Valiokunnan mietintö TaVM 6/2026 vp─ HE 190/2025 vp

Talousvaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 190/2025 vp): Asia on saapunut talousvaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- hallitussihteeri Iida Hauhia, valtiovarainministeriö
- finanssineuvos Markku Puumalainen, valtiovarainministeriö
- makrovakausasiantuntija Peik Granlund, Finanssivalvonta
- vanhempi neuvonantaja Jukka Vauhkonen, Suomen Pankki
- johtava asiantuntija Erika Virtanen, Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- johtaja Minna Backman, Takuusäätiö sr
- johtaja, pääekonomisti Veli-Matti Mattila, Finanssiala ry
- johtaja, elinkeinopoliittiset asiat Anu Kärkkäinen, Rakennusteollisuus RT ry
- professori Panu Kalmi
- professori Antti Ripatti

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:
- oikeusministeriö
- ympäristöministeriö
- Rahoitusvakausvirasto
- Elinkeinoelämän keskusliitto ry
- FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta
- Keskuskauppakamari
- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- Kuluttajaliitto ry
- Suomen Kiinteistöliitto ry
- Suomen Vuokranantajat ry

Valiokunta on saanut ilmoituksen, ei lausuttavaa:
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry

Valiokunnan mietintö TaVM 6/2026 vp

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi luottolaitostoiminnasta annettua lakia, eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annettua lakia, kuluttajansuojalakia ja Finanssivalvonnasta annettua lakia.

Esityksen mukaan asuntoluoton enimmäisluototussuhdetta ja enimmäistakaisinmaksuaikaa sekä asuntoyhteisöluottoja koskevia rajoituksia helpotettaisiin. Esityksen tavoitteena on edistää säästämistä ja sijoittamista, tukea asuntokauppaa ja rakentamista, helpottaa asunnon vaihtamista sekä joustavoittaa asuntorahoitusta koskevaa sääntelyä.

Lisäksi Finanssivalvonnan seuraamusmaksuja koskevaa säännöstä muutettaisiin EU:n vertailuarvoasetuksen muutoksen takia.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.4.2026.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Ehdotuksen tausta ja tavoitteet

Vuonna 2023 lainsäädäntöön sisällytettiin asuntoluottoja ja asuntoyhteisöluottoja koskevia rajoituksia kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Nämä rajoitukset koskevat asuntoluottojen takaisinmaksuaikaa sekä uudisrakentamiseen liittyvien asuntoyhteisöluottojen takaisinmaksuaikaa, lyhennysvapaita ja lainojen osuutta myytävien asuntojen velattomasta hinnasta.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että vuonna 2023 hyväksyttyyn sääntelyyn liittyviä rajoituksia joustavoitetaan pääministeri Petteri Orpon hallituksen puoliväliriihessä 23.4.2025 tehtyjen linjausten mukaisesti. Ehdotukset ovat osa hallituksen kasvutoimia, ja niiden tavoitteena on kehittää sääntelyä niin, että asuntorahoituksen saatavuutta on mahdollista helpottaa nykyistä joustavammin talouden matalasuhdanteissa ja etenkin tilanteissa, joissa asuntojen hinnat ja kauppamäärät laskevat. Lisäksi tavoitteena on parantaa kotitalouksien mahdollisuuksia suunnitella asumistaan ja asumisen rahoitusta sekä kotitalouksien edellytyksiä säästää ja sijoittaa. Asuntorahoituksen saatavuuden edellytyksiä helpottamalla pyritään myös edistämään työvoiman liikkuvuutta.

Muusta esityksestä erillisenä asiana Finanssivalvonnasta annetun lain seuraamusmaksuja koskevan 40 §:n 2 momentin 6 kohtaan ehdotetaan muutosta, jolla pannaan täytäntöön EU:n vertailuarvoasetuksen muutettu 42 artikla.

Talousvaliokunta pitää ehdotuksia pääosin perusteltuina ja puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä seuraavin huomioin ja yksityiskohtaisissa perusteluissa selvitetyin muutosehdotuksin.

Keskeisten ehdotusten arviointia

Asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika

Asuntoluotolla tarkoitetaan kuluttajalle asunnon hankintaan tai peruskorjaukseen myönnettävää luottoa. Kuluttajansuojalain 7 a luvun 14 a §:n mukaan asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika on 30 vuotta luoton nostamispäivästä lukien. Luotonantaja saa kuitenkin poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta ja myöntää pidempiä luottoja kymmenen prosentin osuudessa asuntoluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaikaa pidennetään niin, että se olisi enintään 35 vuotta luoton nostamispäivästä lukien. Luotonantajan mahdollisuus poiketa tästä rajoitteesta kymmenessä prosentissa luotonannon kokonaismäärästä säilyisi ennallaan.

Hallituksen esityksen mukaan laina-ajan pidennys mahdollistaisi useille lainanottajille pienemmät kuukausittaiset maksuerät tai suuremman lainan. Siten yhä useampi kotitalous voisi hankkia nykyistä joustavammin asumistarpeitaan ja tulojaan vastaavan asunnon. Kotitaloudet voisivat saada nykyistä helpommin rahoitusta myös ostettavan kohteen remontointiin, korjausrakentamiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen. Lisäksi lainan takaisinmaksuajan pidennys mahdollistaisi kotitalouksien varojen vapautumisen muuhun käyttöön, kuten säästämiseen ja sijoittamiseen. Hallituksen esityksessä arvioidaan, että ehdotus edistää myös työvoiman liikkuvuutta, koska mahdollisuus saada suurempi asuntolaina helpottaa muuttamista ja asunnon hankkimista esimerkiksi kasvukeskuksista, joissa asunnot ovat kalliimpia kuin muilla alueilla.

