

Asia: VN/13727/2025

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

1. Huomionne enimmäisluototussuhdetta koskevasta ehdotuksesta

Enimmäisluototussuhdetta koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että Fiva voisi nostaa rajoitteen 95 % kaikkien luotonottajien osalta. Enimmäisluototussuhteen lakisääteinen perustaso säilyisi siten 90 % tasolla. Ehdotus antaisi näin Fivalle uuden konkreettisen, mutta tarkkarajaisen mahdollisuuden reagoida asuntomarkkinoiden suhdanteisiin.

EK pitää esitystä oikeansuuntaisena ja sinänsä perusteltuna. Se lisäisi reagointimahdollisuuksia erilaisissa suhdanteissa ja etenkin vakavissa asuntokaupan häiriötilanteissa. Enimmäisluototussuhteen nostaminen edellyttäisi kuitenkin esityksen mukaan Fivan päätöstä.

EK pitäisi perusteltuna, jos esityksen jatkovalmistelussa tarkennettaisiin Fivalle esitettävän päätäntä- ja tulkintavallan käyttämistä. Tämä lisäisi ennakoitavuutta, jota asuntokauppa tyypillisesti tarvitsee toimiakseen normaalilla tavalla.

Ensiasunnon ostajat ja ASP-lainanottajat

Lisäksi EK katsoo, että muita kuin ensiasunnon ostajia koskevan lainakaton perustason tulisi olla sama ensiasunnon ostajien kanssa eli 95 % vakuuksien arvosta.

Huomionarvoista on myös se, että esityskokonaisuudessa ei olla esittämässä muutoksia ASP-lainanottajien asemaan. EK esittää harkittavaksi, että myös ASP-lainanottajien enimmäisluototussuhdetta nostettaisiin.

2. Huomionne asuntolainojen enimmäispituutta koskevasta ehdotuksesta

Asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa pidennettäisiin HE-luonnoksessa nykyisestä 30 vuodesta 35 vuoteen.

EK kannattaa ehdotusta. Se lisäisi kotitalouksien mahdollisuuksia mm. varautua nykyistä paremmin asunto-omaisuuden peruskorjauksiin sekä säästää ja sijoittaa muuallekin kuin asunto-omaisuuteen, jolloin kotitalouksien varallisuus olisi paremmin hajautettua kuin nykyisin. Vaikka ehdotus sinänsä saattaa lisätä kotitalouksien velkaantuneisuutta, EK huomauttaa, että luotonantaja on jatkossakin velvollinen stressitestaamaan lainanhakijan lainanhoitokykyä Fivan ohjeiden mukaisesti.

3. Huomionne taloyhtiölainoja koskevasta ehdotuksesta

HE-luonnoksen myötä mahdollistettaisiin enimmäisluotto-osuuden asettaminen 60–70 % välille, 1–2 vuotta kestävä lyhennysvapaa ensimmäisten 5 vuoden aikana uudiskohteen käyttöönotosta sekä enimmäislaina-ajan asettaminen 30–35 vuoden välille. Tavoitteena on edistää uusien rakennushankkeiden aloituksia etenkin matalasuhdanteissa.

EK kannattaa näitä perusteltuja joustavoittamistavoitteita. Ne antavat poliittisille päättäjille mahdollisuuden reagoida talous- ja asuntomarkkinatilanteen heikentymiseen sääntelyn määräaikaaisilla muutoksilla. EK:n näkemyksen mukaan olisi kuitenkin parempi poistaa tämä poliittiseen päätöksentekoon liittyvä epävarmuus ja kirjata suoraan lakiin ehdotetut pidennykset. Tämä edesauttaisi esityksen tavoitteiden toteutumista myös käytännössä.

4. Huomionne EU:n vertailuarvoasetusta koskevasta ehdotuksesta

-

5. Halutessanne voitte jättää tähän muita huomioita

EK kannattaa esityksen tavoitteita. Kysymyksessä on kotimaisen sääntelyn korjaaminen, joka ei perustu suoraan EU-sääntelyyn. Olisi syytä varmistaa, että esityskokonaisuuden tavoitteiden toteutumista ei toisaalta estetä tai haitata esim. nostamalla asuntoluotonantajien pääoma- tai muita sääntelyvaatimuksia toisaalla.

Ottaen huomioon Suomen asuntokaupan tämänhetkinen huomattavan heikko tilanne, joka on kestänyt jo useamman vuoden, EK kiirehtii HE-luonnoksen jatkovalmistelua, hyväksymistä ja esitettyjen lainmuutosten voimaan saattamista.

Suominen Santeri
Elinkeinoelämän keskusliitto EK - Yrityslainsäädäntö