



Ympäristöministeriölle

Luonnos hallituksen esitykseksi asunto-osakeyhtiötalojen perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksestä koskevaksi lainsäädännöksi

YM3/600/2014

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN PERUSPARANNUSLAINOJEN VALTIONTAKAUS VARMISTAA RAHOITUKSEN SAATAVUUDEN JATKOSSAKIN

Kiitämme mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta.

Finanssialan Keskusliitto (FK) pitää ehdotusta myönteisenä. Taloyhtiöiden peruskorjaustarve on mittava, ja taloyhtiöille peruskorjauksista aiheutuvaa taloudellista rasitetta tulisi pyrkiä kaikin tavoin minimoimaan. Täytetakausten sitominen pitkäaikaisen kiinteistönhoidon suunnitelman olemassaoloon varmistaa asuntojen ja asunto-osakeyhtiöiden arvon säilymistä.

FK arvioi, että ehdotettu takausmaksu saattaa vaikeuttaa päätöksentekoa yhtiöissä. Kahden prosentin takausmaksu on melko korkea ottaen huomioon ehdotuksen tavoitteet. Se vaikuttaa korkealta myös siitä lähtökohdasta, että taloyhtiöt saavat edelleen kattavasti ja kohtuuhintaista rahoitusta hankkeilleen myös omilla vakuuksillaan. Lisätakausten käyttö ei välttämättä tarjoa niin merkittävää hintaetua taloyhtiön lainamarginaalissa, että se yhdessä 2 % takausmaksun kanssa riittäisi kannustamaan peruskorjauspäätösten tekemiseen taloyhtiöissä.

FK kehottaa harkitsemaan, voisiko takausmaksua alentaa ja siten ehdotettua todennäköisimmin kohdistaa täytetakausta sitä kipeimmin tarvitseviin yhtiöihin, joilla on joko rahoituksen tai päätöksenteon haasteita.

Taloyhtiöt saavat hyvin rahoitusta hankkeilleen mutta täytetakausta helpottaa tilannetta entisestään

Ehdotuksessa¹ todetaan rahoituslaitosten riskienhallinnan ja avoimuuden puutteista. FK toteaa, että suomalaisten rahoituslaitosten toiminnassa ei ole havaittu vakavia puutteita.

Vastoin viimeaikaisia oletuksia, taloyhtiöille myönnetään edelleen monenlaista rahoitusta. Asunto-osakeyhtiöt saavat edelleen rahoitusta pitkälläkin takaisinmaksuajalla (myös yli 20 vuotta). Marginaalit vaihtelevat yhden ja kahden prosentin välillä, eivätkä ne poikkea merkittävästi esimerkiksi uusien asuntoluottojen marginaaleista. Kokonaiskorko nykyisellä korkotasolla on selvästi alempi kuin vielä muutama vuosi sitten.

Lainamäärien ja – aikojen asettamista ohjaavat käytännössä yleensä taloyhtiöiden tarpeet ja omat toiveet. Käsityksemme mukaan taloyhtiöiden peruskorjausrahoituksessa 40 – 50

¹ Kohdassa 2.2 - Nykytilan arviointi



%,n rahoitusaste suhteessa kiinteistön käypään arvoon ylittyy erittäin harvoin, ja yhtiön kiinteistö riittää yleensä vakuudeksi. Poikkeuksen saattavat muodostaa vähäisen kysynnän alueella sijaitsevat taloyhtiöt, jotka esityksen mukaan näyttäisivät rajautuvan nytkin esitetyn järjestelmän ulkopuolelle². Erittäin suurten rahoitusasteiden luototuksen kysyntää eivät tänä päivänä välttämättä rajoita vakuuksien riittämättömyys vaan todennäköisemmin taloyhtiöiden osakkaiden omat käsitykset korjaustoimien kokonaistaloudellisesta mielekkyydestä.

Alati tiukentuva sääntely kuitenkin edellyttää rahoituslaitoksilta entistä tarkempaa analyysia rahoituspäätösten tueksi sekä vakavaraisuutta tukevaa toimintatapaa. Edellä todettu huomioiden ehdotamme perusteluiden viilausta esimerkiksi seuraavaan tapaan:

~~Meneillään olevan kansainvälisen rahoituskriisin seurauksena aikana on tehty johtopäätös, jonka mukaan rahoituslaitosten riskienhallinnassa ja avoimuudessa on vakavia puutteita. Useissa suurissa ja kehittyneissä eurooppalaisissa rahoituslaitoksissa riskienhallinta on näyttänyt pettäneen, minkä vuoksi rahoituslaitoksia koskeva sääntely on lisääntynyt merkittävästi. Tulevien kriisien estämiseksi~~ Baselin pankkivalvontakomiteassa toteutettiin vakavaraisuusuudistukset. Basel III -vaatimusten mukaan pankkien oman pääoman osuus on oltava seitsemän prosenttia lainoissa ja sijoituksissa.

Pankkien uudet tiukentuneet vakavaraisuusvaatimukset saattavat tulevaisuudessa vaikeuttaa tekevät asuntoyhtiöiden pitkäaikaisten lainojen saamista saannista vaikeaa ja kallista, koska yhtiöt katsotaan niissä riskiluokaltaan yrityksiä. Asunto-osakeyhtiöt saavat edelleen lainaa, mutta tietyissä tapauksissa korkomarginaalit ovat hienoisessa kasvussa ja myönnettyt laina-ajat ovat lyhyempiä aiempaan verrattuna.

Ehdotettu takausmalli ei kokonaan poista vakuusongelmaa ja lainaan liittyviä riskejä

FK pitää tärkeänä, että kansallisvarallisuutta hoidetaan huolella ja suunnitelmallisesti. Tähän tarkoitukseen ehdotettu täytetakaussmalli sopii hyvin. Jaksossa 3 todetaan, että täytetakauss laskee luoton riskipitoisuuden minimiin. Takauksesta huolimatta lainaan liittyy riskejä. Maksukyvyttömyystilanteessa kohde tulee realisoida ja viive siihen, että pankki saa suorituksen, voi olla pitkä. Tätä silmällä pitäen myös valtion maksama viivästyskorko tulisi korottaa samalle tasolle taloyhtiöltä perittävän viivästyskoron kanssa.

Ehdotuksen mukaisesti takauslainan suuruus on enintään 70 prosenttia kohteeseen sisältyvien asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen kohtuullisista perusparannuskustannuksista. Jäljellejäävän 30 prosentin kattamiseksi tarvitaan useimmissa tapauksissa myös muuta rahoitusta. Etuoikeusjärjestyksen myötä jäljellejäävien kustannusten rahoittaja olisi heikossa asemassa, ellei etuoikeusjärjestystä ARA:n erityisellä luvalla muuteta. Kun otetaan huomioon takausmaksun suuruus ja riski jäljellejäävän rahoitusosuuden etusijasta, ehdotettu takausmalli ei välttämättä tulisikaan lainanottajalle takauksen avulla edullisemmaksi.

Esityksen taloudellisten vaikutusten perusteluissa todetaan, että takaus poistaisi perusparannushankkeita vaivaavan vakuusongelman. Edellä mainituin perustein FK toteaa, että ehdotus poistaa vakuusongelman vain osittain. Esimerkiksi 30 prosentin osuudelle

² Takauslainoitettuja perusparannuksia olisi tarkoitus kohdentaa vain suurimman kysynnän alueille.



tarvitaan muuta rahoitusta ja sille vakuuksia. Lisäksi ehdotuksessa todetaan rahoitusvastikkeen nousun jäävän alle puoleen nykyiseen järjestelmään verrattuna. Tästä olisi hyödyllistä esittää laskelmia jatkovalmistelussa.

Yksityiskohtaisia kommentteja ehdotukseen

- Taloudelliset vaikutukset (Jakso 4.1)

Yleisperusteluista ei käy ilmi, miten perusparantaminen suoraan edistäisi energiansäästöavoitteiden saavuttamista. Asiaan perehtynyt ymmärtää kyllä yhteyden, mutta sitä voisi olla hyvä avata tekstissä.

- Takauslainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset (4 §)

Ehdotuksesta ei käy selkeästi ilmi, tarkoitetaanko kilpailumenettelyllä urakoitsijan vai rahoittajan kilpailuttamista. Siinä todetaan, että ARA voisi antaa erityisestä syystä poikkeuksen kilpailumenettelystä ja että takauslainaksi voitaisiin hyväksyä vain laina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu. Pyydämme tarkentamaan, onko kyseessä rahoittajan kilpailuttaminen. Lisäksi toivomme näkemystä siitä, riittääkö tarjouspyyntö kahdelta rahoittajalta tai urakoitsijalta kilpailuttamisvaatimuksen täyttämiseksi.

- Takauslainan hyväksyminen (5 §)

Vuokramaalle rakennetun taloyhtiön osalta maanvuokrasopimukseen liittyvä vuokrasopimuksen voimassaoloajan vähimmäisvaatimus saattaa rajata merkittävän osan taloyhtiöistä pois takauslainan piiristä. Vuokrasopimuksen voimassaoloajan arviointi luottoa myönnettäessä on vakiintunut osa pankkien luotonmyöntöä ja luottoriskin hallintaa, eikä jäljellä olevan vuokra-ajan vähimmäispituutta tule asettaa laissa.

