman suuri maksukyvyttömyystodennäköisyys katsottiin ilmaisuna liian epäselväksi. Asianajajaliitto ehdotti tähän liittyvän tietojen säilytysvelvollisuuden pidentämistä viiden vuoden sijasta kymmeneen vuoteen.

## 2.26. Professori Erkki Kontkanen

Professori Erkki Kontkanen piti ehdotettuja lainsäädäntötoimia lähtökohtaisesti tarpeellisina sekä niin kutsutun velkakaton rajaamista esityksen ulkopuolelle perusteltuna. Kontkanen katsoi kohtuuttoman suuren maksukyvyttömyystodennäköisyyden käsitteen tulkinnanvaraiseksi, mutta piti Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuutta tähän liittyen hyvänä lisäyksenä. Määräyksenantovaltuuden perustelut olivat Kontkasen mielestä kuitenkin liian epätasälliset. Lisäksi Kontkanen tuki enimmäisluototussuhteeseen ehdotettuja täsmennyksiä, asuntoyhteisöluottojen ehdotettuja rajoituksia sekä ehdotettua enimmäistakaisinmaksuaikaa. Kontkanen näki muiden luotonantajien valvonnan siirron välttämättömänä toimenpiteenä.

## 2.27. Finanssiala ry

Finanssiala ry (FA) kannatti ehdotettua sääntelyä asuntoyhteisöille enimmäislainamäärän sekä ehdotetun muun luotonannon ja näiden toimijoiden rahanpesulain mukaisen valvonnan siirron osalta. FA piti ehdotettua asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuaikaa tarpeettomana sääntelynä yli 30 vuotta pitkien luottojen vähäisen määrän takia. FA nosti esiin myös huolen siitä, että sääntely voisi kannustaa nostamaan luoton viimeisen takaisinmaksuerän kokoa. FA esitti huolensa myös ehdotetun 10 prosentin poikkeamamahdollisuuden käytännön toimivuudesta ja ehdotti poikkeamamahdollisuuden seurantajaksoksi vuotta vuosineljänneksen sijaan.

FA suhtautui kriittisesti asuntoyhteisölainoille asetetun katon tasoon. FA toivoi ehdotuksen vaikutusten tarkempaa selvittämistä sekä enimmäismäärän nostoa 65 tai 70 prosenttiin. FA katsoi käsitettä ”myytävien asunto-osakkeiden velaton hinta” vaikeaksi käytännön tasolla. FA esitti myös huolensa asuntoyhteisölainojen

lyhennysvapaiden rajoittamisesta ja piti ehdotettua sääntelyä liian jäykkänä. FA kannatti lyhennysvapaiden sallimista 12 kuukauden tai erityissyistä pidemmälle ajalle ensimmäisten 5 vuoden aikana.

FA näki Finanssivalvonnalle ehdotetun määräyksenantovaltuuden maksukyvyttömyystodennäköisyysjakaumista ja korkeimmista hyväksyttävissä olevista maksukyvyttömyystodennäköisyysarvioista luonteeltaan poikkeukselliseksi. Lisäksi FA katsoi ehdotuksen olevan päällekkäistä muun sääntelyn kanssa sekä mahdollisesti ristiriidassa EU-tason lainsäädännön kanssa. FA katsoi säännöksen soveltuvan huonosti luottolaitoslain riskienhallintaa koskevaan lukuun ja toivoi säännöksen siirtämistä kuluttajansuojalakiin. FA kritisoi myös ehdotettua maksukyvyttömyystodennäköisyyden käsitettä epätarkaksi. FA toivoi myös täsmennyksiä lain tulkintaa varten. Kokonaisuudessaan FA katsoi säännöksen tarpeettomaksi ja toivoi ehdotuksen poistoa tai vaihtoehtoisesti ehdotettujen säännösten korvaamista täydentämällä kuluttajansuojalakia asiakkaan maksukyvyn arvioinnin osalta.

Näiden lisäksi FA toivoi esityksen vaikutusarvioita täsmennettävän monilta osin sekä kustannusten parempaa arviointia. FA kannatti myös varallisuuden laajempaa huomioimista vaikutusarvioissa. FA esitti myös, että esitystä olisi tarpeen koordinoida muiden velkaantumista hillitsevien toimenpiteiden kanssa. FA lausui lisäksi huolensa ehdotettujen toimenpiteiden vaikutuksista asuntoluotonantoon.

