

VM - valtiovarainministeriö

VN/10675/2019

Luonnos hallituksen esitykseksi eräistä makrovakauden valvontavälineistä

FA:n mielestä osa ehdotuksista kannatettavia, osassa merkittäviä ongelmia

- Osa lakiesitysluonnoksen ehdotuksista on kannatettavia, kuten asuntoyhteisöjen lainakaton käyttöönotto ja pienlainayhtiöiden siirtäminen Finanssivalvonnan valvontaan. Osa ehdotuksista vaatii kuitenkin uudelleenarviointia tai täsmentämistä.
- Asuntolainojen enimmäispituuden sääntely ei ole tarpeen. Suomessa ei ole merkkejä Ruotsin kaltaisista ylipitkistä laina-ajoista. Lisäksi esitetyn sääntelyn kiertäminen voi lisätä kotitalouksien riskejä.
- Asuntoyhteisölainoille ehdotettu 60 %:n katto merkitsisi käytännössä kiristystä nykytilanteeseen verrattuna erityisesti kasvukeskuksissa. Ehdotuksesta on tarpeen laatia tarkempi vaikutusarvio ja sen perusteella tarvittaessa nostaa enimmäismäärä 65 tai 70 prosenttiin.
- Asuntoyhteisölainojen lyhennysvapaiden rajoittaminen on perusteltua, mutta sääntely ei saa olla liian jäykkää. Lainoihin olisi sallittava lyhennysvapaan myöntäminen 5 ensimmäisen vuoden aikana 12 kuukauden ajaksi, erityissyistä tarvittaessa myös tätä pidemmäksi aikaa.
- Finanssivalvonnalle ehdotettu valtuus antaa määräyksiä ja ohjeita maksukyvyttömyystodennäköisyysjakaumista ja korkeimmista hyväksyttävissä olevista maksukyvyttömyystodennäköisyysarvioista on hyvin poikkeuksellinen. Se voi olla ristiriidassa muun lainsäädännön ja EU-tason sääntelyn kanssa. Ehdotus onkin syytä poistaa. Tarvittaessa kuluttajansuojalakea voidaan täydentää asiakkaan maksukyvyn arvioinnin osalta.

1 Yleiset huomiot lakiesitysluonnoksesta

Finanssiala ry (FA) pitää tärkeänä, että yksityishenkilöiden ja kotitalouksien liialliseen velkaantumiseen kiinnitetään huomiota. Huolta herättää etenkin erilaisten kulutusluottojen, ml. pienlainojen ("pikavippien"), sekä asuntoyhteisölainojen ("taloyhtiölainojen") määrän kasvu.

FA:n mielestä osa lakiesitysluonnokseen sisältyvistä ehdotuksista on hyviä ja kannatettavia. Esimerkiksi asuntoyhteisöille myönnettyjä lainoja koskevan lainakaton käyttöönotto ja pienlainayhtiöiden saattaminen Finanssivalvonnan valvottaviksi ovat tarpeellisia toimia. Nämä ehdotukset puuttuvat juuri niihin ongelmiin, joihin viime vuosina on kiinnitetty eri tahoilla huomiota.

Toisaalta osassa ehdotuksia on FA:n mielestä ongelmia. Nämä ehdotukset vaativatkin vielä uudelleenarviointia tai täsmentämistä, jotta ehdotusten muodostama kokonaisuus on oikein mitoitettu ja kohdistettu. Näitä kommentteja on esitetty jäljempänä tässä lausunnossa.

Vaikutusarvioita tarpeen täydentää

Lakiesitysluonnoksessa on esitetty arvioita asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajan sekä asuntoyhteisöluotoille ehdotettujen rajoitteiden vaikutuksista luotonantajille, -antajille ja asuntomarkkinoihin. Sen sijaan luonnoksessa ei ole arvioita siitä, miten Finanssivalvonnalle ehdotettu valtuus puuttua luotonantajien luottopäätösmallien toimintaan vaikuttaa asunto- ja muiden luottojen saatavuuteen. Lisäksi epäselväksi jää, mitkä eri ehdotusten yhteisvaikutukset olisivat kotitalouksien velkaantumiseen ja kansantalouden kehitykseen. Velkaantumista hillitsevät toimet vaikuttavat työvoiman liikkuvuuteen, vuokra-asuntomarkkinoihin, asuntorakentamiseen, asuntojen hintoihin ja mm. kotitalouksien väliseen tasa-arvoon. Näistä vaikutuksista olisi syytä saada lisätietoa.

