Valtiokonttori
Sanna Pälsi

VK/99978/00.02.03/2022

4.1.2023

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asia: HE 248/2022 vp

Kirjallinen asiantuntijalausunto HE 248/2022 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Valtiokonttorin tehtävistä

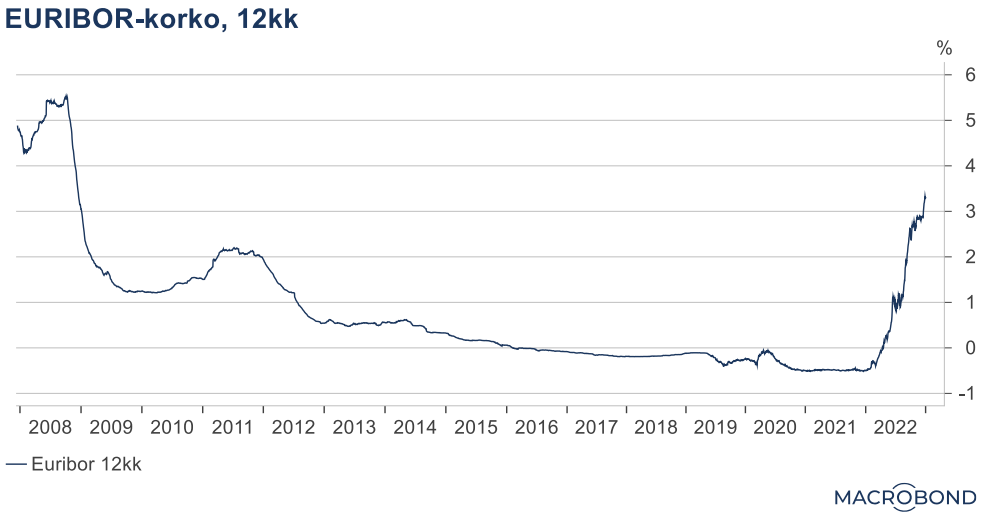
Valtiokonttori toteaa, että hallituksen esitys koskee Valtiokonttorin osalta erityisesti pankkien ja Valtiokonttorin välistä tiedonsiirtoa ja korkotukilainan hinnoittelun ja korkotuen määrän sekä valtiontakauksen lainmukaisuuden valvontaa.

Valtiokonttori hoitaa keskitetysti suurinta osaa Suomen valtion rahoitustoimista. Valtiokonttori hallinnoi muun muassa valtion välillisiä vastuita, joita ovat esimerkiksi korkotukilainojen valtiontakaukset. Lisäksi Valtiokonttori vastaa korkotukien maksusta ja valvoo tukien lainmukaisuutta. Yhteisökorkotukilainojen valtiontakausten määrä oli vuoden 2022 lopussa noin 16,5 miljardia euroa. Valtiokonttori hallinnoi kokonaisuudessaan valtion takauksia ja takuita yhteensä noin 66 miljardin euron arvosta.

Korkotuen määrä

Tuen määrää pitkässä korkotukimallissa ehdotetaan lisättäväksi niin, että perusomavastuukorko asetetaan pysyvästi 2,3 prosenttiin nykyisen 2,5 prosentin sijasta. Muutos koskisi sekä vuokra, että asumisoikeustalolainoja sekä uudistuotantoon että perusparannuksiin myönnettäviä lainoja. Lisäksi korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin koko laina-ajalle, uudistuotannon osalta 40 vuoteen ja perusparannuslainojen osalta 30 vuoteen. Valtiokonttorin näkemyksen mukaan on perusteltua pitäytyä omavastuukoron maltillisessa laskemisessa 2,3 prosenttiin.

Kyseisillä muutoksilla on nykyisessä korkoympäristössä merkittävä positiivinen vaikutus tulevaisuudessa maksettavan korkotuen määrään. Lähes 80 prosenttia lainakannasta on sidottu euribor-korkoihin. Alla olevassa taulukossa on kuvattu 12kk euribor-koron kehitys 2010-2022.



Korkojen nousulla on suora vaikutus maksettavan korkotuen määrään tulevina vuosina. 12 kuukauden euribor-korkotason yltäessä kolmeen prosenttiin ylittää lähes koko korkotuettu lainakanta omavastuukoron tason. Kokonaiskorkotason yltäessä 3,5 prosenttiin ovat nykyisen lainakannan korkotukikustannukset noin 123 miljoonaa euroa vuositasolla.

Korkotukimaksut ovat olleet viimeisen vuosikymmenen aikana ainoastaan joitakin miljoonia euroja vuositasolla. Tämänhetkinen korkotason nousukehitys tulee lisäämään merkittävästi maksettavien korkotukien määrään.

Korkotukimaksuihin liittyvä maksuaineistojen käsittely, täsmäytys, virheiden korjaaminen ja varsinainen tuen maksaminen ovat merkittävästi työllistäviä prosesseja. Valtiokonttori on ryhtynyt lisäresurssien rekrytoimiseen maksatusprosessiin liittyvien tehtävien hoitamiseksi.

