


Lausunto

6.8.2020

VN/16678/2020

VN/16678/2020-VM-2

Ympäristöministeriö

Viite: ympäristöministeriön lausuntopyyntö VN/16678/2020, 29.6.2020

Valtiovarainministeriön lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain 9 §:n väliaikaisesta muuttamisesta

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa otsikossa mainitusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi. Hallituksen esitysluonnoksessa esitetään, että asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksien takausmaksua alennettaisiin tilapäisesti 30.9.2021 saakka nykyisestä 2,0 prosentin kertamaksusta 0,5 prosentin kertamaksuun. Laki koskisi takauslainaa, jos laina tai sen ensimmäinen erä on nostettu lain voimassaoloaikana.

Takauslaina myönnettäisiin ainoastaan sellaisille asunto-osaakeyhtiöille, joilla on riittävät edellytykset takaisinmaksuun. Takauslainan enimmäismäärä on 70 prosenttia kohtuullisista perusparannuskustannuksista ja takausaika on enintään 20 vuotta. Takauslainaan liittyy joko kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Valtiovarainministeriö esittää lausuntonaan seuraavaa.

Esitystä asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainatakausten takausmaksujen tilapäisestä alentamisesta perustellaan kiireellisellä tarpeella tehdä toimia, jotka helpottaisivat koronaviruksen aiheuttamassa tilanteessa asunto-osaakeyhtiöiden perusparannushankkeiden toteuttamista. Esityksessä tuodaan esille myös huoli rakennusalan toiminnan negatiivisesta kehityksestä koronaviruksen seurauksena. Hallitus on kuitenkin jo aiemmin lisännyt useita rakennusalan toimeliaisuuden lisäämiseen ja turvaamiseen tähtäviä toimia.

Asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksia ei toistaiseksi ole käytännössä käytetty. Käytettävissä olevilla tiedoilla on kuitenkin vaikea arvioida, onko takausmaksun tasolla ollut oleellista vaikutusta asiaan. Kyse voi olla myös esim. järjestelmän tunnettavuuden puutteesta tai siitä, ettei valtiontakauksella kuitenkaan olisi vaikutusta sellaisten hankkeiden rahoitukseen, jotka eivät muutoin olisi elinkelpoisia.

Yleisesti ottaen valtiontakauksissa tulee olla tavoitteena nykyistä kattavampi takausmaksujen periminen ja myös takausmaksujen riittävä taso suhteessa valtion riskiin. Huomioon tulee ottaa myös takausmaksujen ohjaava vaikutus siten, että takauksia käytetään vain kattamaan todellista markkinapuutetta. Valtion takausmaksujen asetannassa ei tule käyttää perusteena rahoituksen kustannuksen alentamista.

Asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen laina-ajat voivat olla jopa 20 vuotta. Nykylain mukaisesti peritään takausmaksua kuitenkin vain kertamaksuna 2 prosenttia. Tällöin vuotuinen vaikutus rahoituskustannuksiin pitkällä laina-ajalla on hyvin alhainen. Valtion takausmaksuissa on yleisesti lähtökohtana periä kertamaksu koko takausmäärästä ja lisäksi vuotuismaksu kulloinkin voimassa olevasta pääomasta. Rahoitusalan yleinen käytäntö on myös vuotuisiin takausmaksuihin

Postiosoite
Postadress
Postal Address
 Valtiovarainministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 28
 00023 Valtioneuvosto

Snellmaninkatu 1 A
 Helsinki

0295 16001
 +358 295 16001

valtiovarainministerio@vm.fi

perustuva. Näin ollen pelkän kertamaksun perimistä voidaan jo sellaisenaan pitää valtion taholta merkittävänä tukitoimena ko. lainoitukselle.

Valtiovarainministeriö pitää ongelmallisena sitä, että perusparannuslainojen valtioneuvostonjärjestelmää muutettaisiin jo tässä vaiheessa ottaen huomioon, että järjestelmää on tarkoitus käsitellä kokonaisuutena osana valmisteilla olevaa asuntopolitiikan kehittämisohjelmaa. Valtiovarainministeriö katsoo, että asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen mahdolliset kehittämistarpeet ja muutosesitykset olisi perusteltua käsitellä vasta osana käynnissä olevan työryhmän kehittämisohjelmaa.

On myös hyvä tunnistaa, että mikäli valtioneuvostonjärjestelmä muuttuisi nykyistä ”houkuttelevammaksi”, se oletettavasti lisäisi järjestelmän käyttöä, mikä taas lisäisi valtion tosiasiallisten vastuiden määrää. Todellisten takausvastuiden määrä siis kasvaisi, vaikka takausmäärä pysyisikin valtion talousarviossa hyväksytyn enimmäismäärän puitteissa.

Valtiovarainministeriö ei edellä mainituista syistä johtuen pidä perusteltuna esitystä asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston takausmaksujen tilapäisestä alentamisesta 2 prosentin kertamaksusta 0,5 prosentin kertamaksuun.

Valtiosihteeri
kansliapäällikkönä

Martti Hetemäki

Osastopäällikkö,
budjettipäällikkö

Sami Yläoutinen

Liitteet Napsauta tähän hiirellä ja kirjoita liitteiden nimet kukin omalle rivilleen. Rivinvaihto enterillä.

Jakelu

Tiedoksi VM RMO Pankki- ja rahoitusyksikkö, Sakari Lehtiö
VM BO Finanssipolitiikan yksikkö, Armi Liinamaa