

Asia: VN/10675/2019

Lausuntopyyntö eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset huomiot esityksestä ja ehdotetusta aikataulusta

Yleisenä huomiona esityksestä Helsingin oikeusaputoimisto toteaa, että se on hyvin perusteltu ja siinä esitetyt liiallisen velkaantumisen ehkäisemiseksi tarkoitetut keinot ovat kannatettavia.

Aikataulun osalta Helsingin oikeusaputoimisto toteaa vain yleisesti, että on hyvä saada laki voimaan mahdollisimman pikaisesti.

1. Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

Luottolaitostoiminnasta annetun lain osalta tärkeää juuri se, että siinä kiinnitetään huomiota arviointimenetelmiin, joilla velallisen maksukykyä arvioidaan kokonaisuutena, ottaen huomioon kaikki velallisen kokonaisvelkaantumisaste ja että makrovakauseräily kattaa tulevaisuudessa koko rahoitussektorin ja kohdistuu kaikkiin rahoitustoimintoihin sen tarjoajasta riippumatta.

Asuntoyhteisöluottoja koskeva 11 a §:n rajoitus uusien asunto-osakeyhtiöiden luototukselle 60 %:iin myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta, lyhennysvapaiden kieltäminen ensimmäiseksi 5 vuodeksi sekä laina-ajan rajoittaminen 30 vuoteen, ovat kaikki hyviä keinoja kuluttajan suojelemiseksi liialliselta velkaantumiselta.

Uusien asuntoluottojen enimmäispituus 30 vuotta:

Rajoite on hyvä, jotta asuntolaina tulee ainakin jossain vaiheessa kokonaan poismaksetuksi, mutta samalla pitkä laina-aika mahdollistaa lyhennysaikataulun maltillisella summalla.

Korot voivat kuitenkin muodostua pitkällä laina-ajalla ongelmaksi. Vuosikymmeniä pitkän laina-ajan korkoriski on suuri. Euroalueella korot ovat toistaiseksi olleet varsin maltillisia ja jopa olemattomia viime vuosina, mutta mennyt aika ei takaa yhtä tasaista tulevaisuutta. Suurin osa suomalaisten asuntolainoista on perinteisesti sidottu lyhyisiin korkoihin, 12kk euribor on yhä suosituin korko,

mutta asuntolainoissa on käytössä korkona myös 1kk tai 3 kk euriboria. Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, koska euribor 12kk tarkistaa arvonsa 12 kk välein, että 30 vuoden laina-aikana korko tarkastetaan 30 kertaa ja vielä lyhyemmissä koroissa kuten 3kk euriborissa, vielä useammin. Muutokset koroissa ovat siis hyvin todennäköisiä. Asuntolainoissa marginaalit (yleisesti haarukassa 0,3 %-1 %) on kilpailtu jo niin alhaiselle tasolle, että marginaali ei aiheuta kohtuutonta lisää rahan hintaan. Jotta kuluttaja voisi hallita korkoriskiä, tulisi asuntolainaa tarjoavilla pankeilla/rahoituslaitoksilla olla tarjonnassaan myös monipuolinen valikoima korkosuojauksen instrumentteja henkilöasiakkaalleen.

Vaikka laina-aika on mahdollista saada 30 vuoteen, sitä ei ole perusteltua kuitenkaan käyttää silloin, jos pienemmällä kk-erällä pyrittäisiin perustelemaan kuluttajan maksukykyä. Ylipitkällä laina-ajalla aikaan saatu pieni kk-erä voi hämärtää kuluttajan käsitystä omasta kokonaisvelkaantumisasteestaan sekä omasta todellisesta maksukykyvystään.

Pieni kuukausierä voi lisätä kiinnostusta omaan todelliseen maksukykyyn nähden ylisuuren asuntolainan ottamiseen ja tällöin kuluttajan ylivelkaantumisriski kasvaa ja mahdollisuudet oman talouden tasapainottamiseen ovat vähäisemmät, sekä esim. kyky säästää tai muuten varautua pahanpäivän varalle on rajallinen ja ääritilanteissa olematon.

Uudisrakentamisessa asuntoyhteisöluottojen osuudelle 60 prosentin rajoite myytävien asuntojen velattomasta hinnasta:

Esitetty muutos on perusteltu, koska nyt on ollut käytössä hyvinkin pieniä myyntihintoja asunnoille ja siten kuluttajilla on saattanut jäädä hämartyntä käsitys asunnon ja asumisen todellisesta hinnasta. Myös asuntokeinottelu on käyttänyt hyväksi pientä myyntihintaa esim. sijoitusasuntojen hankinnassa. Näin ollen on oltu tilanteissa, että asuntoja joudutaan myymään heti kun yhtiölainan lyhennykset alkavat, koska oma talous ei olekaan kestänyt asumisen lisäkuluja. Pahimmassa tapauksessa asunnon omistaja ei ole edes varautunut asumiskustannusten nousuun. Ikäviä tilanteita ovat myös ne, jossa yhtiölainaosuutta on jäänyt maksamatta ja se on lopulta kaatunut muiden osakkaiden niskaan esim. ylimääräisinä yhtiövastikkeina. Ongelma muodostuu erityisen pahaksi pienissä ja keskisuurissa taloyhtiöissä, joissa maksajia on vähän. Pienehköjä taloyhtiöitä on Suomessa paljon.

