

Asia: VM119:00/2018

Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien velkaantumista

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset huomiot mietinnöstä

VM lausuntopyyntö: Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista, työryhmän mietintö 2019:56

Makrotyöryhmän ehdotukset ylivelkaantumisen hillitsemiseksi

Valtiovarainministeriö (VM) on pyytänyt Elinkeinoelämän keskusliitto EK:lta lausuntoa otsikkoasiassa. EK esittää lausuntonaan seuraavan.

Työryhmän tehtävänä oli arvioida keinoja, joilla yksityishenkilöiden ja kotitalouksien liiallista velkaantumiskehitystä ja siitä mahdollisesti syntyviä kielteisiä vaikutuksia voitaisiin jatkossa estää ja vähentää, ja tehdä tätä koskevat lainsäädäntöehdotukset.

Enimmäisvelkasuhde

Työryhmä ehdottaa, että lakiin lisättäisiin enimmäisvelkasuhdetta koskeva rajoitus. Enimmäisvelkasuhdevaatimus olisi luonteeltaan rakenteellinen, pysyväisluonteiseksi tarkoitettu makrovakauden valvontaväline.

Ehdotetun säännöksen mukaan luotonmyöntäjät eivät jatkossa saisi myöntää kuluttajansuojalain mukaista kuluttajaluottoa kuin enintään siihen määrään asti, että asiakkaalle aikaisemmin myönnettyjen luottojen, mahdollisten taloyhtiölainaosuuksien ja uuden luoton kokonaismäärä suhteessa vuosituloihin on enintään 450 prosenttia (enimmäisvelkasuhde).

Jotta kaavamaisesti määritettävästä enimmäisvelkasuhteesta ei kuitenkaan muodostuisi estettä normaalille ja hyvän luotonantotavan mukaiselle luototukselle, on työryhmän mielestä tarpeen mahdollistaa joitain poikkeamia perussäännöstä. Ehdotukseen sisältyykin poikkeusmahdollisuus, jonka mukaan luotonantaja voisi poiketa vaatimuksesta 15 prosentissa luotonannon volyyymista kunkin neljännesvuosijakson aikana.

Työryhmä pitää tarpeellisena selvittää mahdollisuutta sallia luotonantajalle luotonhakijan suostumuksella kertaluonteinen pääsy tulorekisterin niihin tietoihin, jotka tarvitaan hakijan luottokelpoisuuden arvioimiseksi ja velkasuhteiden laskemiseksi.

Optimaalisin ratkaisu kattavien tietojen saamiseksi luotonhakijan kaikista veloista on suunnitteilla oleva positiivinen luottotietojärjestelmä, jonka tulisi kattaa kaikki velallisen velat ja hänen vastuullaan olevat velkaosuudet.

EK pitää esitystä enimmäisvelkasuhdetyökalusta sinänsä perusteltuna. EK kiinnittää kuitenkin huomiota esityksen kaavamaisuuteen ja siihen, että sillä tulisi olemaan merkittäviä haitallisia ulkoisvaikutuksia asuntomarkkinoille, eikä se ota huomioon velallisten maksukykyä ja sen kehittymistä erilaisissa elämäntilanteissa. Näitä sivuvaikutuksia tulisi pyrkiä esitysten jatkovalmistelussa lieventämään.

Todennäköisistä sivuvaikutuksista mainittakoon mm. se, että sääntely vaikeuttaisi nuorten ensiasunnon hankintaa. Myös yhden hengen kotitalouksien asema vaikeutuisi pienten asuntojen korkeiden neliöhintojen takia. Pelkästään tuloihin perustuva enimmäisvelkasuhde on ongelmallinen, sillä se ei ota lainkaan huomioon lainanhakijan varallisuutta tai käytettävissä olevia muita vakuuksia.

Kannatamme positiivisen luottorekisterin käyttöönottoa ja kiirehdimme siihen liittyvän lainsäädännön valmistelun aloittamista.

Enimmäisluototussuhde

Nykyisen lain mukaan asuntolainan määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta lainaa myönnettäessä. Asiakkaalla tulee siis olla vähintään 10 prosenttia omia säästöjä tai muita vakuuksia luottoa haettaessa. Poikkeuksena tähän ovat ensiasunnonostajat,

joiden osalta vastaava rajoite on 95 prosenttia. Fiva voi perustelluista syistä päättää kiristää enimmäisluototussuhteita korkeintaan 10 prosenttiyksiköllä.

Esityksen mukaan luototussuhdetta koskeva sääntely on tarpeen laajentaa koskemaan luottolaitosten ohella myös muita luotonmyöntäjiä, jotka kuuluvat eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain soveltamisalaan (esim. vertaislainavälittäjät).

EK kannattaa esitystä ja pitää sitä perusteltuna etenkin luotonantajien tasapuoliset kilpailuolosuhteet huomioiden.