Asuntoyhteisöluotoille ehdotetut rajoitteet todennäköisesti vähentäisivät uudisrakentamista etenkin kasvukeskuksissa ja samalla muuttaisivat kotitalouksien velkarakennetta pois taloyhtiölainoista kohti asuntolainoja. Rakentamisen väheneminen voisi lisätä asuntohintojen nousupaineita. Samaan aikaan asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuaika rajaisi kotitalouksien mahdollisuuksia ottaa suurempia asuntolainoja ja siten vaikeuttaisi muuttamista haja-asutusalueilta kasvukeskuksiin. Myös valvojan oikeus puuttua luotonantajien luottopäätösmallien toimintaan voisi vaikuttaa luotonsaatavuuteen. Mitkä ovat näiden eri suuntaan vievien tekijöiden yhteisvaikutukset?

Lakiesitysluonnoksessa ei myöskään ole arviota siitä, minkälaisia kustannuksia ehdotusten toteuttamisesta koituisi luotonantajille. Ehdotetut toimenpiteet edellyttäisivät luotonantajilta erilaisia tietojärjestelmäinvestointeja, hallinnollisia muutoksia sekä uutta viranomaisraportointia. Näiden kustannuksista tarvittaisiin arvioita, jotta voitaisiin täysipainoisesti punnita ehdotusten hyötyjä ja haittoja keskenään.

Varallisuus ja muut velkaantumista hillitsevät toimet otettava myös huomioon

Vaikutusarvioita tehtäessä ja velkaantumisen riskejä arvioitaessa olisi velkojen ohella otettava huomioon myös kotitalouksien rahoitus- ja muun varallisuuden määrä sekä sen jakautuminen kotitalouksien kesken. Vain tällä tavoin saadaan oikea käsitys erilaisten riskien vakavuudesta. Suomessa kotitaloussektorin rahoitusvarallisuus on tätä nykyä huomattavasti suurempi kuin velkojen yhteismäärä.

Kun arvioidaan kotitalouksien liiallista velkaantumista hillitsevien toimenpiteiden ja välineiden tarpeellisuutta, on otettava huomioon myös olemassa olevat makrovakausvälineet (kuten asuntolainojen lainakatto), EU-tasolla käynnissä oleva selvitystyö makrovakauskehikon ja -välineistön uudistamisesta sekä uudet kansalliset kuluttajaluotonantoon kohdistuvat sääntelytoimet, joista parhaillaan on käynnissä lainvalmistelu oikeusministeriössä. Viimeksi mainittuihin sisältyy mm. korkokaton tiukentaminen. Toimet puuttuvat osin samoihin ongelmiin kuin lakiesitysluonnoksen ehdotukset. Tämä osaltaan kehottaa varovaisuuteen uusien toimenpiteiden ja välineiden käyttöönotossa. Olisi myös selvennettävä, miten ehdotettujen ja olemassa olevien välineiden käyttöä koordinoidaan.

Lopuksi, FA on huolestunut siitä, että lakiesitysluonnoksessa ehdotetut toimenpiteet kohdistuvat merkittävässä määrin asuntoluotonantoon, joka Suomessa toimii hyvin.

Pankkien järjestämättömien asuntoluottojen määrä on vähäinen. Talouskasvun ja työllisyyden näkökulmasta on syytä välttää sellaisia toimia, jotka aiheuttavat häiriöitä asuntomarkkinoille ja heikentävät kotitalouksien mahdollisuuksia muuttaa työn perässä paikkakunnalta toiselle.

