

Riitta Myller sd ym.

Kirjallinen kysymys asuntokaupan kuluttajansuojan parantamisesta

Eduskunnan puhemiehelle

Rakentaminen on vilkasta ja uusien asuntojen kauppa käy. Moni uusi asunto myydään niin, että ostajaa houkutellaan näennäisesti alhaisella myyntihinnalla, jolloin suuri osa asunnon kustannuksista on yhtiölainana. Myös tontin osuus on voitu jakaa omaksi vastikkeen osana lyhennettäväksi osuudeksi. Näin myyntihintaa saadaan alhaisemmaksi, mutta todelliset asumiskustannukset ovat korkeat ja koostuvat monesta erästä. Yhtiölainan käyttö hyödyttää ostajaa, jolla ei ole mahdollisuutta suureen pankkilainaan. Näin asuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla. Myös suuret remontit rahoitetaan taloyhtiöissä perinteisesti yhtiölainalla, mutta vanhoilla taloilla on harvoin korkeaa yhtiövelkaa ennestään. Jos uuden talon asuntojen arvosta yli puolet, jopa 70 %, on yhtiölainaa, on hyvä huomata menettelyyn sisältyvät riskit sekä asunto-osakeyhtiön osakkaiden yhteisvastuu yhtiön lainoista. Lisäksi asunto-osakeyhtiön hallitukselta vaaditaan hyvää talousosaamista tilanteessa, jossa talon arvosta jopa 70 % on osakkaiden yhteisellä vastuulla.

Kotitalouksien vastuulla oleva yhtiölainakanta on lähes kaksinkertaistunut viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Se on kasvanut euroissakin enemmän kuin asuntolainakanta viime vuosina. Yhtiölainaa lyhennetään usein osana asunnon hoito- ja rahoitusvastiketta. Uusien asuntojen kaupoille voidaan houkutella myös lupaamalla alkuun lyhennysvapaita vuosia, jolloin yhtiölainasta maksetaan vain korkoja. Lupausten myötä voi ostajalla hämärtyä kuukausittaisten asumismenojen ja lainanlyhennysten todellinen yhteissumma, etenkin jos myynti-ilmoituksessa rahoitusvastikkeen summa ilmoitetaan osaketta tai neliömetriä kohden.

Euroopan unionin rahoitusvakauden valvonnasta vastaava Euroopan järjestelmäriskikomitea on varoittanut Suomea kotitalouksien velkaantumiseen ja asuntoluotonantoon liittyvistä keskipitkän aikavälin haavoittuvuuksista. Riskien lieventämiseksi Suomen viranomaisilla tulisi olla nykyistä tehokkaammat välineet rajoittaa uusien asuntolainojen enimmäiskokoa suhteessa lainanhakijan velanhoitokykyyn.

Suuriin yhtiölainoihin liittyvä riski on kaikkien asunto-osakeyhtiön osakkaiden vastuulla; osakkaat vastaavat toistensa veloista viime kädessä yhdessä, jos joku heistä ei pysty suoriutumaan lainastaan. Tilanne kärjistyy etenkin silloin, jos asunnon arvo syystä tai toisesta alenee, asunnon realisointi vaikeutuu eikä myyntihinnalla voida kattaa velkaa.

Nyt on oikea hetki pysähtyä pohtimaan kuluttajan riskejä asuntomarkkinoilla. Seuraavina vuosina valmistuu ennätysmäärä uusia asuntoja. Vuokrien ja asuntojen hintojen on ennustettu hieman

Kirjallinen kysymys KK 372/2017 vp

laskevan. Yksityisten vuokranantajien vuokrapyyntö ovat jo nyt laskussa. Uusia kovan rahan vuokra-asuntoja on tulossa ja tullut markkinoille paljon, kun ammattisijoittajat ovat tulleet asuntomarkkinoille. Laskevat vuokrat ja kovat tuotto-odotukset aiheuttavat uudenlaisia paineita. Samassa talossa voi tulla myyntiin useita asuntoja samaan aikaan. Myös korkojen ja marginaalien reipas nousu voi aiheuttaa maksuvaikeuksia osakkaille.

Asunto-osakeyhtiölain tarkistaminen ja mahdollisuuksien lisääminen puuttua ylisuuriin yhtiölainoihin osakkaan oikeusturvanäkökulmasta on paikallaan. Kuluttajalle, joka ostaa asunto-osakkeen omaksi kodikseen, on turvattava mahdollisimman matalariskinen asuminen ja asunto-osakeyhtiölle nykyistä parempi mahdollisuus puuttua riskiomistuksiin.

Edellä olevan perusteella ja eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ään viitaten esitämme asianomaisen ministerin vastattavaksi seuraavan kysymyksen:

Miten hallitus aikoo puuttua ylisuuriin yhtiölainoihin ja lisätä asunto-osakkeen omistajien mahdollisuutta hallita taloyhtiön yhtiölainoihin sisältyviä riskejä sekä vahvistaa kuluttajan oikeusturvaa ja kuluttajansuojaa asunnonostotilanteessa?

Helsingissä 19.9.2017

Riitta Myller sd
Timo Harakka sd