



LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Lahti University of Applied Sciences

UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VAIKUTUKSET ASUNTORAHOITUKSEEN

Case: Nordea Pankki Suomi Oyj

LAHDEN
AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinto
Opinnäytetyö
Syksy 2011
Jukka Hyvärinen

Lahden ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

Hyvärinen, Jukka:

Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset
asuntorahoitukseen
Case: Nordea Pankki Suomi Oyj

Taloushallinnon opinnäytetyö

45 sivua

Syksy 2011

TIIVISTELMÄ

Tämä opinnäytetyö käsittelee uuden 1.heinäkuuta 2010 voimaan astuneen asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia asuntorahoitukseen. Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia on tähän mennessä tutkittu tilintarkastajien ja isännöinnin näkökulmasta. Tämän tutkimuksen tarkoituksena on tuoda esiin mitkä ovat uuden asunto-osakeyhtiölain merkittävimmät uudistukset ja millaisia vaikutuksia niillä on asuntolainan myöntämisprosessissa. Tutkimus on tehty toimeksiantona Nordea Pankki Suomi Oyj:lle.

Työn teoriaosuus käsittelee asunto-osakeyhtiölain uudistuksen perusteita ja sen tuomia merkittävimpiä uudistuksia. Lisäksi käsitellään asuntorahoitukseen liittyvien vakuuden arvostukseen ja laina-asiakkaan takaisinmaksukykyyn vaikuttavia tekijöitä. Lähdemateriaalina työhön on käytetty asunto-osakeyhtiölakia ja sitä tukevaa kirjallisuutta sekä Finanssialan Keskusliiton ja Finanssivalvonnan asuntorahoitukseen liittyviä julkaisuja.

Työn empiriaosuus on toteutettu teemahaastattelun avulla. Haastateltavan henkilönä oli Nordean Päijät-Hämeen alueen varajohtaja Erkko Koskela. Haastattelun kysymykset on kohdennettu koskemaan uuden asunto-osakeyhtiölain voimaan tuloa, merkittävimpiä uudistuksia ja niiden vaikutuksia asuntolainan myöntämisprosessissa. Haastattelut suoritettiin syyskuussa 2011, jolloin asunto-osakeyhtiölain voimaan astumisesta oli kulunut noin reilu vuosi.

Haastatteluiden perusteella asuntorahoittajien kannalta uuden asunto-osakeyhtiölain merkittävimmäksi uudistukseksi nähtiin lain määräämä viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys. Uudistus nähtiin tärkeäksi, koska kunnossapitotarveselvityksestä ilmenevät investointisuunnitelmat vaikuttavat rahoitettavan ja vakuudeksi tulevan kohteen arvon määrittämiseen sekä laina-asiakkaan maksukyvyn arviointiin. Asuntorahoittajat eivät ole vielä voineet hyödyntää kunnossapitotarveselvityksen mahdollistamaa informaatiota riittävästi luottopäätösten teon tukena. Tämä johtuu osin siitä, että monissa asunto-osakeyhtiössä on tulkittu pelkän investointiohjelman ilman kustannusarvioita riittävän lain vaatimana selvityksenä. Asuntorahoittajat näkevät, että lain henki on ollut varmasti edellyttää myös investointien kustannusarvioiden sisältyvän kunnossapitotarveselvityksiin. Tähän suuntaan niiden uskotaankin tulevaisuudessa vakioituvan.

Avainsanat: asunto-osakeyhtiölaki, asuntorahoitus, riskien hallinta

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Studies

HYVÄRINEN, JUKKA:

Effects of New Housing Corporation Act
on Financial Sector
Case: Nordea Bank Finland Plc

Bachelor's Thesis in Financial Management, 45 pages

Autumn 2011

ABSTRACT

This thesis deals with how the new Housing Corporation Act, which came into effect on 1 July 2010, has affected the financial sector. Previous studies have researched the effects of the new Housing Corporation Act from the point of view of housing management and auditors. The purpose of this thesis is to highlight the most significant reforms in the new Housing Corporation Act and how these affect the housing loans granted by banks. The thesis is made as an assignment for Nordea Bank Finland Plc.

The theoretical section deals with the purpose of the new Housing Corporation Act reform and what the most significant reforms in the law are. The theoretical part also introduces which factors affect the valuation of house loan securities and customers' ability to handle their loans. Sources for the study include literature and internet sources relating to the new Housing Corporation Act and the financial sector players.

The empirical part of this thesis was carried out by using theme interviews. The interview questions focused on the research bank's preparations for the new law, the most significant reforms in the law and how these reforms are affecting the housing loans granted by banks. The interviews were carried out in September 2011, when the new Housing Corporation Act had been in effect for a year.

Based on the results of the interviews, the most important issue from the financial sector's point of view was the new five year investment plan stipulated in the new law for housing corporations concerning future maintenance investments. Future investments have a direct relationship to the market values of real estate owned by housing companies. The financial sector needs this information to evaluate the securities and define customers' ability to handle their loans. The financial sector has not yet used these new investment plans very much, because so far they are mainly investment programs without an exact budget. According to the new law, at least the spirit of the law, the investment plans should also contain a preliminary budget. It is believed that in the future these investment plans will also have an exact budget element, and then the plans can be used as extra information in the financial sector when making financing decisions.

Key words: Housing Corporation Act, mortgage, risk management

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen taustaa	1
1.2	Tutkimuksen tavoite, rajaukset ja tutkimusongelmat	3
1.3	Tutkimusmenetelmät ja aiemmat tutkimukset	3
1.4	Työn rakenne	6
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN UUDISTUS	7
2.1	Asunto-osakeyhtiön peruspiirteet	7
2.2	Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja uudistuksen perusteet	8
2.3	Uuden asunto-osakeyhtiölain merkittävimmät uudistukset osakkeenomistajan ja asunnon ostajan kannalta	11
2.3.1	Yhtiövastikeperusteet	11
2.3.2	Kunnossapitovastuu	13
2.3.3	Muutostyöt	15
2.3.4	Vahingonkorvausvastuu	16
2.4	Pitkän aikavälin investointisuunnitelmien vaikutukset asumiskustannuksiin	18
3	ASUNTORAHOITUS PANKKITOIMINNASSA	21
3.1	Yleistä asuntolainoista	21
3.2	Finanssialan hyvät tavat	22
3.3	Asuntolainan myöntäminen henkilöasiakkaalle	23
3.4	Asuntolainan vakuudet ja vakuusarvoon liittyvät riskit	26
4	CASE: UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VAIKUTUKSET ASUNTORAHOITUKSEEN NORDEA OYJ:SSÄ	32
4.1	Tutkimuksen kohdeyritys Nordea Oyj	32
4.2	Haastattelun tulokset uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksista asuntorahoitukseen	32
4.2.1	Haastattelun taustatiedot	32
4.2.2	Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin valmistautuminen rahoituslalla	33
4.2.3	Uuden asunto-osakeyhtiölain merkittävimmät uudistukset ja niiden vaikutus asuntorahoitukseen	34
4.3	Johtopäätökset	39
5	YHTEENVETO	41
	LÄHTEET	43

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen taustaa

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1. heinäkuuta 2010. Uudella voimaan astuneella lailla kumottiin kokonaisuudessa vuoden 1991 asunto-osakeyhtiölaki. Vuodelta 1991 peräsin oleva laki sisälsi melko paljon viittauksia osakeyhtiölakiin ja lakiuudistuksen taustalla olikin tarkoitus kirjoittaa laki siten, että asunto-osakeyhtiöiden ei tarvitsisi turvautua osakeyhtiölakiin. Asunto-osakeyhtiölain uudistuksen taustalla oli myös taloyhtiöiden ja osakkaiden muuttuneiden tarpeiden huomioiminen. Laki haluttiin muuttaa mahdollisimman helposti ymmärrettäväksi yhtiön osakkeenomistajien ja maallikkojohdon kannalta. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiötä koskevat säännökset katsottiin tarpeelliseksi koota erilliseen asunto-osakeyhtiölakiin (AOYL 1599/2009). Asunto-osakeyhtiölain uudistuksen myötä osakkeen omistajat voivat löytää helposti kuhunkin tilanteeseen sopivan säännöksen ja toimia siten mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävän ennakoitavalla tavalla eri tilanteissa. Merkittävimmät uudistukset uudistuneessa asunto-osakeyhtiölaissa käsittelevät mm. taloyhtiön kunnossapitoa, korjaushankkeita sekä tilintarkastusta ja yhtiökokouskäytäntöjä. (Sillanpää & Vahtera 2011, 16, 18 & 22.)

Suomen nykyisestä asuntokannasta on rakennettu 1960-1980 luvuilla yli 60%. Tämä tarkoittaa sitä, että 1960-1970-luvuilla rakennetut kerrostalot ovat vanhentuneet ja valtava määrä kerrostaloja on tulossa remontti-ikään. Luottolehden artikkelin mukaan esimerkiksi putkiremontit ja sen yhteydessä tehtävät korjaus- ja parannustyöt koskettavat tällä hetkellä noin 10000-15000 kerrostaloasuntoa vuosittain. (Luottolista, 8/2011.) Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä kasvanut tiedonantovelvoite parantaa kattavan ja läpinäkyvän informaation saatavuutta osakkaille ja asunnon ostajille talonyhtiöstä ja huoneistoihin tehdyistä korjauksista ja korjaustarpeista. Uuden asunto-osakeyhtiölain tuomaa informaatiota tullaakin käyttämään entistä enemmän asuntokauppojen yhteydessä. Uudistuneen lain avulla voidaan esimerkiksi tuoda esille asunnon ostajan kannalta sellaisia tärkeitä tie-

toja, jotka voivat olla oleellisia ostopäätöstä tehtäessä. (Oikeusministeriö 2010; Realia Group 2011.)

Locig- hintaseurantapalvelun tekemän tutkimuksen mukaan Suomen asuntokauppa onkin käynyt erittäin vilkkaasti ja vuonna 2010 tehtiin 71 464 kauppaa, mikä on 11 % enemmän kuin edellisenä vuonna. (Realia Group, Talvi 2011.) Tällä hetkellä pankit myöntävät asuntolainoja noin 90 %:n luototusasteella, ja Finanssivalvonnan mukaan yli 100 % luototusasteet ovat tavallisia ensiasunnonostajien keskuudessa. Finanssivalvonta painottaakin, että yli 90 %:n suositusta korkeamman luototusasteen lainapäätöksiä tulisi aina edellyttää erittäin huolellinen maksukyvyyn ja vakuusaseman arviointi asiakkaan kanssa henkilökohtaisesti. (Finanssivalvonta, 2011.)

Asuntolainahakemusten kasvun ja kiristyneen kilpailutilanteen myötä pankit ovat ottaneet nopean lainahakemuksien käsittelyn omaksi kilpailutekijäkseen, jolla pyritään parantamaan asiakkaiden mahdollisuutta halutun asunnon kaupan varmistamisessa. Pankit tarjoutuvatkin nykyjään myöntämään lainapäätöksen aiempaa nopeammin. Tällöin nousee väistämättä kysymykseksi, pystyykö pankki arvioimaan laina-asiakkaan maksukyvyyn ja vakuudet sekä noudatetaanko hyvän pankkitoiminnan periaatteita Finanssivalvonnan suositusten ja määräysten mukaisesti. Vaarana laina-asiakkaalle myönnetystä korkean luototusasteen asuntolainasta voidaan pitää tilannetta, jossa ostettuun asuntoon kohdistuukin lähitulevaisuudessa suuria remonttitarpeita, joihin ei vielä kaupan tekohetkellä osattu varautua. Tämänkaltaisessa tilanteessa laina-asiakkaalle voi muodostua lisälainan tarve, jonka seurauksena laina-asiakas ja asuntorahoittaja voivat ajautua vaikeaan tilanteeseen, kun valmiiksi korkealla luototusasteella myönnetyn lainan päälle joudutaan neuvottelemaan uutta lainaa ja arvioimaan laina-asiakkaan maksukykyä ja vakuuksia.

Tämän opinnäytetyön on tarkoitus selvittää, tuoko uusi asunto-osakeyhtiölaki sellaisia merkittäviä uudistuksia ja lisäinformaatiota asuntolaina rahoittajan kannalta, että tämän kaltaiset ylimitoitettut lainat ja ylilyönnit voidaan ehkäistä tulevaisuudessa. Aiheen valintaan on vaikuttanut aiheen ajankohtaisuus. Nyt vuoden voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia asuntorahoittajan näkökulmasta ei ole nostettu esiin aiemmissa tutkimuksissa tai yleisessä mediakeskustelussa.

1.2 Tutkimuksen tavoite, rajaukset ja tutkimusongelmat

Tämä opinnäytetyö tehdään toimeksiantona Nordea Oyj:lle. Työn tarkoitus on selvittää, millaista informaatiota voidaan saada uudesta asunto-osakeyhtiölaista käytettäväksi asuntorahoittajan näkökulmasta ja miten sitä voidaan käyttää hyväksi, kun arvioidaan laina-asiakkaan maksukykyä ja vakuuksia. Työssä keskitytään tarkastelemaan uuden asunto-osakeyhtiölain edellyttämien kunnossapito- ja korjaushankesuunnitelmien antaman taloudellisen informaation käyttöä asuntolainaprosessissa. Työssä ei käsitellä uuden asunto-osakeyhtiölain tilintarkastukseen ja yhtiökokouskäytäntöihin tulleita muutoksia.

Tutkimuksen on tarkoitus selvittää seuraavia pääongelmia:

- Mitkä ovat merkittävimmät muutokset uudistuneessa asunto-osakeyhtiölaissa asunnon ostajan ja asuntorahoittajan kannalta?
- Pystyykö asuntorahoittaja hyödyntämään uudistuneen asunto-osakeyhtiölain muutoksia asiakkaan asuntolainan myöntämisprosessissa?

Tutkimukseen liittyy myös seuraavat alaongelmat:

- Miten pankki on varautunut (uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen) mahdollisen lisäinformaation käsittelyyn laina-asiakkaan kanssa?
- Mitä seuraamuksia puutteellisesta informaatiosta voi koitua pankille tai laina-asiakkaalle?
- Pystyykö pankki noudattamaan hyvän pankkitoiminnan periaatteita ja suosituksia lainapäätöksissä kiristyneen kilpailutilanteen takia?

1.3 Tutkimusmenetelmät ja aiemmat tutkimukset

Tutkimus on luonteeltaan kvalitatiivinen ja työn empiirinen osuus toteutetaan teemahaastattelun avulla, jossa kysymykset on kohdennettu koskemaan ennalta sovittuja teemoja. Teemahaastattelun tunnuspiirteenä voidaan pitää tilannetta, jossa haastattelun aihepiirit ovat tiedossa, mutta kysymysten tarkka muoto ja jär-

jestys puuttuvat. Toisin sanoen teemahaastattelua voidaan pitää keskustelutilanteena, jossa haastattelun yksityiskohtaisten kysymysten sijaan haastattelu etenee tutkimuksen kannalta keskeisten teemojen varassa. Tämänkaltaisen menetelmän etuna on se, että asioiden merkitykset syntyvät vuorovaikutuksesta, ja kaikkia yksilön kokemuksia, ajatuksia, uskomuksia ja tunteita voidaan tutkia tällä menetelmällä. Tutkimuksen kannalta on tärkeää, että haastateltavalla henkilöllä on laaja-alainen tuntemus haastateltavasta aiheesta. (Hirsjärvi & Hurme, 2010, 48.)

Tässä työssä haastatellaan Nordean Päijät-Hämeen alueen varajohtaja Erkki Koskelaa. Työssä tarkastellaan uutta asunto-osakeyhtiölakia asuntorahoittajan näkökulmasta, ja haastattelun teemoiksi on valittu uuteen ASOY-lakiin valmistautuminen rahoitusalueella, uuden ASOY-lain merkittävimmät uudistukset ja niiden vaikutukset asuntorahoitukseen. Työn teoriaosuuden lähdeaineisto perustuu finanssialaan, uuteen asunto-osakeyhtiölakiin ja kiinteistöalaaan liittyvistä kirjallisista ja sähköisistä lähteistä. Tutkimuksen päälähteinä on käytetty uutta asunto-osakeyhtiölakia sekä Finanssialan Keskusliiton ja Finanssivalvonnan asuntorahoitukseen liittyviä julkaisuja.

Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia on tutkittu Suomen eri ammattikorkeakouluissa isännöintityön ja tilintarkastajien näkökulmasta. Tämän takia on tärkeää nostaa esille myös uudistuneen lain vaikutuksen pankkitoiminnassa, jotta uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia ja lain tuomia hyviä ja huonoja puolia voidaan selvittää mahdollisimman laaja-alaisesti. Aiempia tutkimuksia uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksista asuntorahoittajan toiminnassa ei ole tehty ammattikorkeakouluissa. Uutta asunto-osakeyhtiölakia koskevia opinnäytetöitä löytyy kuitenkin muutamia Suomen ammattikorkeakouluista. Tämän opinnäytetyön case-yritykselle Nordealle on tehty useita opinnäytetöitä erittäin monista aiheista eri ammattikorkeakouluille liiketalouden alalta.

