

## YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 1/2006 vp

### Hallituksen esitys laiksi omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta annetun lain muuttamisesta

#### JOHDANTO

##### *Vireilletulo*

Eduskunta on 2 päivänä joulukuuta 2005 lähettänyt ympäristövaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta annetun lain muuttamisesta (HE 214/2005 vp).

##### *Asiantuntijat*

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- kehittämisjohtaja Markku Tahvanainen, ylitarkastaja Tommi Laanti ja ylitarkastaja Jorma Pietiläinen, ympäristöministeriö
- lakimies Martina Kass ja luottoasiantuntija Maritta Rignel, Valtiokonttori
- ylijohtaja Teuvo Ijäs ja rahoitusylitarkastaja Tuomas Toivonen, Valtion asuntorahasto
- johtaja Kaija Erjanti, Suomen Pankkiyhdistys.

#### HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta annettua lakia siten, että omistusasuntolainalle säädettäisiin

siin 25 vuoden enimmäislaina-aika. Nykyisin ei laissa laina-aikaa rajoiteta.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

#### VALIOKUNNAN KANNANOTOT

##### *Yleisperustelut*

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä muutettuna seuraavin huomautuksin.

Valtioneuvoksen käyttöönoton tavoitteena lakia vuonna 1996 säädettäessä oli vähentää henkilötakauksen tarvetta ja alentaa kynnystä asuntolainan ottamiseen. Laki onkin toiminut ta-

voitteensa mukaisesti helpottaen asuntolainan saamista. Asuntomarkkinat ovat kuitenkin kymmenen vuoden aikana muuttuneet rajusti. Asuntojen hintojen nousu on ollut nopeaa, ja kotitalouksien asuntorahoitus on hoidettu suurelta osin velanotolla. Asuntoluottokannan voimakas kasvu on tukenut ennätyksellisen matala korkotaso. Asuntojen hintojen nousu on johtanut lainojen laina-aikojen pidentymiseen, kun tarvittava lainamäärä on aikaisempaa suurempi. Tämän kehityksen seurauksena myös kotitalouk-

sien ylivelkaantumisen riski on kasvanut selvästi.

Valiokunta tukee hallituksen esityksen tavoitetta pienentää lainanottajien ylivelkaantumisen riskiä sekä vaikuttaa välillisesti osaltaan hillitsevästi asuntojen hintakehitykseen. Asuntomarkkinatilanne on ylikuumentunut etenkin kasvukeskuksissa, ja toimenpiteet tilanteen tasoittamiseksi ovat tarpeen. Laina-ajan rajaamisella pääsääntöisesti 25 vuoteen pyritään hillitsemään sekä lainanottajan että valtion riskejä, joita laina-ajan venyminen korkotason noustessa voi aiheuttaa. Lainanottajan mahdollisuuksia arvioida maksukykyys suhteutettu kohtuullinen laina tulee tukea, jotta voidaan välttää mahdollisesta ylivelkaantumisesta johtuva ongelmakierre, vaikka 1990-luvun laman aikaista asuntojen hintojen romahtamisesta johtuvaa tilannetta ei ennakoidakaan syntyvän. Edelleen on tärkeää, että jo lainanottovaiheessa otetaan huomioon tietty joustovara esimerkiksi korkotason nousun tai lainanmaksukyvyn väliaikaisen heikkenemisen varalta. Yli 25 vuoden lainoja olisi edelleen mahdollista ottaa, mutta ilman valtiontakausta, jolloin edellytetään muita vakuuksia. Valiokunta esittää kuitenkin ehdotettuun 2 a §:ään säännöstä, jonka perusteella on poikkeuksellisesta syystä mahdollista pidentää mainittu 25 vuoden laina-aika 27 vuoteen.

