

## Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 796/2020 vp

### Vastaus kirjalliseen kysymykseen asuntojen korjauslainojen vakuuksien valtiontakauksesta

#### Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimittanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Anne Kalmarin /kesk näin kuuluva kirjallisen kysymyksen KK 796/2020 vp:

*Voisiko valtiontakaus korvata omistusasuntojen ja taloyhtiöiden korjauslainoja pankin evätessä kiinteistön toimimisen lainan takauksena?*

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Kysymyksen perustelujen mukaan pankit eivät maakuntakeskusten ulkopuolella hyväksy kiinteistöjä vakuuksiksi pieniinkään muutamien tuhansien eurojen lainoihin. Asuntojen vakuusarvon romahdus pankkien silmissä ei saisi vaikuttaa korjausinvestointien tekemiseen. Valtion pitäisi vaikuttaa siihen, että korjaukset, joihin omistajilla kuitenkin olisi varaa ja halua, eivät jäisi tekemättä pankkien määrittelemän vakuusarvon alhaisuuden vuoksi.

Pankki ja yleensäkin velkoja määrittää vakuudeksi annettavan omaisuuden arvon itsenäisesti. Vakuusarvo ei ole sama kuin kohteen käypä arvo. Pankki arvioi kiinteistön tai asunto-osakkeiden vakuusarvon vähentämällä tietyn suuruisen varmuusmarginaalin kohteen käyvästä arvosta. Näin pankki varmistaa sen, että kohteen käyvän arvon laskiessa lainan takaisinmaksu ei vaarannu.

Valtiolla ei ole siis oikeutta vaikuttaa siihen, miten pankit määrittävät vakuudeksi annettavan omaisuuden arvon. Tähän puuttuminen ei olisi oikeudellisesti mahdollista.

Asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1087/2016) mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA voi myöntää korjausavustusta enintään 50 %:ia ja erityisistä syistä enintään 70 %:ia hyväksyttävistä korjauskustannuksista vähintään 65-vuotiaan tai vammaisen henkilön asunnon korjaamiseen kotona asumisen edistämiseksi. Avustusta voi saada henkilö, joka omistaa asuinrakennuksen, asunnon tai asunto-osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoa. Avustusta voi saada, jos hakijan ruokakunnan tulot eivät ylitä asetettuja tulorajoja ja jos ruokakuntaan kuuluvien varallisuus on vähäinen. Varallisuutta arvioitaessa ruokakunnan omassa vakituudessa asuinkäytössä olevaa asuntoa ei oteta huomioon. Avustusta ei myönnetä siltä osin kuin kustannukset kuuluvat asunto-osakeyhtiön maksettavaksi.

## Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 796/2020 vp

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksestä annetun lain (941/2014) mukaisesti valtio myöntää täydetakauksen niille luottolaitosten myöntämille lainoille, jotka käytetään asuntojen perusparannukseen. Perusparannuksen tulee perustua pitkäaikaiseen kiinteistönhoidon suunnitelmaan ja sen kustannusten tulee olla kohtuullisia. Takauslainoja myönnetään valtion talousarviossa osoitettujen hyväksymisvaltuuksien rajoissa. Takaus on tarkoitettu parantamaan varsinkin niiden asunto-osakeyhtiöiden rahoitusedellytyksiä, jotka sijaitsevat lähiöissä.

Takauslainoituksen piiriin hyväksytään vain sellaisia hankkeita, joiden asunnoille on pitkäaikainen tarve ja perusparantamisella voidaan vaikuttaa alueen kehitykseen. Takauslaina myönnetään ainoastaan sellaisille asunto-osakeyhtiöille, joilla on riittävät edellytykset takaisinmaksuun. Takauslainan enimmäismäärä on 70 prosenttia kohtuullisista perusparannuskustannuksista ja takausaika on enintään 20 vuotta. Takauksesta peritään takausmaksu, joka on 2 prosenttia myönnetyn lainan pääomasta. Takauslainaan liittyy joko kiinnitysvakuus tai muu turvaava vakuus.

Vaikka takausvaltuutta on valtion talousarviossa vuosittain myönnetty 100 miljoonaa euroa, takauslainoja ei ole käytännössä haettu tai myönnetty ollenkaan.

Asuntoalan toimijat ovat olleet varsin yksimielisiä siitä, ettei nykyinen asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen takausjärjestelmä ole toimiva. Tämän johdosta pääministeri Sanna Marinin 10.12.2019 päivättyyn hallitusohjelmaan otettiin lausuma, jonka mukaan asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takausjärjestelmä uudistetaan toimivaksi tukimalliksi.

Ympäristöministeriö asetti 18.12.2019 työryhmän laatimaan asuntopoliittista kehittämissuunnitelmaa vuosille 2021 - 2028. Työryhmän tehtävänä on valmistella kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma mainituille vuosille annettavaksi eduskunnalle selontekona syysistuntokaudella 2020. Työryhmä tarkastelee työssään keinoja edistää asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia rahoittaa tarpeellisia peruskorjauksia ja rakennusten ylläpitoa. Myös asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takausjärjestelmää ja sen uudistamisen tarvetta arvioidaan osana työryhmän toimeksiantoa.

Julkisuudessa on ajoittain uutisia eräiden taloyhtiöiden vaikeuksista saada yksityistä lainarahoitusta. Toistaiseksi nämä tiedot perustuvat yksittäistapauksiin, eikä ongelman laajuudesta ole tietoa. Rahoituksen saatavuus on pääasiassa erittäin hyvää, mutta väestöltään vähenevillä alueilla tässä saattaa olla joitakin haasteita. Asian laajuutta tulee kuitenkin selvittää lisää. Ongelman laajuuden selvittäminen on keskeistä myös politiikkakeinojen oikeasuhtaisen valikoimisen varmistamiseksi.

Valtioneuvoston päätöksillä siirretään riskiä rahoittajilta valtiolle, joten takausten myöntämisessä on arvioitava, että takauksen kohteena oleva peruskorjaus on perusteltu ja siihen liittyvälle rahoitusjärjestelylle on luotettava ja realistinen suunnitelma.

Kaikkiaan valtioneuvoston päätöksillä on Suomessa kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana nopeasti ja on EU-maiden korkein suhteessa bruttokansantuotteeseen, joten kaikkia takauskantaan liittäviä toimia joudutaan arvioimaan kriittisesti osana valtiontalouden kokonaisvastaustukantaa ja siihen liittyvää riskienhallintaa.

**Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 796/2020 vp**

Helsingissä 16.11.2020

Ympäristö- ja ilmastoministeri Krista Mikkonen