

# Uusi lainakattosäätely kaipaa heti uudistamista

24.11.2016 • BLOGI • Sanna Atrila

*Kirjoittaja Sanna Atrila työskentelee lakimiehenä kuluttajansuoja-asioiden parissa menettelytapavonnassa.*

**Lainakattosäätely on tänä vuonna tullut voimaan, ja heti voidaan todeta sen haavoittuvuus. Uutta säätelyä on helppo kiertää, ja lopputuloksena näyttää olevan koko lainakattosäätelyn tavoitteiden vesittyminen.**

Lainakatossa on kyse luoton enimmäismäärästä, minkä pankki saa myöntää asuntolaina-asiakkaalle. Lainaa saa myöntää enintään 90 % suhteessa lainalle saatujen vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä. Ensi-asunnon ostajien kohdalla raja on 95 %. Lainakatto säädettiin jo pari vuotta sitten, mutta se tuli voimaan vasta 1.7.2016.

Lainakattosäätelyn tarkoituksena on hillitä asuntomarkkinoiden ylikuumentamista ja kotitalouksien liiallista velkaantumista. Säätelyllä pyritään edistämään asunnon hankinnan ennakkosäästämistä ja siten ennaltaehkäisemään tilannetta, jossa asuntolaina-asiakkaan velkojen määrä ylittäisi vakuuden arvon asuntojen hintojen mahdollisesti laskiessa.

Luottolaitoslakiin säädettyä lainakattoa sovelletaan vain asuntolainoihin. Muita kuluttajaluottoja lainakattosäätely ei koske. Tämä onkin mahdollistanut lainakattosäätelyn helpon kiertämisen – se mitä ei ole erikseen kielletty on lähtökohtaisesti sallittua. Pankki voi periaatteessa myöntää muuta lainaa – käytännössä kulutusluottoa – sen puuttuvan määrän, mitä asuntolainana ei saa myöntää. Kulutusluoton antoa rajoittaa vain asiakkaan maksukyky. Takaisinmaksukyvyistä tulee saada riittävä varmuus luottokelpoisuuden arvioinnilla, joka pitää tehdä niin pienten kulutusluottojen kuin suurten asuntolainojenkin osalta.

## **Hyvä luotonantotapa ja hyvä pankkitapa**

Lainakattosääntelyn kiertämistä voidaan arvioida esimerkiksi muiden kuluttajaluottoja koskevien säännösten perusteella. Ensimmäiseksi mieleen tulee kuluttajansuojalain hyvää luotoantotapaa koskeva säännös. Sen mukaan luotonantajan on luotoannossa meneteltävä vastuullisesti. Onko lain kiertämiseen tähtäävä toiminta vastuullisen luotonannon näkökulmasta asianmukaista? Pykälä on joustava normi, joka jättää lain soveltajalle harkintavaltaa siitä, minkälaisiin tapauksiin se soveltuu. Onko asiakkaan etu, että pankki myöntää asiakkaalle kalliimpaa kulutusluottoa halvemman asuntolainan sijasta? Tai onko asiakkaan etu, että laina-aikaa pidennetään tai lyhennysvapaa myönnetään kulutusluoton poismaksamiseksi? Vastuulliseen luotonantoon kuuluu asiakkaan edun huomioon ottaminen.

Valvovan viranomaisen ongelma on yksittäistapausten erilaisuus ja sen johdosta yleisiä menettelytapoja koskevan kokonaisarvioinnin vaikeus. Asian arvioinnissa tulisi ottaa huomioon yksittäisen asiakkaan tilanteeseen liittyvät olosuhteet. Se mikä toisen asiakkaan kohdalla ei olisi vastuullista luotonantoa, voi toisen asiakkaan tilanteessa sitä olla. Asiakkaalle, jolla on hyvät tulot, mutta ei muuta vakuudeksi kelpaavaa omaisuutta kuin ostettava asunto, voisi olla sinänsä perusteltua myöntää luottoa koko asunnon hankintahinnan verran. Toisaalta pienituloisen asiakkaan kohdalla arviointi voi olla toisenlainen.

Toinen keino, jolla lainakattosääntelyn kiertämiseen voisi puuttua, on luottolaitoslain hyvän pankkitavan noudattamista koskeva velvoite. Säännös on kirjoitettu varsin avoimeksi, ei pelkästään toimialan itsesääntelyssä määrittelmien menettelytapojen noudattamiseen vaan jättäen tilaa myös valvovan viranomaisen harkinnalle. Pääasiassa säännös on kuitenkin tarkoitettu keinoksi puuttua sellaisiin epäasiallisiin menettelytapoihin, joista muualla laissa ei ole säädetty. Asuntolainan enimmäismäärästä on nyt nimenomaisesti säädetty, mutta sääntelyn yksityiskohdat ovat jääneet puolitiehen. Katsoisin, ettei hyvä pankkitapa ole sopivin keino linjata tätä ongelmaa.

## **Sääntelyn muita vaihtoehtoja**

Miten sitten uuden lainakattosääntelyn hyvät tavoitteet saataisiin toimimaan? Suomi ei ole ainoa maa, jossa on säädetty asuntoluoton enimmäismäärästä. Lainakaton kaltaista sääntelyä on monissa EU-maissa, esimerkiksi Ruotsissa ja Tanskassa. Suomen lainakatto poikkeaa kuitenkin vastaavista EU-maiden säännöksistä. Useissa muissa maissa katto asetetaan asuntoluoton

ja ostettavan asunnon arvon suhteelle, kun taas Suomessa lainakatto asetetaan asuntoluoton ja sen kaikkien vakuuksien suhteelle. Suomen lainakattossa mukaan lasketaan siis asunnon lisäksi myös muut annetut esinevakuudet, kuten esimerkiksi kesämökki. Ruotsissa lainakatto on 85 % vakuudeksi tulevan hankittavan asunnon arvosta. Ruotsin malli ei kuitenkaan ole ratkaisu meillä ilmenneeseen ongelmaan, jossa myönnettävän asuntolainan enimmäismäärää kierretään kulutusluoton myöntämisellä. Tämä ilmiö on tunnistettu myös naapurimaassa.

Jos meillä sääntelyn tavoitteena on kuluttajien suojaaminen ylivelkaantumiselta, olisi luoton enimmäismäärässä parempi ottaa huomioon kuluttajan ansiot ja takaisinmaksukyky eikä sitoa sitä pelkästään lainan vakuuksiin.

### **Paremman sääntelyn puolesta**

Lopuksi en malta olla esittämättä huoltani lainvalmisteluun käytetyn ajan ja riittävien resurssien tarpeesta. Tuntuu siltä, että tämän sääntelyhankkeen vaikutusten arviointi on jouduttu tekemään varsin suppeasti. Tuskin lainsäätäjän tarkoituksena oli tehdä sääntelyä, jonka pystyy helposti kiertämään. Yhteinen tavoitetilä paremman sääntelyn puolesta on varmaankin olemassa. Kun tämän asian korjaaviin toimenpiteisiin toivottavasti joskus ryhdytään, tulisi arviot oikeasuhtaisesta sääntelystä tehdä huolellisen valmistelun pohjalta.