Asiantuntijalausunnoissa on esitetty toisistaan eriäviä näkemyksiä asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajan optimaalisesta pituudesta. Osa lausunnonantajista kannattaa ehdotusta ja yhtyy hallituksen esityksen perusteluihin, joiden mukaan ehdotus tukee asuntokauppaa ja rakentamista, asuntojen peruskorjausten rahoittamista sekä kotitalouksien mahdollisuuksia säästämällä ja sijoittamalla muualle kuin vain omaan asuntoon hajauttaa varallisuuttaan ja kasvattaa puskuria yllättävien menojen varalle.

Toisaalta osassa asiantuntijalausunnoista asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajan pidentämistä ei pidetä perusteltuna. Niiden mukaan ehdotukselle asetettujen tavoitteiden toteutuminen on epävarmaa. Monet kotitaloudet ovat valmiiksi velkaantuneita, ja lainojen takaisinmaksuaikojen pidentymisen myötä ylivelkaantumisen riski kasvaisi entisestään. Pidemmät laina-ajat myös kasvattavat kokonaisvelanhoitomenoja, ja altistavat kotitaloudet aiempaa pidemmäksi aikaa korkosyklien vaihteluille. Lisäksi enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen ehdotetulla tavalla kasvattaisi rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavia riskejä erityisesti tilanteessa, jossa asuntojen hinnat nousevat voimakkaasti ja asuntomarkkinat ovat vaarassa ylikuumentua.

Talousvaliokunta yhtyy asiantuntijalausunnoissa ja hallituksen esityksessä esitettyyn näkemykseen, jonka mukaan kotitalouksien mahdollisuus nykyistä pidempiin asuntolainoihin tukee asuntokauppaa, rakentamista ja asuntojen peruskorjausten rahoittamista. Valiokunnan

saaman selvityksen mukaan kotitalouksien varoista yli 60 prosenttia on kiinni asuntovarallisuudessa. Näin ollen kotitalouksien varallisuuden ja käytettävissä olevien vakuuksien arvot ovat paljolti riippuvaisia asuntojen hintojen heilahteluista. Talousvaliokunta viittaa asiantuntijalausuntoon, jonka mukaan on olemassa aito riski siitä, että asuntomarkkina tulee olemaan hiljainen pidemmän aikaa. Myös tästä syystä on perusteltua edistää kotitalouksien mahdollisuuksia sijoittaa ja säästää oman asunnon ohella myös muihin kohteisiin.

Talousvaliokunta pitää ehdotusta asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajan pidentämisestä oikeansuuntaisena, mutta riittämättömänä. Valiokunnan näkemyksen mukaan asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa tulisi pidentää niin, että se olisi jatkossa 40 vuotta luoton nostamispäivästä lukien.

Valiokunta pitää myös perusteltuna, että luotonantajan mahdollisuus poiketa enimmäistakaisinmaksuaikaa koskevasta rajoitteesta kymmenessä prosentissa luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljänneksellä säilyy ennallaan. Suomen asuntomarkkinat ovat polarisoituneet ja pitkien laina-aikojen tarve korostuu erityisesti kalleimmilla alueilla kasvukeskuksissa. Voimassa olevan sääntelyn mukainen joustovara voi myös yksittäisissä tilanteissa ratkaista esimerkiksi työvoiman liikkuvuuteen liittyviä haasteita alueellisesti eriytyneillä asuntomarkkinoilla. Valiokunta korostaa, että riittävä maksukyky on kaikissa tilanteissa suuremman lainan saamisen edellytyksenä, ja luoton ottajien lainanhoitokyky arvioidaan kaikissa tilanteissa Finanssivalvonnan suosituksen mukaisella erittäin tiukalla ja kategorisella stressitestillä.

Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde

Enimmäisluototussuhteella tarkoitetaan myönnettävän luoton määrää suhteessa luoton vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä. Asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta koskeva sääntely on makrovakausväline, jonka tavoitteena on hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista sekä vaimentaa luotonannon kasvun ja asuntojen hintojen nousun toisiaan vahvistavaa haitallista kierrettä.

Voimassa olevan sääntelyn mukaan asuntoluoton määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton määrä saa kuitenkin olla luottoa myönnettäessä enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta. Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi alentaa luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Sen sijaan, nykyinen sääntely ei mahdollista enimmäisluototussuhteen nostamista lakisääteisestä perustasosta. Näin ollen enimmäisluototussuhdetta nostamalla ei ole mahdollista reagoida tilanteisiin, joissa asuntojen hinnat ja kauppamäärät laskevat matalalle tasolle.

Hallituksen esityksessä sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi niin, että Finanssivalvonta voisi nostaa enimmäisluototussuhteen kaikkien luotonsaajien osalta 95 prosenttiin asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Näin ollen ehdotus koskisi muita kuin ensiasunnon hankintaa varten otettuja luottoja, joita koskeva lakisääteinen rajoitus on jo voimassa olevan lain mukaan 95 prosenttia. Ehdotus antaisi Finanssivalvonnalle nykyistä laajemmat valtuudet reagoida asuntomarkkinoiden matalasuhdanteisiin niin, että luotonsaajilla

olisi mahdollisuus saada asuntoluotto pienemmällä omarahoitusosuudella tai pienemmillä lisävakuuksilla.