## **2.28. Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry**

Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry (Kuluttajaliitto) painotti, että sääntelyn tulisi tulla voimaan mahdollisimman pian eikä ehdotettua voimaantuloaikaa (1.7.2023.) tulisi pidentää. Kuluttajaliitto piti tärkeänä taloyhtiöiden ylivelkaantumisen ehkäisemistä ja kannatti siksi ehdotettuja muutoksia tältä osin. Kuluttajaliitto arvioi lyhennysvapaiden rajoittamisen vaikuttavan mahdollisesti positiivisesti kuluttajien omaan taloudenhallintaan. Kuluttajaliitto piti myös maksukyvyttömyysriskien hallitsemiseen pyrkivää ehdotettua sääntelyä tärkeänä ja tarpeellisena.

## **2.29. Suomen Talousdemokratia ry**

Suomen Talousdemokratia ry (Talousdemokratia) suhtautui myönteisesti esityksen tavoitteeseen ehkäistä kotitalouksien velkaantumista sekä ehdotettuihin keinoihin. Talousdemokratia katsoi kestävimmäksi tavaksi vaikuttaa yksityisen sektorin velkaantumiseen rahareformin läpiviemisen. Ehdotetun sääntelyn osalta Talousdemokratia piti asuntoyhteisöjen takaisinmaksuajan rajoitusta 30 vuoteen kannatettavana muutoksena. Talousdemokratia ehdotti myös sijoitusasuntoluottojen kieltämistä tai vaihtoehtoisesti sijoitusasuntoluottojen korkovähennysoikeuden poistamista. Lisäksi Talousdemokratia toi esille ehdotuksen asuntoluoton

maksimikoon rajoittamista kyseisen asunnon arvioidun vuosivuokratuoton perusteella.

### **2.30. Vammaisfoorumi ry**

Vammaisfoorumi ry (Vammaisfoorumi) piti esitettyjä keinoja pitkälti oikeansuuntaisina. Vammaisfoorumi esitti kuitenkin huolensa sääntelyn muutosten vaikutuksesta esteettömään asuntorakentamiseen ja peräänkuulutti vammaisvaikutusten arviointia. Vammaisfoorumi korosti uudistuotannon merkitystä esteettömässä asuntorakentamisessa sekä vammaisten ihmisten tyypillisesti pienempiä tuloja. Vammaisfoorumi piti tarkoituksenmukaisena mahdollistaa ainakin vammaisille ihmisille pidemmät laina-ajat, jotta omistusasunnon hankinta voisi olla useammalle mahdollista.

Vammaisfoorumi nosti lisäksi esiin huolensa lainaturvavakuutuksien myöntökäytännöistä vammaisten asuntolainanhakijoiden kohdalla sekä tarpeen kehittää asiakasmaksukattoja ja automaattista huojennusta koskevia järjestelmiä velkaantumisen ehkäisemiseksi.

### **2.31. Pellervon taloustutkimus PTT ry**

Pellervon taloustutkimus PTT ry (PTT) näki ehdotuksessa esitetyt toimenpiteet kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi ovat kannatettavina. PTT nosti esiin huomioita liittyen asuntomarkkinoiden viime vuosien poikkeukselliseen tilanteeseen. PTT painotti, että ehdotetuilla muutoksilla saattaa olla ennakoitua suuremmat vaikutukset asuntomarkkinoihin. PPT totesi myös, että mikäli ensiasunnon hankinta vaikeutuu, sijoittajien suhteellinen määrä markkinoilla voi kasvaa ja asuntojen hinnat voivat nousta entisestään. Kokonaisarvioinaan PTT totesi kuitenkin, että esitetyt muutokset eivät todennäköisesti aiheuta suuria muutoksia asuntomarkkinoilla.

