



K TT

Osa rakennettua ympäristöä

Osa rakennettua ympäristöä

Kiinteistötyöntekijät ry - Alan kehittämisessä mukana
Kiinteistötyöntekijät ry on kiinteistöpalvelualan työntekijöiden ammattiliitto

10.03.2022

Lausunto

Kiinteistötyöntekijät ry

Valtiovarainministeriö

Lausuntopalvelu

Lausuntopyyntö diaarinumero: VN/10675/2019

Lausuntopyyntö eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Kiinteistötyöntekijät ry kiittää siitä, että Valtiovarainministeriö on huomionnut Valtioneuvostolle tehdyssä esityksessä osan aiemmassa lausunrossamme esittämistämme esityksistä kotitalouksien ylivelkaantumisen rajoittamiseksi. Mielestämme toimenpiteet eivät vielä ole riittäviä, mutta oikeansuuntaisia ne ovat ja niillä voidaan rajoittaa velkaantumisongelmaa ja siitä aiheutuvia seuraamuksia. Ehdotamme, että VM seuraa toimenpiteiden toteutumista ja raportoi siitä julkisuudessa ja käynnistää lisätoimenpiteitä tarpeen vaatiessa.

Lausuntomme tarkoituksena on ehkäistä vähävaraisen lapsiperheen ajautumista kotitalouden ylivelkaantumisen kierteeseen, jota tässä Valtioneuvostolle tehdyssä esityksessäkin olevilla toimenpiteillä ehkäistään. Emme siis katso tätä asiaa rakennusteollisuuden etujen näkökulmasta tai mitä muita seuraamuksia asialla on.

Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

Enimmäisvelkasuhde: Kiinteistötyöntekijät ry katsoo, että on perusteltua rajata lainan määrä 4,5 kertaa kotitalouden vuotuisten bruttotuloihin, kun kotitaisu hakee uutta luottoa. Laskelmassa otettaisiin huomioon uusi laina, aiemmat lainat ja osuus taloyhtiölainnoista.



K TT

Osa rakennettua ympäristöä

Yhteistyöalalla toimiva ammattiliitto

Kiinteistötyöntekijät ry - Alan kehittämisessä mukana

Kiinteistötyöntekijät ry on kiinteistöpalvelualan työntekijöiden ammattiliitto

Enimmäistakaisinmaksuaika: Järjestömme lähtökohtana on, että myös vähävarainen lapsiperhe pystyisi suoriutumaan kotitalouden velastaan, vaikka heillä ei olisi ns. puskurirahastoa koron nostolle tai työpaikan menettämiselle. Pidämme 30 vuoden takaisinmaksuaikaa riittävänä. Myönteisenä pidämme sitä, että maksujärjestelyistä, kuten lyhennysvapaista voidaan edelleen sopia.

Taloyhtiölainojen rajoitteet uudisrakentamisessa: Kiinteistötyöntekijät ry pitää riittämättömänä toimenpiteenä, että uuden taloyhtiön velattomasta hinnasta 60 % olisi velkaa. Katsomme, että taloyhtiön tulisi olla lähes kokonaan velaton, kun se myydään uutena kohteena. Näin ollen taloyhtiölle jäisi mahdollisuus ottaa velkaa taloyhtiön korjauskustannuksiin, jos se on tarpeen. Näin toimien mahdollistettaisiin osakkeen omistajien velanottomahdollisuus taloyhtiölle yllättävien remonttien varalle. Myöskin uusissa kiinteistöissä tapahtuu ennalta arvaamattomia melko kalliitakin huolto- tai korjauskustannuksia.

Kiinteistötyöntekijät ry pitää hyvänä luonnoksessa hallituksen esitykseksi sitä, että lyhennysvapaavuodet poistuvat, koska ne muodostavat riskin suoriutua velanhoidosta. Mielestämme pitäisi myös asuntoa ostettaessa olla selvillä taloyhtiölainan marginaali, korko ja lyhennysohjelma.

Taloyhtiölainoille on myös riskitekijänsä, koska niistä on vastuussa taloyhtiö. Joskus on käynyt niin, että taloyhtiön varattoman osakkeenomistajan taloyhtiövelat ovat langenneet muiden osakkeiden omistajien maksettavaksi. Tämä ei ole tietysti hyvä kehityssuunta. Kannattaa muistaa, että myös verovähennysoikeus on vain omistusasunnon henkilökohtaisilla lainoilla.

Järjestömme katsoo, että pääkaupunkiseudulla ja muissa isoissa asumiskeskuksissa kiinteistöjen arvo on nousujohteinen ja haja-asutusalueella esim. Pohjois-Suomessa kiinteistöjen arvo laskee. Pidämme tarpeellisena, että taloyhtiön velkamäärässä huomioida myös nämä kehityssuunnat.

Valvonta Finanssivalvonnalle: Kiinteistötyöntekijät ry kiittää luonnosta hallituksen esitykseksi siitä, että Finanssivalvonta ottaa vastuulleen myös kotitalouksien liiallisen velkaantumisen estämisen.

Kiinteistötyöntekijät ry