

22.5.2015

Finanssivalvonta
kirjaamo@finanssivalvonta.fi

**Lausunto luototussuhteen laskentaa koskevista määräyksistä ja ohjeista,
FIVA 3/01.00/2015**

Lausunnonantajasta

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry edustaa kiinteistöjen ja infrastruktuurin ammattimaisia omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatioita. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisalan vaikuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana.

Yleistä

Finanssivalvonta pyytää lausuntoa määräys- ja ohjeluonnoksesta x/2015: Luototussuhteen laskenta. Ohjeessa ehdotetaan taloyhtiön lainojen rasittavan vakuudeksi annettua asuntopanttia. Perusteluina tähän on esitetty kotitalouksien liiallisen velkaantumisen hillitseminen sekä luotonannon kasvun ja vakuutena olevien omaisuusryhmien markkinahintojen välisen kierteen ehkäiseminen.

Lausunto

Kiinteistönomistajia edustava RAKLI on huolestunut esityksen vaikutuksista. Toteutuessaan tiukka ohjeistus johtaa peruuntuneisiin asuntokaappoihin, koska ostajat eivät ole tietoisia siitä, että taloyhtiössä suoritettut peruskorjaukset ja niistä johtuvat taloyhtiölainat tulevat vaikuttamaan osakkeiden vakuusarvoon. Myöskin uudiskohteissa lainansaanti vaikeutuu, koska asunnon hintaan sisältyy usein yhtiölainaosuus. Ohjeistuksen seurauksena vaihdanta vaikeutuisi ja myyntiajat pidentyisivät. RAKLI ei kannata esitystä.

22.5.2015

Sen lisäksi RAKLI toteaa, että asuntoyhtiön nimiin otettuja, niin sanottuja limiittiluottoja ei voida kohdistaa osakkeenomistajille, jolloin niitä ei tule ottaa huomioon pantin arvon määrittämisessä, vaikka ohje hyväksyttäisiin.

Ohjeluonnoksessa ei ole määritelty käsitettä kauppahinta.

RAKLI ry



Johanna Aho
lakimies