

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 20 päivänä helmikuuta 2023

---

---

183/2023

## Laki

### luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 15 luvun 11 § ja 18 luvun 6 §:n 1 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 15 luvun 11 § osaksi laeissa 854/2016 ja 233/2021 ja 18 luvun 6 §:n 1 momentti laissa 1054/2016, sekä

*lisätään* 15 lukuun uusi 11 a ja 11 b § sekä 20 luvun 1 §:n 1 momenttiin uusi 7 a ja 7 b kohta seuraavasti:

15 luku

#### Menettelytavat asiakasliiketoiminnassa

11 §

##### *Enimmäisluototussuhde*

Luottolaitos saa myöntää kuluttajaluottoa, jonka vakuudeksi annetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai kiinteistöä koskeva käyttöoikeus rakennuksineen, enintään tämän pykälän mukaisen luototussuhteen mukaisen määrän, jos luotolla on tarkoitus:

1) hankkia asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai sellainen asuinrakennus, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella; tai

2) tehdä asuinhuoneiston, asuinkiinteistön tai asuinrakennuksen peruskorjaus.

Edellä 1 momentissa tarkoitettun luoton määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton määrä saa olla kuitenkin enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Tässä momentissa tarkoitettuna vakuutena ei pidetä henkilötakausta.

Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa edellä 2 momentissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 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 tämän momentin nojalla tehdyn päätöksen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se noudattaa tämän 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.

Päätös, jolla tässä pykälässä tarkoitettua luoton enimmäismäärää alennetaan, tulee voimaan kolmen kuukauden kuluttua päätöksen tekemisestä tai sitä myöhemmästä Finanssivalvonnan päättämästä ajankohdasta lukien.

Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä tässä pykälässä tarkoitettujen vakuuksien ja niiden käyvän arvon tarkemmasta määrittelystä sekä niistä erityisistä tilanteista, joissa luottolaitos voi poiketa 2 momentissa säädetyistä rajoituksista.

## 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.

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 päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan;

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. 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.

## 11 b §

*Maksukyvyttömyysriskien hallinta kuluttajaluotonannossa*

Luottolaitoksen kuluttajaluotonannon on perustuttava terveisiin, etukäteen kirjallisesti määriteltyihin perusteisiin, jotka eivät ilmeisesti vaaranna kuluttajien maksukykyä. Luottolaitoksen luotonannossaan soveltama liiketoimintamalli ei saa kokonaisuutena arvioiden johtaa luottojen myöntämiseen sellaisille kuluttajille, joiden maksukyvyttömyysriski on kohtuuttoman korkea. Luottolaitoksen on säilytettävä luoton myöntämisessä noudatettavat perusteet vähintään kymmenen vuoden ajan sen kalenterivuoden päättymisestä, jona niitä viimeksi sovellettiin.

Luottolaitoksella on oltava riskiluokitusjärjestelmä, jolla se voi seurata ja arvioida maksukyvyttömyysriskejä luotettavasti kuluttajaluotonannossa.

Luottolaitoksen on toimitettava Finanssivalvonnalle valvonnan kannalta tarpeelliset tiedot myöntämiinsä luottoihin kohdistuvista maksuviivästyksistä, järjestämättömistä saamisista, toteutuneista luottotappioista ja luotonmyöntöhetkellä käyttämistään riskiluokituksista, ellei Finanssivalvonta muun lainsäädännön nojalla saa vastaavia tietoja valvonnan kannalta tarpeellisessa laajuudessa. Tiedot on toimitettava säännöllisesti, kuitenkin vähintään vuosittain, sekä Finanssivalvonnan erillisestä vaatimuksesta.

Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä:

1) 1 momentissa tarkoitettun maksukyvyttömyysriskin arvioinnin kannalta tarpeellisista raja-arvoista ja jakaumista;

2) 2 momentissa tarkoitetuissa riskiluokitusjärjestelmissä käytettävistä tiedoista ja toimintamalleista;

3) 3 momentin mukaisesti Finanssivalvonnalle toimitettavien tietojen tietosisällöstä, tietojen toimittamistavasta, tietojen toimittamisajankohdasta ja raportointitiheydestä.

18 luku

**Ulkomaisia luottolaitoksia koskevat erityissäännökset**

6 §

*Markkinointi ja sopimusehdot sekä muut menettelytavat*

Ulkomaisen luottolaitoksen sivuliikkeeseen sekä ulkomaiseen luottolaitokseen, joka palvelujen vapaan tarjonnan nojalla tarjoaa Suomessa 5 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja palveluja, sovelletaan, jollei laista muuta johdu, 1 luvun 9 §:ää, 15 luvun 1–3, 5, 6, 6 a–6 d, 7–11, 11 a, 11 b, 12 ja 12 a §:ää sekä 15 a luvun 1–7 §:ää. Edellä tarkoitettuun luottolaitokseen, joka tarjoaa palveluja palvelujen vapaan tarjonnan nojalla, ei sovelleta kuitenkaan asuntoluottodirektiivin III liitteen 1 kohdan a, d ja g–i alakohtaa.

20 luku

**Hallinnolliset seuraamukset**

1 §

*Seuraamusmaksu*

Finanssivalvonnasta annetun lain 40 §:n 1 momentissa tarkoitettuja säännöksiä ja päätöksiä, joiden laiminlyönnistä ja rikkomisesta määrätään seuraamusmaksu, ovat:

7 a) tämän lain 15 luvun 11 a §:n säännökset asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoitteista;

7 b) tämän lain 15 luvun 11 b §:n säännökset maksukyvyttömyysriskien hallinnasta;

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2023.

Helsingissä 16.2.2023

**Tasavallan Presidentti**

**Sauli Niinistö**

Valtiovaraministeri Annika Saarikko