Iida Eerolan 15.3.2010 valmistunut opinnäytetyö käsittelee tärkeimpiä uuden asunto-osakeyhtiölain muutoksia isännöitsijän ja tilintarkastajan näkökulmasta, työ on tehty Jyväskylän ammattikorkeakoulussa. Työ on toteutettu haastattelemalla isännöitsijää ja tilintarkastajaa uudesta asunto-osakeyhtiölaista. Eerolan tekemän työn yhtenä tuloksena on nostettu esiin, että asunto-osakeyhtiölain uudistus

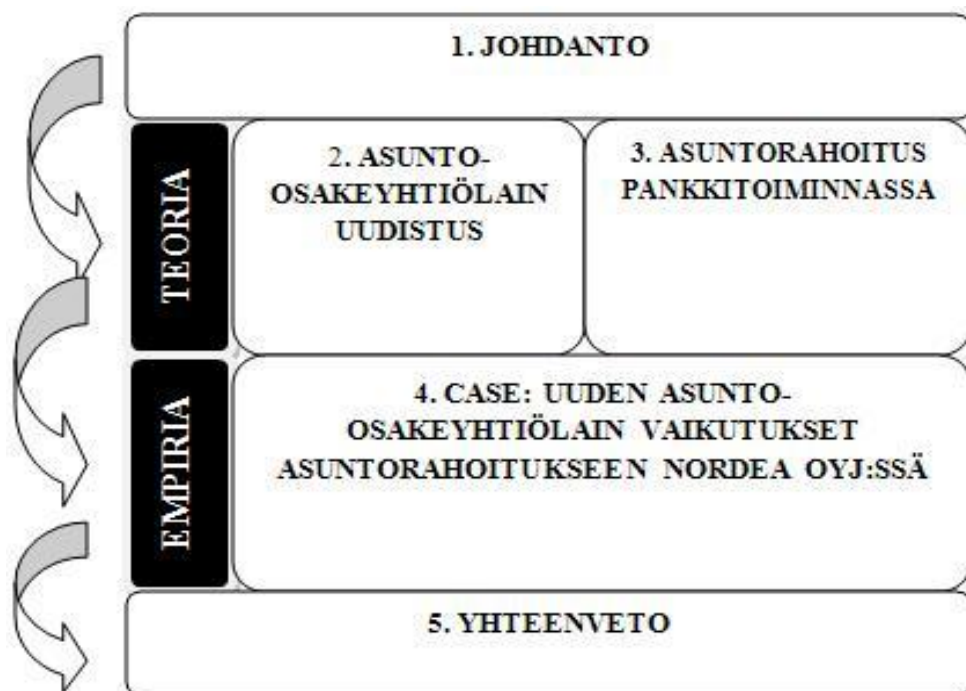
tulee helpottamaan isännöitsijän työtä, koska hankalaksi katsotut viittaukset muihin lakeihin muuttuvat siten, että ne löytyvät jatkossa uudesta asunto-osakeyhtiölaista. Eerola toteaa myös työn tuloksissa, että lakiuudistus tulee lisäämään ammattimaisen isännöinnin ja tilintarkastuksen arvoa, sillä suurissa korjaushankkeissa puhutaan suurista taloudellisista vaikutuksista. Tällöin on myös tärkeää, että kaikkia osakkaita kohdellaan tasavertaisesti eikä yhtiö riko asunto-osakeyhtiölakia toiminnassaan. (Eerola 2010.)

Tatu Saarisen keväällä 2011 Lahden ammattikorkeakoulusta valmistunut opinnäytetyö tutkii uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia isännöintityöhön. Työssä oli haastateltu viittä eri isännöitsijää. Tavoitteena oli tuoda esille, miten isännöitsijät olivat valmistautuneet uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantuloon sekä saada selville isännöitsijöiden ja talonyhtiöiden edustajien mielipiteitä uuden asunto-osakeyhtiölain sisällöstä. Saarinen toteaa työn tuloksissa, että uuden lain tuomat muutokset lisäsivät isännöitsijöiden työtä, mutta uudistuksien silti katsottiin olevan tarpeellisia ja onnistuneita isännöintityön kannalta. (Saarinen 2011.)

Anne Niemelän joulukuussa 2010 Satakunnan ammattikorkeakoulusta valmistunut opinnäytetyö käsitteli uuden asunto-osakeyhtiölain merkitystä kunnossapito- ja muutostöille. Työssä keskityttiin kunnossapitoon ja muutostöihin koskeviin lakiuudistuksiin, joilla saataisiin koottua tietopaketti isännöitsijöille, hallituksen jäsenille sekä osakkeenomistajille keskeisten muutosten sisäistämiseksi. Tuloksissa kävi ilmi, että uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee korostamaan taloyhtiöissä toteutettavia kunnossapito- ja muutostöiden suunnitelmallisuutta sekä selkeyttämään niihin kohdistuvia pelisääntöjä. Työssä myös todettiin, että uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee vastaamaan kiinteistöjen lisääntyneeseen korjaustarpeisiin sekä ottamaan huomioon asukkaiden tulevaisuuden palveluvaatimukset. Näitä koskevien lakiuudistuksien myötä isännöinnin ammattivaatimukset lisääntyvät, hallinnolta vaaditaan entistä aktiivisempaa toimintaa sekä osakkeenomistajia kannustetaan huoneistojen ja kiinteistöjen kunnossapitoon. (Niemelä 2010.)

1.4 Työn rakenne

Kuten Kuviosta 1 voidaan nähdä, opinnäytetyön rakenne koostuu viidestä eri pääluvusta. Ensimmäinen pääluku on johdanto, josta selviävät tutkimuksen tausta, tutkimuksen tavoite, rajaukset ja tutkimusongelmat sekä aiemmat tutkimukset. Työn teoriaosuuden muodostavat Kuvion 1 mukaisesti toinen ja kolmas pääluku. Teoriaosuus johdattaa työn neljänteen päälukuun, joka muodostaa työn empiriaosuuden.



KUVIO 1. Työn rakenne

Työn toinen luku käsittelee asunto-osakeyhtiölakiuudistusta, jonka avulla selvitetään uuden asunto-osakeyhtiölain tavoitteita ja sitä, millaisilla sääntelyillä ne on pyritty toteuttamaan. Kolmas luku käsittelee asuntorahoitusta pankkitoiminnassa, jonka avulla selvitetään asuntorahoittajien toimintaan ja niitä toimenpiteitä, joita asuntorahoittajan tulee käydä läpi laina-asiakkaan kanssa lainaneuvottelutilanteessa. Neljännessä luvussa esitellään case-yritys ja perehdytään haastattelun tuloksiin sekä esitellään tutkimuksen johtopäätökset. Viides luku muodostuu tämän opinnäytetyön yhteenvedosta.

2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN UUDISTUS

2.1 Asunto-osakeyhtiön peruspiirteet

Suomalaiset ovat suosineet pitkään asunto-osakeyhtiömuotoista asumista ja tällä hetkellä kansasta yli puolet asuu asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa, omistaen huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai asuen esimerkiksi vuokralla jonkun toisen omistamassa huoneistossa. Hyvin tunnusomaisena piirteenä asunto-osakeyhtiölle voidaan pitää, että yhtiön osakkeenomistajat omistavat oman osakkeidensa perusteella hallintaoikeuden yhtiön omistamasta rakennuksesta huoneistoon tai tilaan. Asunto-osakeyhtiölaki säätelee tarkasti milloin yhtiötä voidaan pitää asunto-osakeyhtiönä. Lain mukaan Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksen tulee olla määrätty yhtiöjärjestyksessä ja jonka omistaman rakennuksen huoneiston tai huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolen tulee olla asuinhuoneistoja (AOYL 1599/2009, 1:2§). (Sillanpää, Vahtera, 2011, 15, 20; AOYL 1599/2009.)

Asunto-osakeyhtiö ja normaali osakeyhtiö ovat hyvin samankaltaisia. Merkittävin ero on kuitenkin siinä, että asunto-osakeyhtiön tarkoitus on osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttäminen eikä yhtiön tarkoitus ole taloudellisen voiton tavoittelu kuten osakeyhtiöissä. Asunto-osakeyhtiö eroaa osakeyhtiöstä myös siltä osin, että yhtiön osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan vastikkeita, joilla yhtiö pystyy huolehtimaan rakennustensa ylläpidosta. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään, mitkä osakkeet oikeuttavat yhtiön eri huoneistojen tai tilojen hallintaan, minkä perusteella osakkeenomistajat suorittavat yhtiölle vastiketta näistä hallitsemistaan tiloista. Hallinnollisesti asunto-osakeyhtiö ja osakeyhtiö muistuttavat toisiaan. Korkein päätöksentekoeelin on yhtiökokous ja toimeen panevana elimenä toimii hallitus ja isännöitsijä. (Sillanpää, Vahtera, 2011, 15-16.)

Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajilla on mahdollisuus irrottautua yhtiöstä, jolloin osakkeenomistaja voi myydä tai luovuttaa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet. Kaupan kohteena ovat siis huoneiston ja huoneistojen oikeuttavat

osakkeet, jotka mahdollistavat yksinkertaisen luovuttamisen ja käytön luoton vakuutena. (Sillanpää, Vahtera 2011, 15-16.)

2.2 Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja uudistuksen perusteet

Uusi asunto-osakeyhtiölaki on Suomessa kolmas laki, joka sääntelee asunto-osakeyhtiön toimintaa. Suomessa ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki, joka oli hyvin suppea, säädettiin vuonna 1926, ja toinen asunto-osakeyhtiölaki säädettiin vuonna 1991. Vuodelta 1991 peräsin olevaa lakia haluttiin muuttaa selkeämmäksi, koska sen katsottiin olevan hankalasti luettavissa, ja se sisälsi lukuisia viittauksia osakeyhtiölakiin. Uusi 1.7.2010 voimaan astunut asunto-osakeyhtiölaki haluttiinkin kirjoittaa siten, että lakia tulkittaessa ei tarvitse turvautua osakeyhtiölakiin. Uudella 1.7.2010 voimaan astuneella lailla kumottiin kokonaisuudessaan vuodelta 1991 peräsin oleva asunto-osakeyhtiölaki. Uudessa laissa on erityisesti pyritty ottamaan huomioon taloyhtiöiden ja osakkeenomistajien muuttuneet tarpeet. Uuden lain päätavoitteena onkin lisätä asunto-osakeyhtiömuotoisen asumisen turvallisuutta, tehokkuutta sekä kannustaa osakkeenomistajia huoneistojen huolehtimiseen. (Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuholm 2009a, 7; Oikeusministeriö 2010.)

Suomessa rakennettiin 1960-80 luvuilla yli 60 % tämänhetkisestä asuntokannasta. Näiden ikääntyvien rakennusten rakentamisajankohan jälkeen hyvä rakennustapa on kehittynyt huomattavasti, ja samalla osakkeenomistajien ja yhteiskunnan vaatimukset ovat selkiytyneet asumisen suhteen merkittävästi. Tiedon lisääntyessä ja tekniikan kehittyessä on saatu selville, miten asuinrakennusten elinkaareen voidaan vaikuttaa ja miten sitä voidaan pidentää. Uusi asunto-osakeyhtiölaki sisältää uudistuneita säännöksiä, joiden avulla pyritään parantamaan asunto-osakeyhtiöiden hyvinvointia. Nämä uuteen asunto-osakeyhtiölakiin kirjatut säännökset ovat erittäin tärkeitä, koska asunto-osakeyhtiöissä asuu tällä hetkellä lähes puolet kansasta ja yhtiöiden omistamat kiinteistöt muodostavat merkittävän osan kansallisvarallisuudesta. Uuden asunto-osakeyhtiölain lähtökohtana vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin nähden onkin parantaa ja selventää sitä päätöksentekoa, jonka avulla voidaan kannustaa ja edistää tarpeellisten rakennustöiden käynnistämistä talonyhtiössä. (Oikeusministeriö 2010.)

Uutta asunto-osakeyhtiölakia valmisteltaessa haluttiin, että laki olisi mahdollisimman helposti ymmärrettävissä eikä tulkintoja tehdessä tarvitsisi turvautua muihin lakeihin, jolloin laki palvelee erityisesti maallikkojohtoa sekä osakkeenomistajia. Uudella asunto-osakeyhtiölailla onkin pyritty määrittämään selvästi yhteisen päätöksenteon ja osakkeenomistajan itsemääräämisoikeuden sekä yhtiön ja osakkeenomistajan vastuun rajat. Lakiuudistuksien taustalla onkin pyrkimys paremmin palvelevaan lakiin, joka lisäisi yhtiöiden toimintamahdollisuuksia, jotta voidaan varmistaa yhtiöiden päätöksentekokyky muuttuneessa toimintaympäristössä. (Sillanpää & Vahtera 2011, 18-19.)

Hallittujen toimintamahdollisuuksien lisäämiseksi uuden asunto-osakeyhtiölain selvennykset koskevatkin erityisesti kunnossapitovastuun jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajien kesken, osakkeenomistajan muutostöitä, yhtiön päätöksentekoa kunnossapidosta ja muutostöistä sekä yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa. Paremmin palvelevan lain kannalta asunto-osakeyhtiölakiin on selvennetty asunto-osakeyhtiön toiminnan kannalta keskeisiä periaatteita. Näillä periaatteilla pyritään selventämään yhtiön toimintamahdollisuuksien lisääntyessä ja monimutkaistuessa niitä keinoja, joiden avulla ongelmalanteita voidaan ratkaista. Periaatteet toimivat hyvin keskeisenä apuvälineenä kun yksityiskohtaisia säännöksiä tulkitaan. Laissa onkin haluttu korostaa ja selventää yhdenvertaisuusperiaatteen merkitystä, koska se avulla voidaan turvata osakkeenomistajan asema yhtiön toimintamahdollisuuksien lisääntyessä. (Sillanpää & Vahtera 2011, 18, 23-24.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa yhtiön ja osakkeenomistajien hallittujen toimintamahdollisuuksien lisääminen on toteutettu siten, että aiemmin vailla sääntelyä ja epävarmuutta aiheuttaneita menettelyjä on säännelty huomattavasti vanhaa lakia tarkemmin. Epävarmuutta aiheuttaneita menettelyjä aiheutti aikaisemmin esimerkiksi osakkeenomistajan tekemistä korjaustöistä yhtiölle tulevan säästön huomioon ottaminen sekä hissien jälkiasennuksesta johtuvien kustannusten jakaminen oikeudenmukaisesti. Näitä epävarmuutta poistavia ja toimintamahdollisuuksia lisääviä muutoksia yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta ovat

- hissien jälkiasennusta koskevan yhtiön päätöksenteon helpottaminen
- yhtiön kunnossapitotarpeen seuranta sekä toteutettujen kunnossapitotöiden ja yhtiökokousten päätöksenteon selkeytyminen. (Nämä selventävät muutokset ovat erittäin tärkeitä ja ajankohtaisia osakkeenomistajien ja yhtiön kannalta, koska yhtiöiden rakennukset ikääntyvät tällä hetkellä kovaa vauhtia ja suurten peruskorjausten tarve tulee lisääntymään merkittävästi lyhyellä aikavälillä)
- asunto-osakeyhtiölle sallitun toiminnan rajojen selkeyttäminen. (Tällöin osakkeenomistajat voisivat ennakoida asumiskuluja tehokkaammin. Osakkeenomistajien kannalta nämä selvennykset ovat tärkeitä silloin, kun kartoitetaan esimerkiksi suurten korjaustöiden rahoitusvaihtoehtoja)
- ennakoitavuuden parantaminen autotalli- ja liikeyhteistöjä hallitsevien osakkeenomistajien kannalta. (Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on tehty uudistus, jonka mukaan vastikeperusteesta voidaan poiketa, mikäli asuinhuoneistoissa vastikerahoituksella toteutettavat uudistukset ei hyödytä autotalli- tai liikeyhteistöjä. Uudistuksen taustalla on näistä johtuvien riitatilanteiden vähentäminen)
- osakkeenomistajan tekemien kunnossapitotöiden yhtiölle tulevien säästöjen huomioon ottaminen myöhemmin yhtiön toimesta suoritettavasta kunnossapidosta tai uudistuksesta
- osakkeenomistajan muutostyötä koskevien säännösten selventäminen.

Näillä uuteen asunto-osakeyhtiölakiin tuoduilla keinoilla voidaan parantaa merkittävästi yhtiön ja osakkeenomistajan toimintamahdollisuuksia, joilla lisätään aiempaa lakia tehokkaammin sellaisia olennaisia toimenpiteitä, joilla on vaikutusta yhtiön sidosryhmien ja erityisesti osakkeenomistajien aseman kannalta. (Sillanpää & Vahtera 2011, 19-20.)

