

Asia: VM119:00/2018

Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien velkaantumista

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset huomiot mietinnöstä

-

Huomiot keskeisistä ehdotuksista

Luottomiehet suhtautuvat varauksellisesti ajatukseen enimmäisvelka- tai enimmäislainasuhteiden hyödyntämiseen kotitalouksien velkaantumisen estämisen yhteydessä. Kannatamme mietinnössä esitettyjä kantoja talonyhtiölainojen sääntelyn osalta, mutta katsomme, että asuntoluottoja koskevien ehdotusten osalta tulee tehdä laajempia selvityksiä.

Ylivelkaantumisen estämisen osalta tulee ensisijaisesti keskittyä vastuullisiin luottopäätöksiin ja huomioida jokaisen asian ominaispiirteet. Olennaista velkaantumisen vähentämisessä on käytettävien tietojen laajentamisen ja keskeisenä kehityshankkeena tulisi olla positiivista luottotietoa koskevan rekisterin saaminen käyttöön. Arvioitaessa asuntoluottoon sisältyvää riskiä ja kuluttajan ylivelkaantumisen riskiä, keskeistä on, että luotonantaja pystyy tekemään arvion riittävillä tiedoilla. Positiivisen luottorekisterin myötä luotonannossa on käytettävissä nykyistä laajemmat tiedot, jolloin myös ylivelkaantumista voidaan estää vastuullisen luotonmyöntämisen keinoin, kun luottoa ei myönnetä tahoille, joiden kohdalla riskit nousevat liian korkeiksi.

1. Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

Enimmäisvelka- tai enimmäislainasuhte

Asuntoluottojen enimmäistasoilla voidaan päästä haluttuihin tuloksiin, mutta ainoastaan silloin, kun uutta velkasuhdetta koskevassa tapauksissa otetaan huomioon kyseiseen yksittäistapaukseen vaikuttavat asiat ja lopputulos toteutetaan niiden mukaisesti. Kaavamainen suoraan lakiin perustuva menettely johtaa tilanteisiin, jossa markkinoilta suljetaan pois maksukykyisiä ja -haluisia asiakkaita ja pahimmassa tapauksessa kasvatetaan varallisuuseroja entisestään.

Asuntoluottojen kohdalla on kyse vakuudellisesta luotonannosta, jossa ylivelkaantumisen riskiä vähennetään huomattavasti vakuudella sekä riittävällä käsirahavaatimuksella. Pankkitoimialan sisäinen sääntely on johtanut tilanteeseen, jossa luottoa ei tule myöntää eli tietyn vakuusarvon, joka on jo tällä hetkellä tiukempi, kuin mitä lainsäädäntö edellyttää. Luottomiehet katsovat, että nykyinen sääntely asuntoluottojen myöntämisen osalta ja itsesääntely sektorilla on riittävällä tasolla. Pankit käsitellä asiat tapauskohtaisesti ja edellyttävät luottosuhteen perustamisen yhteydessä sekä lainanottajan että pankin kannalta järkevän maksuaikataulun sisällyttämistä asuntoluotolle. Nykysääntelyn puitteissa pankki ja asiakas voivat myös sopia lyhyemmästä tai pidemmästä luottoajasta, joka mahdollistaa asunnon hankkimisen sekä myös muun kuluttamisen asiakkaan tarpeet huomioiden ilman, että luottoon liittyy tavanomaista asuntolainaa suurempaa riskiä ylivelkaantumisesta.

Luottomiehet katsoo, että sääntelyn lisääntyminen asuntoluottojen osalta tulisi todennäköisesti johtamaan vuokra-asumisen lisääntymiseen ja asunto-omistuksen painottumiseen yksityishenkilöiltä sijoittajille. Tilanne, jossa asuntoluoton saamiselle asetetaan tiukat määrä- ja maksuajat, johtaa siihen, että henkilöt jotka olisivat kyenneet suorittamaan asuntoluoton pidemmällä, esim. 30 vuoden luottoajalla, joutuisivat maksamaan luoton 25 vuodessa. Tämä voi johtaa tilanteeseen, että muulle kulutukselle ei jää asuntoluoton lyhennyksen jälkeen riittävästi varoja, eikä kulutusta voida tukea siihen tarkoitetulla luotolla määräkaton johdosta, minkä seurauksena asunnon osto ei ole enää järkevä tai mahdollinen vaihtoehto kyseiselle henkilölle.

Tällaiset henkilöt jäisivät sääntelyn perusteella asuntoluottomarkkinoiden ulkopuolelle ja asuisivat vuokralla. Vuokratkysynnän nouseminen pitää vuokratasot korkealla, mikä käytännössä tarkoittaa, että asumiseen liittyvät kustannukset pysyvät vuokra-asumisessa korkeammalla kuin omistusasumisessa. Tässäkin tilanteessa tavallista kulutusta saatetaan joutua maksamaan kulutukseen tarkoitetulla luotolla, mutta kyseinen henkilö nostaisi vain omaa velkaantumistasettaan, eikä kerryttäisi omaisuutta oman asunnon luotonmaksamisella. Sen sijaan henkilöt maksaisivat lainalyhennysten ja oman omaisuuden kerryttämisen sijasta asuntosijoittajien varallisuuden lyhennyksiä vuokran muodossa.

