

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) on isännöintialan yhteinen asiantuntijuuden kehittäjä ja etujärjestö. Autamme isännöintiä olemaan parasta, mitä taloyhtiölle voi tapahtua. Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti kaikkien kerros- ja rivitaloissa asuvien 2,7 miljoonan suomalaisen elämään. Tuemme isännöintialan kehitystä ja jäsenyrityksiä toimintansa parantamisessa.

Isännöintiliittoon kuuluu n. 480 jäsenyritystä ja 17 yhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu noin 85 % Suomen isännöinnistä.

Suomen Isännöintiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Pidämme kannatettavana, että perusparannuslainojen valtioneuvoston ehdotetaan parannettavaksi. Taloyhtiöiden korjaustarpeet kasvavat jatkuvasti samalla, kun korjaushankkeiden rahoituksen saatavuus on vaikeutunut erityisesti alueilla, joilla asuntojen vakuusarvot ovat laskeneet. Esityksen tavoite edistää välttämättömien korjausten toteutumista on siten perusteltu ja tarpeellinen. Esityksessä ehdotetut muutokset, kuten takausosuuden korottaminen 70 prosentista 80 prosenttiin sekä vakuusarvorajojen joustavoittaminen, ovat oikeansuuntaisia ja parantavat järjestelmän käyttökelpoisuutta.

Isännöintiliiton näkemyksen mukaan esitys jää kuitenkin osin puutteelliseksi, ja lisäksi on olemassa riski siitä, että esityksen tavoitetta ei saavuteta.

Nykyinen kahden prosentin takausmaksu muodostaa käytännössä huomattavan kustannuksen taloyhtiöille ja näin ollen heikentää järjestelmän houkuttelevuutta. Takausmaksua tulisi alentaa merkittävästi, esimerkiksi 0,5 prosenttiin takauksen määrästä.

Lisäksi korostamme, että koko takauslainajärjestelmän onnistumisen kannalta on olennaista, mahdollistaako se rahoituksen saamisen sellaisille taloyhtiöiden korjaushankkeille, jotka muutoin jäisivät toteutumatta rahoituksen puuttumisen vuoksi. Valtiontakauksen tarkoituksena ei tulisi olla olemassa olevan markkinaehtoisin rahoituksen korvaaminen, vaan markkinapuutteiden täydentäminen.

Tästä syystä järjestelmän ehtoja tulisi jatkokehittää siten, että takaus voidaan myöntää sellaisille taloyhtiöille, joiden korjaushankkeet ovat teknisesti ja taloudellisesti perusteltuja, mutta joiden lainansaanti on vaikeutunut esimerkiksi alueellisesti matalien vakuusarvojen, pienen yhtiökoon tai pankkien kiristyneiden vakuus- tai muiden lainan myöntämiseen liittyvien vaatimusten vuoksi. Juuri näissä tilanteissa julkiselle täytetakaukselle on todellinen yhteiskunnallinen tarve. Nykyjärjestelmän ongelmana on ollut se, että takauksen on käytännössä voinut saada sellainen taloyhtiö, joka ei sitä tarvitse, kun taas sitä aidosti tarvitsevat yhtiöt ovat jääneet järjestelmän ulkopuolelle. Ensiksi mainitut yhtiöt eivät ole tarvinneet kallista takausjärjestelyä, vaan rahoitusta hankkeille on saatu markkinaehtoisesti, mistä on osoituksena mm. se, että järjestelmä on tähän mennessä jäänyt yhtä poikkeusta lukuun ottamatta käyttämättömäksi.

Pidämme tärkeänä, että järjestelmässä säilytetään asianmukainen riskienhallinta. Valtiontakauksen myöntämisen tulee edelleen perustua hankkeen teknisen ja taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden arviointiin sekä siihen, että korjauksella turvataan rakennuksen käyttökelpoisuus ja arvo pitkällä aikavälillä. Tarkoitus ei ole siirtää kohtuuttomia luottoriskejä valtiolle, vaan mahdollistaa rahoitus tilanteissa, joissa korjaushanke on perusteltu mutta vakuuksien riittämättömyys tai pankin arvio taloyhtiön liian heikosta takaisinmaksukyvyistä muodostaa esteen lainoitukselle.

Yhteenvedona katsomme, että:

- ehdotetut muutokset ovat kannatettavia ja vievät järjestelmää oikeaan suuntaan;
- valtiontakauksen takausmaksua tulee alentaa, esimerkiksi 0,5 prosenttiin;
- järjestelmän tulee kohdistua erityisesti taloyhtiöihin, joilla on perusteltu korjaustarve mutta vaikeuksia saada markkinaehtoista rahoitusta;
- jatkovalmistelussa tulee arvioida keinoja, joilla järjestelmästä saadaan aidosti käytettävä väline korjausvelan vähentämiseen koko maassa;
- riskienhallinnan tulee säilyä osana järjestelmää, mutta sen ei tule muodostua esteeksi sellaisten korjaushankkeiden toteuttamiselle, jotka ovat rakennuskannan säilymisen kannalta välttämättömiä.

Näin kehitettynä valtioneuvoston valtiontakausjärjestelmä voisi toteuttaa alkuperäisen tarkoituksensa: mahdollistaa välttämättömät korjaukset niissä asunto-osakeyhtiöissä, joissa toiminnan jatkumiseen on edelleen edellytykset, mutta markkinaehtoinen rahoitus ei nykyisellään ole riittävästi saatavilla.

Valkama Jenni
Suomen Isännöintiiliitto ry