Pankkien ja Valtiokonttorin välinen tiedonsiirto

Pankkien Valtiokonttorille toimittamissa lainatiedossa on eräiden pankkien osalta ollut virheitä ja puutteita. Suurin osa pankeista toimittaa tiedot sähköisenä tiedonsiirtona, mutta jotkut yksittäiset toimijat toimittavat tietoja edelleen manuaalisesti. Manuaalinen tiedonsiirto lisää riskejä tiedon oikeellisuuden ja ajantasaisuuden suhteen. Lisäksi tiedon manuaalinen käsittely on resurssimielessä kuormittavaa. Valtiokonttori pitää tärkeänä, että Lakiin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 33 §, lakiin vuokratalojen rakentamislainojenlyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain 24a § ja Lakiin vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain 14 § muutetaan siten, että lainan myöntäjän tulee toimittaa lainaa koskevat tiedot Valtiokonttorille käyttäen sähköistä tiedonsiirtomenetelmää. Valtiokonttori pitää myös tärkeänä esitettyä muutosta ARA:n ja Valtiokonttorin oikeudesta antaa määräyksiä valvontaan tarvittavista tiedoista ja tietojen toimittamistavasta.

Korkotuen lainmukaisuuden ja lainaehtojen noudattamisen valvonta edellyttää Valtiokonttorin näkökulmasta teknisesti sitä, että pankit toimittavat sähköisesti Valtiokonttorille kaikki korkotukilainoihin liittyvät tiedot ajantasaisesti. Tietojen oikeellisuus ja ajantasaisuus on myös edellytys korkotuen ja mahdollisen takauskorvauksen maksamiselle.

Tämän tiedonsiirtokokonaisuuden toteutumisen varmistamiseksi on syytä säätää uhkasakkosäännös, jollainen säädettiin myös vuoden 2022 alussa voimaan tulleeseen lakiin asumisoikeusasunnoista (393/2021). Mikäli sääntelyn vastaista toimintaa ei sanktioitaisi millään tavalla, saattaisi sääntelyn toteutuminen vaarantua.

Valtiokonttori pitää tärkeänä sitä, että rahalaitokset ehtivät valmistautua tarvittaviin teknisiin muutoksiin tiedonsiirtoon liittyen ja näin ollen lain voimaantulo 1.9.2023 on perusteltu.

Korkotuen lainmukaisuuden valvonta

Korkotuen lainmukaisuuden valvonta on Valtiokonttorin vastuulla. Korkotuen lainmukaisuutta valvotaan pankkien välittämien laina- ja hinnoittelutietojen perusteella.

Korkotuen lainmukaisuuden valvonnan ohella Valtiokonttorilla on myös muita korkotukilainoihin liittyviä tehtäviä, joiden vuoksi pankkien välittämien tietojen oikeellisuus on olennaisen tärkeää. Esimerkiksi lainojen hinnoittelumuutoksiin tulee hakea lupaa Valtiokonttorilta. Lainamarginaalia ei näin ollen saa korottaa ilman Valtiokonttorin lupaa. Marginaalikorotuksilla on nykyisessä korkoympäristössä merkitystä maksettavien korkotukien määrään, mistä syystä valvontatietojen ajantasaisuus ja oikeellisuus ovat merkittävässä asemassa valvonnan toteutumisen kannalta.

Valtiokonttori pitää valvontatehtäviensä vuoksi hyvänä, että pankkien ja Valtiokonttorin välisestä tiedonsiirrosta on selkeät määräykset. Lakiin lisätty sähköisen tiedonsiirron vaatimus pankeille parantaa valvontatehtävän toteuttamista merkittävästi. Muutoksen myötä Valtiokonttori voi velvoittaa pankit korjaamaan puutteelliset ja virheelliset tiedot.

Valtion vastuu

Jatkossa valtio olisi lainanmyöntäjälle vastuussa korkotukilainan pääoman ja koron menetyksistä, ei lopullisista menetyksistä. Vastuu lopullisista menetyksistä on tarkoittanut sitä, että takauskorvaus on voitu maksaa vasta sitten, kun korkotukilainan vakuutena ollut omaisuus on myyty ja kaikki muukin yhtiön omaisuus on realisoitu. Käytännössä vaatimus lopullisista menetyksistä on viivästyttänyt takauskorvauksen maksamista ja kasvattanut maksettavien viivästyskorkojen määrää.

Sörnäisten rantatie 13, Helsinki, PL 14, 00054 VALTIOKONTTORI
Puh. 0295 50 2000, Faksi 0295 50 3333, www.valtiokonttori.fi

Jatkossa takauskorvauksen maksamiseen riittäisi velallisen maksukyvyttömyyden toteaminen ja vakuuden myynti. Tulevaisuudessa Valtiokonttori pystyisi käytännössä maksamaan takauskorvauksen aikaisemmassa vaiheessa, mikä vähentäisi maksettavien viivästyskorkojen määrää ja parantaisi myös lainanmyöntäjien asemaa. Muutos ei vaikuttaisi valtion takausvastuun määrään tai laajuuteen.

Valtion vastuuta rajoitettaisiin myös viivästyskoron maksamisen osalta. Jatkossa takauskorvaukseen voitaisiin sisällyttää viivästyskorkoa enintään korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisesti. Korkolain mukaista viivästyskorkoa sovellettaisiin siitä lukien, kun takauskorvaushakemus on tullut Valtiokonttorissa vireille, siihen hetkeen, kun korvaus maksetaan. Viivästyskoron enimmäismäärää koskevan säännöksen puuttuminen on vaikuttanut siihen, että valtion maksettavaksi tulevat viivästyskorot ovat voineet nousta erittäin suuriksi.

Valtiokonttori on hallituksen esityksen valmisteluvaiheessa antanut kommenttinsa asiasta ympäristöministeriölle. Valtiokonttorin näkemykset on otettu hyvin huomioon hallituksen esityksen luonnoksessa.

Helsingissä, 4.1.2023

apulaisjohtaja Sanna Pälsi