

Asia: VN/10675/2019

## **Lausuntopyyntö eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Yleiset huomiot esityksestä ja ehdotetusta aikataulusta**

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Takuusäätiön lausuntoa eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi. Kiitämme mahdollisuudesta lausua tärkeässä asiassa, jonka tavoitteena on myös ehkäistä yksityishenkilöiden ja kotitalouksien ylivelkaantumista.

Takuusäätiö kannattaa esitettyjä muutoksia. Muutokset on hyvä saattaa voimaan mahdollisimman pikaisesti.

Omistusasuminen on Suomessa tavanomainen ja haluttu asumismuoto. Suomen Pankin ja Finanssivalvonnan laskelmat hallituksen esityksessä osoittavat, että asuntolainan määrä suhteessa vuosituloihin on kasvanut nopeasti pari vuoden sisällä. Samaan aikaan asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat pidentyneet. Esitetty 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaika on pitkä, mutta asettaa jotain rajaa asuntolainan määrälle kuitenkin vielä mahdollistaen useimmille maksukykyisille kotitalouksille omistusasumisen. Takuusäätiön asiakaskunnalla nähdään varsin suuriakin asuntolainoja, joiden maksaminen virittää kotitalouden ääri rajoille. Pienikin häiriötilanne tulotasossa johtaa herkästi maksu- tai toimeentulovaikeuksiin.

Viimeaikainen kehitys asunnon hinnan ja asumiskustannusten pilkkoutumisesta saattaa vaikeuttaa oman maksukyvyyn riittävyyden arviointia. Myyntihinnan alhaisuus velattomaan hintaan nähden luo vaikutelmaa, että tuohon on varaa. Alkuvuosina maksettava yhtiövastike on usein pieni, jolloin asumismenot asuntolainalyhennyksineen ovat kohtuulliset. Kulutustaso sopeutuu siihen tilanteeseen. Voi olla vaikea hahmottaa, miten paljon tilanne muuttuu, kun taloyhtiölainan lyhentäminen alkaa. Pääomavastike kasvattaa asumiseen liittyviä menoja huomattavasti. Erityisen riskialttiita ovat tapaukset, joissa lainanhoitokyvyn arviointi jää yksin asunto-osakkeiden ostajalle. Yhtenä riskinä, mitä ei välttämättä osata ottaa huomioon on, ettei taloyhtiölainaan sisälly asuntolainaan sisäänrakennettuja joustomahdollisuuksia kuten lyhennysvapaata. Tällä on suuri merkitys, jos maksuvara heikkenee olosuhdemuutoksen takia, esimerkkinä työttömyys tai sairastuminen.

Asuntolainoihin liittyvät huolet ovat kasvavassa määrin olleet esillä Takuusäätiön neuvontapalveluissa.

Myös asuntolainan keskiarvo ja mediaani ovat kasvaneet tasaisesti. Koronapandemian aikana osalla kotitalouksia maksukyky on heikentynyt ja pankkien lyhennysvapaat on käytetty. Jos tilanne jatkuu edelleen tavanomaista heikompana eikä lyhennysvapaita ole enää käytettävissä, ongelmat alkavat kasaantumaan. Kasvukeskusten ulkopuolella asuntoa voi olla vaikea saada kaupaksi tai siitä jää maksettavaa jäännöslainaa.

Asuntolainat ovat Takuusäätiön kokemuksen mukaan niitä lainoja, jotka pyritään maksamaan joka tilanteessa. Lainassa voi olla vakuutena esimerkiksi vanhempien koti, mikä lisää velanhoitopainetta. Vakuuden tai henkilötakaajan vastuu jää voimaan myös jäännöslainatilanteissa. Pahimmassa tapauksessa otetaan kalliimpia kulutusluottoja paikkaamaan taloutta. Tämä voi johtaa velkakierteeseen ja hallitsemattomaan ylivelkatilanteeseen. Tämän välttämiseksi on tarpeen edelleen vahvistaa niitä mekanismeja, joilla luotonantaja veloitetaan arvioimaan mahdollisimman tarkasti luotonhakijan todellinen maksukyky ja maksukyvyttömyysriskit.

### **1. Laki luottolaitostoinnasta annetun lain muuttamisesta**

Lain 9 lukuun lisättävä uusi pykälä 22 a § tarkoituksena on parantaa asiakkaansuojaa, mitä tukee myös luotonmyöntöperiaatteiden ja -tapojen täsmentäminen. On erittäin tärkeää, että luotonantaja arvioi huolellisesti ja tasapuolisesti asiakkaansa maksukyvyn ja siihen liittyvät riskit ja ettei luottoa myönnetä, jos on todennäköistä, että asiakas ei selviytyisi lainan takaisinmaksusta tai se johtaisi asiakkaan maksukyvyttömyyteen.

Taloyhtiölainojen rajoittaminen enintään 60 prosenttiin on oikeansuuntainen. Osuus on vielä suuri. Lyhennysvapaiden kieltäminen ensimmäisen viiden vuoden aikana tuo kuitenkin paremmin näkyviin asumisen todelliset menot ja ohjaa asunnonostajaa arvioimaan oman taloutensa maksukykyä oikella asumismenotiedoilla.

Ulkomaisten luottolaitosten ja niiden sivuliikkeiden sisällyttäminen sääntelyyn on tärkeää lainsäädännön kiertämisen ehkäisemiseksi.

### **2. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta**

Eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain soveltamisalaan kuuluvien tahojen sisällyttäminen Finanssivalvonnan valvontaan keskittää valvontatehtävät yhdelle viranomaistaholle, mikä selkeyttää ja yhdenmukaistaa käytäntöjä. Toimiva valvonta edellyttää tehokkaita keinoja puuttua mahdollisiin epäkohtiin ja ehkäistä niitä.

Koska ulkomaisten luotontarjoajien osuus on kasvanut Suomessa, Finanssivalvonnan toimivallan ulottaminen myös KSL 7 tai 7a luvun soveltamisalaan kuuluviin kuluttajaluottoja myöntäviin tai välittäviin ulkomaisiin elinkeinonharjoittajiin on tärkeä lisäys sääntelyyn.

### **3. Laki Finanssivalvonnan valvontamaksuista annetun lain 6 §:n muuttamisesta**

-

### **4. Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä**

Asuntoyhteisöluottoja myöntävien tahojen sisällyttäminen sääntelyyn on tarpeen.

Maksukyvyttömyysriskien hallintaa vahvistava sääntely 11 a §:n mukaisesti on hyvä lisä kuluttajansuojaan. On kuitenkin tärkeää, että maksukyvyttömyysriskien arviointi on läpinäkyvää ja yhdenvertaista.

Vaikka tällä hetkellä pääosa asuntolainoista myönnetään luottolaitoksista, on hyvä varautua ennakolta toimintakentän mahdollisiin muutoksiin, joita on jo nähtävissä muualla. Uusi pykälä 11 b § on tarpeellinen.

## **5. Laki rahapesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain muuttamisesta**

-

## **6. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta**

-

Backman-Grönqvist Minna  
Takuusäätiö sr.