Talousvaliokunnan saamissa asiantuntijalausunnoissa on esitetty toisistaan eriäviä näkemyksiä ehdotuksesta ja sen vaikutuksista. Useiden asiantuntijalausuntojen mukaan ehdotus on oikeasuuntainen. Voimassa olevan lain mukaista enimmäisluototussuhdetta pidetään ongelmallisena erityisesti laskevien asuntohintojen tilanteessa, jolloin omistetun asunnon arvo ja vakuusarvo laskevat. Tämän seurauksena useiden kotitalouksien osalta enimmäisluototussuhteen yläraja todennäköisesti ylittyy, jolloin asunnon vaihtaminen tai asuntoluotolla rahoitettavat peruskorjaukset eivät ole mahdollista, ennen kuin luottoa on lyhennetty niin paljon, että enimmäisluototussuhteen yläraja alittuu. Tällaisessa tilanteessa kotitaloudet eivät myöskään voi kilpailuttaa asuntoluottojaan, koska pankit eivät voi ylittää enimmäisluototussuhteen sallimaa lainakattoa. Ilmiö heikentää kaupankäyntiä asuntomarkkinoilla, ja asuntojen korjausvelka kasvaa. Lisäksi kilpailu asuntoluottomarkkinoilla vähenee, minkä seurauksena asuntoluottojen korkomarginaalit kasvavat.

Toisaalta muutamien asiantuntijalausuntojen mukaan enimmäisluototussuhteen yläraja on perusteltua pitää nykyisellä tasollaan eli 90 prosentissa, jotta voidaan varmistua asunnonvaihtajien riittävästä riskinkantokyvystä. Enimmäisluototussuhteen ylärajan nostaminen asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi olisi omiaan kasvattamaan riskejä rahoitusvakaudelle sekä kotitalouksien velkamääriä suhteessa vakuuksiin ja kotitalouksien tuloihin. Se myös nostaisi asuntojen hintoja sekä altistaisi useat kotitaloudet ja rahoitusmarkkinat vieläkin suuremmille riskeille tilanteessa, jossa heikko suhdannetilanne koettelee kotitalouksia ja yhteiskuntaa. Yhden asiantuntijalausunnon mukaan asuntoluotonantoon kohdistuvaa makrovakausvälineistöä tulisi nyt ehdotettujen toimien sijasta vahvistaa uusien asuntolainojen määriä rajoittavalla velkakatolla tai sitovalla kuormitetulla enimmäisvelanhoitorasitteella.

Talousvaliokunta pitää tärkeänä, että talouden kriiseissä ja matalasuhdanteissa lainsäädännön keinoin voidaan tarvittaessa pienentää rahoitusrajoitteiden kiristymisen ja hintojen romahtamisen todennäköisyyttä sekä vaimentaa niiden haitallisia vaikutuksia. Tämän mukaisesti talousvaliokunta pitää hallituksen esityksen perustelujen sekä asiantuntijalausunnoissa esiin tuotujen näkökohtien nojalla perusteltuna, että enimmäisluototussuhdetta koskevaa sääntelyä muutetaan hallituksen esityksessä ehdotetulla tavalla. Valiokunta huomauttaa, että enimmäisluototussuhteen nostaminen edellyttää Finanssivalvonnan nimenomaista päätöstä, jonka tarkoituksena tulee olla asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittaminen.

Asuntoyhteisöluotot

Voimassa olevan lainsäädännön mukaan luotonantaja saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Lisäksi tiettyjä laissa erikseen säädettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, luottosopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti ensimmäisen viiden vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt. Edellä kuvatut rajoitukset koskevat uudisrakentamiseen myönnettäviä asuntoyhteisöluottoja.

Asuntoyhteisölle uudisrakentamiseen myönnetyn luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä lukien tai luoton viimeisen erän nostamisesta lukien, jos luotto nostetaan erissä. Takaisinmaksuaika alkaa kuitenkin viimeistään, kun rakentamisvaihe päättyy. Samoin kuin asuntoluottojen osalta, luotonantaja saa poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta kymmenen prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että nykyinen sääntely säilyisi lähtökohtaisesti voimassa, mutta asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi valtioneuvoston asetuksella voitaisiin nostaa enimmäisluotto-osuutta 60 prosentista enintään 70 prosenttiin asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta, pidentää lyhennysvapaan kestoa 12 kuukaudesta enintään 24 kuukauteen sekä enimmäistakaisinmaksuaikaa 30 vuodesta 35 vuoteen. Myös asuntoyhteisöluottoja koskevan ehdotuksen tavoitteena on lisätä sääntelyn joustavuutta talouden matalasuhdanteissa.

Useissa asiantuntijalausunnossa hallituksen esityksen mukaisia ehdotuksia pidetään kannatettavina ja oikeansuuntaisina. Niiden katsotaan lisäävän päättäjien mahdollisuuksia reagoida tarvittaessa talous- ja asuntomarkkinatilanteen heikentymiseen. Muutamassa asiantuntijalausunnossa todetaan, että sääntelyn ennakoitavuuden parantamiseksi muutosten tulisi olla pysyviä ja niistä tulisi säätää laissa. Tällöin myös laissa säädetyt asuntoyhteisöluottojen ja asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajat olisivat kaikissa tilanteissa samanpituiset.

