

Lausunto

26.11.2019

Asia: VM119:00/2018

Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien velkaantumista

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset huomiot mietinnöstä

Lakimiesliitto kiittää lausuntopyyntöä ja pitää ylivelkaantumisen estämistä tärkeänä tavoitteena. Lakimiesliiton näkemyksen mukaan velkaantumisen ongelmat liittyvät ennen kaikkea vakuudettomiin kulutusluottoihin ja ns. pikavippeihin. Asuntolainakannan kasvu ei ole vastaavanlainen ongelma ja siksi niihin nyt esitetyt toimenpiteet vaikuttavat osittain ylimitoitetuilta. Ylivelkaantumisen estämiseen tähtäävillä toimilla ei tule rajoittaa mahdollisuutta omistusasunnon hankintaan. Kansantaloudellisesti on järkevää, että jatkossakin kotitaloudet voivat kerryttää varallisuuttaan myös asuntosijoittamisen kautta.

Ehdotetut toimenpiteet kohdistuvat merkittävässä määrin asuntoluotonantoon, joka Suomessa toimii hyvin. Talouskasvun ja työllisyyden näkökulmasta on syytä välttää sellaisia toimia, jotka aiheuttavat häiriötä asuntomarkkinoille ja heikentävät kotitalouksien mahdollisuuksia muuttaa työn perässä paikkakunnalta toiselle. Ehdotus voisi myös aiheuttaa pullonkauloja asunnon vaihtamisen yhteydessä, kun vanhaa asuntoa ei ole vielä myyty ja vanhaa lainaa maksettu kauppahinnasta, mutta uuden lainan tarve on jo syntynyt.

Huomiot keskeisistä ehdotuksista

Pelkästään tuloihin perustuva enimmäisvelkasuhde on ongelmallinen, sillä se ei ota lainkaan huomioon lainanhakijan varallisuutta tai käytettävissä olevia muita vakuuksia. Asuntomarkkinoiden tilanne on Suomessa eriytyvässä yhä nopeammin, eikä esitys ota huomioon lainkaan sitä tosiasiaa, että kasvukeskuksissa asuntojen arvonnousu on ollut lainakannan kasvua ripeämpää. Sijoitusasuntoa hankittaessa tuloiksi pitäisi lukea myös hankittavan asunnon vuokratulo, joka ei luonnollisesti ole nähtävissä edellisen vuoden tuloissa.

Erityisesti esitys vaikeuttaisi ensiasunnon hankintaa varsinkin pääkaupunkiseudulla, jossa suurin osa nuorten korkeakoulutettujen työpaikoista sijaitsee. Esimerkiksi 3.000 euron kuukausitulot lomarahoineen tarkoittaa 37.800 euron bruttovuosituloja. Näin ollen lainakatto olisi 170.100 euroa. Tästä ensiasunnon ostaja saattaa hyvin olla käyttänyt opintolainaan jo 20.000 euroa, jolloin

asuntolainaa voisi saada enintään noin 150.000 euroa. Asunnon hankkiminen pääkaupunkiseudulta kerrotulla euromäärällä on hankalaa.

Enimmäistakaisinmaksuajan määrittäminen 25 vuoteen on epätarkoituksenmukaisen tiukka toimenpide. Jonkinlainen enimmäistakaisinmaksuajan määrittäminen lienee kuitenkin järkevää, jotta laina-ajat eivät kasvaisi enää merkittävästi nykyisestä. Enimmäistakaisinmaksuajan liiallinen rajoittaminen johtaa kuitenkin lainanhoitomenojen osuuden kasvuun kotitalouden käytettävissä olevista tuloista. Tällöin vaikeutetaan kotitalouksien mahdollisuuksia säästää muilla tavoilla lainan takaisinmaksun lisäksi. Lakimiesliitto pitää myös yksittäisen lainanhakijan kannalta epäselvänä luottolaitoksille myönnettävää mahdollisuutta poiketa enimmäisvelkasuhteesta sekä enimmäistakaisinmaksuajasta koko luottokantaa koskien.

Taloyhtiölainojen käyttämistä asunovelallisten velkataakan kiertämiseksi on perusteltua rajoittaa, mutta sääntely ei saa johtaa siihen, että yhtiöt eivät pysty huolehtimaan omaisuudestaan tekemällä tarvittavia korjauksia myös lainarahalla. Uuden taloyhtiölainan vastattavakseen saava osakas voisi vastustaa perusteltuja korjauksia vain siksi, että osuus otettaisiin huomioon tämän kokonaisvelkaantumista laskettaessa, kun haetaan uutta lainaa. Lisäksi, kun taloyhtiölaina myönnetään yhtiölle, voi aiemmin asuntolainan nostaneen osakkaan velkasuhde ylittää 450 prosentin rajan vain siksi, että oma asuntoluotto on myönnetty ensin. Lakimiesliitto kannattaa taloyhtiölainojen markkinointia koskevia informaatiovaatimusten kehittämistä parantamalla kotitalouksien tiedonsaantia velkaosuuksien todellisista vaikutuksista rahoitusvastikkeisiin ja asumisen kustannuksiin.

Selvityksessä ehdotetaan muun kuluttajaluotonannon valvonnan siirtämistä Finanssivalvonnalle ja maksukyvyttömyysriskien hallintaa koskevan sääntelyn kehittämistä. Lakimiesliitto kannattaa kyseistä esitystä.

1. Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

Mikäli tuloihin perustuva enimmäisvelkasuhde asetetaan, tulisi sallitun enimmäisvelkasuhteen olla korkeampi. Ehdotettu 450 %:n katto merkitsisi perusteettomasti luotonannon kiristymistä nykytilanteeseen verrattuna. Velkakattoa koskevaa lainsäädäntöä ei tule myöskään säätää ennen kuin positiivinen luottotietorekisteri on toiminnassa ja luotonantajille on luotu edellytykset käyttäen kansallisen tulorekisterin tietoja.

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

Lakimiesliitto yhtyy Finanssialan näkemykseen, jonka mukaan asetuksen käytännön merkitys jää epäselväksi. Stressitestausta kohdistuu asetuksessa ainoastaan haettavaan luottoon, eikä siinä oteta huomioon luotonhakijan muita velkoja. Tämä ei anna oikeaa kuvaa asiakkaan maksukyvyystä. Luotonantajan ja -hakijan kannalta asetus monimutkaistaisi luotonmyöntämismenettelyä ilman, että siitä olisi käytännön hyötyä. Asetuksessa ei myöskään oteta riittävällä tavalla huomioon markkinoilla tarjolla olevia erilaisia luottotuotteita, mikä vaikeuttaisi sen soveltamista käytännössä. Stressitestausta ei ole syytä säännellä pakottavalla lainsäädännöllä.

Hälinen Janne

Suomen Lakimiesliitto - Finlands Juristförbund ry