

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Vakuutusosakeyhtiö Garantia kiittää ympäristöministeriötä mahdollisuudesta lausua asiassa.

Hallituksen esityksen luonnoksen mukaan valtion takaaman asuntolainan enimmäismäärää esitetään korotettavaksi 85 prosentista 90 prosenttiin ja takausaikaa pidennettäväksi 25 vuodesta 40 vuoteen. Esityksen mukaisten toimenpiteiden seurauksena on, että Suomen valtion riskinkantoa lisätään olemassa olevalla kilpaillulla markkinalla, ja lainsäädäntömuutoksella olisi välitön vaikutus yksityisten markkinatoimijoiden asemaan ja markkinatoimijoiden olemassa oleviin sopimuksiin ja niiden volyymiodotuksiin. Garantia vastustaa asuntolainan valtiontakauksen nostoa koskevaa esitystä.

Esityksen tavoitteena on kiihdyttää Suomen asuntomarkkinaa, mutta tosiasiallisesti esityksen mukaisella toimenpiteellä Suomen valtion vastattavaksi siirrettäisiin asuntolainavastuuta yksityiseltä sektorilta julkiselle sektorille ilman perusteltua syytä lisätä valtion vastuuta ja perustetta puuttua kilpailtuun olemassa olevaan markkinaan. Valtion asuntolainatakausten laajentaminen merkitsisi valtion vastuiden kasvattamista tilanteessa, jossa julkisen talouden kestävyyyteen ja EU:n velkasääntöjen noudattamiseen kohdistuu jo ennestään merkittäviä paineita, ja valtion vastuiden lisääminen voisi tulevaisuudessa vaikeuttaa Suomen EU:n julkista taloutta koskevien velka- ja alijäämäsääntöjen noudattamista.

Garantian käsityksen mukaan esitys merkitsee tosiasiallista julkisen vallan vahvistamaa markkinainterventiota tilanteessa, jossa yksityinen markkina toimii ja jossa kuluttajille on saatavilla vaihtoehtoisia, markkinaehtoisesti hinnoiteltuja asuntolainatakaustuotteita. Suomen perustuslain 18 §:ssä turvattu elinkeinovapaus edellyttää, ettei julkinen valta ilman hyväksyttävää ja oikeasuhtaista perustetta heikennä yksityisten elinkeinonharjoittajien mahdollisuuksia toimia markkinoilla. Valtiontakauksen ehtojen muuttaminen ei tällaisessa tilanteessa ainoastaan lisää valtion omaa

takausvastuuta, vaan myös ohjaa kysyntää pois yksityisiltä toimijoilta ja kaventaa niiden mahdollisuuksia harjoittaa elinkeinoa kannattavasti kyseisellä markkinalla. Lisäksi luonnoksessa esitetty valtiontakausten noston voimaantuloaika on markkinatoimijoiden näkökulmasta kohtuuton, eikä se jätä yksityisille toimijoille tosiasiallista mahdollisuutta sopeuttaa liiketoimintaansa olennaisesti muuttuvaan kilpailuasetelmaan.

Hallituksen esitysluonnos tunnistaa, että esitetyllä muutoksella on merkittäviä haitallisia vaikutuksia kilpailtuun asuntolainatakausmarkkinaan:

"Asuntoluottojen tarjoamiseen on olemassa yksityisten vahinkovakuutusyhtiöiden myöntämiä takaustuotteita. Valtiontakaus on osittain päällekkäinen näiden tuotteiden kanssa, joten ehtojen parantaminen voi vähentää yksityisten yritysten myöntämien takaustuotteiden kysyntää. Erityisesti esitys vaikuttaa yritysten myöntämiin takaustuotteisiin, koska se parantaa valtiontakauksen ehtoja juuri sillä markkinasegmentillä, missä on kysyntää takauksille. Ehdotuksella on merkittävä vaikutus takauksia tarjoavien yritysten toimintaan myös siksi, että lainoitusosuuden kasvaessa riskit lisääntyvät ja valtion perimä takausmaksu ei kuitenkaan kasva riskin lisääntyessä." (Hallituksen esityksen luonnos 12.8.2026).

Hallituksen esityksen luonnoksen vaikutusarvioinnin voidaan todeta olevan puutteellinen, eikä esitys noudata valtioneuvoston lainvalmisteluohjeita. Esitysluonnoksessa ei ole perustellusti arvioitu valtiontakauksen laajentamisen vaikutuksia yksityisten takaustuotteiden kysyntään, markkinarakenteeseen, kilpailun toimivuuteen, hinnoitteluun, valtiontalouden riskeihin sekä perusoikeuksien toteutumiseen. Pelkkä yleinen toteamus siitä, että muutos voi vähentää yksityisten takaustuotteiden kysyntää, ei täytä vaikutusarvioinnille asetettavaa laatutasoa tilanteessa, jossa esitys voi olennaisesti muuttaa markkinan kilpailuasetelmaa.

Kilpailuneutraliteetin ydinajatus on, että julkisen ja yksityisen toimijan tulisi kilpailla mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla silloin, kun ne toimivat samalla markkinalla. Esitetty lakimuutos asettaisi valtion asuntolainatakauksen yksityisiä takaustuotteita edullisempaan ja riskinkannon kannalta poikkeukselliseen asemaan: valtio voi kantaa lisääntyvää riskiä ilman markkinaehtoista hinnoittelua, vakavaraisuusvaatimuksia tai samanlaista pääomakustannusta kuin yksityinen toimija. Tämä vääristää kilpailuasetelmaa tavalla, jota esitysluonnoksessa ei ole asianmukaisesti arvioitu. Esitysluonnoksessa nimenomaisesti todetaan, että muutoksella on vaikutusta yksityisten yritysten myöntämien takaustuotteiden kysyntää. Kun tällainen vaikutus tunnistetaan, valmistelussa olisi tullut arvioida, onko julkisen toimijan toiminnan laajentamiselle olemassa hyväksyttävä ja välttämätön yhteiskunnallinen peruste, voidaanko tavoite saavuttaa kilpailua vähemmän rajoittavalla tavalla ja miten estetään se, ettei valtion erityisasema syrjäytä yksityistä tarjontaa markkinoilta.

Hallituksen esitysluonnoksen voidaan arvioida olevan myös vastoin pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman kohdan 6.2 mukaista tavoitetta, jonka mukaan hallituksen tavoitteena on reilun

ja avoimen kilpailun edistäminen. Hallitusohjelman mukaan hallitus luo edellytyksiä kotimarkkinoiden kasvulle sekä suomalaisten hyvinvoinnin ja vapauden lisääntymiselle, ja hyöty paremmin toimivasta kilpailusta tulee erityisesti kuluttajalle, suomalaisille. Yksityisen markkinaosuuden siirtäminen valtiolle on päinvastainen toimenpide hallitusohjelman toteuttamiselle.

Garantian näkemyksen mukaan asuntolainojen valtioneuvoston takauksia koskeva osuus tulee jättää esitetyn lainsäädännön jatkovalmistelun ulkopuolelle. Nykyisessä muodossaan esitys johtaisi siihen, että julkinen toimija vahvistaa asemaansa yksityisten toimijoiden kustannuksella tavalla, joka ei ole kilpailuneutraaliteetin, elinkeinovapauden eikä hyvän lainvalmistelun vaatimusten mukaista.

Kunnioitettavasti,

VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ GARANTIA

Henrik Allonen

Assi Ikonen

Toimitusjohtaja

Johtaja, Lakiasiat

Allonen Henrik
Vakuutusosakeyhtiö Garantia