

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Asia

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 190/2025 vp).

Valiokuntakäsittely

Valiokunnan mietintö: Talousvaliokunta (TaVM 6/2026 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 ja 11 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 15 luvun 11 §:n 3 momentti ja 11 a §, sellaisina kuin ne ovat laissa 183/2023, sekä
lisätään 15 luvun 11 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 183/2023, uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi, seuraavasti:

15 luku

Menettelytavat asiakasliiketoiminnassa

11 §

Enimmäisluototussuhde

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa 2 momenttissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi

Eduskunnan vastaus EV 32/2026 vp

päätää nostaa 2 momentissa säädettyä luoton enimmäismäärää muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta enintään 5 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi.

Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös 3 momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa mainitun momentin soveltamisedellytysten arvioinnissa. Päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä 10 luvun 4 §:ssä säädetään muuttuvaa lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen valmistelusta lukuun ottamatta mainitun pykälän 2 momentissa säädettyä määräaika.

11 a §

Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Luottolaitos saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin korottaa edellä tarkoitettua määrää enintään 10 prosenttiyksiköllä asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päätynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisesti. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan tai asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, joka on 12 kalenterikuukautta pidempi, mutta kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitettun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Valtioneuvoston asetuksella voidaan pidentää edellä tarkoitettua takaisinmaksuaikaa enintään kymmenellä vuodella asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Luottolaitos saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa tarkoitettuun yhteenliittymään kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän tasolla.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta.

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____ kuuta 20__ .

Laki

eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 ja 15 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain (186/2023) 14 §:n 3 momentti ja 15 § sekä
lisätään 14 §:ään uusi 4 momentti, jolloin nykyinen 4 ja 5 momentti siirtyvät 5 ja 6 momentiksi, seuraavasti:

14 §

Enimmäisluototussuhde

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa 2 momentissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi päättää nostaa edellä 2 momentissa säädettyä luoton enimmäismäärää muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta enintään 5 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi.

Finanssivalvonnan on vähintään vuosittain tehtävä päätös 3 momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa mainitun momentin soveltamisedellytysten arvioinnissa. Päätöksen valmisteluun sovelletaan, mitä luottolaitostoiminnasta annetun lain 10 luvun 4 §:ssä säädetään muuttuvaa lisäpääomavaatimusta koskevan päätöksen valmistelusta lukuun ottamatta mainitun pykälän 2 momentissa säädettyä määräaika.

15 §

Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Luotonantaja saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin korottaa edellä tarkoitettua määrää enintään 10 prosenttiyksiköllä asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Eduskunnan vastaus EV 32/2026 vp

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päätynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisesti. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan tai asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, joka on 12 kalenterikuukautta pidempi, mutta kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitetun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. Valtioneuvoston asetuksella voidaan pidentää edellä tarkoitettua takaisinmaksuaikaa enintään kymmenellä vuodella asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

kuluttajansuojalain 7 a luvun 14 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuluttajansuojalain (38/1978) 7 a luvun 14 a §, sellaisena kuin se on laissa 188/2023, seuraavasti:

Eduskunnan vastaus EV 32/2026 vp

7 a luku

Asunto-omaisuuteen liittyvät kuluttajaluotot

14 a §

Asuntoluoton enimmäistakaisinmaksuaika

Luotonantaja ei saa käyttää asuntoluottosopimuksessa ehtoja, joiden perusteella luoton takaisinmaksuaika luoton myöntöhetkellä muodostuu pidemmäksi kuin 40 vuotta luoton nostamispäivästä lukien. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa (599/2010) tarkoitettuun yhteenliittymään kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän tasolla.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____.

Laki

Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) 40 §:n 2 momentin 6 kohta, sellaisena kuin se on laissa 599/2021, seuraavasti:

40 §

Seuraamusmaksu

Seuraamusmaksu määrätään myös sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö tai rikkoo:

6) vertailuarvoasetuksen 4—16 artiklan säännöksiä vertailuarvojen koskemattomuudesta ja luotettavuudesta, 19 a—19 c artiklan säännöksiä Euroopan unionin ilmastosiirtymää koskevista vertailuarvoista ja Euroopan unionin Pariisin sopimuksen mukaisista vertailuarvoista, 21—23, 24, 24 a, 25 ja 26 artiklan säännöksiä kriittisistä, merkittävistä sekä muista kuin merkittävistä vertailuarvoista, 27 artiklan säännöksiä vertailuarvoselvityksestä, 28 artiklan säännöksiä

Eduskunnan vastaus EV 32/2026 vp

vertailuarvon muutoksista ja lakkaamisesta, 29 artiklan säännöksiä vertailuarvon käytöstä sekä 34 artiklan säännöksiä hallinnoijan toimiluvasta ja rekisteröinnistä;

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 _____ .

Helsingissä 14.4.2026

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri