

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**

Esityksen mukaan enimmäisluototussuhteen lakisääteinen 90 prosentin perustaso säilyisi, mutta Finanssivalvonnalle annettaisiin laajempi mahdollisuus reagoida muuttuviin tilanteisiin. Se voisi nykyisenkaltaisessa asuntomarkkinoiden matalasuhdanteessa nostaa enimmäisluototussuhdetta 95 prosenttiin kaikkien luotonottajien osalta. Tarkoituksena on sekä helpottaa kotitalouksien lainan saamista etenkin asunnonvaihtotilanteissa että mahdollistaa kertyneiden säästöjen käyttäminen muuhun tarkoitukseen.

Takuusäätiö painottaa luotonantajien velvollisuutta tarkistaa huolella luotonhakijan maksukyky. Samalla pitää varmistua luotonhakijan ymmärrys sitoumuksen velvoitteista. Pienempi omarahoitusosuus mahdollistaisi suuremmat asuntolainat. Koska asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat pitkiä, sen aikana monenlaiset muutokset niin velallisen yksityistaloudessa kuin ympäröivässä maailmassa ja taloustilanteessa ovat mahdollisia. Osalle velallisista pienempi omarahoitusosuus ja mahdollisuus isompaan asuntolainaan eivät ole oman talouden kestävyysnäkökulmasta optimaalinen ratkaisu.

#### **2. Huomionne asuntolainojen enimmäispituutta koskevasta ehdotuksesta**

Esityksen toinen muutos koskee asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa. Se pidennettäisiin 30 vuodesta 35 vuoteen. Pidennyksen ajatuksena on, että se tarkoittaisi monelle lainanottajalle pienempää maksuerää tai mahdollisuutta ottaa suurempi laina. Tässäkin kohtaa perusteena on kotitalouksien varojen vapautuminen muuhun käyttöön, kuten säästämiseen ja sijoittamiseen.

Suurempi laina, pienempi kuukausierä ja pitempi takaisinmaksuaika tarkoittavat kaikki suurempia kokonaiskustannuksia. Takuusäätiön asiakaskokemuksen mukaan pienempi kuukausierä ja pitempi maksuaika houkuttelevat, koska silloin jää kuukausittain enemmän käyttövaraa. Osalla se menee

suoraan kulutukseen, osa saa säästöön. Aikaa myöden moni on havahtunut siihen, ettei lainan pääoma pitkissä laina-ajoissa maksamisen alkuvuosina juurikaan lyhene. Maksukykyä heikentävät muutokset elämässä tai yleisten elinkustannusten nousu vaikeuttavat myös lainan maksamista. Tämänhetkinen asuntomarkkinoiden tilanne todistaa, ettei kaikkien käytettävissä ole ns. helppoa ratkaisua eli asunnon myyminen siten, ettei siitä jää jäännöslainaa. Asunnon realisointiin vaikuttaa sen sijaintipaikkakunnan asunto- ja työmarkkinatilanne.

### **3. Huomionne taloyhtiölainoja koskevasta ehdotuksesta**

Kolmantena muutosesityksenä on taloyhtiölainoihin lisättävät joustomahdollisuudet, joista säädettäisiin uudella valtioneuvoston asetuksella eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista. Sen mukaan taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuus asettuisi 60–70 prosentin välille, ensimmäisten viiden vuoden aikana uudiskohteen käyttöönotosta siihen voisi saada 1–2 vuoden lyhennysvapaa sekä enimmäislaina-aika olisi 30–35 vuotta. Tavoitteena on helpottaa uudisrakentamista suhdannetilanteen mukaan.