### **2.32. Rakennusteollisuus RT ry**

Rakennusteollisuus RT ry (RT) korosti asuntotuotannon sekä asuntomarkkinoiden toimivuuden tärkeyttä Suomen talouden kehittymisen kannalta. RT korosti, että epävarma kansainvälinen tilanne puoltaa kansallisen makrovakaussäätelyn vaikutusten huolellista arviointia. RT totesi, että olemassa olevilla makrotalousvälineillä kuten lainakatolla sekä syyskuussa 2019 kuluttajaluotonantoon tulleilla välineillä pystytään jo hillitsemään kuluttajien velkaantumista. Tästä syystä RT ei puoltanut uusien makrovakaussvälineiden käyttöönottoa.

RT korosti taloyhtiölainojen merkitystä sekä kuluttajien että rakentajien näkökulmasta. RT esitti yhtiölainan katoksi 70 prosenttia sekä lyhennysvapaan enimmäispituudeksi kahta vuotta. Lyhennysvapaiden enimmäispituutta RT perusteli

rakentamiseen liittyvillä käytännön seikoilla. RT ei kannattanut enimmäislaina-aikojen sääntelyä. RT piti hyvänä, että enimmäisvelkasuhteesta oli esityksessä luovuttu. RT korosti myös tulorekisterin ja positiivisen luottotietorekisterin merkitystä velkaantumisen hillitsemisessä.

### 2.33. SAK ry

SAK ry (SAK) piti ehdotettua sääntelyä oikeansuuntaisena velkaantumisen vähentämisessä. SAK esitti huolensa siitä, että esitetyt keinot eivät kuitenkaan välttämättä ole sellaisenaan riittäviä ehkäisemään liiallista velkaantumista. SAK katsoi tarpeelliseksi puuttua taloyhtiölainoihin ja asuntosijoittajien velkaantumiseen myös rajaamalla pääomavastikkeiden verovähennyskelpoisuutta. SAK huomautti myös, että työryhmän ehdottama tuloihin sidottu enimmäisvelkasuhde saattaisi olla perusteltu lisäkeino ehkäistä ylivelkaantumista, jos sen mitoittaa siten, ettei se tarpeettomasti vaikeuta esimerkiksi ensiasunnonostajien asemaa.

### 2.34. Isännöintiliitto ry

Isännöintiliitto ry (Isännöintiliitto) nosti esiin keskeisenä ongelmana kulutusluottojen kautta tapahtuvan velkaantumisen asuntoluottojen sijaan. Isännöintiliitto ehdotti 35 vuoden rajausta asuntoyhteisölainojen enimmäistakaisinmaksuajalle. Isännöintiliitto ei pitänyt asuntovakuudellisten luottojen 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa välttämättömänä, koska se voisi mahdollisesti lisätä velkaantumista. Isännöintiliitto piti järkevänä viranomaisten toimivallan ja valvontavastuun johdonmukaistamista rahanpesulain mukaisen valvonnan osalta.

### 2.35. Suomen Kiinteistöliitto ry

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) kannatti kotitalouksien velkaantumista hillitsevän sääntelyn kehittämistä, mutta korosti myös epävarmojen taloudellisten ja yhteiskunnallisten olosuhteiden merkitystä sääntelykokonaisuuden voimaantumisen kannalta. Kiinteistöliitto esitti, että enimmäisluototusosuus asetettaisiin 65 prosenttiin asuntoyhteisön rakentamisvaiheen myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta, jotta rakentamisen tarjonta voitaisiin turvata.

Kiinteistöliitto korosti taloyhtiölainoille ehdotettuun lyhennyspakeroon liittyviä käytännön ongelmia. Kiinteistöliitto huomautti yhtiön hallituksen ja isännöinnin järjestäytymisen vievän aikaa. Lyhennysvaatimus voisi aiheuttaa tällöin ongelmia taloyhtiöiden maksuvalmiuden kannalta. Kiinteistöliitto ehdotti ongelman ratkaisuksi joustoa siten, lyhennyksien tulisi alkaa 12 kuukauden kuluttua hallinnonluovutuksesta.