Osassa asiantuntijalausuntoja ehdotettuja muutoksia asuntoyhteisöluottoja koskevaan sääntelyyn ei pidetä perusteltuina, koska ne kasvattaisivat rahoitusmarkkinoiden vakauteen kohdistuvia riskejä. Lausunnoissa tuodaan esiin, että asuntoyhteisölainanantoon liittyviä riskejä on viime vuosina toteutunut aiempaa enemmän. On myös mahdollista, että lainaehtojen keventäminen ei vaikuttaisi pankkien haluun lisätä rahoitustaan sektorille huonoina aikoina, koska rakentaminen on suhdanneherkkää ja suurella velkavivulla tapahtuvaa toimintaa. Lisäksi nykyisen lain mukaiset rajoitukset ovat olleet voimassa vasta suhteellisen lyhyen ajan, eikä niiden toimivuudesta ole vielä saatu riittävästi kokemusta.

Muutamassa asiantuntijalausunnossa esitetyn näkemyksen mukaan makrovakausvälineiden käytön ja lainojen ehtoja koskevien lainsäädännöllisten rajoitusten tulisi perustua rahoitusvakaudellisiin eikä suhdannepoliittisiin perusteluihin. Näiden asiantuntijalausuntojen mukaan makrovakauspolitiikkaa koskevan päätösvallan hajauttaminen osaksi valtioneuvostolle ja osaksi Finanssivalvonnalle heikentäisi makrovakauspolitiikan ennakoitavuutta sekä vaikeuttaisi politiikan valmistelua, toteuttamista ja koordinointia.

Saamansa selvityksen perusteella talousvaliokunta pitää asuntoyhteisöluottojen enimmäismäärää ja lyhennysvapaita koskeviin rajoituksiin ehdotettuja joustomahdollisuuksia perusteltuina. Lähtökohtaisesti voimassa olevan lain mukaiset rajoitukset säilyisivät ennallaan, ja laissa säädetyt joustot voitaisiin ottaa käyttöön, jos se on tarpeen asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Näin ollen nykyisen lain mukaiset perussäännökset ovat voimassa, jos valtioneuvoston asetusta ei anneta.

Talousvaliokunta kuitenkin ehdottaa hallituksen esityksestä poiketen, että asuntoyhteisöluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa voitaisiin valtioneuvoston asetuksella pidentää enintään kymmenellä vuodella, jolloin asuntoyhteisöluoton takaisinmaksuaika voisi olla enintään 40 vuotta. Lisäksi luotonantajalla olisi käytössään voimassa olevaa sääntelyä vastaava kymmenen prosentin joustovara samaan tapaan kuin asuntoluottojen osalta. Valiokunta pitää tärkeänä, että nykyisessä geopoliittisessa tilanteessa enimmäistakaisinmaksuaikaa pidentämällä voidaan tarvittaessa lieventää mahdollisten asuntomarkkinoihin erittäin rajusti ja pitkäkestoisesti vaikuttavien kriisien ja laskusuhdanteiden haitallisia vaikutuksia sekä kotitalouksien että muiden markkinatoimijoiden osalta. Valiokunta toteaa, että asuntoyhteisöluottoja koskevien joustojen käyttäminen on rajattu tilanteisiin, joissa ne tarpeen ovat asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Talousvaliokunta pitää aiheellisena asiantuntijalausunnoissa esitettyä huomiota, jonka mukaan asuntoyhteisöluottojen ehtojen muuttamista koskevia asetuksenantovaltuuksia tulee täsmentää, jotta ne täyttävät asetuksenantovaltuuksilta vaadittavat täsmällisyyden ja tarkkarajaisuuden vaatimukset. Valiokunta ehdottaa hallituksen esityksen luottolaitostoiminnasta annetun lain (1. lakiehdotus) 15 luvun 11 a §:n ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain (2. lakiehdotus) 15 §:n asetuksenantovaltuuksia täsmennettäviksi niin, että niistä käy selkeästi ilmi, että rajoituksia voidaan helpottaa laissa tarkoitetulla tavalla, kun se on tarpeen asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Muita huomioita

Lainsäädännön ja Finanssivalvonnan suositusten välinen suhde

Viranomainen voi laissa säädetyn tehtävänsä alalla antaa ohjeita ja suosituksia ilman erityistä valtuutusta. Talousvaliokunta totesi asuntoluottojen ja asuntoyhteisöluottojen rajoituksia koskevassa mietinnössään TaVM 36/2022 vp — HE 101/2022 vp, että Finanssivalvonnan suositukset muodostuvat käytännössä sitoviksi säännöiksi, vaikka ne eivät oikeudellisesti sido valvottavia. Valiokunta kiinnitti tuolloin huomiota erityisesti Finanssivalvonnan 28.6.2022 antamaan asuntolainaa hakevien henkilöiden lainanhoitokulujen ylärajaa koskevaan suositukseen. Valiokunta piti ongelmallisena, että Finanssivalvonta oli suosituksellaan ottanut käyttöön kotitalouksien enimmäisvelkasuhdetta koskevan tosiasiallisesti sitovan vaatimuksen, jonka valtioneuvosto oli aiemmin nimenomaisesti päättänyt jättää sääntelyn ulkopuolelle.

