

25.5.2015

Finanssivalvonta
kirjaamo@finanssivalvonta.fi

Viite: FIVA 3/01.00/2015 Luototussuhteen laskentaa koskevat määräykset ja ohjeet

LAUSUNTO: LUOTOTUSSUHTEEN LASKENTA, FINANSSIVALVONNAN MÄÄRÄYKSET JA OHJEET

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua otsikossa yksilöidystä esityksestä.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokralatoyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 25 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 8 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleistä

Määräyksen ja ohjeen tarkoituksena on kuvata luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n enimmäisluototussuhteen laskentaa Suomessa ja sitä kautta yhdenmukaistaa luototussuhteen käsite henkilöasiakkaiden asuntorahoitusmarkkinoille. Tämä toimisi myös määrittelynä valvottavien tietojärjestelmille tehtäville muutoksille.

Kiinteistöliitto pitää tavoitetta välttämättömänä ja toteaa, että juuri tavoitteen vaativuuden takia määräyksen ja ohjeen sisällön tulee olla huolellisesti laadittu ja ristiriidaton olemassa olevan lainsäädännön kanssa.

Määritelmät

Luotto ja luototussuhteen laskenta

Luvussa 1.2 kohdassa (3) määriteltiin Asuntoluotto (luotto). Kiinteistöliiton mielestä itse määrittely on asianmukainen, mutta käytännön tasolla esille nousee useita kysymyksiä, joihin tarvitaan tarkempaa soveltamisohjeistusta. Tällaisia





25.5.2015

asioita ovat erilaisten luottoinstrumenttien käsittelytavat. Asunto-osakeyhtiöissä on käytössä esim. yhtiökohtaisia ns. hoitolainoja ja lainalimittejä. Korjaushankkeen yhteydessä yhtiö on voinut nostaa luottolaitoksesta lainaa, mutta lainaa ei useinkaan jyvitetä välittömästi osakkaille.

Asunto-osakeyhtiöt joutuvat ottamaan limiitti- ja hoitolainoja taloutensa tasapainottamiseen. Näitä lainoja osakkaalla ei ole oikeus maksaa pois, eikä niitä voida yhtiössä kohdistaa panttina oleviin osakkeisiin. Toisaalta asunto-osakeyhtiöt rahoittavat isoja korjaushankkeita usein väliaikaisella lainalla siten, että korjausurakan lopullinen kustannus ja siitä aiheutuva osakkaalle aiheutuva velkaosuus selviää vasta korjaushankkeen edetessä. Tästä syystä Kiinteistöliitto näkee ongelmallisena ehdotetun velkaosuuden määrittämisen muotoilun luonnoksen luvussa 4 Luototussuhteen laskenta.

Taloyhtiö

Luonnoksessa esiintyy sekä termi ”asunto-osakeyhtiö” että ”taloyhtiö”. Esimerkiksi Luvun 4.2 Laskentakaava määrittelyssä kohdassa YL viitataan taloyhtiöön. Kiinteistöliiton mielestä pitäisi käyttää yhteneväistä terminologiaa ja tarkemmin määritellä, mitä termit pitävät sisällään. Kiinteistöliitto kysyy, kuuluvatko esim. keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ohjeen soveltamisen piiriin?

Erityistilanteet

Luottolaitoslaissa Finanssivalvonnalle annetaan valtuudet määrittää erityistilanteet, joissa luottolaitos voi poiketa lainakattorajoitteista. Finanssivalvonnan määräysohjeen luonnoksen perusteella tätä mahdollisuutta ei kuitenkaan näyttäisi olevan.

Kiinteistöliiton mielestä tämä aiheuttaa merkittävän riskin, joka kohdistuu eritoten asunnonvaihtotilanteisiin, rakentamistilanteisiin tai laajan peruskorjauksen tilanteeseen, joissa käytetään varsin usein lyhytaikaista ns. välirahoitusta. Mikäli Finanssivalvonnan määräysluonnoksia sovelletaan jäykästi, asunto- ja kiinteistömarkkinoille uhkaa muodostua ylimääräistä kitkaa, jota ei voida pitää asuntomarkkinoiden ja talouden kokonaisuuden kannalta perusteltuna. Olisikin syytä määritellä poikkeustilanteet, joiden vallitessa olisi mahdollista poiketa kuluttajille aiheutuvien kielteisten sivuvaikutusten estämiseksi.

Määräyksen soveltamisen kohde

Luototussuhdetta koskevaa luottolaitoslain rajoitusta sovelletaan kuluttajansuojalain 7 luvun 7 pykälän 4 kohdassa määriteltyyn asuntoluottoon. Kiinteistöliitto toteaa, että Finanssivalvonnan määräysluonnoksessa kuitenkin soveltamisalaa kuvaavassa 4 luvun 2 kohdassa käytetään hallituksen esityksen (HE 39/2014) määritelmää viittaamalla myös luonnolliseen henkilöön

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net





25.5.2015

rinnastuvaan yritykseen. On kuitenkin huomattava, että lain soveltamisala supistui lopullisessa käsittelyssä koskemaan vain luonnollisia henkilöitä. Myös asuntoluottodirektiivissä kuluttajan käsite rajautuu luonnollisiin henkilöihin. Tämä ristiriita onkin syytä poistaa luonnoksesta.

Muita huomioita

Luottolaitoslain perusteella Finanssivalvonnalla on valtuudet alentaa enimmäisluototussuhdetta 90 prosentista enimmillään 10 prosenttiyksikköä 80 prosenttiin. Kiinteistöliitto tulkitsee Finanssivalvonnan laatiman luonnoksen perusteella tilanteen siten, että ASP-lainojen nykyisten ehtojen mukainen 10 prosentin omarahoitusosuus ei pelkästään riittäisi asuntolainan saamiseen. Tällä asialla voi olla Kiinteistöliiton mielestä asuntomarkkinoiden toimintaa häiritseviä vaikutuksia, ja asettaa ensiasunnon hankkijat nykyistä heikompaan asemaan.

Annamme tarvittaessa lisätietoja tästä lausunnosta.

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen
lakipalvelut-yksikön
päällikkö

Jukka Kero
pääekonomisti

