

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

Yleisesti esityksestä

Valtiovarainministeriön laatimassa hallituksen esityksessä ehdotetaan muutettavaksi lainsäädäntöä, jota uudistettiin viimeksi kesällä 2023 voimaantulleella lakiesityksellä koskien kotitalouksien velkaantumisen rajoittamista. Nyt lausunnolla olevassa esityksessä ehdotetaan tämän sääntelyn osittaista lieventämistä ja siten kotitalouksien velkaantumista rajoittavan lainsäädännön vapauttamista.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) pitää tärkeänä, että nyt esitetyissä ehdotuksissa on lähtökohtaisesti kyse nimenomaan mahdollisuudesta sääntelyn joustavoittamiseen eikä lakia ehdoteta suoraan kevennettäväksi nykytilanteesta. Esityksellä tavoitellaan asuntomarkkinoiden toimivuuden parantamista, kotitalouksien säästämis- ja sijoittamisedellytysten vahvistamista sekä työvoiman liikkuvuuden helpottamista. KKV katsoo, että ehdotetut muutokset eivät ole linjassa kirjattujen tavoitteiden toteutumisen kanssa.

KKV tunnistaa hallituksen esityksessä kuvatun tilanteen asuntomarkkinoiden haasteista nykyisessä taloudellisessa tilanteessa. Kuten esityksen vaikutustenarvioinnissa on todettu, ehdotettujen muutosten vaikutukset ovat kuitenkin todennäköisesti maltillisia ja riippuvaisia yleisestä talouden tilanteesta sekä korkokehityksestä. KKV katsoo, että esityksessä ehdotetut toimenpiteet eivät ole tasapainossa tavoitteiden saavuttamiseksi kuvattujen mahdollisten vaikutusten sekä kotitalouksien velkaantumista todennäköisesti lisäävien vaikutusten kanssa.

KKV kiinnittääkin huomiota nykyisen lainsäädännön esitöissä (HE 101/2022 vp) kattavasti avattuihin perusteluihin tarpeesta kotitalouksien velkaantumista rajoittavalle lainsäädännölle ja kyseisen hallituksen esityksen vaikutustenarvioinnista todettuun. KKV viittaa lisäksi tällöin antamiinsa lausuntoihin valtiovarainministeriölle sekä talousvaliokunnalle.

Vuoden 2022 hallituksen esityksen mukaan tällöin ehdotetut eli nykytilan mukaiset säännökset ehkäisisivät kotitalouksien asuntoluottojen maksuaikojen pidentymistä, hillitsivät liiallista luotonantoa erityisesti taloyhtiöille ja edistäisivät asiakkaansuojaa. Esityksen mukaan kotitalouksien velkaantuminen on noussut finanssikriisin jälkisenä aikana yhdeksi Suomen taloutta keskipitkällä aikavälillä uhkaavista rahoitusvakauden riskeistä. Valtiovarainministeriön nyt esittämässä ehdotuksessa on huomioitu, että suomalaisten kotitalouksien velkaantuminen on lievästä taittumisesta huolimatta edelleen historiallisesti korkealla tasolla eikä vuoden 2022 ehdotuksessa esitetty kuvaus siten liene menettänyt merkitystään.

Asuntorahoitukseen ehdotettavien muutosten todetaan esityksessä tarjoavan lisää joustoa erilaisiin elämäntilanteisiin. KKV kiinnittää huomiota siihen, että luoton myöntämisen tulee aina perustua huolelliseen luottokelpoisuuden arviointiin, jonka lähtökohtana on kuluttajan tosiasiallinen maksukyky. Lisäksi jo nykyisessä lainsäädännössä edellytetään luotonantajilta kuluttajien luottosuhteen aikana tapahtuvien muutosten huomioon ottamista suhtautumalla vastuullisesti luotonantoon sekä tarjoamalla kuluttajalle kohtuullisia maksujärjestelyjä luoton takaisinmaksun edistämiseksi (KSL 7:13 §). Kotitalouksien muuttuvien elämäntilanteiden kannalta merkityksellisempänä voidaan siten pitää lyhennysvapaiden ja muiden joustotoimenpiteiden toteutumista luottosuhteen aikana kuin ennen luottosuhteen solmimista tehtäviä sopeutuksia.

Enimmäisluototussuhdetta koskevasta ehdotuksesta

KKV kiinnittää huomiota vuoden 2022 hallituksen esitykseen, jonka mukaan enimmäisluototussuhteen tavoitteena on kotitalouksien liiallisen velkaantumisen hillitseminen sekä luotonannon kasvun ja asuntojen hintojen nousun toisiaan vahvistavan kierteen vaimentaminen.