2 Huomiot keskeisistä ehdotuksista

- **Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta**

- a) Maksukyvyttömyysriskien hallinta kuluttajaluotoissa (9 luku 22 a §)

Luottolaitosten riskienhallinnan sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi yksityiskohtaisilla säännöksillä yksittäisen asiakkaan maksukyvyttömyysriskin hallinnasta, mukaan lukien ehdotus siitä, että Finanssivalvonta saa antaa tarkempia määräyksiä ja ohjeita maksukyvyttömyystodennäköisyysjakaumista ja korkeimmista hyväksyttävissä olevista maksukyvyttömyystodennäköisyysarvioista.

FA pitää ehdotusta poikkeuksellisena jo senkin vuoksi, että ehdotettu säännös on sisällytetty luottolaitosten riskienhallintaa koskevaan lukuun, jonka tarkoituksena on varmistaa yksittäisen luottolaitoksen vakavaraisuus ja maksuvalmius. Koska ehdotettu säännös on ensisijaisesti tarkoitettu kuluttajien suojaksi, sitä vastaava, nimenomaan kuluttajansuojan parantamiseen tähtäävä säännös, soveltuisi paremmin kuluttajansuojalakiin, jos se ylipäätään katsotaan tarpeelliseksi. Vakavaraisuustyypisellä vaatimuksella ei välttämättä päästäisi viranomaisten toivomaan, kuluttajansuojaa parantavaan lopputulemaan.

Ehdotettu sääntely on päällekkäistä muun sääntelyn kanssa ja omiaan hämärtämään lainsäädännön systematiikkaa. Ilmeisesti vastaavaa valtuutta ei ole käytössä missään muussa maassa. Asia edellyttääkin lisäselvityksiä siitä, onko ehdotus sopusoinnussa muun lainsäädännön kanssa, mukaan lukien EU-tason lainsäädäntö. Samoin tulisi selvittää, missä määrin ehdotus menee päällekkäin kuluttajaluottoja koskevan sääntelyn tarkistamisen kanssa, joka on käynnissä oikeusministeriössä. Kyseisessä hankkeessa ehdotetaan kuluttajaluottojen korkokaton tiukentamista, mikä käytännössä rajaa korkeariskiset asiakkaat luotonsaannin ulkopuolelle.

On myös epäselvää, miten ehdotettu laaja viranomaisvaltuus soveltuisi yhteen elinkeinonharjoittamisen vapauden kanssa. Se antaisi viranomaisille oikeuden puuttua luottomarkkinoiden toimintaan tavalla, joka vaikuttaa suoraan luottopäätöksiin ja siten hämärtää markkinatoimijoiden ja viranomaisten välistä tehtävänjakoa.

FA kiinnittää huomiota siihen, että luottolaitoslain 9 luku koskee nimenomaisesti vakavaraisuussääntelyä, joka on lähtökohtaisesti EU-tasolla yhtenäistä. EU:n yhteisestä pankkivalvontamekanismista annetun sääntelyn näkökulmasta toimivalta ns. merkittävien luottolaitosten riskienhallinnan osalta kuuluu Euroopan keskuspankille ja ulkomaisten luottolaitosten sivuliikkeiden osalta niiden emoyhtiöiden valvojille. Jos saman valtuuden käyttäjiä on useita, ei ole selvää, miten taataan toimijoiden yhdenmukainen kohtelu ja ratkaistaan rinnakkaisesta

sääntelystä ja valvonnasta johtuvat toimivaltaristiriidat. Ei ole myöskään selvää, miten ehdotus suhteutuu EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklaan 178 (Maksukyvyttömyyden määritelmä) ja Euroopan pankkiviranomaisen (EBA) ohjeistuksiin maksukyvyttömyyden arvioinnista sekä järjestämättömien saamisten ja lainanhoitojoustosaamisten käsittelystä. Näiden ohjeiden ja niiden soveltamisen myötä luottolaitoksilla on velvoite tunnistaa ja todeta ne asiakkaat, joiden takaisinmaksukyky on epävarma (unlikely-to-pay, UTP), käyttäen menetelmiä, jotka eivät saa olla kaavamaisia ja joissa tulee huomioida useita eri tekijöitä asiakkaan maksukyvyyn arvioimiseksi.

