



**Hallituksen esitys eduskunnalle kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi  
HE 101/2022 vp**

**Lausunnonantajasta**

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu n. 530 isännöintiyritystä ja 22 paikallisyhdistystä. Isännöintiliiton jäsenet kattavat kaikkiaan noin 3/4 osaa koko isännöintimarkkinasta. Ammattimaisen isännöinnin piirissä on kaikkiaan noin 55 000 taloyhtiötä Suomen hieman yli 90 000 taloyhtiöstä.

Kehitämme isännöintiä ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa.

**Yleiset huomiot esityksestä ja ehdotetusta aikataulusta**

Isännöintiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan talousvaliokunnalle hallituksen esitykseen uuden sääntelyn käyttöönotosta, joilla pyritään ehkäisemään erityisesti kotitalouksien velkaantumista. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan ongelma on pääasiassa kulutusluottojen kautta velkaantumisessa eikä niinkään asumiseen liittyvissä luotoissa.

Luottolaitostoiminnasta annettuun lakiin ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annettuun lakiin lisättävien säännösten mukaan uudisrakentamisen yhteydessä asuntoyhteisöjen luoton määrään ehdotetaan rajoitusta enintään 60 prosenttiin uusien myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Viime vuosina 70 prosentin osuus velattomasta hinnasta on muodostunut eräänlaiseksi käytännöksi. Kaupungistumisen jatkuessa ja muun muassa uusien geopoliittisten haasteiden myötä rajaus todennäköisesti vähentää rakentamista jonkin verran, mikä taas mahdollisesti nostaa asuntojen hintoja tarjonnan vähentyessä. EU-maiden vertailussa asuntojen hintojen nousu on ollut hyvin maltillista, mikä on syytä ottaa huomioon myös järjestelmän onnistumisena. Geopoliittisten haasteiden lisääntymisessä kotimarkkinat ja rakennusalan työllisyys ovat myös entistä tärkeämpiä.

Ehdotuksessa asuntoyhteisölainojen enimmäistakaisinmaksuaika rajattaisiin enintään 30 vuoteen. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan myös 35 vuoden rajaus olisi riittävä.



## Isännöintiiliitto

Tärkeää on, että korjaukseen tarkoitettuja asuntoyhteisöluottoja ei rajata. Käytännössä korjauslainan määrä suhteessa vakuuksiin on 50 prosenttia, mutta se voi tarvittaessa olla myös 70 prosenttia. Korjaustarpeiden kasvu on lähivuosina merkittävää muun muassa rakennusten energiatehokkuusvaatimusten mahdollisen kiristymisen myötä. Isännöintiiliiton selvitysten mukaan taloyhtiöiden haasteet korjausrahoituksen saamiseen ovat kasvaneet. Tämä huomioiden on tärkeää, ettei uudiskohteita koskeva rajausta entisestään vaikeuta korjausten rahoittamista. Valtion on myös syytä pohtia uusia keinoja mahdollistamaan taloyhtiöiden korjaushankkeita ja rahoituksen saamista esimerkiksi asuntoyhteisöiden takaustalainajärjestelmän uudistamisella sekä kotitalousvähennyksen laajentamisella osakkaille koskemaan myös taloyhtiöiden korjaushankkeita.

Asuntoyhteisöjen osalta mainittua enimmäistakaisinmaksuaikaa koskevaa vaatimusta vastaavasti ehdotetaan, että kuluttajansuojalakiin otetaan yksityishenkilöitä koskeva asuntovakuudellisten luottojen 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuajan vaatimus. Vaikka esimerkiksi 35 vuoden maksuajan asuntoluotot ovat yleistyneet, on edelleen yleisin asuntoluoton maksuaika 25 vuotta. On mahdollista, että ehdotettu muutos johtaa siihen, että luottoja myönnetään enenevässä määrin 30 vuoden maksuajalla, mikä taas saattaisi lisätä velkaantumista. Isännöintiiliiton näkemyksen mukaan uusi rajausta ei tästä näkökulmasta ole välttämätön ja nykyinen malli on hyvä.

Asuntoluottojen osalta Suomessa ei ole merkittäviä riskejä tai edes kuplan vaaraa, kun huomioi asuntojen hintojen maltillisen kehityksen ja merkittävän asuntolainojen lyhentyvyyden. 35 vuoden asuntolainat antavat myös kotitalouksille liikkumavaraa taloudessaan.

Yleisesti ottaen Isännöintiiliiton näkemyksen mukaan nyt on erittäin huono aika tuoda uutta sääntelyä asuntoluototukseen. Valtiovarainministeriön rakentamisen suhdanneryhmä on nostanut esiin, että asuntorakentaminen vähenee merkittävästi ja tällä esitetyllä uudella sääntelyllä uudistustuotanto vähenisi edelleen huomattavasti.

### **Laki rahapesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain muuttamisesta**

Isännöintiiliitto kannattaa viranomaisten toimivallan ja valvontavastuun johdonmukaistamista. Esitettyjen muutosten myötä pidämme järkevänä, että valvontavastuu rahanpesun ja terrorismin rahoituksen estämisestä luotonantaja- ja vertaislainavälittäjärekisteriin merkittyjen toimijoiden osalta siirtyy kokonaisuudessaan Finanssivalvonnalle.



**Isännöintiiliitto**

**Suomen Isännöintiiliitto ry**

Tuomas Viljamaa  
vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja, VTM  
+358407235821  
[tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi](mailto:tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi)  
Isännöintiiliitto, PL 1370, 00101 HELSINKI