

Asia: VM119:00/2018

Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien velkaantumista

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset huomiot mietinnöstä

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) kannattaa mietinnön tavoitetta ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista. On todetusti tärkeää, että välineet, joita tämän tavoitteen saavuttamiseen käytetään kattavat mahdollisimman hyvin erilaiset velkaantumisen tavat. Tärkeää on myös, että keinoja kehitetään kokonaisuutena niin, ettei niitä voi kiertää korvaamalla esimerkiksi asuntolainaa kulutusluotolla. Lisäksi on ehdottoman tärkeää, että välineistä on mahdollista yksittäistapauksissa joustaa.

Isännöintiliitto yhtyy kuitenkin Finanssiala ry:n käsitykseen siitä, että varsinainen riski ei ole asuntolainoitus vaan erilaiset vakuudettomat kulutusluotot ja pienlainat ("pikavipit"), sekä ylisuuret taloyhtiölainat. Mietinnön toimet kuitenkin kohdistuvat pitkälti asuntoluottoihin ja asuntomarkkinoihin, jossa suuresta lainavolyymista huolimatta on vähemmän ongelmia kuin vakuudettomien kulutusluottojen ja pienlainojen saralla.

Huomiot keskeisistä ehdotuksista

1. Ehdotus enimmäisvelkasuhteesta

Käsityksemme mukaan, mikäli asuntoluototuksen kiristämiseksi on tarvetta, enimmäisvelkasuhteen ehdottaminen makrovakauskeinoksi on tällä hetkellä paremmin toteutettavissa oleva keino verrattuna mietinnössä pohdittuun enimmäisvelanhoitorasitteeseen. Tämä siksi, että enimmäisvelkasuhteen laskennassa tarvitaan tieto vain kotitalouden veloista ja tuloista, kun taas kotitalouksien velanhoitorasitetta laskettaessa tieto tarvittaisiin myös ainakin kaikkien yksittäisten velkojen koroista ja maturiteeteista.

Ehdotuksen mukaan luotonmyöntäjät eivät jatkossa saisi myöntää kuluttajansuojalain 7 ja 7 a luvun soveltamisalaan kuuluvaa kuluttajaluottoa kuin enintään siihen määrään asti, että asiakkaalle aikaisemmin myönnettyjen luottojen, mahdollisten taloyhtiölainaosuuksien ja uuden luoton kokonaismäärä suhteessa vuosituloihin on enintään 450 prosenttia. Enimmäisvelkasuhdetta laskettaessa asiakkaalle aikaisemmin myönnettyinä luottoina otetaan huomioon kaikki asiakkaan luotot sekä asiakkaan asunto-omaisuuden osalle tuleva osuus asuntoyhteisön veloista. Vuosituloina otetaan huomioon asiakkaan viimeksi päättyneen kalenterivuoden aikana saamat ansiotulot, etuudet sekä pysyvät ja säännölliset pääomatulot bruttomääräisinä.

Isännöintiliitto pitää sinänsä järkevänä, että luottoa myöntäessä otetaan huomioon kattavasti kotitalouden kokonaisvelat suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Enimmäisvelkasuhteen rajan asettaminen 450 prosenttiin tarkoittaisi kuitenkin mietintöön sisältyvän vaikutusarvion mukaan luotonannon kiristymistä. Tämä tarkoittaisi kielteisiä vaikutuksia asuntoluototukseen, mikä ei ole kannatettavaa. Mikäli vaikutukset halutaan pitää nykytilaan nähden neutraalina, tulisi suunniteltua rajaa nostaa korkeammalle.

Tiukka enimmäisvelkasuhteen asettaminen tarkoittaisi käytännössä myös luotonhakijan asettamista eriarvoiseen asemaan riippuen siitä, mistä asunto on tarkoitus hankkia. Rajoite olisi siis tiukempi pääkaupunkiseudulla kuin muualla Suomessa, sillä pääkaupunkiseudulla velkasuhteet ovat asuntojen hintatason vuoksi korkeampia kuin muualla maassa.