Luottolaitosten riskienhallintaa ja maksukyvyttömyyden määritelmän soveltamista säännellään ja valvotaan jo nyt hyvin yksityiskohtaisesti osana vakavaraisuusvalvontaa, eikä kuluttajaluottoihin liittyvän riskienhallinnan lisäsääntelylle sen vuoksi ole FA:n mielestä suomalaisissa luottolaitoksissa tarvetta. Finanssivalvonnalla on niin ikään jo nykyisellään valtuudet soveltaa ja valvoa yllä mainittujen ohjeiden noudattamista luottolaitoksissa ja tulkita sitä, soveltaako luottolaitos maksukyvyttömyyden määritelmää asianmukaisesti. Se voi myös vaikuttaa merkittävien ETA-sivuliikkeiden osalta asiaan valvontakollegioissa. Tilanne on siten hyvin erilainen verrattuna ns. muihin luotonantajiin, joiden riskienhallintaa ei ole tähän asti säännelty.

Lakiesitysluonnoksessa ei täsmennetä, mitä maksukyvyttömyystodennäköisyydellä tarkkaan ottaen tarkoitetaan, tai miten lakia tulee tulkita esimerkiksi usean hakijan tapauksissa. Yleensä maksukyvyttömyystodennäköisyys (probability of default, PD) lasketaan kullekin luotonhakijalle tai luotolle erikseen. Lisäksi nykyisessä vakavaraisuussääntelyssä PD on tarkasti määritelty lähinnä sisäisiä malleja käyttäville luottolaitoksille. Luotonantajat voivat käyttää erilaisia maksukyvyttömyyden teknisiä määritelmiä, ja lisäksi eri luotonantajilla on käytössään erilaisia maksukyvyttömyysriskin arviointimalleja, eikä niiden antamien tulosten keskinäinen vertailu välttämättä ole mahdollista. PD:t voivat myös vaihdella samalle asiakkaalle merkittävästi riippuen siitä, mitä tuotteita asiakkaalla on (esim. luottokortit tai asuntolainat), eikä niiden suora vertailu siksi lähtökohtaisesti ole mahdollista. Näistä syistä luonnokseen sisältyvä käsite ”kohtuuttoman suuri maksukyvyttömyystodennäköisyys” on lain soveltamisen ennustettavuuden kannalta epäselvä.

Lakiesitysluonnoksessa ehdotettu erillinen tietojenantovelvollisuus on FA:n mielestä tarpeeton ja johtaisi osittain päällekkäiseen raportointiin. Luottolaitokset raportoivat valvontaviranomaiselle jo nykyisin järjestämättömät saamisensa, ja lisäksi Finanssivalvonta voi tarvittaessa antaa Finanssivalvonnasta annetun lain 18 §:n 2 momentin nojalla määräyksiä mm. valvottavan riskienhallintaa koskevien tietojen säännöllisestä toimittamisesta ja toimittamistavasta Finanssivalvonnalle. Erillinen kansallinen lakitasoinen lisäsääntely yhtä riskialuetta koskevasta tietojenantovelvollisuudesta ei myöskään ole johdonmukainen muun luottolaitosten tietojenantovelvollisuutta koskevan sääntelyn kanssa, ja se olisi erityisen ongelmallinen EU:n yhteisen valvontamekanismin piirissä olevien luottolaitosten osalta, joiden riskienhallinta ja siihen liittyvä tietojenantovelvollisuuden sääntely kuuluu Euroopan keskuspankin toimivaltaan.

FA haluaa myös huomauttaa, että valvojan asettama korkein hyväksyttävissä oleva maksukyvyttömyystodennäköisyysarvio voisi estää luotonannon, vaikka se

olisi perusteltua asiakkaan ja luotonantajan etujen kannalta. Näin voisi käydä esimerkiksi silloin, kun asiakkaan heikkoa taloudellista tilannetta yritetään korjata uudella lainalla, jolla maksettaisiin pois vanhoja korkeakorkoisia lainoja. Se voisi estää luoton myöntämisen myös tilanteessa, jossa luotonantajan hallussa olevien vakuuksien arvo yritetään turvata uudella lainalla rahoitettavalla investoinnilla (esim. hometalon korjaus).