2.3 Uuden asunto-osakeyhtiölain merkittävimmät uudistukset osakkeenomistajan ja asunnon ostajan kannalta

2.3.1 Yhtiövastikeperusteet

Yhtiövastikkeen maksuperusta mainitaan aina yhtiöjärjestyksessä, jonka mukaan osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan yhtiölle vastiketta hallitsemistaan huoneistoista. Yhtiövastikkeen perusteena käytetään useimmiten huoneistojen lattiapinta-alaa. Erilaisia menoja varten voidaan myös käyttää eri maksuperusteita, kuten huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai veden ja sähkön todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus (AOYL 1599/2009, 3:4§). Vastike voi myös määräytyä jyvitysmenetelmällä, jolloin maksuperusta muodostuu käyttöra-
ituksen mukaan osakkeiden lukumäärän tai lattiapinta-alan sijasta. Tällaista jyvitysmenetelmää voidaan käyttää esimerkiksi hissien käytöstä johtuvien kulujen kattamiseksi vastikkeella, eli ylempät kerrokset maksavat hissien käytöstä enemmän kuin alemmat kerrokset. (Sillanpää & Vahtera 2011, 59; AOYL 1599/2009.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on selvennetty yhtiöjärjestyksessä määrättyjä pääomavastikkeita ja lainaosuuksia. Lain tuoman muutoksen mukaan yksilöitymättömät pääomavastikkeella maksettavat menot voidaan kattaa ainoastaan pitkävaikutteisina menoina. Pitkävaikutteisiin menoihin luetaan sellaiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta ja rakentamisesta sekä yhtiön peruskorjauksesta ja uudistuksesta (ASOY 1599/2009 3:3§.2). (Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuholm 2009a, 12.)

Vastikkeenmaksuvelvollisuuteen on uudessa asunto-osakeyhtiölaissa tehty pieniä muutoksia. Sekä vanhan että uuden lain mukaan uusi omistaja vastaa osittain myös edellisen omistajan maksamattomista vastikkeista. Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin muutoksena on tullut, että vastuu on pidennetty koskemaan vastikkeita, jotka ovat erääntyneet luovutuskuukautena ja viiden kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä (ASOY 1599/2009, 3:7§.2). Mikäli isännöitsijäntodistuksessa ei ole mainintaa aiemman omistajan maksamattomista yhtiövastikkeista, jotka ovat erääntyneet ennen todistuksen päiväystä, ei uuden omistajan tarvitse vastata tällaisista yhtiövastikkeista (ASOY 1599/2009, 3:7§.3).

Uusi asunto-osakeyhtiölaki on tuonut myös merkittävän muutoksen siihen, että nykyään voidaan tehdä poikkeuksia yhtiöjärjestyksen mukaisesta vastikeperusteesta. Uuden lain mukaan yhtiökokous voi päättää tiettyä huoneistoa koskevan yhtiövastikkeen alentamisesta yhtiön suorittaman uudistuksen tai kunnossapitotyön yhteydessä silloin, kun osakkeenomistaja on tehnyt huoneistoonsa töitä, joiden voidaan katsoa vähentävän yhtiölle aiheutuvia menoja. (Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuhjelm 2009a, 13.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa vastikkeella katettavia menoja on tarkennettu siten, että vastikkeella voidaan kattaa rakennuksen ja kiinteistön käyttöön liittyvien hyödykkeiden yhteishankinnat. Uudistuksen tarkoituksena on varmistaa, että yhtiöt voi hankkia keskitetysti mm. jätehuoltopalvelut ja perusoperaattoripalvelut. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi siis ottaa yhtiökokouksen enemmistö päätöksellä esimerkiksi laajakaistaoperaattorin palvelun maksettavaksi yhtiövastikkeella. (Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuhjelm 2009a, 13; Helsingin Sanomat, Astikainen 2010.)

Uutena säännöksenä asunto-osakeyhtiölaissa on se, että yhtiöjärjestykseen voidaan ottaa määräys, jonka perusteella käyttökorvaukset luettaisiin vastikeluontoisiksi. (AOYL 1599/2009, 3:2§.2). Tällaisten käyttökorvauksien, kuten sauna- ja autopaikkamaksujen, maksamatta jättäminen voitaisiin uuden lain mukaan siten katsoa esimerkiksi huoneiston haltuunoton perusteeksi. (AOYL 1599/2009; Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuhjelm, 2009a, 13; Helsingin Sanomat, Astikainen 2010.)

Uutena säännöksenä tulee myös se, että yhtiökokouksen enemmistö voi muuttaa yhtiöjärjestystä siten, että veden kulutuksesta perittävä vastike määräytyy huoneistokohtaisen kulutuksen mukaan (AOYL 1599/2009, 6:34§.1). Uudistuksella on haluttu ottaa huomioon se seikka, että vuokranantaja ei välttämättä tiedä asuuko huoneistossa vuokralaisen lisäksi perheenjäsen tai alivuokralainen. Uudistus koskee lähinnä niitä yhtiöitä, joiden vesimaksu perustuu asukkaiden lukumäärään. (AOYL 1599/2009; Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuhjelm, 2009a, 13; Helsingin Sanomat, Astikainen 2010.)

Yksi merkittävimmistä säännöksistä asunto-osakeyhtiölaissa on uudistus, joka koskee yhtiön rakennukseen jälkikäteen asennettavaa hissiä. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan jälkikäteen asennettavan hissinn kustannukset jaetaan vastaamaan osakehuoneiston siitä saamaa hyötyä. Osakehuoneiston saama hyöty arvioidaan sijaintikerroksen mukaan (AOYL 1599/2009, 6:32§.3). Aiemmin hissinn jälkiasennuksesta aiheutuneet kustannukset jaettiin yhtiövastikeperusteisesti kuten muutkin yhtiön kustannukset. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on kuitenkin huomioitu, että tällainen kustannuksien tasajako jälkiasennettun hissinn osalta on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Myös sellaiset huoneistot (esimerkiksi pääsisäänkäyntitason liikehuoneistot), joille hissinn rakentamisesta ei koidu hyötyä edes osakkeiden arvonnousun muodossa, eivät osallistu hissinn jälkiasennuksen kustannuksiin. Uuden lain mukaan hissinn jälkiasennuksesta koituvat kustannukset jyvitetään alhaalta ylöspäin siten, että jakoperusteena on yhtiövastikeperuste kerrottuna osakehuoneiston kerroksella (AOYL 1599/2009, 6:32§.3). Hissinn jälkiasennushankkeesta päätetään yhtiökokouksen enemmistöllä. (AOYL 1599/2009; Sillanpää & Vahtera 2011, 157,159; Helsingin Sanomat, Astikainen 2010.)

2.3.2 Kunnossapitovastuu

Kunnossapitovastuuta ja sen jakautumista yhtiön ja osakkeenomistajan välillä pidetään yhtenä tärkeimmistä asioista asunto-osakeyhtiöiden toiminnan kannalta. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on selvennetty aiempaa lakia enemmän kunnossapitovastuuseen ja siitä aiheutuvien kustannusten jakamiseen liittyviä seikkoja, koska ne ovat selkeästi yksi eniten riitoja aiheuttavia tilanteita asunto-osakeyhtiöissä. Kunnossapitona voidaan pitää pääsääntöisesti kaikkia sellaisia töitä, jotka kuuluvat yhtiön kiinteistön ja rakennusten ylläpitoon, kuten esimerkiksi suuret perusparannushankkeet. (Sillanpää & Vahtera, 2011, 69 -70.)

Asunto-osakeyhtiölaki määrittää kunnossapidon siten, että yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin, kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Tarkennuksia uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on tuotu siltä osin, että yhtiön vastuulle kuuluvat lämmi-

tys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset järjestelmät. Uuden lain mukaan yhtiö joutuu vastamaan itse asennetuista järjestelmistä tai sellaisista järjestelmistä, jotka se on hyväksynyt vastuulleen (AOYL 1599/2009, 4:2§). Uutta asunto-osakeyhtiölakia on laajentanut myös siltä osin, että yhtiön kunnossapitovastuu laajenee koskemaan sellaisia osakkeenomistajan tekemiä asennuksia, jotka ovat vastaavanlaisia kuin yhtiön toteuttamat muutokset ja joita yhtiö on voinut valvoa. (AOYL 1599/2009; Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuhjelm 2009a, 15-16.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta on selvennetty siten, että osakkeenomistajan tulee pitää kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja hoidettava huoneistoa huolellisesti. Säännöksiin ei lueta tavanomaisesta käytöstä johtuvaa kulumista, joka on aiheutunut tilojen normaalista käytöstä. (AOYL 1599/2009, 4:3§.1.) Osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat myös osakehuoneiston sisäpintojen pintamateriaalit ja huoneistossa olevat kalusteet riippumatta siitä, onko ne kiinnitetty kiinteästi rakenteisiin, sekä koneet ja laitteet, jotka eivät liity kiinteästi yhtiön yllä pitämiin järjestelmiin. (AOYL 1599/2009; Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuhjelm 2009a, 16; Sillanpää & Vahtera 2011, 81.)