Asunnon myynti ei ole aina taloudellisen ongelman ratkaiseva vaihtoehto kuluttajalle, koska asunnosta saatava käypä hinta ei ole taattu. Etenkin tilanteissa, joissa asiakkaan on nopeasti realisoitava omaisuutta, on mahdollista, että saatu hinta ei esim. kata koko olemassa olevaa lainaa, vaan kuluttajalle jää myynnin jälkeen yhä velkaa maksettavaksi.

Käytännössä asunto, jossa on suuri yhtiölainaosuus, on myös vakuutena arvoton. Kun vakuusarvo on yleensä joko 70-75 % asunnon velattomasta hinnasta eli jos asunnon arvo on 500 000€ ja sitä rasittaisi 400 000 euron yhtiölaina niin vakuutta ei olisi koska: $500 \text{ tuhatta euroa} \times 0,75 = 375 \text{ tuhatta€}$ - $400 \text{ tuhatta€} = -25 \text{ tuhatta€}$. Asunnon vakuusarvo olisi siis laskennallisesti negatiivinen ja tällainen asunto ei kelpaisi vakuudeksi pankille. Asiakas ei saisi tällaista asuntoa vastaan lainaa.

Uudisrakentamisessa käytettävien asuntoyhteisöluottojen enimmäispituudeksi 30 vuotta, sekä lyhennysvapaita koskeva kielto ensimmäiselle viidelle vuodelle rakennuksen valmistumisesta:

Tältäkin osin on tärkeää, että laina tulee kokonaan pois maksetuksi. Huomion arvoista on myös se, että taloyhtiöillä on jatkuvia rahoitustarpeita esimerkiksi remontti- ja kunnossapitotarpeiden osalta. Jos taloyhtiötä rasittaa jo suuri olemassa oleva yhtiölaina, niin uuden rahoituksen saanti on vaikeampaa, kalliimpaa tai jopa täysin mahdotonta, vaikka kunnostustarve yhtiölle olisi perusteltu. Jos taloyhtiö ei saa lainaa pankista, niin sillä ei ole muuta mahdollisuutta kuin käydä suoraan osakkaan omalle kukkarolle. Kaikilla osakkailla kuitenkin ei aina ole samanlaisia mahdollisuuksia rahoituksen saamiseen tai olemassa olevia säästöjä osuutensa rahoittamiseen.

Lyhennysvapaakielto tukee hyvin todellisten asumiskustannusten hahmottamista jo heti asumisen alusta alkaen. Taloyhtiölainojen pitkät lyhennysvapaat laina-ajan alussa vaikeuttavat kuluttajien kykyä arvioida todellisia asumiskustannuksia, joten on olemassa riski päätyä hankkimaan omaan maksukykyyn nähden liian kallis asunto.

Tämä on tärkeä rajaus kokonaiskustannusten osalta, sekä tullee vähentämään monia uusia taloyhtiöitä vaivannutta ongelmaa, jossa asuntojen vaihtuvuus on suurta, kun myyntejä tapahtuu heti kun yhtiölainojen takaisinmaksu alkaa. Tämä rajoitus myös vähentänee asuntokeinottelijoiden toimintaa, koska voiton tekeminen esim. lyhytaikaisella vuokrauksella on vaikeampaa, kun jo alusta joutuu maksamaan todelliset kulut kohteesta.

Oikeusaputoimiston talous- ja velkaneuvonnan toiminnassa ei vielä toistaiseksi ole ollut kovin monia tapauksia, jotka liittyisivät tämän tapaiseen liialliseen velkaantumiseen, mutta odotettavissa on, että myös nämä tapaukset voivat lisääntyä ja siksi tämä lainkohta on talous- ja velkaneuvonnan näkökulmasta edellä kerrotuin tavoin tärkeä.

2. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

Valvonnan siirtäminen Finanssivalvonnalle on perusteltua hallituksen esityksessä mainituista syistä, jotta lain toteutumisen valvonta olisi mahdollisimman selkeää ja tehokasta.

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

Helsingin oikeusaputoimistolla ei ole lausuttavaa valvontamaksuista.

4. Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä

11 a § maksukyvyttömyys riskien hallinnasta luotonantajille esitetyllä velvollisuudella kehittää arviointimenetelmiään niin, että ne eivät perustuisi liian kaavamaisesti ulkopuoliseen luokitukseen tai tilastollisiin malleihin on kannatettava, kunhan samalla huolehditaan velvoitteen tehokkaasta valvonnasta myös käytännön tasolla.

11 b § enimmäislautotussuhteesta ja 11 c § asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista nähdään talous- ja velkaneuvonnassa tehokkaina keinoina kokonaisvelkatilanteiden kasvattamisen hillitsemiseen.

5. Laki rahapesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain muuttamisesta

Helsingin oikeusaputoimistolla ei ole lausuttavaa tämän osalta.

6. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta

Helsingin oikeusaputoimisto kannattaa esitettyä muutosta.

Solas-Iloniemi Nina

Helsingin oikeusaputoimisto - Lausunnon vastuuvastavalmistelijana johtava julkinen oikeusavustaja Nina Solas-Iloniemi, muut valmistelijat talous- ja velkaneuvoja Annakaisa Vekka ja talous- ja velkaneuvoja Tuomas Korkeamäki