



Oikeusministeriölle

OM 4/471/2005

Lausuntopyyntö: Asunto-omaisuuteen liittyvät kuluttajaluotot

## ASUNTOLUOTTOJEN YLISÄÄNTELYÄ VÄLTETTÄVÄ

**Finanssialan Keskusliitto katsoo, että asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja käsitelleen työryhmän mietintöön sisältyy ongelmallisia ehdotuksia, jotka toteutuessaan vaikuttavat haitallisesti luotonantajien varainhankintaan, rajoittavat kuluttajan valinnanvapautta ja ovat ristiriidassa hallitusohjelman kanssa siltä osin kuin on kyse kansallisesta lisäsääntelystä pidättäytymisestä EU-**

**lainsäädäntöhankkeiden yhteydessä. Tärkeimmät muutostarpeet ovat seuraavat:**

- **Luotonantajille on taattava mahdollisuus reagoida niistä riippumattomiin olosuhdemuutoksiin myös korkoehtoja käyttäen**
- **Tarpeettomasta, direktiivin vaatimuksia pidemmälle menevästä kansallisesta lisäsääntelystä tulisi luopua**
- **Palveluntarjoajille on annettava riittävä siirtymäaika uuden sääntelyn edellyttämien järjestelyjen toteuttamiseen**

### Mukautuminen olosuhdemuutoksiin korkoehdoin sallittava

FK pitää kiinni mietintöön jättämässään eriävässä mielipiteessä esitetystä kannasta, jonka mukaan luotonantajalla on oltava mahdollisuus rajata myöntämänsä luoton viitekoron arvo vähintään nolnaan ns. korkolattiaehdolla ja turvata näin ainakin marginaalin saaminen. Luotonantajat eivät voi kompensoida negatiivisia viitekorkoja negatiivisilla talletuskoroilla, koska tämä johtaisi kannattamattomaan talletusliiketoimintaan asiakkaiden sijoittaessa varansa toisaalle. Ehdotettu muutos on erityisen haitallinen pienille, varainhankinnassaan yleisötalletuksiin nojaaville pankeille. Edelleen mahdollisuus suojautua negatiivisilta koroilta on tärkeä osa luotonantajilta edellytettävää luottoriskinhallintaa. Koron nolnaan rajaavien ehtojen kieltäminen estää pankkeja käyttämästä yhtä lakisäateisten velvollisuuksiensa täyttämisen turvaavaa työkalua.

Toteutuessaan tämä sääntelyvaihtoehto rajoittaa myös merkittävästi kuluttajien valinnanvapautta ja mahdollisuuksia edullisiin asuntoluottosopimuksiin, koska luotonantajien on varauduttava viitekoron laskuun korkeammilla marginaaleilla ja kiinteillä koroilla. Työryhmä ei ole arvioinut sääntelymallin seurauksia, mistä kertovat myös Finanssivalvonnan ja Finen mietintöön jättämät eriävät mielipiteet.

Lisäksi FK kiinnittää huomiota siihen, että tämä kanta on kirjattu mietintöön ehdotetun kuluttajansuojalain 7:24:n yksityiskohtaisiin perusteluihin lainkohdan sanamuotoa muuttamatta. Voimassaolevan lainsäädännön tulkinta ei ole asuntoluottotyöryhmän eikä yleensääkään lainvalmisteluelinten tehtävä, vaan kuuluu valvontaviranomaisille ja tuomioistuimille. Myös oikeusvarmuuden kannalta on ongelmallista, että merkittävä tulkintamuutos pohjautuisi lyhyeen mainintaan erimielisen työryhmän jättämässä mietinnössä.

FK pitää perusteltuna, että luotonantajilla on mahdollisuus muuttaa luoton korkoa



luottosopimuksen voimassaoloaikana, mikäli lainsäädännössä tai viranomais määräyksissä tapahtuu muutoksia, joiden vuoksi korkoehtojen muuttaminen on perusteltua. Mietinnössä on päädytty ehdottamaan päinvastaista ratkaisua.

