



Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto valtiovarainministeriölle hallituksen esityksen luonnoksesta luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Luottolaitostoimintaa koskevassa esitysluonnoksessa on informatiivinen nykytilan kuvaus. Myös esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset on kuvattu selkeästi. Esityksessä on kuvattu vaikutuksia monesta näkökulmasta, mutta esityksessä tulisi käsitellä tarkemmin ylivelkaantumisen riskejä.

Esitysluonnoksen keskeisimmät puutteet ja kehittämiskohteet

- Esitysluonnoksessa käsitellään yleisellä tasolla kotitalouksien mahdollista ylivelkaantumista ja siihen liittyviä riskejä. Esityksessä tulisi tarkentaa, millaisiin kotitalouksiin ylivelkaantumisen riski voisi erityisesti kohdistua. Erityisesti tulisi tarkastella sellaisia kotitalouksia, jotka ottavat suuria lainoja hyvin pitkillä laina-ajoilla.
- Esitysluonnos mahdollistaa, että asuntoyhteisöluottoja koskevia rajoituksia lievennettäisiin. Esityksessä tulisi arvioida, missä määrin ehdotettu sääntely voi muuttaa taloyhtiöiden riskinottoa ja mitä vaikutuksia sillä voi olla kotitalouksien lainanhoitokuluihin. Millaisia riskejä voi syntyä esimerkiksi suurten taloyhtiöiden suurista veloista?

1. Hallituksen esitysluonnoksen keskeinen sisältö

Tässä esitettävä kuvaus on suora lainaus esitysluonnoksen ”esityksen pääasiallinen sisältö” -jaksosta:

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

Esityksellä muutettaisiin säännöksiä asuntoluoton enimmäisluototussuhteesta ja enimmäistakaisinmaksuajasta sekä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista. Esityksen tavoitteena on edistää säästämistä ja sijoittamista, tukea asuntokauppaa ja rakentamista, helpottaa asunnon vaihtamista sekä joustavoittaa asuntorahoitusta koskevaa sääntelyä.



Esityksen kanssa samanaikaisesti on valmisteltu luonnos valtioneuvoston asetukseksi eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista. Asetusluonnos on esityksen liitteenä.

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

2. Arvio hallituksen esitysluonnoksesta ja vaikutusarvioinneista

2.1 Yleiset huomiot

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksen perusteella saa hyvän käsityksen asuntoluototuksen nykytilasta, esimerkiksi lainojen koosta ja keskimääräisistä takaisinmaksuajoista. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset on kuvattu myös selkeästi.

Arviointineuvosto pitää myönteisenä sitä, että esitysluonnoksen nykytilan kuvauksessa on useita kuvioita ja numeerista tietoa, mikä auttaa asiaa tuntematonta lukijaa saamaan käsityksen aiheesta. Lisäksi asiaan liittyvät tekstit selittävät hyvin asiakokonaisuutta.

Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen, että esitysluonnoksessa ei käsitellä asuntoluottoihin liittyviä kotitalouksien maksuhäiriöitä tai maksukyvyttömyyksiä. Esitysluonnoksessa ei myöskään kuvata systeemistä riskiä, jos maksuhäiriöitä syntyy laajamittaisesti. Esitykseen tulisi lisätä kuvaus maksuhäiriöiden ja maksukyvyttömyyden nykytilasta sekä arvio siitä, missä määrin tämä esitys voisi muuttaa tilannetta.

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa on kuvattu tiiviisti ja informatiivisesti muiden maiden lainanottoon liittyviä rajoitteita. Kuvauksen perusteella käy ilmi, että muissa maissa on käytössä hyvin samantyyppisiä asuntoluototuksen välineitä kuin Suomessakin.

Arviointineuvosto katsoo, että lausuntopalautteen perusteella saa riittävän käsityksen keskeisistä lausunnonantajien näkemyksistä. Esitysluonnoksessa on myös tuotu ilmi, miten lausuntopalaute on otettu huomioon.

2.2 Taloudelliset vaikutukset

Arviointineuvosto katsoo, että esitysluonnoksessa on tuotu esille vaikutuksia kotitalouksille laina-ajan enimmäismaksuajan pidentyessä ja enimmäisluototussuhteen noustessa. Esitysluonnoksessa on myös tuotu avoimesti esille riskejä, jotka liittyvät lainotuksen ehtojen höllentymiseen. **Arviointineuvosto kiinnittää kuitenkin huomiota siihen**, että pitkissä 30 tai 35 vuoden asuntolainoissa lainamäärät voivat



olla suuria. Jos lainamäärä nousee esimerkiksi useisiin satoihin tuhansiin, tällöin myös korkomenot nousevat huomattavasti, jos laina-aikaa pidennetään viidellä vuodella. Esityksessä tulisi käsitellä riskejä, jotka liittyvät suurempiin lainamääriin.