Ehdotukseen sisältyy poikkeusmahdollisuus, jonka mukaan luotonantaja voisi poiketa vaatimuksesta 15 prosentissa luotonannon volyymin kunkin neljännesvuosijakson aikana. Mainittu prosenttiosuus laskettaisiin luotonannon kokonaismäärästä kyseisellä jaksolla. Tämä mahdollistaa ottaa huomioon yksittäisen luottoasiakkaan yksilöllisen tilanteen sekä esimerkiksi muun varallisuuden määrä. Poikkeusmahdollisuus on mielestämme tärkeä. On kuitenkin huomionarvoista pohtia, onko kvartaalinen tarkastelujakso toimiva. Lisäksi kysymykseksi nousee se, onko 15 prosentin joustovara riittävä, esimerkiksi takaamaan sen, että asuntoluototuksessa voidaan ottaa huomioon muun muassa ensiasunnon ostajat, opiskelijan ”tulevaisuuden näkymät” ja mahdolliset työllistymisen jälkeiset tulot tai ensimmäisen sijoitusasuntonsa ostaneen asuntosijoittajan asunnosta tulevat vuokratulot.

Mietinnön mukaan velkatietojen kokoamisessa ennen positiivisen luottotietojärjestelmän käyttöönottoa on tukeuduttava luotontarjoajan omiin ja sen käytössä oleviin järjestelmiin sekä velallisen itse ilmoittamiin tietoihin. Ehdotuksen myötä isännöitsijäntodistuksen merkitys tiedonlähteenä korostuu. Isännöitsijäntodistuksella annetaan tietoja muun muassa asunto-osaketta koskevista lainaosuuksista, jotka mietinnön ehdotuksen mukaan on jatkossa otettava huomioon, kun arvioidaan yksittäisen henkilön enimmäisvelkasuhdetta. Olisi myös syytä pohtia sitä, tulisiko isännöitsijäntodistuksessa ilmoittaa taloyhtiössä ennakoon säästetty summa ja sitä tulisiko tämä summa ottaa huomioon enimmäisvelkasuhdetta laskettaessa kokonaislainamäärää vähentävänä eränä.

Kuten edellä on todettu käsityksemme mukaan suurimmat velkaantumisen riskit eivät suuresta volyymistä huolimatta liity asuntolainoitukseen vaan erilaisiin vakuudettomiin kulutusluottoihin ja pienlainoihin ("pikavipit"). Isännöintiliitto ehdottaa selvitettäväksi, tulisiko kuluttajasuojalain 7 luvun mukaisille, ei asuntoluottoon tai asuntovakuudelliseen kuluttajaluottoon liittyville kuluttajaluotoille asettaa oma enimmäisvelkasuhde. Usein velkaantumisen ongelmat ja riskit muodostuvat tilanteissa, joissa useita tämänkaltaisia pienlainoja ja kulutusluottoja kasaantuu samalle henkilölle. Suuria ongelmia aiheutuu silloin, jos näitä kyseisiä luottoja myönnetään myös sellaisissa tilanteissa, joissa on ilmeistä annettujen tietojen perusteella, ettei luottoa voida maksaa takaisin. Käsityksemme mukaan mietintöä tulisi kehittää eteenpäin siihen suuntaan, että ratkaisuja etsittäisiin näihin tilanteisiin, eikä niinkään asuntoluototukseen, jossa samankaltaisia ongelmia ei ole niinkään havaittavissa.

2. Asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika

Mietinnössä ehdotetaan asuntoluotoille enimmäistakaisinmaksuaikaa siten, että kuluttajasuojalain 7 a luvun mukaisen asunto-omaisuuteen liittyvän kuluttajaluoton takaisinmaksuaika (enimmäistakaisinmaksuaika) olisi luottoa myönnettäessä enintään 25 vuotta luoton nostamisesta lukien. Laina-aikana on kuitenkin mahdollisuus sopia tästä huolimatta hyvän luotonantotavan (KSL 7:13) mukaisista tarpeellisista maksujärjestelyistä, kuten lyhennysvapaista. Luotonantaja saisi 10 prosentin osuudessa luotonannon volyymistä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Mainittu prosenttiosuus laskettaisiin luotonannon kokonaismäärästä kyseisellä vuosineljänneksellä. Ehdotus jättää epäselväksi sen, miten mahdollinen lyhennysvapaa vaikuttaa ehdotettuun enimmäistakaisinmaksu aikaan. Eli mikäli henkilö haluaa varata itselleen mahdollisuuden lyhennysvapaan pitämiseen pitääkö hänen varautua tähän ottamalla lähtökohtaisesti alle 25 vuoden laina vai nouseeko loppu laina-ajan lyhennyserä lyhennysvapaan jälkeen? Olisiko tällainen jäljellä olevien lyhennyserien kasvattaminen lyhennysvapaiden myötä sallittua vai asetetun makrovakausvälineen kiertämistä (ks. 5.2.6 balloon-ilmio) vai onko mahdollisten lyhennysvapaiden myöntämisen sisällyttävä luotonantajan 10 prosentin poikkeamismahdollisuuteen, jolloin laina-aikaa pidennettäisiin lyhennysvapaiden verran?

3. Maksukyvyttömyysriskit sekä luottokelpoisuusarvioinnissa käytettävät oletukset

Mietinnön mukaan maksukyvyttömyysriskien hallintaa koskevan sääntelyn täsmentäminen on tärkeää erityisesti kuluttajaluotonannon luotonmyöntöperiaatteiden ja luotonantotapojen täsmentämiseksi sekä asiakkaansuojan parantamiseksi. Ilmeisesti nykyisellä sääntelyllä ei voida riittävästi vaikuttaa siihen, millaisin menetelmin ja järjestelmin luottoja myöntävät yritykset arvioivat maksukyvyttömyysriskejä ja niiden todennäköisyyttä, koska luottomarkkinoilla on havaittu käytäntöjä, joissa luotonmyöntäjät eivät noudata terveitä luotonmyöntökriteerejä myöntäessään luottoja asiakkaille, joiden kohdalla voi olla ilmeistä, ettei luottoa voida maksaa takaisin annettujen tietojen perusteella.

Mietinnössä ehdotetun säännöksen mukaan luotonantaja ei saisi myöntää luottoa luotonhakijalle, jonka maksukyvyttömyystodennäköisyys on kohtuuttoman suuri. Lisäksi ehdotuksen mukaan sovellettavaksi tulisivat erityiset oletukset, joita luottokelpoisuuden arvioinnissa tulisi noudattaa. Näistä ehdotetaan säädettäväksi oikeusministeriön asetuksella.

Mielestämme on hyvä, että nyt ehdotettu maksukyvyttömyysriskien hallintaa koskeva säännös ei poistaisi miltään osin kuluttajansuojalain mukaista luottokelpoisuusarviointia koskevia vaatimuksia vaan olisi niitä täydentävä luotonmyöntöprosesseja ja -järjestelmiä koskeva vaatimus.

Käsityksemme mukaan keinot, joilla päästäisiin parhaiten puuttumaan velkaantumisen ongelmiin ovat asiakassuojan parantaminen ja terveiden luotonmyöntökriteerien vahvistaminen erityisesti kulutusluottojen ja pienlainojen myöntämisessä. Todetusti ongelmat velkaantumisessa ovat vakuudettomien pienlainojen myöntöprosesseissa silloin, silloin kun laina myönnetään, vaikka olisi ilmeistä, ettei luottoa voida maksaa takaisin. Yleisen käsityksen mukaan Suomessa asuntolainaa maksetaan hyvinkin tunnollisesti, joka on myös asumisen turvaamiseksi järkevä ensisijainen varojen kohdennus silloin kun talous on tiukalla.