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on tuotu myös selvennyksiä siihen, kuinka kunnossapitotöissä tulee toimia. Osakkeenomistajalle täytyy ilmoittaa etukäteen, mikäli hänen huoneistossaan suoritetaan yhtiön puolesta töitä, ja vastaavasti osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle suorittamistaan töistä. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa myös säännellään, että yhtiön tulee voida valvoa osakkeenomistajan suorittamia kunnossapitotöitä, jotta voidaan varmistua töiden asianmukaisuudesta. Osakkeenomistaja voi myös uuden lain mukaan suorittaa yhtiön kustannuksella sellaisia tarpeellisia ja välttämättömiä kunnossapitotöitä, joita yhtiö ei ole ruvennut hoitamaan kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta. (AOYL 1599/2009; Kuhanen, Kanerva, Kinnunen & Furuhjelm 2009a, 16.)

2.3.3 Muutostyöt

Muutostöinä voidaan pitää sellaisia töitä, jotka parantavat huoneistojen asumisedellytyksiä. Tällaisia töitä ovat esimerkiksi parvekkeiden jälkiasennus, kylpyhuoneen rakentaminen sellaiseen huoneistoon, jossa ei aiemmin kylpyhuonetta ole ollut tai vaikkapa saunan rakentaminen. Muutostöiden taustalla voivat olla myös sellaiset muutokset, joilla voidaan säästää yhtiön energiakuluja vaikuttamatta itse huoneistojen käytettävyyteen. (Sillanpää & Vahtera 2011, 95.)

Muutostöiden vastuun jakautumista on yhtiön ja osakkeenomistajan välillä säännelty siten, että tavanomaisista muutostöistä, jotka rinnastuvat yhtiön toteuttamiin ja vastuulleen hyväksymiin töihin, kunnossapitovastuun katsotaan kuuluvan yhtiölle, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Kunnossapitovastuu tulisi siirtää yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajalle, jos huoneisto on merkittävästi eritasoinen kuin muut alkuperäisen tason mukaan rakennetut huoneistot. Näillä säännöksillä pyritään varmistumaan siitä, että tavanomaisesta tasosta poikkeavan huoneiston yhtiölle kuuluvat muutostyöt eivät lisäisi muiden osakkeenomistajien vastike- rasi- tusta pitkällä aikavälillä. Asunnon ostajan tuleekin huomioida nämä säännökset, mikäli kaupan kohteena on huomattavasti tavanomaisesta eroava huoneisto ja yhtiöjärjestyksessä muutosten kunnossapitovastuu on siirretty osakkeenomistajalle. (Sillanpää & Vahtera 2011, 95-96.)

Osakkeenomistajan tulee huomioida muutostöitä tehdessään, että muutostyöoikeus koskee ainoastaan sellaisia muutoksia, jotka ovat yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaisia. Tämä tarkoittaa sitä, että osakkeenomistaja ei voi muuttaa huoneistoa esimerkiksi ravintolaksi tai varastoa toimitalaksi. Huoneiston käyttötarkoitusta yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin muuttaa yhtiökokouksen päätöksellä, jolloin esimerkiksi laajemman muutostyön tekeminen on mahdollista. Päätös huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisesta ei kuitenkaan saa rikkoa yhdenvertaisuusperiaatetta. Tällä säännöksellä halutaan turvata se, että osakkeenomistajan tekemä muutos ei nosta muiden huoneistojen vastike- rasi- tusta yhtiön ylläpitokulujen kasvaessa tai aiheuta haittoja asumisoloihin muille osakkeenomistajille. (AOYL 1599/2009; Sillanpää & Vahtera 2011, 97.)

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty aiempaa yksityiskohtaisemmin menettelyjä, joiden mukaan osakkeenomistajan tulee toimia muutostöiden osalta. Osakkeenomistajan tulee tehdä muutostyöt hyvän rakennustavan mukaisesti. Mikäli osakkeenomistaja laiminlyö hyvän rakennustavan mukaiset säännökset ja aiheuttaa tällä tavalla vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle, voidaan hänet katsoa vahingonkorvausvelvolliseksi hänen aiheuttamistaan vahingoista. Osakkeenomistajan on hyvä muistaa, että hänellä säilyy vahingonkorvausvastuu tehdyistä muutostöistä, vaikka hän olisi käyttänyt muutostöitä tehdessään ulkopuolista tahoa. Osakkeenomistajan on myös ilmoitettava aina muutostöistä etukäteen kirjallisesti yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle (AOYL 1599/2009, 5:2§). Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä osakkeenomistaja ei saa aloittaa muutostöitä, ennen kuin yhtiöllä tai toisella osakkeenomistajalla on ollut kohtuullinen aika muutostyöilmoituksen käsittelemistä varten (AOYL 1599/2009 5:4§.1). Tällä säännöksellä on haluttu varmistua siitä, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja voi arvioida muutostyöstä aiheutuvia seikkoja, kuten työnlaatu ja laajuus sekä mahdolliset riskit. (AOYL 1599/2009; Sillanpää & Vahtera 2011, 98-99.)

2.3.4 Vahingonkorvausvastuu

Osakkeenomistajien ei ole pakko toimia aktiivisesti yhtiössä tai perehtyä sen asioihin, jolloin osakkeenomistajalla ei ole samanlaista huolellisuusvelvollisuutta yhtiötä kohtaan kuin yhtiön johdolla. Osakkeenomistajan on kuitenkin muistettava, että hänen on asunto-osakeyhtiölain AOYL 1599/2009, 24:2§.2 perusteella korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. (Sillanpää & Vahtera, 2011, 267; AOYL 1599/2009.)

Uusi asunto-osakeyhtiölaki säänteleeikin entistä lakia tarkemmin osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostöihin liittyvää vahingonkorvausvastuuta. Aiemmin vahingonkorvausvastuu on määräytynyt vahingonkorvauslain perusteella. Nykyään uusi asunto-osakeyhtiölaki määrittää esimerkiksi kosteusvaurion sattuessa korvausvelvollisen. Ongelmana aiemmin on ollut se, että esimerkiksi osakkeen-

omistajan korjaus- tai muutostöistä toisiin huoneistoihin tai yhtiön rakenteisiin kohdistuvia vikoja on ollut vaikea näyttää toteen, jolloin yksittäisen osakkeenomistajan huolimattomuusvirheistä johtuneiden vikojen maksajaksi saattaa joutua muutkin osakkeenomistajat. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja on velvollinen korvaamaan yhtiölle aiheutuneet kustannukset, jotka ovat aiheutuneet yhtiölle toisen osakkeenomistajan huoneiston korjaamisesta (AOYL 1599/2009, 24:2§). Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan korjaus- ja muutostöistä tehdään kirjallinen ilmoitus ja niistä pidetään huoneistokohtaista luetteloa yhtiöissä. Tällä menetelmällä voidaan selvittää ja todentaa yhtiön ja osakkeenomistajien hallinnoimien huoneistoihin ja tiloihin aiheutuneiden vikojen alkuperää sekä todentamaan tehdyt muutostyöt. (AOYL 1599/2009; Helsingin Sanomat, Astikainen 2010; Sillanpää & Vahtera 2011, 270.)

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on lisätty erityissäännös siitä, että yhtiön täytyy korjata kunnossapitovastuun mukaisesti huoneiston sisäosat, vaikka vahingon aiheuttajana olisikin ollut toinen osakkeenomistaja. Mikäli osakkeenomistaja on aiheuttanut tuottamuksellisesti vahingon toisen osakkeenomistajan huoneiston sisäosiin, yhtiön on korjattava tällaisen huoneiston viat samalla tavalla kuin jos vahinko olisi aiheutunut yhtiön vastuulle kuuluvan rakenteen tai rakennuksen muun osan aiheutuneen vian korjaamisesta (AOYL 1599/2009, 24:3§.3). Tämä erityissäännös on tehty siksi, että vahingon kärsinyt osakkeenomistajan ei tarvitse odottaa korjaustöiden aloittamista kohtuuttoman kauan ja hänen ei tarvitse huolehtia vahingon aiheuttajan maksukyvyistä vahinkojen korjaamisessa. Säännöksellä halutaan lisätä asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan asumisturvallisuutta sekä varmistua siitä, että yksittäisen osakkeenomistajan ei tarvitse huolehtia toisen osakkeenomistajan asumistavoista tai maksukyvyistä, mikäli hänen asuntonsa vaurioituu toisen osakkeenomistajan tai naapurin toimien tai laiminlyöntien seurauksena. (AOYL 1599/2009; Sillanpää & Vahtera 2011, 271.)