Yhdistämällä luottoajan enimmäispituus sekä luotonmaksamisen enimmäismäärä ajaututaan ongelmatilanteisiin, jotka nykyisen sääntelyn piirissä voidaan ratkaista tarjoamalla erilaisia luottoja asunto-omistajille, mikä mahdollistaa oman omaisuuden kerryttämisen sekä tavallisen kulutuksen samaan aikaan. Enimmäisaika luotonmaksussa on myös epätasa-arvoinen eri ikäisille luotonhakijoille eikä kaavamaisista soveltamista voida soveltaa 25-vuotiaan ensiasunnonostajan ja 50-vuotiaan asunnonostajan välillä. Luotonmaksaminen on järkevämpää mitoittaa tasaisesti luotonottajan koko työuran ajaksi eikä painottaa ainoastaan työuran alkupäähän. Luotonhakijoiden tasavertaisuuden ja asunnonhankkimismahdollisuuksien lisäksi kaavamaiset enimmäisrajat eivät myöskään ole kansantaloudellisesti järkeviä, koska nuorilla kuluttajilla on tyypillisesti enemmän myös muita menoja. Mikäli asuntoluotonottajien tulot menevät vain asuntoluoton lyhentämiseen, eikä enimmäisrajojen johdosta voida tehdä muuta kulutusta, vähentää tämä muuta kysyntää kuluttajamarkkinoilla. Luotonmaksamisen ajoittaminen pääsääntöisesti ns. ruuhkavuosien aikaan ei

ole kannattava vaihtoehto, vaan asunto-omistamisen kustannukset tulee pystyä jakamaan laajemmalle ajanjaksolle.

Lyhyiden laina-aikojen seurauksena asuntoluottojen kuukausierät tulevat nousemaan nykyisestä. Korkeammat luottoerät altistavat luotonottajan tiiviin maksuaikataulun johdosta omistuksen pakkorealisointiin helpommin, etenkin korkosuhdanteiden muuttuessa. Tämä kertautuu erityisesti siinä tilanteessa, jos normaaliin kulutukseen on jouduttu ottamaan asuntoluottoa kalliimpaa luottoa, jolloin kuukausitasolla luottokustannuksiin kuluu huomattavasti suurempi määrä kotitalouden tuloista kuin tilanteessa, jossa asuntoluottojen osalta voidaan myöntää joustavampia luottoaikoja.

Edellä lausutun perusteella Luottomiehet eivät kannata asuntoluottojen maksuaikaan tehtävää sääntelyä. Nykymarkkinatilanteessa asuntoluototuksessa otetaan riittävästi huomioon luoton takaisinmaksuun liittyvät riski ja joustavalla luottoajalla mahdollistetaan asunnonhankinta myös nuorien ja vähätuloisten kohdalla. Tiukempi sääntely johtaa siihen, että asuntomarkkinat keskittyvät jo entuudestaan parempiosaisille tahoille, eikä kotitalouksien ylivelkaantumisen estämiselle asetetut tavoitteet täyty.

Luottomiehet katsovat, että kaikessa luotonmyönnössä tapauskohtainen harkinta on keskeisessä roolissa. Tästä syystä johdonmukainen enimmäisluototusaste kaavamaisella toteutuksella on myös tarkoituksensa vastainen. Yksittäisen henkilön riski ylivelkaantumisesta voidaan huomioida luottoja myönnettäessä eikä suuri velkamäärä välttämättä indikoi suuresta riskistä, mikäli henkilön maksukyky on hyvä. Uutta luottosuhdetta arvioitaessa keskeistä on arvioida olemassa olevan luoton määrää, maksuaikataulua sekä kykyä suoriutua olemassa olevasta sekä mahdollisesta uudesta luoton takaisinmaksusta. Enimmäisvelkasuhteen osalta ei oteta huomioon sitä, että takaisinmaksu voi ajallisesti ulottua vuosien tai vuosikymmenten päähän, jolloin kaavamainen arviointi enimmäisvelkasuhteesta viimeisimpien tulotietojen perusteella johtaa tilanteeseen, jossa maksukykyiselle asiakkaalle ei myönnetä uutta luottoa.