Fivan valtuudet muuttaa valvontavälinettä

Enimmäisvelkasuhdevaatimuksen käyttämisestä säädettäisiin työryhmän ehdotuksen mukaan Fival:ssa lisäämällä Fivan johtokunnan tehtäviin valtuus muuttaa enimmäisvelkasuhdetta koskevaa vaatimusta.

Jos Fiva havaitsee, että vaatimus rajoittaa liiallisesti luotonantoa kotitalouksille tai jos toisaalta vaatimuksen mitoitus ei ole riittävä ehkäisemään kotitalouksien velkaantumisen liiallista kasvua, voisi Fivan johtokunta tällöin rahoitusvakauserusteina joko alentaa tai korottaa enimmäisvelkasuhdetta koskevaa rajoitetta 50 prosenttiyksiköllä perustasoltaan. Fivan olisi myös ennen sellaisen päätöksen tekemistä kuultava valtiovarainministeriötä, oikeusministeriötä ja Suomen Pankkia

Valtuutta perustellaan työryhmän esityksessä sillä, että enimmäisvelkasuhdetta koskevan rajoitteen mitoittamiseen liittyy toistaiseksi epävarmuustekijöitä, jolloin on tarpeen, että sitä voitaisiin tarvittaessa muuttaa suhteellisen nopealla aikataululla.

EK pitää esitettyjä valtuuksia perusteltuina. Katsomme kuitenkin, että Fivan tulisi hyvän hallintotavan mukaan ennen enimmäisvelkasuhteen muuttamista koskevaa päätöstä kuulla mahdollisista vaikutuksista myös eri toimialojen edustajia, kuten luotonantajia ja rakennusteollisuutta.

EK huomauttaa lisäksi, että lainsäädännön valmistelun yhteydessä tehtävien selvitysten ja vaikutusarvioiden tulisi olla niin perusteelliset ja kattavat, että valtuutta ei tarvita rajoitteen mitoittamiseen liittyvän epävarmuuden poistamiseen. EK korostaa myös, että ennakoimattomat muutokset enimmäisvelkasuhteessa saattaisivat olla hyvin haitallisia monille tahoille, ja niitä tulisivikin ehdottomasti välttää.

Enimmäistakaisinmaksuaika ja lyhennysvapaat

Jotta kotitalouksien velkaantuminen ei kasvaisi hitaiden lyhentämisaikataulujen vuoksi, olisi työryhmän mukaan perusteltua muiden välineiden täydentämiseksi ottaa käyttöön lainan enimmäistakaisinmaksuaikaa koskeva rajoite. Työryhmä ehdottaa asuntoluotoille enimmäistakaisinmaksuaikaa siten, että kuluttajansuojalain mukaisen asunto-omaisuuteen liittyvän kuluttajaluoton takaisinmaksuaika (enimmäistakaisinmaksuaika) olisi luottoa myönnettäessä enintään 25 vuotta luoton nostamisesta lukien tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä lukien.

Enimmäistakaisinmaksuajasta huolimatta laina-aikana olisi kuitenkin mahdollisuus sopia hyvän luotonantotavan mukaisista tarpeellisista maksujärjestelyistä, kuten lyhennysvapaista. Luotonantaja saisi 10 prosentin osuudessa luotonannon volyymin kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta.

EK ei kannata esitystä enimmäistakaisinmaksuajasta. Ehdotettu 25 vuoden enimmäisaika on riittämättömän lyhyt. Erityisesti pk-seudun tarpeisiin esitetty sääntely ei ole asianmukaista.

EK katsoo, että on ensiarvoisen tärkeää, että luotonantajalla säilyy mahdollisuus riittävässä määrin ottaa huomioon velkasuhteen kestäessä velallisten yksilölliset olosuhteet, esimerkiksi lyhennysvapaan myöntämisen muodossa.

Taloyhtiölainojen rajoitteet uudisrakentamisessa

Työryhmä esittää, että uudisrakentamista varten asuntoyhteisöille myönnettäville lainoille säädettäisiin erityinen enimmäisluotto-osuus, jonka suuruus olisi 60 prosenttia myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Luottosopimus ei saisi sisältää sopimusehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei säännöllisesti lyhennetä viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakennus on otettu käyttöön ja huoneistot

luovutettu os-tajilleen. Näin käytännössä rajattaisiin pois lyhennysvapaiden käyttö lainan ensimmäisinä vuosina. Luotonantaja saisi kuitenkin 10 prosentin osuudessa luottosopimuksista kullakin vuosineljänneksellä poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta.

Esitystä perustellaan sillä, että tällainen rajoite olisi tarpeen uudisasuntorakentamisessa ilmenneiden luototuskäytänteiden rajoittamiseksi ja taloyhtiölainojen liiallisen kasvun ehkäisemiseksi.

