

# 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 momentissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Finanssivalvonta voi asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi päättää 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 päättynyt 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. Luottolaitos saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa tarkoitettuun yhteenliittymään kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta prosentiosuus 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 1 päivänä kesäkuuta 2026.

Helsingissä 8.5.2026

**Tasavallan Presidentti**

**Alexander Stubb**

Elinkeinoministeri Sakari Puisto