Hallituksen puoliväliriihessä 23.4.2025 linjattiin, että Finanssivalvonnan suositusten roolista ja niiden käytöstä teetetään riippumaton oikeudellinen selvitys. Selvityksen tarkoituksena on antaa tilannekatsaus Finanssivalvonnan antamien suositusten nykyisestä roolista, laajuudesta, tavoitteista ja käyttötarkoituksista sekä arvioida suositusluonteisen ohjeistuksen oikeusperustaa hallinto-oikeudellisten periaatteiden, perustuslain ja Eurooppa-oikeuden näkökulmasta. Selvityksen on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana. Valiokunta pitää selvitystä tarpeellisena ja tervetulleena.

Asuntolainojen stressitesti.

Asuntolainan stressitesti on pankkien jokaiselle asuntolainahakijalle tekemä maksuvaralaskelma siitä, riittävätkö hakijan tulot lainan lyhentämiseen myös korkojen noustessa. Asuntolainaneuvottelussa pankki tekee laskelman siitä, miten asiakas kykenee maksamaan takaisin asuntolainaa, jos lainan korko nousee kuuteen prosenttiin laina-ajan ollessa 25 vuotta. Stressitesti ja sen toteuttamistapa perustuvat Finanssivalvonnan antamaan suositukseen.

Talousvaliokunta pitää asuntolainojen stressitestausta sinänsä perusteltuna. Asuntolainan suuruus on järkevää mitoittaa sellaiseksi, että asiakas pystyy hoitamaan lainan, vaikka markkinakorot nousisivat. Suomessa noin 90 prosenttia asuntoluotoista on vaihtuvakorkoisia, joten suomalaiset asuntolainat ovat alttiita korkojen vaihteluille. Valiokunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että Finanssivalvonnan suosituksen mukainen stressitesti on hyvin kategorinen, eikä se läheskään aina perustu luoton todellisiin ehtoihin. Se ei ota huomioon esimerkiksi lainsäädännön mahdollistamaa 25 vuotta pidempää takaisinmaksuaikaa tai tilanteita, joissa luotolla on kiinteä korko tai se on sovittu maksettavaksi takaisin samansuuruisissa tasaerissä. Tällöin viitekorkojen tason vaihtelu ei vaikuta kuukausierän suuruuteen. Talousvaliokunta pitää tärkeänä asuntolainojen stressitestauksen toteuttamista siten, että se seuraisi lainan todellisia ehtoja nykyistä paremmin.

Lopuksi

Hallituksen esityksen mukaan lähes kolme neljäsosaa kotitalouksien velasta ja velanhoitorasituksesta liittyy asumiseen. Valiokunnan saaman selvitykseen mukaan kotitalouksien maksuhäiriöiden taustalla eivät kuitenkaan yleensä ole asuntoluotot vaan vakuudettomat kulutusluotot. Valiokunta pitää kotitalouksien ylivelkaantumisen torjumista erittäin tärkeänä, ja se onkin pyrkinyt eri yhteyksissä useaan otteeseen kiristämään vakuudettomia kulutusluottoja koskevaa sääntelyä. Valiokunta kiinnittää huomiota myös siihen, että viime vuosina on otettu käyttöön uusia keinoja, joiden avulla yksittäisten kotitalouksien maksukykyä ja velkaantumiskehitystä voidaan seurata aiempaa tarkemmin. Keskeinen on erityisesti positiivinen luottotietorekisteri, joka kattaa kotitalouksien asuntoluotot sekä jatkossa myös osakasakohtaiset taloyhtiölainat.

Talousvaliokunta toteaa, että erityisesti Basel III -sääntely ja Euroopan keskuspankin linjaukset ovat kiristäneet pankkien vakavaraisuusvaatimuksia, mikä heijastuu pankkien luotonantoon ja vaikuttaa myös asuntorahoitukseen. Toisaalta rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen näyttäytyy eri tahoille myös keskittyneen pankkisektorin haluttomuutena ottaa riskiä ja kilpailla markkinoilla. Tämän on osaltaan katsottu vaikeuttavan mahdollisuuksia saada pankkirahoitusta asuntorakentamiseen ja asuntokauppaan erityisesti taajamien ulkopuolella.

Talousvaliokunta pitää asuntoluottoja ja asuntoyhteisöluottoja koskevan sääntelyn joustavoittamista perusteltuna rahoituksen paremman saatavuuden ja asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen haitallisten vaikutusten hillitsemisen näkökulmasta. Lisäksi tulee varmistaa, että asuntoluottoja ja asuntoyhteisöluottoja koskeva lait ja asetukset sekä viranomaisten päätökset, ohjeet ja suositukset muodostavat toimivan ja johdonmukaisen kokonaisuuden, ja ettei ehdotetun

sääntelyn vaikutuksia heikennetä muilla kansallisilla toimenpiteillä, kuten asuntoluotonantajien pääoma-, raportointi- tai menettelytapavaatimusten tiukennuksilla.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 ja 11 a §:n muuttamisesta

15 luvun 11 a §. Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset. Pykälän 1 momentissa säädetään asuntoyhteisöluottojen enimmäismäärää koskevista rajoituksista, 2 momentin 1 kohdassa lyhennysvapaita koskevista rajoituksista ja 3 momentissa luottojen enimmäismaksuajasta. Kaikkiin näihin lainkohtiin sisältyy asetuksenantovaltuus, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää rajoituksista, jotka ovat laissa säädettyjä rajoituksia sallivampia. Talousvaliokunta ehdottaa, että pykälän 1 momentissa, 2 momentin 1 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitettujen asetuksenantovaltuuksien sanamuotoa täsmennetään niin, että valtioneuvoston asetuksessa säädettyjä rajoituksia voidaan soveltaa asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Valiokunta ehdottaa pykälän 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua asetuksenantovaltuutta täsmennettäväksi myös siten, että valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää lyhennysvapaasta, joka on pidempi kuin 12 kalenterikuukautta, mutta kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta.