4. Enimmäisluottosuhteen uudelleen määrittely

Työryhmän saamien selvitysten perusteella voidaan katsoa, että voimassa oleva enimmäisluototussuhde on toiminut sen voimassaoloaikana vallinneissa olosuhteissa odotetulla tavalla ja tavoitteensa mukaisesti. Huomioiden muut ehdotettavat toimet kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi työryhmä ei ehdottanut enimmäisluototussuhdetta koskevaan säännökseen muutoksia.

Työryhmä kuitenkin katsoi, että luototussuhdetta koskeva sääntely on tarpeen laajentaa koskemaan luottolaitosten ohella myös muita luotonmyöntäjiä, jotka kuuluvat eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain soveltamisalaan. Muista Euroopan unionin jäsenvaltioista saatujen tietojen valossa on mahdollista, että asuntoluottojen myöntämistä voivat tulevaisuudessa alkaa harjoittaa muut toimijat kuin luottolaitokset myös Suomen asuntolainamarkkinoilla.

Tämä on käsityksemme mukaan tulevaisuutta ajatellen kannatettava laajennus.

5. Taloyhtiölainojen rajoitteet uudisrakentamisessa

Työryhmä ehdotti, että uudisrakentamista varten asuntoyhteisöille myönnettäville lainoille säädettäisiin erityinen enimmäisluotto-osuus, jonka suuruus olisi 60 prosenttia myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Isännöintiliitto yhtyy mietinnön näkemykseen siitä, että rajoite on tarpeen uudisasuntorakentamisessa ilmenneiden luototuskäytänteiden rajoittamiseksi ja taloyhtiölainojen liiallisen kasvun ehkäisemiseksi. On hyvä, että rajoituksella puututtaisiin tähän yksilöiden perinteisistä asuntolainoista poikkeavaan tapaan velkaantua. Rajoitus on kannatettava myös juuri siksi, että rajoittaessaan taloyhtiölainan kokonaismäärää sääntely pienentäisi kunkin osakkaan osalta sen velkaosuuden määrää, joka voisi maksukyvyttömyystilanteissa siirtyä muiden osakkaiden vastuulle, mikäli maksukyvyttömän osakkaan osakkeita ei realisoida tai saada hallintaanoton kautta kannattavasti yhtiön toimesta vuokrattua.

Isännöintiliitto korostaa, että on hyvin vaarallista, jos kaikki matalalla myyntihinnalla asunnon ostaneet, eivät tiedosta suurta taloyhtiölainaosuutta ja sitä, että se aktivoituu maksettavaksi ennen pitkää rahoitusvastikkeiden muodossa hyvinkin merkittävänä kuukausierinä. Ammattitaitoisella isännöinnillä on iso merkitys asunto-osakeyhtiön kokonaisvaltaisessa talouden hoidossa. Isännöinnillä on tärkeä rooli taloyhtiön maksukyvyyn seuraamisessa sekä taloyhtiön lainoja ja osakkaiden lainaosuuksia koskevien tietojen tuottajana ja ylläpitäjänä. Isännöinnin rooli korostuu asunto-osakeyhtiön talouden seurannassa erityisesti tilanteissa, joissa taloyhtiölaina on suuri. Tällöin myös kuukausittaisen rahoitusvastikkeen määrä on huomattava, jolloin vastikevalvonta ja aikainen sekä tehokas puuttuminen maksuhäiriöihin on ehdottoman tärkeää koko yhtiön talouden ja kaikkien osakkaiden vastuiden kannalta että myös yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta. Suurten yhtiölainaosuuksien osalta voisi tulla harkittavaksi myös nopeutettu hallintaanotto-prosessi (vrt. vuokrasuhteen purkaminen ilman varoitusta silloin, kun vuokria on tietty määrä maksamatta), koska hallintaanotto-prosessi kestää käytännössä tällä hetkellä vähintään puoli vuotta rästien synnystä siihen, kun asunto on tyhjä ja hallintaanoton kautta vuokrattavissa.