FA katsoo edellä mainituista syistä, että ehdotettu 9 luvun 22 a § tulisi jättää pois lopullisesta hallituksen esityksestä. Jos luotonantoon tulisi viranomaisten mielestä tehdä kuluttajansuojaa vahvistavia parannuksia, tulisi ensisijaisesti tarkastella kuluttajansuojalakia sekä Finanssivalvonnan luottoarviointiin liittyviä ohjeita (mm. asiakkaan stressitestaaminen ja maksukyvyyn arviointiin liittyvät yksityiskohdat). Näin pystyttäisiin vaikuttamaan tehokkaammin havaittuihin ongelmiin ja ulottamaan vaatimukset yhtenäisesti myös sivuliikkeisiin ja muihin luotonmyöntäjiin. Jos viranomaiset näkevät tarvetta tehostaa vakavaraisuustyyppistä valvontaa muiden kuin luottolaitosten kohdalla, tulisi huomioida se, että ETA-sivuliikkeillä tästä sääntelystä vastaa kotivaltio. Tällöin esitetyllä lailla eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä ei FA:n näkemyksen mukaan voida välttämättä säätää ETA-sivuliikkeiden maksukyvyttömyysriskien hallinnasta, toisin kuin esityksessä ehdotetaan.

Jos kaikesta edellä esitetystä huolimatta ehdotettu 9 luvun 22 a § päätetään sisällyttää lakiesitykseen, FA varaa mahdollisuuden vielä esittää sellaisia yksityiskohtaisia muutoksia pykälän muotoiluun, joilla edellä kuvattuja ongelmia voidaan vähentää.

b) Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset (15 luku 11 a §)

Lakiesitysluonnoksen mukaan luottolaitos saisi myöntää asuntoyhteisölle luottoa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytävien asunto-osakkeiden/yhteisöosuuksien velattomasta hinnasta.

FA haluaa huomauttaa, että ehdotettu enimmäismäärä merkitsisi käytännössä kiristystä nykytilanteeseen verrattuna. Tämä voisi johtaa uudisrakentamisen vähentymiseen ja sitä kautta synnyttää alueellisia ongelmia asuntomarkkinoilla, etenkin kasvukeskuksissa. Olisikin syytä laatia huolellinen arvio ehdotuksen vaikutuksista uudisrakentamiseen, ja sen tulosten perusteella tarvittaessa nostaa enimmäismäärä 65 tai 70 prosenttiin.

Lakiesitysluonnoksessa käytetty käsite ”myytävien asunto-osakkeiden velaton hinta” ei välttämättä ole tiedossa luotonmyöntämishetkellä. Se tulisikin FA:n mielestä korvata esim. RS-taloussuunnitelman mukaisilla kokonaiskustannuksilla.

Lakiesitysluonnoksessa ehdotetaan lisäksi, että luottosopimus ei saa sisältää sopimusehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöönottettaviksi.

FA katsoo, että ehdotus on epäselvä, koska siinä ei määritellä, mitä tarkoitetaan säännöllisellä lyhentämisellä. Voivatko lyhennykset olla erisuuruisia eri ajankohtina vai onko niiden oltava aina yhtä suuria?

Jos tarkoituksena on, että lyhennykset ovat tasasuuruisia, FA:n mielestä lyhennysvapaita koskeva rajoitus on silloin liian jäykkä. Luotonantajalla tulisi olla mahdollisuus myöntää asuntoyhteisölainaan lyhennysvapaata viiden ensimmäisen vuoden aikana 12 kuukauden ajaksi. Myös mahdollisuus tätä pidempään vapaaseen tulisi olla käytettävissä, jos erityiset syyt sitä puoltavat. Pidempi vapaa ei kuitenkaan saisi kohdistua heti laina-ajan alkuun.

Lyhennysvapaan myöntämismahdollisuus on perusteltua jo senkin vuoksi, että taloyhtiön valmistumisen ja hallinnon luovutuksen yhteydessä on hallinnollisista ja teknisistä syistä (mm. isännöitsijän vaihtuminen ja uusi hallitus) järkevää aloittaa lyhennykset vasta, kun uusi hallinto on järjestäytynyt.