Lisäksi talousvaliokunta ehdottaa pykälän 3 momenttia muutettavaksi niin, että valtioneuvoston asetuksella asuntoyhteisöluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa voidaan asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi pidentää enintään kymmenellä vuodella ehdotetun viiden vuoden sijaan. Näin ollen asuntoyhteisöluoton takaisinmaksuaika voisi olla enintään 40 vuotta. Luotonantajalla olisi lisäksi käytössään voimassa olevaa sääntelyä vastaava joustovara, jonka mukaan se voisi poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta kymmenen prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla. Esimerkiksi nykyinen erittäin epävarma geopoliittinen toimintaympäristö voi aiheuttaa laajakantoisia, ennakoimattomia ja pitkäkestoisia taloudellisia shokkeja, jotka heikentävät taloudellisia suhdanteita ja voivat vaikuttaa voimakkaasti myös Suomen asuntomarkkinoiden toimintaan. Valiokunta katsoo, että lainsäädännössä tulee olla riittävät keinot näiden vaikutusten hillitsemiseksi. Koska ehdotetut asuntoyhteisöluottoja koskevat joustot voidaan ottaa käyttöön vain asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi, asuntoyhteisöluottoihin sovelletaan lähtökohtaisesti lain perussäännöksiä, jotka vastaavat voimassa olevaa sääntelyä.

2. Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 ja 15 §:n muuttamisesta

15 §. Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset. Pykälän 1 momentissa säädetään asuntoyhteisöluottojen enimmäismäärää koskevista rajoituksista, 2 momentin 1 kohdassa lyhennysvapaita koskevista rajoituksista ja 3 momentissa luottojen enimmäismaksuajasta. Kaikkiin näihin lainkohtiin sisältyy asetuksenantovaltuus, jonka mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää rajoituksista, jotka ovat laissa säädettyjä rajoituksia sallivampia. Talousvaliokunta ehdottaa, että pykälän 1 momentissa, 2 momentin 1 kohdassa ja 3 momentissa

tarkoitettujen asetuksenantovaltuuksien sanamuotoa täsmennetään niin, että valtioneuvoston asetuksessa säädettyjä rajoituksia voidaan soveltaa asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Valiokunta ehdottaa pykälän 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua asetuksenantovaltuutta täsmennettäväksi myös siten, että valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää lyhennysvapaasta, joka on pidempi kuin 12 kalenterikuukautta, mutta kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta.

Lisäksi talousvaliokunta ehdottaa pykälän 3 momenttia muutettavaksi niin, että valtioneuvoston asetuksella asuntoyhteisöluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa voidaan asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi pidentää enintään kymmenellä vuodella ehdotetun viiden vuoden sijaan. Näin ollen asuntoyhteisöluoton takaisinmaksuaika voisi olla enintään 40 vuotta. Luotonantajalla olisi lisäksi käytössään voimassa olevaa sääntelyä vastaava joustovara, jonka mukaan se voisi poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta kymmenen prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla. Esimerkiksi nykyinen erittäin epävarma geopoliittinen toimintaympäristö voi aiheuttaa laajakantoisia, ennakoimattomia ja pitkäkestoisia taloudellisia shokkeja, jotka heikentävät taloudellisia suhdanteita ja voivat vaikuttaa voimakkaasti myös Suomen asuntomarkkinoiden toimintaan. Valiokunta katsoo, että lainsäädännössä tulee olla riittävät keinot näiden vaikutusten hillitsemiseksi. Koska ehdotetut asuntoyhteisöluottoja koskevat joustot voidaan ottaa käyttöön vain asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi, asuntoyhteisöluottoihin sovelletaan lähtökohtaisesti lain perussäännöksiä, jotka vastaavat voimassa olevaa sääntelyä.

3. Laki kuluttajansuojalain 7 a luvun 14 a §:n muuttamisesta

7 a luvun 14 a §. Asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika. Talousvaliokunta ehdottaa, että asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika luoton myöntöhetkellä olisi 40 vuotta luoton nostamispäivästä lukien hallituksen esityksessä ehdotetun 35 vuoden sijaan. Kotitalouksien mahdollisuus nykyistä pidempiin asuntolainoihin tukee asuntokauppaa, rakentamista ja asuntojen peruskorjausten rahoittamista. Pidempien laina-aikojen myötä kotitalouksilla olisi myös paremmat mahdollisuudet säästämällä ja sijoittamalla hajauttaa varallisuuttaan ja kasvattaa puskuria yllättävien menojen varalle.