2.4 Pitkän aikavälin investointisuunnitelmien vaikutukset asumiskustannuksiin

On selvää, että uusi asunto-osakeyhtiölaki on tuonut merkittäviä uudistuksia ja selvennyksiä osakkeenomistajan ja yhtiön väliseen vastuunjakoon kunnossapito- ja muutostöiden osalta. Kunnossapidosta päätetään aina yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä silloin kuin kunnossapitoa pidetään laajakantoisena tai se vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin (AOYL 1599/2009, 6:30§.1). Kunnossapitoa koskevia päätöksiä tehtäessä on aina kuitenkin huolehdittava siitä, että osakkeenomistaja pystyy ennakoimaan tulevat kunnossapitotyöt. Riittävällä ennakoitavuudella voidaan varmistua siitä, että kunnossapitokustannukset eivät muodostu osakkeenomistajan kannalta kohtuuttomiksi huolimatta siitä, että tietynikäisessä talossa kaikki merkittävät peruskorjaukset sattuisivatkin suhteellisen lyhyelle ajanjaksolle. On siis tärkeää, että yhtiö huolehtii osakkeenomistajien kannalta riittävän maksuajan ja samalla huolehtii siitä, että kuukausittainen maksuvelvollisuus ei kohoa kohtuuttomaksi. (AOYL 1599/2009; Sillanpää & Vahtera, 2011, 149.)

Kunnossapitoa koskevat päätökset tehdään siis yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. Jotta tällainen enemmistöpäätös voitaisiin tehdä, tulee osakkeenomistajan osata varautua kunnossapitoa koskeviin vastikemaksuihin. Asunto-osakeyhtiölaki ei ole asettanut päätöksenteolle muita edellytyksiä, esimerkiksi sitä, että maksuvelvollisuuden tulisi olla yksittäiselle osakkeenomistajalle kohtuullinen. Osakkeenomistajien vastikerasitus voi muodostua hyvinkin suureksi, mikäli yhtiö on laiminlyönyt tai siirtänyt kunnossapitotöitä pitkään ja ne kohdistuvat suhteellisen pienelle aikavälille. Tällaisen ei kuitenkaan katsota uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan rikkovan yhdenvertaisuusperiaatetta, koska osakkeenomistajien tulee osata ennakoida kunnossapitotarve ja sen rahoittaminen yhtiövastikkeella. (Sillanpää & Vahtera 2011, 150.)

Kunnossapitotöiden ennakoitavuuden kannalta uusi asunto-osakeyhtiölaki on tuonut uuden merkittävän säännöksen, joilla osakkeenomistaja tai esimerkiksi asunnon ostaja voi varautua kunnossapitotöistä aiheutuvien kustannusten vaikutuksista asumiskustannuksiin. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan hallituksen on tehtävä kirjallinen kunnossapitotarveselvitys rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotar-

peesta yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana. Kunnossapitoselvitys koskee sellaisia töitä, joiden katsotaan olennaisesti vaikuttavan osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. (AOYL 1599/2009, 6:3§.) Kunnossapitotarveselvityksen tarkoituksena on yhtiön johdon ja osakkeenomistajien huomion kiinnittäminen kiinteistöhoidon tarpeeseen sekä rahoituksen järjestämiseen. (AOYL 1599/2009; Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010b, 331; Sillanpää & Vahtera 2011, 112.)

Kunnossapitotarveselvitys tehdään hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti, johon liittyy yleensä asiantuntijan selvitys tai kuntotarkastus. Koska hallitus on velvollinen hoitamaan kaikki vastuulleen kuuluvat asiat huolellisesti, niin voidaan pitää hyvin selvänä, että kunnossapitotarveselvitystä tehtäessä käytetään asiantuntijaa vaikka laki ei tätä edellytä. Toisaalta jos hallituksella on riittävä ammattitaito selvityksen tekemiseen, ei asiantuntijaa tarvitse silloin käyttää. Kunnossapidon laajuuden määrittää tyypillisesti rakennusten ikä, tyyppi, koko, kunnossapitovastuun jakautuminen yhtiön ja sen osakkeenomistajien kesken sekä osakkeenomistajien tarpeet. Hallituksen täytyy laatia uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan kunnossapitotarveselvitys kirjallisesti, koska kirjallisella muodolla voidaan varmistaa selvityksen yksityiskohdat ja laatimisen ajankohta voidaan aina todentaa myöhemmin. Tällä tavoin voidaan myös turvata osakkeenomistajien tiedonsaantioikeuksia yhtiössä suoritetuista tai suoritettavista kunnossapito- ja muutostöistä. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010b, 332; Sillanpää & Vahtera, 2011, 113.)

Kunnossapitotarveselvitystä koskevat tiedot tulee uuden asunto-osakeyhtiölain myötä osaksi isännöitsijäntodistusta, josta esimerkiksi osakkeenomistaja tai asunnon ostaja voivat tarkistaa, mikäli yhtiöön on suunnitteilla merkittäviä kunnossapito- tai muutostöitä. Kauppalehden 16.9.2011 julkaistussa artikkelissa otettiin kantaa riskeihin, jotka koskevat 1960-70 luvuilla rakennettuja taloja. Artikkelissa oli haastateltavana Sp-Kodin toimitusjohtaja Pekka Ronkainen, joka toteaa artikkelissa, että asunnon ostajan on syytä tarkkailla näitä 1960-70 luvuilla rakennettuja asuntoja erityisellä huolella. Huomioitavaa näiden rakennusten osalta on se, että suuret peruskorjaukset koskettavat näitä yli 300 000 asuntoa lähivuosina, kun ne remontoidaan vastaamaan nykyvaatimuksia. Ronkainen huomauttaakin, että remonttikustannukset ovat yleisesti 500-1500 euroa neliötä kohden. Asuntojen hin-

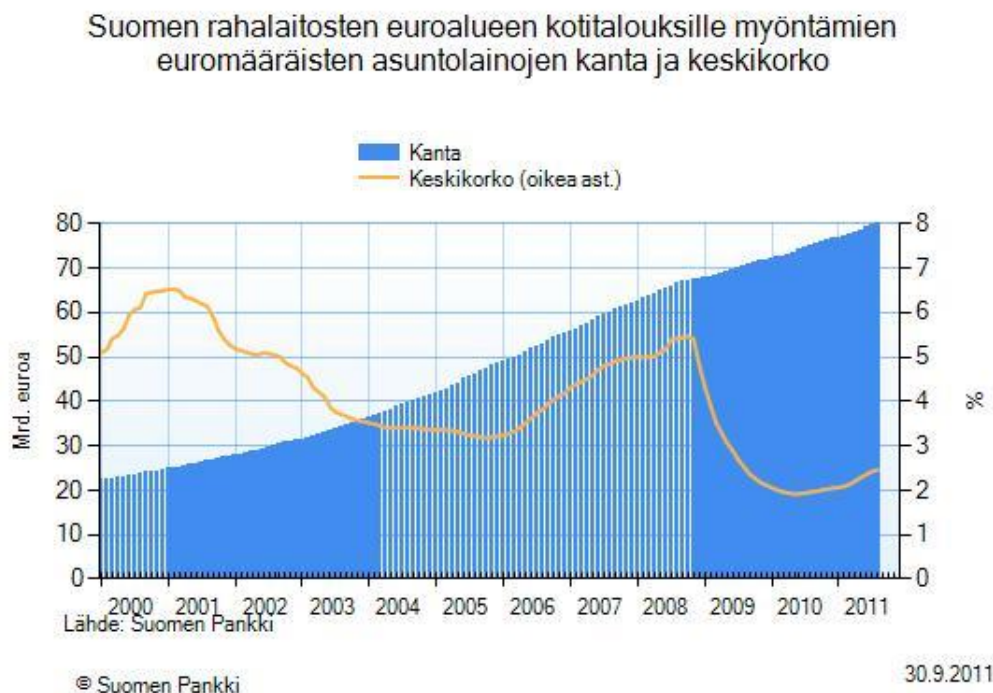
nat voivatkin sekoittaa ostajien mielikuvia, koska samojen alueiden asuntojen hinnat voivat poiketa paljon toisistaan. Asunnon ostajien tulisikin selvittää laaja-alaisesti kaupan kohteena olevaan asuntoon kohdistuvat lähivuosien investoinnit jo ostopäätöstä tehtäessä, jotta voitaisiin välttyä yllättäviltä lisäkustannuksilta kaupanteon jälkeen. (Kauppalehti, Asunnonostaja 1960-70 lukujen talo voi olla iso riski 2011.)