Lisäksi on syytä ottaa huomioon, että asunto-osakeyhtiössä merkittävät päätökset edellyttävät yleensä yhtiökokousta, ja sekä sen järjestäminen että yhtiökokouksen päätösten toimeenpanto sisältävät viiveitä. Odottamattomat muutokset yhtiön taloudellisessa tilanteessa voisivat aiheuttaa uusille yhtiöille maksuhäiriöitä tms., jos yhtiö ei pysty lyhennysvapaiden käytön kautta reagoimaan tilanteeseen joustavasti.

Lyhennysvapaiden käyttömahdollisuus olisi myös asukkaille merkittävä asia. Uuden asunnon hankinnan ja muuton yhteyteen ajoittuu usein monenlaisia ylimääräisiä kuluja, ja lyhennysvapaiden salliminen helpottaisi kotitalouksien taloudellista asemaa. Samalla se vähentäisi riskiä siitä, että kotitaloudet turvautuvat esimerkiksi vakuudettomiin kulutusluottoihin näiden kulujen kattamiseksi.

Myös rakennuttajien kannalta lyhennysvapaiden salliminen määräajaksi on perusteltua. Jos osa uudiskohteen asunnoista jää myymättä ja siten rakennuttajan omistukseen esimerkiksi asuntokysynnän äkillisen heikentymisen vuoksi, lyhennysvapaat parantaisivat yrityksen mahdollisuuksia selvittää tilanteen yli. Tämä pienentää myös luotonantajan riskejä.

- **Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta**

Ei kommentteja.

- **Laki Finanssivalvonnan valvontamaksusta annetun lain 6 §:n muuttamisesta**

Ei kommentteja.

- **Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä**

FA toteaa, että sen edellä luottolaitoslain 9 luvun 22 a §:ään esittämät kommentit pätevät soveltuvin osin myös lakiesitysluonnoksen ehdotukseen, joka koskee eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 11 a §:ää.

Samoin FA:n edellä luottolaitoslain 15 luvun 11 a §:ään esittämät kommentit pätevät myös lakiesitysluonnoksen ehdotukseen, joka koskee eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 11 c §:ää.

- **Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain muuttamisesta**

FA pitää tärkeänä, että eri palveluntarjoajien toimintaa ja mm. rahanpesun torjuntaa arvioidaan yhtäläisin kriteerein, ja kannattaa rahanpesuvalvonnan vastuun siirtämistä ESAVI:lta Finanssivalvonnalle.

Rahanpesuvalvonta liittyy olennaisesti toimijoiden liiketoiminnan, asiakashallinnan, riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja johtamisen prosesseihin, joten valvontavastuiden siirto tulee toteuttaa kokonaisvaltaisesti, ei pelkästään rahanpesun torjunnan osalta.

Jos valvontavastuu siirretään, FA pitää välttämättömänä, että samalla varmistetaan Finanssivalvonnan valvontaresurssien riittävyys ja rahoitus. Rahoitus on järjestettävä tavalla, joka on oikeudenmukainen valvottavien näkökulmasta ja ottaa huomioon eri valvottavaryhmiin liittyvät kustannukset.

FA haluaa myös kiinnittää huomiota EU:n tasolla käynnissä oleviin hankkeisiin, joissa tarkoituksena on mm. rahanpesun torjuntaa valvovan erillisen EU-tason viranomaisen perustaminen. FA pitääkin tärkeänä sen varmistamista, että kansalliseen sääntelyyn mahdollisesti esitettävät muutokset ovat mahdollisimman hyvin linjassa eurooppalaisen kehityksen kanssa.

- **Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta**

Lakiesitysluonnoksessa ehdotetaan, että luotonantaja ei saisi käyttää asuntoluottosopimuksessa ehtoja, joiden perusteella luoton takaisinmaksuaika luoton myöntöhetkellä muodostuu pidemmäksi kuin 30 vuotta luoton nostamispäivästä lukien (enimmäistakaisinmaksuaika). Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa luottosopimuksista kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Prosenttiosuus lasketaan luotonannon kokonaismäärästä ko. neljänneksellä.

