



## **HE Lausuntopyyntö eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta**

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/10675/2019

### **Lausunnonantajasta**

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu n. 520 isännöintiyriytystä ja 22 paikallisyhdistystä. Tämä on yli 2/3 Suomen isännöinnistä ja kattaa noin 50 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä 1,5 miljoona suomalaista.

Kehitämme isännöintiä ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa.

### **Yleiset huomiot esityksestä ja ehdotetusta aikataulusta**

Isännöintiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitykseen uusien makrovakausvälineiden käyttöönotosta, joilla pyritään ehkäisemään erityisesti kotitalouksien velkaantumista. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan ongelma on pääasiassa kulutusluottojen kautta velkaantumisessa eikä niinkään asumiseen liittyvissä luotoissa.

Luottolaitostoiminnasta annettuun lakiin ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annettuun lakiin lisättävien säännösten mukaan uudisrakentamisen yhteydessä asuntoyhteisöjen luoton määrään ehdotetaan rajoitetusta enintään 60 prosenttiin uusien myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Viime vuosina 70 prosentin osuus velattomasta hinnasta on muodostunut eräänlaiseksi käytännöksi. Kaupungistumisen jatkuessa ja muun muassa uusien geopoliittisten haasteiden myötä rajaus todennäköisesti vähentää rakentamista jonkin verran, mikä taas mahdollisesti nostaa asuntojen hintoja tarjonnan vähentyessä. EU-maiden vertailussa asuntojen hintojen nousu on ollut hyvin maltillista, mikä on syytä ottaa huomioon myös järjestelmän onnistumisena. Geopoliittisten haasteiden lisääntymisessä kotimarkkinat ja rakennusalan työllisyys ovat myös entistä tärkeämpiä.

Ehdotuksessa asuntoyhteisölainojen enimmäistakaisinmaksuaika rajattaisiin enintään 30 vuoteen. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan myös 35 vuoden rajaus olisi riittävä.

Tärkeää on, että korjaukseen tarkoitettuja asuntoyhteisöluottoja ei rajata. Käytännössä



## Isännöintiliitto

korjauslainan määrä suhteessa vakuuksiin on 50 prosenttia, mutta se voi tarvittaessa olla myös 70 prosenttia. Korjaustarpeiden kasvu on lähivuosina merkittävää muun muassa rakennusten energiatehokkuusvaatimusten mahdollisen kiristymisen myötä. Isännöintiliiton selvitysten mukaan taloyhtiöiden haasteet korjausrahoituksen saamiseen ovat kasvaneet. Tämä huomioiden on tärkeää, ettei uudiskohteita koskeva rajaus entisestään vaikeuta korjausten rahoittamista. Valtion on myös syytä pohtia uusia keinoja mahdollistamaan taloyhtiöiden korjaushankkeita ja rahoituksen saamista esimerkiksi asuntoyhteisöiden takauslainajärjestelmän uudistamisella sekä kotitalousvähennyksen laajentamisella osakkaille koskemaan myös taloyhtiöiden korjaushankkeita.

Asuntoyhteisöjen osalta mainittua enimmäistakaisinmaksuaikaa koskevaa vaatimusta vastaavasti ehdotetaan, että kuluttajansuojalakiin otetaan yksityishenkilöitä koskeva asuntovakuudellisten luottojen 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuajan vaatimus. Vaikka esimerkiksi 35 vuoden maksuajan asuntoluotot ovat yleistyneet, on edelleen yleisin asuntoluoton maksuaika 25 vuotta. On mahdollista, että ehdotettu muutos johtaa siihen, että luottoja myönnetään enenevässä määrin 30 vuoden maksuajalla, mikä taas saattaisi lisätä velkaantumista. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan uusi rajaus ei tästä näkökulmasta ole välttämätön ja nykyinen malli on hyvä.

Asuntoluottojen osalta Suomessa ei ole merkittäviä riskejä tai edes kuplan vaaraa, kun huomioi asuntojen hintojen maltillisen kehityksen ja merkittävän asuntolainojen lyhentyvyyden. 35 vuoden asuntolainat antavat myös kotitalouksille liikkumavaraa taloudessaan.

### **Laki rahapesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain muuttamisesta**

Isännöintiliitto kannattaa viranomaisten toimivallan ja valvontavastuun johdonmukaistamista. Esitettyjen muutosten myötä pidämme järkevänä, että valvontavastuu rahanpesun ja terrorismin rahoituksen estämisestä luotonantaja- ja vertaislainavälittäjärekisteriin merkittyjen toimijoiden osalta siirtyy kokonaisuudessaan Finanssivalvonnalle.

#### **Suomen Isännöintiliitto ry**

Jenni Lauhia  
lakiasiantuntija, OTM, VT

Jenni Valkama  
lakiasiantuntija, OTM



**Isännöinti-liitto**

Tuomas Viljamaa  
vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja, VTM  
+358407235821  
[tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi](mailto:tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi)  
Isännöinti-liitto, PL 1370, 00101 HELSINKI