

Asia: VN/26445/2023

Lausuntopyyntö Kuluttajaluotto- ja rahoituspalvelujen etämyyntityöryhmän mietinnöstä

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

-

2 Kuluttajaluottodirektiivin täytäntöönpano

2.1 Yleiset huomiot

-

2.2 Soveltamisalan laajennus

-

2.3 Luottokelpoisuuden arviointi ja sopimusoikeudelliset seuraamukset

-

2.4 Rekisteröintivelvollisuuden laajennus

-

2.5 Muut huomiot

Suomen Hypoteekkiyhdistys (Hypo) lausuu kunnioittaen seuraavaa:

Nykyisin asuntovakuudelliset kuluttajaluotot ovat KSL 7:17 a 1 – 5 momentin mukaisen kulukattosäätelyn piirissä kuluttajaluottodirektiivin implementoinnin yhteydessä tehdyn kansallisen laajennuksen perusteella. Laajennuksessa ei huomioitu sitä, että asunnon käyttäminen vakuutena kuluttajaluotossa edellyttää eräiden sellaisten maksujen suorittamista, jotka ovat edellytyksenä asunnon käyttämiseen luoton vakuutena.

Kulukattosääntelyn voimaan tullessa ei vielä ollut voimassa huoneistotietojärjestelmää koskevaa lainsäädäntöä. Tämän pakottavan sääntelyn mukaan paperimuotoinen osakekirja on muunnettava sähköiseksi omistajamerkinnäksi, kun asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle (MML) ja osakekirja vaihtaa sen jälkeen omistajaa. Lisäksi osakekirjan panttaus on rekisteröitävä huoneistotietojärjestelmään, jotta panttaus olisi pätevä ja sitova. MML perii näistä kirjauksista säädetty maksut, joihin luotonantaja ei voi vaikuttaa.

Kulukattoa koskevassa sääntelyssä ei myöskään ole huomioitu sitä, että asuntovakuudellisten luottojen vakuuksien vakuuskelpoisuuden arviointi edellyttää asunto-osakkeiden osalta maksullista isännöitsijäntodistusta ja asuntovakuudellisten luottojen vakuuksien panttaaminen edellyttää MML:lle tehtäviä omistuksen kirjaamiseen ja panttaamiseen liittyviä kirjauksia (kuten osakekirjojen panttauksen rekisteröinti ja panttikirjan saajatiedon muutos). Kaikki nämä toimenpiteet ovat pankkeja koskevan pakottavan sääntelyn mukaan luoton myöntämisen edellytyksiä. Kuluttaja-asiamiehen linjauksen mukaan ”Luottokustannuksiin luetaan kaikki luotonantajan tiedossa olevat, luottosuhteen johdosta kuluttajan maksettavaksi tulevat kustannukset riippumatta siitä, maksetaanko ne luotonantajalle vai kolmannelle taholle” (SWD(2012) 128 final, 8.5.2012). MML:lle kirjaamishakemuksista ja isännöitsijälle isännöitsijäntodistuksen tilaamisesta suoritettavat maksut ovat mainitun kaltaisia kolmannelle osapuolelle suoritettavia maksuja.

Edellä mainittu johtaa siihen, että asuntovakuudellisia kuluttajaluottoja ei voida käytännössä myöntää, koska vakuudelliseen luotonmyöntöön liittyvät kolmansien osapuolten perimät maksut ja palkkiot jo itsessään johtavat kulukattoa koskevan euromääräisen rajan ylittymiseen.

Jotta luottolaitokset voivat myöntää asuntovakuudellisia kuluttajaluottoja, kuluttajansuojalakiin tulisi muuttaa siten, että lakiin lisättäisiin kirjaus siitä, että ”Asuntovakuudellisten kuluttajaluottojen vakuuksien vakuuskelpoisuuden välttämättömänä edellytyksenä olevia maksuja ja viranomaisen perimiä asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen omistuksen ja panttauksen kirjaamiseen liittyviä maksuja ei lueta mukaan luottokustannuksiin.”

Ehdotamme, että edellä mainittu lause lisätään joko kuluttajansuojalain 7 luvun 6 §:n 5 momentin tai ainakin 7 a luvun 31 §:n (Kuluttajaluottoja koskevien säännösten soveltaminen) 1 momentin viimeiseksi lauseeksi, koska kulukattosääntely on kansallisella päätöksellä laajennettu koskemaan asuntovakuudellisia kuluttajaluottoja, jolloin kansallisesti tätä sääntelyä voidaan muuttaa. Edellä mainittujen lainkohtien muutos ei tarkoita kuluttajaluottodirektiivin sääntelyn implementoimatta jättämistä.

3 Kuluttajaoikeusdirektiivin muutosdirektiivin täytäntöönpano

Kuluttajaoikeusdirektiivin muutosdirektiivin täytäntöönpano

-

4 Vaikutusten arviointi

4.1 Kuluttajaluottodirektiivin täytäntöönpano

-

4.2 Kuluttajaoikeusdirektiivin muutosdirektiivin täytäntöönpano

-

5 Muut huomiot

Muut huomiot

-

Aarnio Sami
Suomen Hypoteekkiyhdistys