Voimassa olevan sääntelyn tavoin luotonantajalla olisi jatkossakin mahdollisuus poiketa enimmäistakaisinmaksuaikaa koskevasta rajoitteesta kymmenessä prosentissa luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljänneksellä. Suomen asuntomarkkinat ovat polarisoituneet ja pitkien laina-aikojen tarve korostuu erityisesti kalleimmilla alueilla kasvukeskuksissa. Voimassa olevan sääntelyn mukainen joustovara voi myös yksittäisissä tilanteissa ratkaista työvoiman liikkuvuuteen liittyviä haasteita alueellisesti eriytyneillä asuntomarkkinoilla. Riittävä maksukyky on kaikissa tilanteissa suuremman lainan saamisen edellytyksenä, ja luoton ottajien lainanhoitokyky arvioidaan kaikissa tilanteissa Finanssivalvonnan suosituksen mukaisella stressitestillä.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Talousvaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 190/2025 vp sisältyvän 4. lakiehdotuksen.

Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 190/2025 vp sisältyvät 1.—3. lakiehdotuksen. ***(Valiokunnan muutosehdotukset)***

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki

luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 ja 11 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 15 luvun 11 §:n 3 momentti ja 11 a §,

sellaisina kuin ne ovat laissa 183/2023, sekä

lisätään 15 luvun 11 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 183/2023, uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi, seuraavasti:

15 luku

Menettelytavat asiakasliiketoiminnassa

11 §

Enimmäisluototussuhde

— —

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa 2 momentissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi päättää nostaa 2 momentissa säädettyä luoton enimmäismäärää muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta enintään 5 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös

rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi.

Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös 3 momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa mainitun momentin soveltamisedellytysten arvioinnissa. Päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä 10 luvun 4 §:ssä säädetään muuttuvaa lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen valmistelusta lukuun ottamatta mainitun pykälän 2 momentissa säädettyä määräaikaa.

— —

11 a §

Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Luottolaitos saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin korottaa edellä tarkoitettua määrää enintään 10 prosenttiyksiköllä asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisesti. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan tai asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, joka on 12 kalenterikuukautta pidempi, mutta kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitetun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Valtioneuvoston asetuksella voidaan pidentää edellä tarkoitettua takaisinmaksuaikaa enintään kymmenellä vuodella asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Luottolaitos saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa tarkoitettuun yhteenliittymään kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän tasolla.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta.

_____

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

_____

2.

Laki

eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 ja 15 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain (186/2023) 14 §:n 3 momentti ja 15 § sekä

lisätään 14 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi, seuraavasti:

14 §

Enimmäisluototussuhde

— —

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa 2 momentissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi päättää nostaa edellä 2 momentissa säädettyä luoton enimmäismäärää muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta enintään 5 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi.

Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös 3 momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa mainitun momentin soveltamisedellytysten arvioinnissa. Päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä säädetään muuttuvaa lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen valmistelusta lukuun ottamatta mainitun pykälän 2 momentissa säädettyä määräaikaa.

— —

15 §

Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Luotonantaja saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin korottaa edellä tarkoitettua määrää enintään 10 prosenttiyksiköllä asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisesti. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan tai asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, joka on 12 kalenterikuukautta pidempi, mutta kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitetun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Valtioneuvoston asetuksella voidaan pidentää edellä tarkoitettua takaisinmaksuaikaa enintään kymmenellä vuodella asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta.

_____

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

_____

3.

Laki

kuluttajansuojalain 7 a luvun 14 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuluttajansuojalain (38/1978) 7 a luvun 14 a §,
sellaisena kuin se on laissa 188/2023, seuraavasti:

7 a luku

Asunto-omaisuuteen liittyvät kuluttajaluotot

14 a §

Asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika

Luotonantaja ei saa käyttää asuntoluottosopimuksessa ehtoja, joiden perusteella luoton takaisinmaksuaika luoton myöntöhetkellä muodostuu pidemmäksi kuin 40 vuotta luoton nostamispäivästä lukien. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa (599/2010) tarkoitettuun yhteenliittymään kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän tasolla.

_____

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

_____

4.

Laki

Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 40 §:n 2 momentin 6 kohta, sellaisena kuin se on laissa 599/2021, seuraavasti:

40 §

Seuraamusmaksu

— —

Seuraamusmaksu määrätään myös sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö tai rikkoo:

— —

6) vertailuarvoasetuksen 4–16 artiklan säännöksiä vertailuarvojen koskemattomuudesta ja luotettavuudesta, 19 a–19 c artiklan säännöksiä Euroopan unionin ilmastosiirtymää koskevista

vertailuarvoista ja Euroopan unionin Pariisin sopimuksen mukaisista vertailuarvoista, 21, 22, 23, 24, 24 a, 25 ja 26 artiklan säännöksiä kriittisistä, merkittävistä sekä muista kuin merkittävistä vertailuarvoista, 27 artiklan säännöksiä vertailuarvoselvityksestä, 28 artiklan säännöksiä vertailuarvon muutoksista ja lakkaamisesta, 29 artiklan säännöksiä vertailuarvon käytöstä sekä 34 artiklan säännöksiä hallinnoijan toimiluvasta ja rekisteröinnistä;

— —

_____

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

_____

Helsingissä 25.3.2026

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Vilhelm Junnila ps
varapuheenjohtaja Pauli Aalto-Setälä kok
jäsen Kaisa Garedew ps
jäsen Lotta Hamari sd
jäsen Timo Harakka sd
jäsen Antti Kangas ps
jäsen Hilkka Kemppi kesk
jäsen Miapetra Kumpula-Natri sd
jäsen Timo Mehtälä kesk
jäsen Mikko Ollikainen r
jäsen Oras Tynkkynen vihr
jäsen Heikki Vestman kok
jäsen Sinuhe Wallinheimo kok
jäsen Johannes Yrttiaho vas
varajäsen Aleksi Jäntti kok

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Johanna Rihto-Kekkonen

Vastalause

Perustelut

Hallituksen esityksessä ehdotetaan asuntoluottojen enimmäispituudeksi 35 vuotta ja asuntoyhteisölle myönnettävän luoton enimmäispituutta pidennettäväksi tarvittaessa valtioneuvoston asetuksella 30 vuodesta 35 vuoteen. Luotonantajilla säilyisi mahdollisuus poiketa mainituista enimmäisajoista 10 prosentissa luotonannostaan. Näin ollen jopa 35:tä vuotta pidemmät laina-ajat olisivat rajatusti mahdollisia.