Tämänkin muutoksen osalta Takuusäätiö kiinnittää huomiota siihen, mitä joustot tarkoittavat asuntovelallisen näkökulmasta. Suurempi taloyhtiölaina, ellei sitä maksa kerralla pois, kasvattaa kuukausittaisia asumiskustannuksia. Mitä suuremmasta asuntokohtaisesta lainasta on kysymys, sitä suuremmaksi asumiskulu kasvaa. Alkuun saatavilla olevaa joustoa lainanlyhennyksin alkamisajankohtaan ehdotetaan pidennettäväksi maltillisesti. Oli käytettävä lyhennysvapaa alussa vuoden tai kaksi, on asunnonostajalle selkeästi kerrottava, miten asumiskustannukset muuttuvat, kun taloyhtiölaina tulee maksettavaksi asumiskuluissa. Asumiskulut ovat ihmisten suurin yksittäinen säännöllinen menoerä, joka on otettava huomioon omaa taloutta suunniteltaessa.

### **4. Huomionne EU:n vertailuarvoasetusta koskevasta ehdotuksesta**

-

### **5. Halutessanne voitte jättää tähän muita huomioita**

Nyt voimassa olevaan lainsäädäntöön tehdyt asuntoluottojen määrää ja pituutta sekä taloyhtiölainoja koskevat muutokset on tehty ajassa, jolloin suurimpana huolena oli suomalaisten kuluttajien velkaantuminen yli oman maksukykynsä. Sen jälkeen Suomen ja maailman taloutta ovat ravistelleet ennalta arvaamattomat tilanteet kuten covid-pandemia ja Ukrainan sota. Näillä on ollut vaikutusta kansalaisten toimeentuloon ja mahdollisuuteen kuluttaa ja erityisesti tehdä isompia taloudellisia päätöksiä, minkä seurauksena asuntomarkkinat ja rakentaminen ovat hyytyneet. Lainsäädännön toimivuutta ajassa on tarpeen seurata ja tarvittaessa reagoitava joko lainsäädäntöön tehtävillä muutoksilla tai siihen lisättävillä joustomekanismeilla.

Takuusäätiö ymmärtää, että nykyinen taloudellinen tilanne vaatii toimenpiteitä asuntomarkkinoiden elvyttämiseksi. Nyt esitetyissä muutoksissa on yhteistä se, että ne kaikki parhaassa tapauksessa kannustavat kansalaisia ostamaan tai vaihtamaan asuntoa, lisäävät asuntosijoittamista ja sitä kautta myös elvyttävät rakennusteollisuutta ja helpottavat alan työllisyytilannetta. Mutta muutokset

voivat vaikuttaa myös negatiivisesti asuntovelalliselle koituviin lainan kokonaiskustannuksiin ja haastaa hänen maksukykyään ja toimeentuloaan.

Asuntomarkkinoiden elvyttämiseen tarkoitetut toimenpiteet sopivat kuluttajille, joiden talous on vakaalla pohjalla ja päätöksenteko rationaalista. On hyvin tavallista, että kun määritellään minimejä tai annetaan joustomahdollisuuksia, niistä muodostuu uusi normaali. Takuusäätiö pitää erittäin tärkeänä, että mahdolliset haasteet ja sudenkuopat osataan ennakoida ja lainapäätösten taustalla säilyy hyvin harkittu maksukyvyn arviointi. Mahdollisimman hyvin olisi osattava välttää ne tilanteet, joissa asuntovelallinen joutuu kohtuuttomiin talousvaikeuksiin itselle tapahtuvien ennakoimattomien muutosten myötä. Myös ymmärrys omasta taloudellisesta tilanteesta pitää olla realistinen eikä perustua liian positiivisiin odotuksiin. Asuntolainoja myöntävien luotonantajien on oltava joustavia asiakkaidensa väliaikaisten tai pysyvämpien maksuvaikeuksien aikana. Näin erityisesti, jos asunnon myynti paikkakunnalla on haastavaa. Jos asunnosta jää jäännöslainaa ja velallisen taloutta rasittaa muukin velkatilanne, myös pääsyä yksityishenkilön velkajärjestelyyn on helpotettava taloudellisen tasapainon saavuttamiseksi kohtuullisessa ajassa.

Backman-Grönqvist Minna  
Takuusäätiö sr.