Eryteisesti asuntoluottojen kaltaisten pitkäaikaisten luottosopimusten osalta luotonantajan on vaikeaa varautua kaikkiin sopimusaikana mahdollisesti toteutettaviin sääntelymuutoksiin. Mikäli lainsäädännössä selkeästi todettaisiin, missä tilanteissa pankin on mahdollista muuttaa kuluttaja-asiakkaansa luoton korkoa, ei luottoa tarvitsisi myöntämishetkellä hinnoitella kattamaan näistä muutostilanteista aiheutuvia kustannuksia tai kuluttajaluotosta saatavan tulon vähenemistä. Tällainen malli turvaisi osaltaan pankeille tilaisuuden laajempaan pitkäaikaisten luottojen myöntämisen ja antaisi myös kuluttajalle mahdollisuuden hyötyä alemmista koroista. Muutoin luotonantajien pitäisi huomioida asuntoluottoja hinnoitellessaan myös sellaiset lainsäädännöstä ja viranomais määräyksistä aiheutuvat kustannukset, jotka eivät ehkä koskaan toteudu. Haluttaessa voitaisiin korkomuutosmahdollisuuden ohella säätää myös siitä, kuinka nopeisiin muutoksiin luotonantajien olisi varauduttava jo luottoa myönnettäessä. Esimerkinomaisesti voitaisiin edellyttää, että korkoa voitaisiin muuttaa sääntelymuutoksen johdosta aikaisintaan silloin, kun kaksi vuotta on kulunut luoton nostamisesta.

Lakisääteisen koronmuutosmahdollisuuden etuna on myös kuluttajien tasa-arvoisempi kohtelu. Jos näet sääntelyn aiheuttama kustannusten nousu joudutaan kohdistamaan vain uusiin luottoihin, on näiden marginaalien nostopaine suuri. Käytännössä vaikutuksena olisi, että uudet luottoasiakkaat osallistuvat olemassa olevien luottojen koronmaksuun.

FK:n eriävissä mielipiteessä mainitulla tavalla koronmuutosmahdollisuutta puoltavat myös palveluntarjoajien yhdenvertainen kohtelu sekä lähialueiden viitekehys. Muun muassa henkivakuutuksia koskevassa lainsäädännössä palveluntarjoajalla on mahdollisuus muuttaa sopimusehtoja yksipuolisesti olosuhteiden muuttuessa. Myös muiden Pohjoismaiden lainsäädännössä on nimenomaisesti säädetty niistä edellytyksistä, joiden vallitessa luotonantaja voi muuttaa korkoa.

Asuntoluottojen hinnoitteluehdot Suomessa ovat olleet keskimääräistä eurooppalaista tasoa alhaisempia, eikä kuluttajien mahdollisuutta tähän tule vaarantaa ehdotetulla lainsäädännöllä, joka toteutuessaan voi ohjata luotonantajat käyttämään kuluttajalle kalliimpia korkovaihtoehtoja.

### **Tarpeettomasta kansallisesta lisäsääntelystä pidättäydyttävä**

Pääministeri Sipilän hallitusohjelman mukaan EU-säännösten toimeenpanossa on pidättäydyttävä kansallisesta lisäsääntelystä, mistä tavoitteesta työryhmän mietinnössä poiketaan sääntelyn yhdenmukaisuuden nimissä. Osa näistä poikkeuksista ei kuitenkaan palvele sen enempää luotonantajan kuin kuluttajankaan intressejä. Edellä mainitut korkomuutoksiin tehtävät rajaukset ovat näistä näkyvimpiä. Muita esimerkkejä ovat FK:n mietintöön jättämässä eriävissä mielipiteessä mainitut asuntokauppaan tarpeetonta kitkaa aiheuttava asuntoluottojen peruuttamisoikeus sekä päätös poistaa aiemmassa lainvalmistelussa tarpeelliseksi katsottu luotonantajan oikeus periä korvaus asuntoluoton lyhennystaulukon toimittamisesta kuluttajalle useammin kuin kerran vuodessa.

Näiden ohella voidaan mainita ehdotus kieltää luotonantajia tarjoamasta luottoja koskevia neuvontapalveluja kuluttaja-asiakkaille, vaikka direktiivi ei tätä ehdottomasti edellyttä.



Ankarimman mahdollisen sääntelyvaihtoehdon valitseminen ei palvele sen enempää luotonantajien kuin kuluttajienkaan kokonaisuutta. Lisäsääntelystä pidättäytymisen tavoite huomioiden olisi luontevampaa valita enemmän liikkumavaraa kaikille osapuolille jättävä vaihtoehto jäljempänä kuvatulla tavalla.

### **Luotonantajille annettava mahdollisuus riippuaiseen neuvontaan**

Työryhmä on ehdottanut, etteivät luotonantajat voisi tarjota luottoja koskevia neuvontapalveluja kuluttajille. Mietinnössä mainitulla tavalla ei kuitenkaan ole perusteltua kieltää palvelun tarjoamista ennen käytännön kokemusten saamista, ja kuluttajien valinnanvapauden turvaamiseksi luotonantajan omia tai välittäjän päämiesten tarjoamia luottoja koskevien henkilökohtaisten suositusten antamisen tulee olla mahdollista myös yleiskielisiä ilmauksia ”neuvonta” ja ”neuvoja” käyttäen.