Valiokunnan mietinnössä kuitenkin ehdotetaan, että sekä asuntolainojen että asunto-osakeyhtiöille myönnettävien lainojen enimmäispituus korotettaisiin 40 vuoteen. Asiantuntijalausuntojen valossa tätä ei voida pitää kannatettavana.

Suomen Pankin havaintojen mukaan verrokkimaiden keskimääräinen lainan enimmäismaksuaika on noin 30 vuotta. Näin ollen Suomeen mahdollisesti tuleva 40 vuoden maksuaika olisi kansainvälisesti vertaillen poikkeuksellinen. Näin pitkä maksuaika, mahdollinen luotonantajan jousto huomioon ottaen, johtaisi myös siihen, että yhä useampi maksaisi lainaa takaisin eläkeikään asti samalla, kun tulotaso mahdollisesti laskee merkittävästi.

Lainojen maksuaikojen pidentämisellä on merkittävä vaikutus etenkin korkomenojen kasvuun. Maltillisella kolmen prosentin korolla 250 000 €:n annuiteettilyhenteisen lainan korkomenot ovat 40 vuoden maksuajalla yhteensä 180 000 €, 35 vuoden maksuajalla 154 000 € ja 30 vuoden maksuajalla puolestaan 129 440 €. Erityisen suurta riski olisi kuitenkin vaihtuvakorkoisissa lainoissa. Korkomenojen merkittävä kasvu ei välttämättä ole lainanottajalle itsestään selvää ja saattaa johtaa virhearvioihin erityisesti matalaa kuukausierää painottaville lainanottajille.

Asuntolainojen maksuaikojen piteneminen onkin sekä Suomessa että Ruotsissa aiemmin johtanut lainojen koon ja kotitalouksien velkaantumisen kasvuun. Esimerkiksi valtiovarainministeriön valiokunnalle toimittamassa vastineessa todetaan, että muutoksen myötä ”kotitalouksien velkaantuminen kasvaa arvioitua maltillista tahtia nopeammin etenkin tilanteessa, jossa talouden yleinen suhdannetila paranee ja asuntomarkkinoilla kauppojen määrät ja hinnat lähtevät nousuun”. Aiemmin esityksestä lausunut Euroopan Keskuspankki on myös viitannut laina-aikojen pidentämisen tyypillisesti vaikuttavan näin.

Hallituksen esityksessä perustellaan maksuaikojen pidentämisen kannustavan kotitalouksia sekä asunto-osakeyhtiöitä pidemmillä laina-ajoilla sijoittamaan varallisuuttaan asuntojen lisäksi myös muualle. Samoin esityksellä ajatellaan olevan rakennusalan ahdinkoa helpottavia vaikutuksia lisäämällä työvoiman liikkuvuutta sekä kehittämällä asuntomarkkinoiden toimivuutta.

Asiantuntijalausuntojen valossa voidaan kuitenkin kyseenalaistaa, olisiko maksuajan pidentämisellä hallituksen esitystä enemmän enää tällaisia positiivisia vaikutuksia. Suomalaisten kotitalouksien osake- ja rahastosijoittaminen on viime vuosina lisääntynyt ilman asuntolainojen sääntelyn höllennyksiä, eikä asunnon ostamisen esteenä yleisesti ottaen voida pitää sitä, että lainaa ei saisi riittävän pitkällä maksuajalla tai riittävän suurena.

Lisäksi asuntolainojen koon kasvu saattaisi siirtyä kasvattamaan asuntojen hintaa, mikä lisäisi riskiä asuntomarkkinan ylikuumenemiselle. Tällöin riski kohdistuisi kotitalouksien velkaantumisen lisäksi myös koko rahoitusjärjestelmän vakauteen.

Asunto-osakeyhtiöiden lainoista vastaavat viime kädessä kotitaloudet. Siksi muutokset asunto-osakeyhtiöiden luotonannossa lisäävät painetta ja kasvattavat velanhoidon riskejä myös kotitalouksille.

Yhdyn valtiovarainministeriön vastineen näkemykseen siinä, että hallituksen esitystä pidemmät enimmäistakaisinmaksuajat eivät ole tässä vaiheessa kannatettavia. Ennemmin pitäisi pyrkiä seuraamaan hallituksen esityksen vaikutuksia ja tehdä mahdolliset johtopäätökset maksuajoista tämän tarkastelun pohjalta.

Ehdotus

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

> *että hallituksen esitykseen HE 190/2025 vp sisältyvät 1.—4. lakiehdotukset hyväksytään muuttamattomana.*

Helsingissä 25.3.2026

Oras Tynkkynen vihr
Johannes Yrttiaho vas