Arviointineuvosto suosittelee, että esitysluonnoksessa olisi taulukko, josta annetaan esimerkkejä takaisin maksettavasta lainasummasta eri koroilla, eri lainamäärillä ja takaisinmaksuajoilla. Tämän avulla korkomenojen kasvu hahmottuisi paremmin.

Arviointineuvosto tuo esille, että esitysluonnoksessa käsitellään yleisellä tasolla kotitalouksien mahdollista ylivelkaantumista ja siihen liittyviä riskejä. Esityksessä tulisi tarkentaa, millaisiin kotitalouksiin ylivelkaantumisen riski voisi erityisesti kohdistua.

2.3 Ympäristövaikutukset

Esitysluonnoksen mukaan enimmäistakaisinmaksuajan pidennyksellä voi olla myönteisiä vaikutuksia ympäristöön. Pidempi laina-aika mahdollistaa tavallisesti myös suuremman lainan, jolloin kotitaloudet voivat saada helpommin rahoitusta asunnon energiatehokkuuden parantamiseen. **Arviointineuvosto tuo esille**, että energiatehokkuuden parantaminen on yksi hallituksen ympäristöpoliittinen tavoite. On myönteistä, että tässä esitysluonnoksessa on myös tunnistettu välillisiä vaikutuksia energiatehokkuuden parantamiseen.

2.4 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

Esitysluonnoksen mukaan asunto-osakeyhtiön uudisrakentamista koskevia lainarajoitteita pystyttäisiin jatkossa mukauttamaan joustavammin suhdannetilanteen mukaan. Vuonna 2023 säädettiin rajoituksia muun muassa asuntoyhteisölainojen enimmäistakaisinmaksuaikoihin, enimmäisluotto-osuuksiin ja lyhennysvapaiden enimmäispituuteen (HE 101/2022). **Arviointineuvosto katsoo**, että esityksessä olisi hyvä tuoda esille, millaisia kokemuksia on saatu muutaman vuoden takaisesta taloyhtiön lainoja koskevasta lainamuutoksesta.

Arviointineuvosto kiinnittää huomiota siihen, että esitysluonnoksessa ja lausuntopalautteessa on käsitelty kotitalouksien ylivelkaantumisen mahdollisuutta. Ehdotettu sääntely voi vaikuttaa myös taloyhtiöihin, jos asuntoyhteisöille asetettuja rajoitteita ehdotetaan muutettavaksi. Esityksessä tulisi arvioida, missä määrin ehdotettu sääntely voi muuttaa taloyhtiöiden riskinottoa ja mitä vaikutuksia sillä voi olla kotitalouksien lainanhoitokuluihin. Millaisia riskejä voi aiheutua esimerkiksi suurten taloyhtiöiden suurista veloista?



3. Lainsäädännön arviointineuvoston lausuma

Lainsäädännön arviointineuvoston lausunto on annettu luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi (VM050:00/2025), jonka valtionvarainministeriö toimitti arviointineuvoston käyttöön sähköpostitse 29.9.2025. Lausunto on julkinen.

Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvosto suosittelee, että hallituksen esitysluonnosta täydennetään neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

Helsingissä 13. lokakuuta 2025

Eeva-Liisa Inkeroinen

Lainsäädännön arviointineuvoston puheenjohtaja

Meri Virolainen

Arviointineuvos, lawsäädännön arviointineuvoston pääsihteeri

Yhteystiedot:

Valtioneuvoston kanslia
PL 23, 00023 Valtioneuvosto
vnk.fi
p. 0295 16001



Liite 1 Arviointineuvoston käyttämät standardilausumat

5. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää kiitettävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvostolla on vain vähäisiä lisäysehdotuksia hallituksen esitysluonnokseen.

4. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos täyttää hyvin lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimukset. Arviointineuvosto suosittelee, että hallituksen esitysluonnosta täydennetään neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

3. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa tyydyttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Arviointineuvosto suosittelee, että esitysluonnosta korjataan neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

2. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnos noudattaa välttävästi lainvalmistelun vaikutusarviointiohjetta. Hallituksen esitysluonnoksessa on olennaisia puutteita ja esitysluonnosta tulee korjata neuvoston lausunnon mukaisesti ennen hallituksen esityksen antamista.

1. Arviointineuvosto katsoo, että hallituksen esitysluonnoksen puutteet ovat niin merkittäviä, ettei esitysluonnos täytä lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen vaatimuksia. Hallituksen esitysluonnoksen pohjalta ei pysty muodostamaan riittävää ja perusteltua käsitystä esityksestä, eikä sen taloudellisista ja yhteiskunnallisista vaikutuksista. Ilman puutteellisuuksien korjaamista on vakavasti harkittava, voiko hallituksen esityksen antaa eduskunnan käsiteltäväksi.*

* Viimeinen virke jätetään pois niissä tilanteissa, kun esitystä ei käytännössä voida vetää pois.