### ***Yksityiskohtaiset perustelut***

2 a §. Pykälän 1 momenttiin sisältyy säännös siitä, että jos lainansaaja ottaa omistusasuntolainan tilalle uuden lainan, enimmäislaina-aika luetaan kuitenkin alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta. Valiokunta täsmentää, että säännöksen tarkoituksena on estää sellaiset näennäisoikeustoimet, joissa pankki ja lainansaaja sopivat muodollisesti uudesta lainasta (uusi lainanumero jne.) saadakseen uudestaan 25 vuoden enimmäislaina-ajan käyttöön, vaikka to-

siasiassa kysymys on vain saman velkasuhteen uudelleenjärjestelystä. Sama koskee pankinvaihtotilanteita, joissa lainanottaja ei takausta koskevan soveltamiskäytännön mukaan joudu maksamaan takausmaksua uudestaan. Säännöksen tarkoituksena ei ole rajata valtiontakauksen käyttökertoja vain yhteen, vaan sama henkilö voi saada valtiontakauksen uudestaan hankkiessaan seuraavan vakituisen asuntonsa, johon ottaa uuden asuntolainan ja maksaa takausmaksun.

Valiokunta ehdottaa, että pykälään lisätään uusi 2 momentti, jonka mukaan sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, lainanmyöntäjä voi myöhemmin laina-aikana lainansaajan pyynnöstä pidentää laina-aikaa enintään 27 vuodeksi, jos lainansaajan lainanhoitokyky on oleellisesti heikentynyt sairauden, työttömyyden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi. Valiokunta pitää pidennysmahdollisuutta tarpeellisenä kohtuuttomien tilanteiden välttämiseksi. Valiokunta kuitenkin korostaa samalla, että säännöksessä tarkoitetaan ennakoimattomasta elämäntilanteen muutoksesta, kuten sairaudesta, työttömyydestä tai muusta näihin rinnastettavasta syystä johtuvaa lainanhoitokyvyn oleellista heikentymistä, ja se on tarkoitettu tulkittavaksi suppeasti. Lähtökohtana on siten, että lainansaaja mitoittaa lainan määrän siten, että korkotason noustessa laina-aikaa on mahdollista suunnitelmallisesti pidentää esimerkiksi 20 vuodesta 25 vuoteen. Valiokunta korostaa, että myös pankeilla on vastuu tiedottaa järjestelmästä siten, että lainansaajat ovat tietoisia tästä lähtökohdasta.

### ***Päätösehdotus***

Edellä esitetyn perusteella ympäristövaliokunta ehdottaa,

*että lakiehdotus hyväksytään muutettuna seuraavasti:*

## Laki

### omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*lisätään* omistusasuntolainojen valtiontakauksesta 28 päivänä maaliskuuta 1996 annettuun lakiin (204/1996) uusi 2 a § seuraavasti:

#### 2 a §

##### *Enimmäislaina-aika*

(1 mom. kuten HE)

*Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, lainanmyöntäjä voi myöhemmin laina-aikana lainansaajan pyynnöstä pidentää laina-aikaa*

*enintään 27 vuodeksi, jos lainansaajan lainanhoitokyky on oleellisesti heikentynyt sairauden, työttömyyden tai muun näihin rinnastettavan syyn vuoksi. (Uusi 2 mom.)*

Voimaantulosäännös  
(Kuten HE)

Helsingissä 1 päivänä maaliskuuta 2006

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

|      |                            |                             |
|------|----------------------------|-----------------------------|
| pj.  | Pentti Tiusanen /vas       | Jouko Laxell /kok           |
| vpj. | Heidi Hautala /vihr        | Heikki A. Ollila /kok       |
| jäs. | Rakel Hiltunen /sd         | Eero Reijonen /kesk         |
|      | Tuomo Hänninen /kesk       | Säde Tahvanainen /sd        |
|      | Antti Kaikkonen /kesk      | Satu Taiveaho /sd           |
|      | Inkeri Kerola /kesk        | Unto Valpas /vas            |
|      | Miäpetra Kumpula-Natri /sd | Ahti Vielma /kok            |
|      | Kari Kärkkäinen /kd        | vjäs. Oras Tynkkynen /vihr. |

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.