Säännöstä ei olisi esityksen mukaan tarpeen ulottaa koskemaan korjausrakentamista eikä korkotukilainoja.

EK suhtautuu esitykseen taloyhtiölainojen osalta varauksellisesti ja esittää rajojen tarkempaa jatkovalmistelua

Taloyhtiölainojen käytöllä on ollut merkittävä rooli vuokra-asuntojen rahoittamisessa viime vuosina. Yhtiölaina on lisäksi ratkaisu monelle asunnonvaihtajalle ja -ostajalle. Yhtiölaina helpottaa siirtymistä uuteen asuntoon, sillä rakennusaikaisen rahoituksen kustannus ilman taloyhtiölainaa nousisi merkittävästi ja tämä tietysti osaltaan siirtyisi asuntojen hintoihin, mikä puolestaan lopulta alentaisi tuotantomääriä jo ennestään riittämättömiltä tasoilta.

Lisäksi yhtiölainarahoituksen kiristyminen vaikeuttaisi ennen kaikkea suurten kasvukeskusten ulkopuolista rakentamista. On myös muistettava, että taloyhtiölainojen korostuminen viime vuosina on lisännyt osaltaan myös alan toimijoiden välistä kilpailua, sillä pienet ja keskisuuret rakennusyrietykset ovat päässeet paremmin markkinoille, koska oman pääoman ehtoista rahoitusta on tarvittu vähemmän.

Näin ollen voidaan perustellusti todeta, että riittävän asuntotuotannon turvaaminen kasvukeskuksissa myös jatkossa on edellytys kestäväen julkisen talouden ja pohjoismaisen hyvinvoinnin tason turvaamiselle.

EK esittää rajojen tarkempaa tarkastelua jatkovalmistelussa ja katsoo, että lainoitusasteen osalta vähintään 70 prosentin taloyhtiölainaosuuden tulisi jatkossakin olla mahdollinen. Tämä olisi taso, joka ei vielä sanottavasti häiritsisi asuntotuotannon rahoittamista.

Lisäksi lyhennysvapaiden rajoittamisen esityksessä ehdotetulla tavalla ensimmäisten viiden vuoden aikana voi osoittautua jossain määrin ongelmalliseksi. Esitämmekin harkittavaksi lyhennysvapaiden

osalta seuraavaa: taloyhtiölainoihin olisi sallittava lyhennysvapaan myöntäminen 5 ensimmäisen vuoden aikana enimmillään 12 kuukauden ajaksi.

Eräitä kokoavia huomioita työryhmän esityksistä

Ehdotukset lainmuutoksiksi heikentäisivät todennäköisesti erityisesti uudiskohteiden asuntosijoittajien toimintamahdollisuuksia. Sijoittajien merkitys asuntorakentamiselle on suuri, sillä näin on mahdollistettu kaupun-gistumisen nopean kehitys. Jos asuntosijoittajat sijoittavat aiempaa vähemmän uudiskohteisiin, rakennusyhtiöt eivät jatkossa tee niin paljon päätöksiä rakentamisen aloittamisesta. Rakentamisen vähentyminen on ongelma kasvukeskuksissa, koska niissä on asunnoille kysyntää. Tilanne kääntyy kuluttajien haitaksi, kun asumisen hinta nousee, ja talous kärsii rakentamisen hiipumisesta.

EK pitää tärkeänä kiinnittää huomiota kotitalouksien liialliseen velkaantumiseen. Perinteisten asuntolainojen määrä ei ole kuitenkaan kasvanut huolestuttavaa tahtia. Lisäksi suomalaisten kotitalouksien varallisuusasema on parantunut, mikä niin ikään tulisi ottaa huomioon ehdotusten jatkovalmistelussa.

Jatkovalmistelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että vältetään asuntomarkkinoiden ja rakentamisen häiriintymistä, eikä heikennetä edellytyksiä työvoiman liikkuvuudelle. On ensiarvoisen tärkeää, että kotitalouksien muuttaminen paikkakunnalta toiselle esim. työn perässä ei vaikeudu entisestään.

Kunnioitavasti

Elinkeinoelämän keskusliitto EK

Tommi Toivola

Johtaja

Huomiot keskeisistä ehdotuksista

-

1. Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

-

2. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

-

3. Laki Finanssivalvonnan valvontamaksusta annetun lain 6 §:n muuttamisesta

-

4. Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä

-

5. Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain 5 luvun 1 §:n ja 7 luvun 1 §:n muuttamisesta

-

6. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta

-

Oikeusministeriön asetus kuluttajan luottokelpoisuuden arvioinnissa käytettävistä oletuksista

-

Suominen Santeri
Elinkeinoelämän keskusliitto EK - Yrityslainsäädäntö