

Anu Kärkkäinen/ RKO

29.5.2015

Finanssivalvonta
kirjaamo@finanssivalvonta.fi

FIVA 3/01.00/2015

Lausunto luototussuhteen laskentaa koskevista määräyksistä ja ohjeista

Kiitämme mahdollisuudesta lausunnon antamiseen.

Yleistä

Pidämme tärkeänä, että luottolaitostoiminnasta annetun lain mukaisesta enimmäisluototussuhteesta makrovalvonnan välineenä tehdään selkeä ja yksiselitteinen ohjeistus henkilöasiakkaiden asuntoluototukseen. Esitämme kuitenkin huolemme siitä, että tiukennetut vaatimukset kiristävät luotonantoa. Luotonannon kiristyminen vaikuttaa asunnonvaihdantaan, joka voi johtaa ennakoimattomiin häiriöihin asuntomarkkinoilla.

Lausunto

Taloyhtiön lainojen huomioiminen luottosuhteen laskennassa

Esitetyissä ohjeissa ehdotetaan taloyhtiön lainojen rasittavan vakuudeksi annettua asuntopanttia. Näkemyksemme on, että taloyhtiölainat eivät ole ylipäättään aiheuttaneet ongelmia luototuksen kannalta.

Kiinnitämme huomiota ohjeistuksessa esitettyyn kohtaan ”asuntopanttiin kohdistuva osuus taloyhtiön lainasta”. Ohjeistuksessa tulee huomioida, että taloyhtiöllä on erilaisia lainoja. Hyvin tyypillistä on, että taloyhtiö ottaa ns. hoitolainoja ja limiittilainoja, joita ei voida ”jyvittää” osakkaisiin/osakkaille. Limiittilainat voivat olla yhtiössä väliaikaisia remontin rahoituskeinoja, kun lopullisen lainarahoituksen tarve ei ole vielä selvinyt esimerkiksi putkiremontissa. Lisäksi yhtiöt ottavat säännönmukaisesti limiittilainoja, joiden tarkoituksena on varautua yllättäviin tilanteisiin esim. lumenpudotuksen tai äkillisen kosteusvaurion aiheuttamiin kassakriiseihin. Näitä lainoja osakkaalla ei ole oikeus maksaa pois eikä näin ollen osakkaalle/osakkeisiin ei voida kohdentaa lainoista osuuttakaan. Jotta osakkaalle/osakkeisiin olisi kohdistettavissa joku osuus, tulee osakkaalla olla oikeus maksaa osuutensa ko. lainasta yhtiölle, mikä edellyttää yhtiökokouksen tai hallituksen nimenomaista päätöstä asiasta. Tällöin osakkaan lainaosuus on euromääräisesti määritelty ja osakkaalla on konkreettisesti oikeus lainaosuutensa poismaksuun yhtiössä.

Kun varainsiirtoverolakia muutettiin ja laajennettiin niin, että vero tulee suorittaa myös lainaosuudesta, otettiin em. tilanteet huomioon eikä varainsiirtoveroa edellä esittämistämme lainoista tarvitse maksaa. Isännöitsijätodistuksessa tulee ilmetä eriteltynä vain lainat, jotka osakkeenomistajalla on oikeus maksaa pois. Luonnollisesti todistuksessa on näkyvissä kaikki

yhtiön ottamat lainat. Varainsiirtoveroa ei suoriteta yhtiölainaosuuksista, joita ei voi kohdistaa luovutettuihin osakkeisiin.

Pidämme huolestuttavana esityksen vaikutusta asuntokauppatilanteisiin, joissa käytetään väliaikaisrahoitusta. Asunnonvaihdon häiriöttömän toiminnan varmistamiseksi ohjeistukseen tulisikin kirjata poikkeustilanteet, jolloin on selkeä tarve poiketa luottosuhderajoituksesta ja hyväksyä tarpeelliset väliaikaisratkaisut.

Lisäksi kiinnitämme huomioita ohjeistuksen sanamuotoon ”taloyhtiö”. Tämä tieto ei mielestämme kerro koskeeko ohjeistus sekä asunto-osakeyhtiöitä että keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä.

Juuri julkistetussa Sipilän hallitusohjelmassa on kirjaus, jonka mukaan ASP-säästösopimuksen solmimisen ikäraja alennetaan 15 vuoteen. Pidämme tätä tarkoituksena kannustaa ja edistää ennakkosäästämiseen ja ASP-säästösopimukseen, jotka ovat myös lain sääntelyn tavoitteissa. Näemme ongelmallisena tilanteen, jossa ASP-lainojen nykyisten ehtojen mukainen 10 prosentin omarahoitusosuus ei olisi riittävä säästöosuus lainan saamiseen ja pyydämme kiinnittämään ohjeistuksessa huomiota siihen, että tällaista ongelmaa ei synny.

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT ry on suomalaisen rakennusteollisuuden edunvalvontajärjestö. RT itse toimii keskusliittona, ja siihen kuuluu viisi toimialaa. Viiden toimialan yhteensä yli 2 600 jäsenyrityksen palveluksessa on lähes 55 000 henkilöä. Jäsenyritysten yhteenlaskettu liikevaihto on noin 15 miljardia euroa.

Edistämme jäsenyritystemme kannattavaa ja pitkäjänteistä liiketoimintaa elinkeino- ja työmarkkinapoliittisella edunvalvonnalla sekä jäsenpalveluilla. Parannamme rakennetun ympäristön toimivuutta ja laatua ottamalla huomioon yhteiskunnan tarpeet ja edistämällä kestävää rakentamista.

Rakennusteollisuus RT ry

Tarmo Pipatti
toimitusjohtaja