

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

Asia: Lausuntopyyntö pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista 2021-2022

Viite: Lausuntopyynnön diaarinumero VN/21328/2021

Kuntarahoitus Oyj (jäljempänä ”Kuntarahoitus”) kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää lausuntonaan kohteliaimmin seuraavan.

Kuntarahoitus katsoo, että Pitkän korkotukimallin kehittäminen 2021-2022 - Suuntaviivat-asiakirjassa esitetyt uudistukset olisivat toteutuessaan selkeä muutos parempaan. Keskeisimpinä jatkovalmistelussa huomioon otettavina seikkoina näemme seuraavat:

- kohtuullisiin korjauksiin ja peruskorjauksiin varautumisen palauttaminen, huomioimalla peruskorjauksiin varautuminen mahdollistamalla se perittävässä vuokratasossa. Tällöin pitäisi kuitenkin pystyä jollakin tavalla varmistumaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) mahdollisuuksista valvoa ja puuttua sellaiseen toimintaan, joka estäisi varautumisen väärinkäytökset ja siihen, että asunnon myyntitilanteessa varautumisen hyöty ei jäisi myyjälle vaan palvelisi asukkaita;
- joustava laina-aika peruskorjauskorkotukilainoissa. Tämä mahdollistaa paremmin peruskorjauksen laajuuden huomioon ottamisen korkotukilainalla olevan vakuuskohteen vakuusarviossa;

- korkotuen ulottaminen koko laina-ajalle. Tämä vahvistaisi korkotukilainavelallisen mahdollisuuksia lainan lyhennysohjelman asianmukaiseen noudattamiseen ja huomioisi korkotukilainojen pitkät laina-ajat ja markkinakorkotason muutokset;
- omavastuukoron pysyvä alentaminen. Nyt omavastuukorkoa on alennettu pidempään jatkuneen alhaisen markkinakorkotason ja siihen ennakoivasti perustuvan markkinakorkokehityksen mukaisesti, jolloin markkinakorkojen noustessa alentamatonta omavastuukorkoa ei voida huomioida nykytilannetta vastaavasti tulevaisuuden rahoituskustannusten määrässä;
- korkotukilainoissa siirtyminen enemmän etupainotteiseen lyhennysohjelmaan (myös korkotukilainavelallisen kanssa tästä sopimalla, ks. myös seuraava kommentti). Tällöin vähennetään nykyistä enemmän laina-ajan loppuun kohdistuvien lyhennysten määrää, jolloin laina-ajan loppua kohden vakuusvelkojen määrä (ja valtion potentiaalisen takauskorvauksen määräkin) olisi myös pienempi;
- korkotukilainavelallisille mahdollisuus sopia lainanmyöntäjän kanssa korkotukiasetusta ankarammasta (tiukemmasta) lyhennysohjelmasta sekä uudistuotannon että perusparannuksen korkotukilainoissa. Nykyisin korkotukilainavelallisen mahdollisuus etupainotteisiin lyhennyksiin toteutetaan lyhennysohjelmasta poiketen ylimääräisillä lyhennyksillä huolimatta siitä, että korkotukilainavelalliselle saattaisi olla mahdollisuus ja halukkuus sopia korkotukiasetusta tiukemmasta lyhennysohjelmasta;
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tiedonsaantimahdollisuuksien parantaminen lainansaajayhteisön vastuuhenkilöiden taustatiedoista jo hakemusvaiheessa. Todentamisen tulisi tapahtua jo ARA-hakemusvaiheessa, ei vasta rahoituksen kilpailutusvaiheessa rahoittajan toimesta;
- korkotukilainojen eriyttämis- ja yhdistämismahdollisuuden (konversiot) jatkoselvitys ja rajaaminen lähinnä vain rajattuihin riskienhallinnallisiin erityistilanteisiin, esimerkiksi tilanteeseen, jossa korkotukilainat olisi siirretty oikeudelliseen perintään ja samalle korkotukilainavelalliselle olisi myönnetty useampi korkotukilaina, joista olisi asetettu lainakohtaisesti erityispanttaussitoumuksin lainakohtaiset vakuuskohteet. Tällaista tilannetta silmällä pitäen tulisi selvittää mahdollisuudet samalle velalliselle myönnettyjen korkotukilainojen eriyttämiseen siten, että niistä vakuuspääoma- ja korkosaatavaeristä, joiden vakuudeksi asetettu reaalivakuus on myyty mutta joiden lyhennykseksi vakuudesta saatu myyntitulo ei ole kokonaisuudessaan riittänyt, valtiontakaukseen perustuvat takauskorvaukset olisi mahdollista maksaa viivästyskorkoineen osakorvauksena aina yksittäisen vakuuden tultua myydyksi; ja
- ARA-kohteiden autopaikkojen rakentamisessa osana laajempaa pysäköintiratkaisua huomioidaan korkotukilain 30 §:ssä tarkoitettuna muuna Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymänä vakuutena myös (kaavassa edellytetyt) pysäköintitilat siten, että ensisijainen tapa järjestää ARA-tuotannon autopaikoitus olisi määräsosainen omistus- ja hallinnanjakosopimukseen perustuva rakennus- ja kiinteistörasite tai niihin verrattavissa oleva sopimusjärjestely tai pysäköintilaitoksen omistamista varten perustetun pysäköintiyhtiön osakkeet (jolloin ARAn mahdollinen edellytys maapohjan säilyttämisestä panttikirjarasitteettomana voitaisiin ARAn harkitessa sen oikeaksi, ARAn lainapäätöksellä katsoa riittävästi turvatun omistajan antamalla negative pledge - tyyppisellä sitoumuksella), ja yhtenäistämisen näkökulmasta huomioidaan tällöin pysäköintitiloja mahdollisesti omistavan yhtiön asema lainansaajayhtiöstä erillisenä oikeushenkilönä ja siitä seuraavat yhtenäistämistarpeet ja -edellytykset paitsi pätevän panttioikeuden perustettavuuden näkökulmasta

mutta myös erillisen pysäköintiyhtiön organisatorinen asema (konserniyhtiönä vs. sisaryhtiönä) lainansaajayhteisöön nähden.

Helsingissä 4.2.2022

KUNTARAHOITUS OYJ

Markku Perälä

Yksikönjohtaja, Lakiasiat

Perälä Markku
Kuntarahoitus Oyj