Isännöintiliitto pitää ehdottoman tärkeänä, että säännöstä ei uloteta koskemaan korjausrakentamista. Korjausrakentamista varten otettuihin taloyhtiölainoihin liittyy huomattavia rakennuskannan ylläpitoon liittyviä etuja, ja lainansaaminen voi jo nykyiselläänkin olla alueellisesti liian haastavaa. Haasteita on ilmennyt myös kasvukeskuksissa, etenkin silloin, jos korjauksia on järjestelmällisesti jätetty aiempien osakkaiden toimesta tekemättä ja ne kasaantuvat nykyisille osakkaille.

Isännöintiliitto pitäisi tärkeänä, että myyjän (rakennuttajan) tiedonantovelvollisuutta suurista asumiskustannuksista (suuret tulevat pääomavastikkeet ja keskeiset lainaehdot) korostettaisiin. Uuden yhtiön lainan neuvottelee rakennuttaja, joka ei vastaa lainan takaisinmaksusta, joten intressiä sopia taloyhtiön kannalta edullisista lainaehdoista tulisi lisätä. Huoneistokohtainen yhtiölainaosuus rinnastuu pitkälti henkilökohtaiseen asuntolainaan, mikä vielä entisestään korostuu tämän selvityksen sisältämien ehdotusten myötä (vrt. pankin korostunut tiedonantovelvollisuus asuntolainavelallisuudelle). Katsommekin, että kotitalouksien tiedonsaantia suurista taloyhtiölainoista tulisi parantaa. Keino myyjän tiedonantovelvollisuuden kiristämisen lisäksi voisi olla myös

mietinnössäkin esiin nostettu ajatus taloyhtiölainoja koskevien tietojen standardoinnista, joka kohdistuisi erityisesti uudiskohteiden markkinoinnissa esitettäviin tietoihin (kohta 5.4.6).

Ehdotuksen mukaan luottosopimus ei saisi sisältää sopimusehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei säännöllisesti lyhennetä viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakennus on otettu käyttöön ja huoneistot luovutettu ostajilleen. Rajoite koskisi myös muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta. Isännöintiliitto kannattaa ehdotusta, koska se selkeyttää vastikeperintää taloyhtiössä ja tukee tavoitetta, joka sisältyy esittämäämme ajatukseen myyjän tiedonantovelvollisuuden korostamisesta.

Ehdotuksen mukaan asuntoyhteisöjen luottosopimukset eivät myöskään saisi sisältää ehtoja, joiden perusteella luoton takaisinmaksuaika muodostuu pidemmäksi kuin 25 vuotta luoton nostamispäivästä lukien. Isännöintiliitto on samaa mieltä ehdotuksen kanssa siitä, että sääntelyn kiertämisen ehkäisemiseksi on tarpeen asettaa taloyhtiölainojen ja asuntolainojen maturiteettirajoitteet samanmittaisiksi.

Eesityksen mukaan luotonantaja voi 10 prosentin osuudessa luottosopimuksista kullakin vuosineljänneksellä poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Mainittu prosenttiosuus lasketaan luotonannon kokonaismäärästä kyseisellä vuosineljänneksellä. Isännöintiliitto pitää tarpeellisenä mahdollistaa luotonantajalle kohtuullinen poikkeamismahdollisuus.

6. Mietinnön ehdotus koskien Finanssivalvonnan valvontavastuiden laajentamista

Työryhmä katsoi, että viranomaisten toimivaltuuksien ja tehtävien jaon selkeyttämiseksi on perusteltua, että luotonantaja- ja vertaislainanvälittäjärekisteriin merkittyjen toimijoiden ylläpito- ja valvontavastuun siirretään kokonaisuudessaan Etelä-Suomen aluehallintovirastolta Finanssivalvonnalle. Luotonantajalakiin sisältyvä elinkeino-oikeudellinen valvonta siirtyisi Finanssivalvonnalle ja Finanssivalvonnan tehtävät muiden luotonantajien valvonnassa kasvaisivat. Isännöintiliitto kannattaa tätä viranomaisten toimivaltuuksien ja tehtävien jaon selkeyttämistä.

1. Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

-

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

-

Lauhia Jenni

Isännöintiiliitto ry - Jaana Sallmén ja Reetta Yrttimaa