

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö on pyytänyt Valtiokonttorilta lausuntoa hallituksen esitysluonnoksesta. Valtiokonttori esittää lausuntonaan hallituksen esityksestä annettuun luonnokseen seuraavaa.

Valtiokonttori pitää esitysluonnoksen mukaista lakimuutosta tarpeellisenä ja kannatettavana niin asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen, omistusasuntolainojen valtioneuvostolainojen kuin asuntosäästöjärjestelmään kuuluvien lainojen ehtojen parantamiseksi. Valtiokonttori katsoo myös esitysluonnokseen sisältyvän ehdotuksen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 29 a § 2 momentin, vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 20 a § 2 momentin ja vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 8 §:n takausmaksusääntelyn tarkentamisesta erittäin tarpeelliseksi ja tärkeäksi. Esitysluonnoksessa todetun tavoin lainojen monivaiheinen hyväksymismenettely on luonut käytännössä hankalia tulkintatilanteita takausmaksujen määräytymisen osalta.

Esitysluonnoksessa todetaan, että takausmaksu määräytyy lainapäätöksellä hyväksytyn korkotuki- ja takauslainan pääoman mukaisesti eikä takausmaksun määrää enää tarkisteta myöhemmässä tarkistuspäätöksessä. Valtiokonttori toteaa, että vaikka sääntelyn tarkentaminen on tarpeen, se ei esitysluonnokseen kirjatussa muodossaan vastaa käytännön soveltamistilanteisiin riittävällä tavalla. Valtiokonttorin näkökulmasta sellainen sääntelyratkaisu, joka ei ota huomioon sitä, mihin suuntaan lainan määrää tarkistetaan, ei ole toimiva.

Jos lainan määrää tarkistetaan alaspäin, ei takausmaksua pienennetä tai palauteta, joten tältä osin esitysluonnokseen kirjattua voidaan pitää hyväksyttävänä. Sen sijaan, jos lainan määrää kasvatetaan tarkistuspäätöksellä, kyse on sekä Valtiokonttorin että lainanmyöntäjän näkökulmasta uuden lainan myöntämisestä. Valtiokonttorin käsityksenä on, että lainoja myöntävillä tahoilla ei ole

mahdollisuutta korottaa alkuperäisen lainapäätöksen perusteella myöntämäänsä lainaa, vaan tarkastuspäätökseen perustuva lainan korottaminen toteutetaan myöntämällä alkuperäisestä lainasta erillinen ja uusi ns. lisälaina. Lisälainasta raportoidaan lainanmyöntäjän toimesta Valtiokonttorille erillisenä lainana. Myös Valtiokonttori hallinnoi sitä erillisenä lainana. Mikäli lisälainasta ei peritä uutta takausmaksua alkuperäisen takausmaksun lisäksi, johtaa ehdotettu sääntely siihen, että erillisten lainoja osalta ei makseta lainkaan takausmaksua.

Valtiokonttori näkee esitysluonnoksen mukaisessa takausmaksun määräytymistä koskevassa menettelyssä riskin siitä, että takausmaksukertymät jäävät todellisuudessa pienemmiksi, kuin lainsäätäjän tarkoitus on ollut. Tämä voi tapahtua joko tahattomasti, jos hyväksyttyjä lainakustannuksia arvioidaan huolimattomasti liian alhaisiksi lainaa haettaessa tai tarkoituksella niin, että järjestelmää pyritään käyttämään hyväksi täysimääräisen takausmaksun välttelemiseksi. Jos hyväksytyn lainamäärän kasvaminen ei tarkistuspäätöksen myötä johda myös takausmaksun kasvamiseen tai uuden takausmaksun määräämiseen, syntyy tilanne, jossa arvioimalla lainahakemuksella lainan perusteena olevat hyväksyttävät kustannukset pienemmäksi, kuin ne todellisuudessa ovat, voi lainanhakija saada takauksen pienemmällä takausmaksulla, kuin mitä se olisi tilanteessa, jossa kustannukset olisivat realistisesti lasketut. Tällainen mahdollisuus voi kannustaa järjestelmän hyväksikäyttöön.

Menettely, jossa takausmaksua ei palauteta tarkistuspäätöksen myötä lainan perusteena olevien hyväksyttävien kustannusten osoittautuessa pienemmäksi, kuin hakemuksella on alun perin arvioitu, kannustaa lainanhakijoita laskemaan hakemuksen perusteena olevat kustannukset tarkasti. Kustannusten ollessa pienemmät takausmaksu ei silti pienene, vaan määräytyy alkuperäisen päätöksen perusteella. Tältä osin esitysluonnokseen kirjattua voidaan pitää hyväksyttävänä.

Valtiokonttorin näkemyksen mukaan takausmaksun määräytymismenettelyä tulisi näillä perusteilla vielä tarkentaa esitysluonnoksella esitetystä ja ottaa menettelyssä huomioon se, miten lainamäärää tarkistetaan.

Ventovuori Alexandra
Valtiokonttori - Lainat ja takaukset