Esitetty 30 vuoden enimmäislaina-aika kuluttajien ja taloyhtiöiden lainoihin oli Kiinteistöliiton mielestä perusteltu ja kannatettava. Kiinteistöliitto huomautti, että

ehdotetun viiden vuoden lyhennyspakon laina-ajan alussa tulisi koskea myös rahoituslaitoksen kotitaloudelle myöntämiä asuntolainoja, jos laina käytetään osakkeiden ostamiseen uudesta asunto-osakeyhtiöstä, jonka yhtiölainaa lyhennyspakko koskee. Näin rahoitusmuotojen keskinäinen kilpailu säilyisi asuntorahoituksessa. Kiinteistöliitto kannatti myös selkeämpää informointia omistus- ja vuokratonttien vaikutuksesta asunnon ostohintaan ja asumisaikaisiin menoihin sekä kotitalouksien maksukyvyyn kokonaisvaltaisempaa stressitestaamista.

### **2.36. Elinkeinoelämän keskusliitto EK**

Elinkeinoelämän keskusliitto EK (EK) piti esitysluonnoksen tavoitteita kannatettavina, mutta huomautti osaan ehdotetuista säännöksistä liittyvän ongelmia. EK esitti huolensa erityisesti vakuudettomien kulutusluottojen vaikutuksesta velkaantumiseen. EK katsoi tarpeelliseksi, että makrovakauden valvontavälineisiin esitetyn sääntelyn tarpeellisuutta ja oikeasuhtaisuutta arvioitaisiin ajantasaisen asuntomarkkinoiden ja kotitalouksien velkaantumisen tilannekuvan valossa sekä kattavia riskianalyseja hyödyntäen.

EK ei pitänyt asuntovakuudellisten luottojen enimmäistakaisinmaksuajan rajaamista 30 vuoteen tarpeellisenä ja esitti sen poistamista laina-aikojen pituuden, takaisinmaksuaikojen ja luottotappioiden maltillisuuden perusteella. EK ehdotti, että asuntoyhteisölainoihin olisi sallittava lyhennysvapaa 12–24 kuukauden ajaksi ensimmäisen viiden vuoden aikana. Lisäksi EK toivoi, että taloyhtiölainojen maksimitaso pidettäisiin 70 prosentissa, eikä tasoa laskettaisi tästä ilman kattavia analyysejä.

### **2.37. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto**

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) piti tarpeellisenä seurata asuntoyhteisöluottojen 60 prosentin rajan vaikutuksia alueellisesti. KVKL korosti lyhennysvapaiden ehdotettujen rajoitusten osalta tarvetta kuluttajan kannalta selkeille hintamerkinnoille. KVKL piti myös kannatettavana eri rahoituslaitosten saattamista saman sääntelyn piiriin. KVKL piti hyvänä ehdotettua poikkeamavaraa, jonka nojalla olisi mahdollista myöntää harkinnan ja kiintiön mukaan yli 30 vuoden mittaisia asuntolainoja.

### **2.38. FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta**

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta (FINE) piti tarpeellisenä kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisemiseen tähtääviä toimenpiteitä. FINE katsoi ehdotettua sääntelyä asuntoyhteisöluottoja koskeviksi uusiksi säännöksiksi kannatettava luoton määrän, laina-ajan sekä lyhennysvapaiden osalta.

### 2.39. Suomen Hypoteekkiyhdistys

Suomen Hypoteekkiyhdistys (Hypo) piti ehdotettua sääntelykokonaisuutta oikeasuuntaisena ja tarpeellisena. Hypo esitti, että kokonaisuudesta pois jätetty velkakatto otettaisiin mukaan esitykseen porrastettuna kolmeen tasoon (ensiasunnonostajille 500%, asunnonvaihtajille 450% ja asuntosijoittajille 400% velkakatto). Hypo esitti velkakaton sitomista positiivisen luottotietorekisterin käyttöönottoon sekä ASP-järjestelmän kehittämiseen. Hypo korosti, että ehdotettu asuntolainojen enimmäispituuden sääntely, ehdotettu asuntoyhteisölainojen 60% katto ja ehdotettu asuntoyhteisölainojen lyhennysvapaiden rajoittaminen ovat kannatettavia vakautta ja kansainvälisten rahamarkkinoiden luottamusta lisääviä toimia. Hypo huomautti, ettei asuntoyhteisöillä ole tarvetta lyhennysvapaille rakentamisvaiheen päättyttyä.