Taloyhtiölainat

Luottomiehet kannattaa ajatusta, että sääntely kohdennetaan ensi sijassa uudisrakentamista varten otettuihin taloyhtiölainoihin. Nykyinen malli, jossa yhtiölainalla voidaan rahoittaa jopa 70-80 % asunnon velattomasta hinnasta, saattaa vääristää asunnonostajan käsitystä todellisen rahoituksen tarpeesta myyntihinnan ollessa hyvin edullinen velattomaan hintaan nähden. Tosiasiallisen tilanteen hahmottamista hankaloittaa myös pitkät lyhennysvapaat laina-ajan alussa. On suuri riski, että kotitaloudet ostavat velanmaksukykyensä nähden tosiasiallisesti merkittävästi kalliimman asunnon, johon ei olisi ollut mahdollisuutta pelkän tavanomaisen asuntolainan avulla. Yhdenmukaistetun tiedon tarjoaminen asunnonostajille taloyhtiölainoihin liittyvistä vastuista on erittäin kannatettavaa.

Taloyhtiölainoihin mahdollisesti kohdistettavista toimista Luottomiehet pitää tarkoituksenmukaisimpana rajoittaa taloyhtiölainojen enimmäismäärää uudisrakentamisessa. Enimmäisluotto-osuus myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta tulisi olla paremmin esitetyn skaalan 50- 60 % ala- kuin yläpäästä. Tämä todennäköisesti kasvattaisi asuntolainan määrää. Pankista otettavan asuntolainan kautta kotitalouden velanmaksukyky tulee kuitenkin kattavammin selvitettyksi. Lisäksi mahdollisuus taloyhtiölainojen epäterveen pitkiin laina-ajan alun lyhennysvapaisiin tulee estää määrittelemällä aika, jonka kuluessa luotonantaja ei voi myöntää lyhennysvapaata asuntojen valmistumisen ja asukkaille luovutuksen jälkeen. Yksittäistapauksittain tarvittavat lyhennysvapaat järjestäisivät asuntolainojen kautta.

Luottomiehet eivät kannata kategorista luoton takaisinmaksuajan rajaamista enintään 25 vuoteen eikä siten myöskään taloyhtiölainojen maturiteetin rajaamista. Tällainen sääntely ei ota riittävästi huomioon kotitalouksien yksilöllisiä olosuhteita.

2. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

Ei lausuttavaa

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

Ei lausuttavaa

4. Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä

Ei lausuttavaa

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

Ei lausuttavaa

6. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta

Luottomiehet katsoo, VM:n mietinnössä esitetyn tavoin, että kulutusluottojen myöntämistä koskevat käytännöt ovat tällä hetkellä vaihtelevat ja toiminnan viranomaisvalvonta rajallista, mikä osaltaan mahdollistaa kotitalouksien ylivelkaisuustilanteita.

Kuluttajansuojalain 7 luvun maksukyvyyn arviointia koskevista säännöksistä ja tätä tukevista ohjeistuksista huolimatta alan kaikki toimijat eivät ole noudattaneet riittäviä edellytetyjä menettelytapoja luotonhakijan maksukyvyyn arvioimiseksi tai ovat noudattaneet näitä, mutta ainakin aiemmin ovat tästä huolimatta myöntäneet luotonhakijoille liian suuririskisiä luottoja näiden maksukykyisyyteen nähden. Riskinottoon ovat osaltaan vaikuttaneet kulutusluottojen korkotason sääntelemättömyys (ennen 1.9.2019) ja valvonnan rajallisuus.

Maksukykyisyyden arvioinnin puutteellisuudet johtuvat osittain siitä, ettei valmisteilla olevan positiivisen luottotietorekisterin mukaisia tietoja ole ollut tai ole edelleenkaan saatavilla

objektiivisesti ja kattavasti. Luottomiehet kannattaa positiivisen luottotietorekisterin valmistelun vauhdittamista ratkaisemaan osaltaan maksukykyarviointiin liittyviä haasteita.

Luottoriskin ottamisen osalta Luottomiehet katsoo, että jo tehdyt lainsäädäntötoimet mm. 1.9. Alkaen voimaan tulleet säännökset kulutusluottojen korkokaton ja kulujen rajoittamiseksi, ohjaavat luotonantajien toimintaa terveempään suuntaan ja on hyvä seurata, miten näiden toimien vaikutukset heijastuvat luotonantajien riskinottohalukkuuteen. Muilta osin (esimerkiksi enimmäisvelkasuhteen määrittämisen kautta) luotonantajien luottoriskin ottamista koskevan toiminnan rajoittamisessa tulisi olla varovainen ja vaikutuksia tulisi ainakin arvioida jo tehtyä laajemmin ennen etenemistä.

Luottomiehet kannattaa alan toimijoiden valvonnan siirtämistä yhdelle taholle, Finanssivalvonnalle, mikä yhdenmukaistaa alan toimijoiden ohjaamista ja seurantaa ja osaltaan tehostaa alan sääntelyn noudattamista toimijoiden keskuudessa.

Oikeusministeriön asetus kuluttajan luottokelpoisuuden arvioinnissa käytettävistä oletuksista

Ei lausuttavaa

Kantelinen Tero
Luottomiehet - Kreditmännens ry