KKV pitää tärkeänä, että esitetyllä ehdotuksella ei koroteta laissa määriteltävää enimmäisluototussuhdetta, vaan säädetään mahdollisuudesta liikkumavaran käyttämiseen.

2. Huomionne asuntolainojen enimmäispituutta koskevasta ehdotuksesta

KKV kiinnittää huomiota vuoden 2022 esitykseen, jonka mukaan pidempi laina-aika kasvattaa luoton kokonaisvelkaantuneisuutta ja koko laina-ajan korkomenoja sekä kasvattaa vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiä huomioiden pidentyvän ajan altistua korkojen nousun riskille.

Myös nykyisessä esityksessä on kuvattu takaisinmaksuajan pidentämisen mahdollisia vaikutuksia, joihin voi lisäksi kuulua myös asuntojen hintojen nousu, mikäli kuluttajat hankkivat pidemmän takaisinmaksuajan mahdollistamana aiempaa kalliimpia asuntoja.

KKV suhtautuu varauksella asuntolainojen takaisinmaksuajan enimmäispituutta koskevaan ehdotukseen. KKV katsoo, että luotonantajilla on jo nykyisellään riittävä mahdollisuus tarjota 30 vuotta pidempiä takaisinmaksuaikoja. Huomioiden yli 30 vuotta pitkissä lainoissa ennen vuoden 2023 lakimuutosta tapahtuneen kasvun, KKV:n pitää ehdotuksessakin kuvatulla tavalla todennäköisempänä, että enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen johtaisi kotitalouksien velkaantumisen kasvuun kuin että se edesauttaisi esityksen tavoitteiden toteutumista.

3. Huomionne taloyhtiölainoja koskevasta ehdotuksesta

KKV kiinnittää huomiota vuoden 2022 hallituksen esitykseen, jonka mukaan asuntoyhteisölainojen rajoitteet säädettiin, koska yhtiölainaosuusien kasvu jopa 80 prosenttiin ja lyhennysvapaiden yleistymisen laina-ajan alussa aiheuttivat vaikeuksia kuluttajien velanhoitokyvyn arviointiin.

Vuoden 2022 esityksessä on tuotu esiin olleen epäselvää, missä määrin kaikki kotitaloudet ymmärtävät taloyhtiölainojen kulurakennetta ja velanhoitorasitetta, minkä takia jotkut kotitaloudet voivat hankkia maksukykyynsä nähden liian kalliin asunnon. Kun ostettavaan asuntoon liittyy merkittävä yhtiölainaosuus, kotitalous on altis taloyhtiölainojen riskeille, kuten korkojen nousulle ja rahoitusvastikkeiden merkittäväälle kasvulle lyhennysvapaiden päättymisen jälkeen.

KKV ei kannata ehdotusta mahdollistaa asuntoyhteisölainaa koskevassa luottosopimuksessa lyhennysvapaiden pidentäminen 12 kuukaudesta 24 kuukauteen. KKV katsoo, että nykytilan mukainen 12 kuukauden mittainen lyhennysvapaa on riittävän suuruinen, jotta taloyhtiöt voivat huolehtia maksuvalmiuden turvaamisesta. Jopa kahden vuoden mittainen lyhennysvapaa olisi omiaan entisestään hämärtämään kuluttajan ymmärrystä velanhoitokyvystään.

KKV pitää kuitenkin tärkeänä, että esitetyllä ehdotuksella ei koroteta suoraan laissa määriteltyjä enimmäisrajoja, vaan säädetään erillisestä asetuksesta, jonka puitteissa muutokset voidaan harkinnanvaraisesti tehdä.

4. Huomionne EU:n vertailuarvoasetusta koskevasta ehdotuksesta

-

5. Halutessanne voitte jättää tähän muita huomioita

KKV pitää tarpeellisena, että esityksessä huomioitaisiin myös ehdotettuihin joustavoittamistoimenpiteisiin liittyvä seuranta. Mikäli lainsäädäntöön tehtäisiin ehdotettuja

muutoksia, niiden vaikutuksia asuntomarkkinoihin, hintakehitykseen ja kotitalouksien velkaantumiseen tulisi seurata järjestelmällisesti. Seurannan tulisi keskittyä erityisesti joustojen todellisiin vaikutuksiin ja siihen, osoittavatko seurantaraportit, että kotitalouksien ja rahoitusjärjestelmän riskit ovat pienentyneet. Tarvittaessa tulisi olla valmius palauttaa tiukempi sääntely nopeasti, mikäli riskitasot kasvavat tai tavoitteet eivät toteudu.

Kekkonen Henriikka
Kilpailu- ja kuluttajavirasto