Vuokraoikeusvakuudelle asetettavat vaatimukset voitaisiin muuttaa esimerkiksi niin, että edellytykseksi asetettaisiin yleisesti laitostunnuksen omaava vuokraoikeus, jolla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia. Tällöin

- vuokrasopimus on määräaikainen ja määräaikaisuuden rajat on määritelty maanvuokralaissa (ei ole irtisanottavissa)
- vuokraoikeus on siirrettävissä kolmannelle
- tontilla on joko oltava vuokralaisen omistamia rakennuksia tai vuokralaisen tulee rakentaa kohteelle rakennuksia.

- Takauslainan vakuudet (8 §)

Ehdotuksen mukaisesti pääsääntöisesti ensisijaisen vakuuden olisi oltava turvaava reaalivakuus, kuten kiinteistökiinnitys tai vastaava vakuus. Toisaalta muukin turvaava vakuus voitaisiin hyväksyä. Toivomme, että ainakin tiettyjä erityisvakuuksia voidaan hyväksyä. Laitoskiinnitysvakuuksissa tulisi ennen velkakiinnityksiä hyväksyä myös kohtuullinen panttikirjakiinnitys vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Myös maltillisen suuruinen kiinnitysvakuus taloyhtiön omalle luotolliselle sekkitililimitille tulisi sallia ennen takauslainan vakuudeksi tulevia kiinnityksiä.



- Takausmaksu (9 §)

Kuten todettua, esitetty takausmaksu on korkea ja voi muodostaa esteen vakuuden käytölle ja näin ollen estää perusparannuksen toteutumisen.³ Takausmaksun kohtuullisempi taso mahdollistaisi esityksen tavoitteiden mukaisesti valtiontakauslainojen laajan hyödyntämisen. Ehdotettu maksu on selvästi korkeampi kuin muissa yhteiskunnallisia hyötyjä turvaavissa valtiontakauksissa.

- Takausaika (10 §)

Ehdotettu 20 vuoden takausaika on valitettavan lyhyt. Tavallisesti perusparannuslainojen laina-aika on vähintään 25 vuotta, ja takauksen olisi hyvä olla voimassa koko laina-ajan. Suuremmissa lainoissa laina-ajan pituudella on myös merkittävä vaikutus osakkaiden maksamiin rahoitusvastikkeisiin.

- Takauskorvaus (11 §)

Ehdotuksen mukaisesti valtio maksaisi 1 kohdassa mainituille erille enintään korkolain mukaista viivästyskorkoa. Pankin ja taloyhtiöasiakkaankin välillä kyse on kuitenkin yritysrahoituksesta, jolloin yleisesti käytetään 16 % viivästyskorkoa. Valtion maksaman viivästyskoron korkokannan tulisi olla sama kuin pankin ja taloyhtiön välisessä velkakirjassa.

- Takauskorvauksen maksaminen (12 §)

Takauskorvauksen maksamisen osalta luonnoksessa on vastaava takauskorvauksen sovittelusäännös kuin yksityishenkilön HAL-lainoissa. Käytäntö yksityishenkilöiden HAL-lainojen osalta on osoittanut, että takauskorvausten maksamisessa sovittelua on käytetty ja takauskorvauksia on jäänyt kokonaan vaille maksua. Säännös ja siihen liittyvä epävarmuus saattaa vaikeuttaa ehdotuksen tavoitteiden toteutumista.

Samassa yhteydessä voi olla tarpeen ottaa kantaa siihen, miten jäljellejäävään täytelainaan tehtävät muutokset saattavat vaikuttaa sovitteluun. Lisäksi on hyvä huomata, että taloyhtiölainojen käsittely poikkeaa pankeissa jonkin verran muusta yritysrahoituksesta. Tämä olisi hyvä ottaa huomioon ao. säännöksessä.

- Järjestelmämuutoksia vaativat seikat tiedotettava hyvissä ajoin

Pidämme takauksen kertamaksullisuutta hyvänä asiana. Ehdotuksesta ei kuitenkaan ilmene, kuinka takausmaksu käytännössä veloitetaan lainan noston yhteydessä. Mahdolliset järjestelmämuutostarpeet pankkien ja Valtiokonttorin väliseen tietoliikenteeseen on tärkeä viestiä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

³ Esimerkkinä voisi käyttää pienehköä taloyhtiötä ja vaikka 3,0 miljoonan euron hanketta, jolloin valtion takauslainaa voisi saada 2,1 miljoonaa euroa takausmaksun ollessa 42.000 euroa.



Mahdolliset vaatimukset pankkien raportoinnista Valtiokonttorille takauksen voimassaoloaikana tulee myös ilmoittaa pankeille mahdollisimman pian, jotta tarvittavat muutokset tiedonvälityskanaviin ehditään rakentamaan ennen lain voimaantuloa.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Kaija Erjanti