Jo voimassa oleva kuluttajansuojalainsäädäntö ja siihen perustuvat Finanssivalvonnan ohjeet edellyttävät luotonantajan arvioivan luoton soveltuvuutta kuluttaja-asiakkaan tarpeisiin osana vastuullista luotonantoa. Niin ikään kuluttajaa on informoitava kuluttajaa eri luottovaihtoehtojen ominaisuuksista esimerkiksi korkovaihtoehtojen ja –rakenteiden sekä muuttuvien taloudellisten tekijöiden aiheuttamien riskien kaltaisten asioiden osalta. Henkilökohtaisten suositusten erottelu tiedon tarjoamisesta käytännön asiakaspalvelutilanteessa aiheuttaisi rajanveto-ongelmia eikä palvelisi kuluttajan etua, koska tällaiset suositukset ovat osa kuluttajan tarpeiden huomioimista.

FK katsoo, että direktiivin mukaisten säädettyjen edellytysten asettaminen ilmausten ”riippumaton neuvonta” ja ”riippumaton neuvoja” käyttämiselle antaa kuluttajalle riittävät edellytykset erottaa toisistaan yhtäältä luotonantajien ja näihin yhteydessä olevien tahojen sekä toisaalta muiden palveluntarjoajien neuvontapalvelut.

### **Ammattitaitovaatimusten täyttäminen**

Mietinnössä ehdotetaan direktiiviin perustuvien ammattitaitovaatimusten sisältyvän luottolaitosten osalta sisältyvän luottolaitostoiminnasta annettuun lakiin lisättävään uuteen 12 a §:ään lukuun ottamatta vakuutena käytettävän omaisuuden arvoitsijoita, joiden ammattitaitovaatimuksista ollaan säätämässä ehdotetussa kuluttajansuojalain 7 a:13:ssa. Johdonmukaisinta olisi kuitenkin siirtää ammattitaitovaatimukset kokonaisuudessaan luottolaitostoiminnasta annettuun lakiin ja muihin tarvittaviin lakeihin sekä niiden nojalla annettavaan valtioneuvoston asetukseen.

### **Valuuttaluottoihin liittyvää ilmoitusvelvollisuutta täsmennettävä**

Mietinnössä edellytetään luotonantajan ilmoittavan kuluttajalle säännöllisesti, kun tämän jäljellä olevan valuuttaluoton määrä tai maksuerän suuruus poikkeaa yli 20 prosentilla siitä, mitä se olisi luottosopimusta tehtäessä voimassa ollut vaihtokurssia soveltaen. Jatkovalmistelussa olisi hyvä täsmentää, kuinka usein kuluttajaa on tällaisista kurssimuutoksista informoitava säännöllisyysvelvoitteen täyttämiseksi. Riittävästi voidaan pitää tiedon antamista kuluttajalle samalla, kun luotonantaja kokoaa tietoja Verohallinnolle tehtävää vuosi-ilmoitusta varten.



## Palveluntarjoajille riittävä siirtymäaika varautua uuteen sääntelyyn

FK katsoo, että palveluntarjoajille ei ole varattu kylliksi valmistautumisaikaa uuden sääntelyn edellyttämiin muutoksiin tietojärjestelmissä ja sisäisissä ohjeissa. Täytäntöönpanoaikataulu on luotonantajien kannalta kestävä, kun esimerkiksi direktiivin liitteisiin perustuvien alemmanasteisten säädösten tarkat muotoilut eivät ole vielä tiedossa erityisesti ESIS-lomakkeen osalta. Tämänkaltaisen yksityiskohtaisen informaation saaminen hyvissä ajoin on kuitenkin välttämätöntä muun muassa tietojärjestelmien uusia toimintoja rakennettaessa. Näiden ohella ajallista painetta voivat luoda esimerkiksi ammattitaitovaatimuksiin perustuvat jatkokoulutus- ja uudelleenorganisointitarpeet.

Lainvalmistelun resurssipulasta johtuvia viivästyksiä ei voi siirtää edelleen palveluntarjoajien ongelmaksi. On sekä luotonantajan että kuluttajan edun mukaista, että tietojärjestelmät ja sisäiset ohjeet voidaan laatia vastaamaan uutta sääntelyä siten, että niiden toimintavarmuus ja käytettävyys eivät kärsi ylenmääräisen kiireen vuoksi. FK ehdottaakin, että ESIS-lomaketta, todellisen vuosikoron laskemista ja ammattitaitovaatimuksia koskevaa uutta sääntelyä alettaisiin soveltaa palveluntarjoajiin aikaisintaan vuoden kuluttua siitä, kun näitä tarkemmin sääntelevät valtioneuvoston asetukset annetaan.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Lea Mäntyniemi