FA pitää takaisinmaksuaikaa koskevaa rajoitetta tarpeettomana. Suomessa asuntoluottojen takaisinmaksuajat ovat olleet tyypillisesti 20–25 vuotta. Yli 30 vuoden mittaisia luottoja on vain pieni osa kaikista uusista luotoista. Käytännössä laina-ajat ovat selvästi tätä lyhyempiä, koska luotto yleensä maksetaan pois asunnonvaihdon yhteydessä ja korvataan tarvittaessa uudella.

Tavanomaista pidempi laina-aika mahdollistaa monissa tapauksissa samanaikaisen säästämisen, jolloin pitkän asuntovelan vastapainoksi asiakkaalle kertyy erilaista rahoitusvarallisuutta. Tämä on merkittävä asia kansantalouden ja suomalaisten vaurastumisen näkökulmasta, sillä pohjoismaisessa vertailussa suomalaiset ovat jääneet naapureistaan jälkeen rahasto- ja muussa säästämässä.

Mikäli asuntoluottojen pituutta rajoitettaisiin, olisi mahdollista, että markkinoille tulisi uudenlaisia luottotuotteita, jotka vesittävät sääntelyn tehoa. Esimerkiksi luoton viimeinen takaisinmaksuerä voisi olla muita suurempi (ns. balloon-luotto). Tällaisia käytetään yleisesti autokaupassa. Balloon-luottojen yleistymisen pitäisi näennäisesti laina-ajat rajoituksen mukaisina mutta käytännössä lisäisi kuluttajien riskejä, koska

laina-ajan loppuun tulisi suuri kertaluonteinen suoritus, jonka hoitaminen voisi muodostua asiakkaalle vaikeaksi.

Mikäli kaikesta edellä sanotusta huolimatta enimmäistakaisinmaksuaikaa koskeva ehdotus sisällytetään lakiesitykseen, FA toteaa, että pykälätekstiä tulisi täsmentää samaan muotoon kuin ehdotetussa luottolaitoslain 15 luvun 11 a §:ssä: "...ei saa sisältää ehtoja, joiden perusteella luoton takaisinmaksuaika luoton myöntöhetkellä muodostuu pidemmäksi kuin 30 vuotta luoton nostamispäivästä, *tai jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä* lukien".

Ehdotukseen sisältyvä 10 %:n poikkeamamahdollisuus tuo jonkin verran joustoa sääntelyyn, mutta sen toimeenpano ei ole yksinkertaista. Sama huomio koskee asuntoyhteisöluottoja koskevaa vastaavaa ehdotusta. On epäselvää, lasketaanko poikkeama myönnettyjen vai nostettujen luottojen määrästä. Luoton myöntöhetkellä ei ole tiedossa, mikä myönnettyistä luotoista lopulta toteutuu ja milloin luoton nosto tapahtuu. Luotonantaja ei yleensä pysty vaikuttamaan luoton noston ajoittumiseen. Siten luoton nosto voi siirtyä kuluvalta neljännekseltä yli seurantajakson vaihteen seuraavaan vuosineljännekseen.

Poikkeamien hallintaa vaikeuttaa myös se, että luotonantajan annettua asiakkaalle sitovan lainatarjouksen sillä ei ole juridisia edellytyksiä kieltäytyä luoton toteutuksesta, vaikka poikkeamaraja uhkasi ylittyä. Tällaisiin tilanteisiin ei ole mahdollista varautua sellaisin lainatarjouksiin sisällytettävien ehtojen, jotka olisivat asiakkaan näkökulmasta kohtuullisia. Poikkeamamahdollisuus voi myös saattaa lainanhakijoita eriarvoiseen asemaan.

FA:n mielestä luoton noston ajoittumiseen ja seurantajaksoon kohdistumiseen liittyviä ongelmia pienentäisi, jos seurantajakso pidennettäisiin vuoden pituiseksi.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila
johtaja, pääekonomisti