Voidaan pitää selvänä, että uusi asunto-osakeyhtiölaki on tuonut merkittäviä ja selventäviä uudistuksia koskien taloudellista informaatiota osakkeenomistajille tai esimerkiksi asunnon ostajalle maksuvelvollisuuden ennakoitavuuden kannalta. Uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen informaation lisääntyminen asuntoon tai rakennukseen kohdistuvista putkiremonteista, ikkunaremonteista tai julkisivuremonteista vähentää huomattavasti asuntokauppoihin kohdistuvaa epävarmuutta kohteen todellisesta kunnosta tai arvosta. Toistaiseksi hieman epäselvää on se, kuinka laaja-alaisesti ja tehokkaasti asuntorahoittajat ovat ottaneet tämän noin vuoden voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain mahdollistaman informaation käyttöönsä silloin, kuin arvioidaan asuntolaina-asiakkaan maksukykyä ja vakuuksia.

3 ASUNTORAHOITUS PANKKITOIMINNASSA

3.1 Yleistä asuntolainoista

Lähes jokainen suomalainen harkitsee sopivan elämänvaiheen tullessa oman asunnon hankkimista. Asunnon hankkiminen nähdäänkin yhdenlaisena säästämismuotona. Ostettava asunto rahoitetaan tyypillisesti pankkilainan turvin ja siitä suoritettavat lyhennykset merkitsevät varallisuuden kasvua. Kun asuntolaina on saatu maksettua, niin asumiskustannukset ovat merkittävästi vuokralla asumista edullisemmat. Asunnon ostoon vaikuttavia tekijöitä on myös niihin kohdistuva arvon nousu, jonka saa pitää täysimääräisenä kun asunto myydään. Asuntoon kohdistuvalla asuntolainalla on myös vaikutuksia lainanottajan verotukseen, sillä asuntolainan korot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. Näistä syistä omistusasuminen onkin selvästi suosituin asumismuoto Suomessa. Niinpä kaikki merkittävät rahoitusalan toimijat Suomessa myöntävät asuntolainoja. Kuvio 2 havainnollistaa Suomen asuntolainakantojen kehitystä. (Lainamarkkinat.)



Kuvio 2. Suomen asuntolainakantojen kehitys (Suomen Pankki)

Kuten Kuviosta 2 voidaan nähdä, Suomen asuntolainakanta on tällä hetkellä melkein 80 miljardia euroa. Asuntoluottokannat ovat kasvaneet viime vuosina noin 6-7 % vuosivauhtia. Nostettujen asuntolainojen käyttötarkoituksena on yleensä asuntojen rakentaminen, asunnon osto sekä asuntoihin kohdistuvien peruseränsäntökorjausten rahoittaminen. Nämä luotot muodostavat suuren osan kaikista pankkien myöntämistä luotoista. Kotitalouksien asuntoluottojen ottamisen halukkuuteen vaikuttavia tekijöitä on tyypillisesti luottamus omaan talouteen sekä kohtuullisella tasolla olevat korot. Vuonna 2008 alkanut taantuma aiheutti epävarmuutta kotitalouksien luottamuksesta omaan talouteen, mutta alhaiseksi laskenut korkotaso lisäsi luotonottohalukkuutta. Yhtenä tekijänä kasvaneisiin asuntolainakantoihin voidaan pitää myös pidentyneitä luottoaikoja. (Kontkanen 2008, 143, 145.)

3.2 Finanssialan hyvät tavat

Finanssitoimialalla toimitaan aina lakien ja viranomais määräysten mukaisesti sekä noudatetaan finanssitoimialalle kuuluvia hyviä tapoja. Hyvät tavat määritellään sellaisiksi, joita voidaan pitää mahdollisimman kohtuullisina ja oikeana pidettävänä menettelytapoina. Hyvän tavan määrittelyjä käytetään tyypillisesti silloin, kuin esimerkiksi lain voidaan katsoa olevan aukollinen tai se on jäänyt jälkeen markkinakehityksestä. (Alhosuo, Nisén & Pellikka 2009, 124.)

Finanssialan Keskusliito on määritellyt hyvään pankkitapaan liittyviä periaatteita omissa ohjeissaan, joiden mukaan pankkialalla tulee toimia. Finanssialan Keskusliiton määrittelemien ohjeiden (1.7.2004) mukaan pankin täytyy toimia siten, että se kertoo asiakkailleen, henkilöstölleen ja muille sidosryhmilleen hyvän pankkitavan mukaisista toimintatavoista. Hyvän pankkitavan säännöissä määritellään niitä periaatteita, jotka koskevat asiakkaan ja pankin välistä suhdetta sekä periaatteita jotka koskevat pankin toimintatapoja. Vaikka pankit joutuvat noudattamaan hyvän pankkitavan sääntöjä, niillä ei kuitenkaan voida muuttaa pankin ja asiakkaan välisiä sopimuksia. Finanssialan Keskusliiton ohjeiden mukaan hyvää pankkitapaa kuvataan seuraavin periaattein:

- **Pankkitoiminnassa** *hyviin tapoihin kuuluu, että pankki tuntee asiakkaan ja hänen taloudellisensa tilansa asiakassuhteen edellyttämässä laajuudessa. Kun pankki ja asiakas laativat palveluista tarvittavat sopimuksen, tulee pankin aina varmistaa henkilöllisyys. Pankin on myös huolehdittava siitä, että henkilökunta on tehtäviinsä soveltuva, riittävästi koulutettu ja että toiminta on asianmukaisesti valvottu, ohjeistettu ja johdettu.*
- **Peruspankkipalveluissa** *pankki tarjoaa asiakkailleen pankkipalveluja lainsäädännön, viranomaismääräysten sekä tili- ja muiden sopimusehtojen asettamisen rajoissa. Pankki voi kieltäytyä peruspankkipalveluiden tarjoamista vain painavasta syystä. Pankin tulee ilmoittaa ja perustella asiakkaalleen kieltäytymisen syyt.*
- **Luottopalveluissa** *tulee pankin antaa asiakkaalleen tietoa tarjoamistaan luottovaihtoehtoista, luoton keskeisistä ehdoista ja luottoon liittyvistä kustannuksista. Luottoa myöntäessä pankin tulee aina selvittää käytettävissä olevilla tiedoilla asiakkaan maksukyky ja edellyttää asiakkaalta tarpeelliseksi katsomiaan vakuuksia. Pankin tulee myös aina toimia luottosuhteessa vastuullisesti ja pyrkiä ottamaan huomioon taloudellisen turvallisuuden ja luotettavan menestymisen mahdollisuudet.*
- **Säästämis- ja sijoituspalveluissa** *pankin on aina kiinnitettävä erityistä huomiota säästäjän aseman turvaamiseen. Pankin on myös hoidettava hoidettavakseen saamaansa omaisuutta huolellisesti ja asiakkaan kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti.*
- **Asiakassuhde** *perustuu aina pankin ja asiakkaan molemminpuoliseen rehellisyyteen ja luottamukseen. Pankkien täytyy myös ottaa liiketoimintaansa huomioon asiakkaan etu.*

(Alhosuo, Nisén & Pellikka 2009, 125; Finanssialan Keskusliitto 2004.)

3.3 Asuntolainan myöntäminen henkilöasiakkaalle

Asuntolainaa haetaan joko pankin konttorista tai internetin välityksellä. Kun laina-asiakas hakee lainapäätöstä, tulee hänen varautua lainahakemuksessa selvittämään tietoja itsestään ja perheestä, tuloistaan, menoistaan sekä muista mahdollisista lainoista. Lainahakemukseen annetuilla tiedoilla pankki arvioi laina-asiakaan lai-

nanmaksukyvyyn. Kun laina-asiakas hakee asuntolainaa, tulee hänen liittää hakemukseensa myös tarvittavat tiedot ostettavasta asunnosta. Yleensä isännöitsijäntodistus riittää pankille selvittämään tarpeelliset tiedot itse kaupan kohteesta. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä isännöitsijätodistukseen tulee myös kunnossapitotarveselvitys, josta selviää seuraavan viiden vuoden ajalle taloyhtiössä suoritettavat kunnossapitoinvestoinnit. (Alhosuo, Nisén & Pellikka 2009, 232.)

Asiakkaan on hyvä hakea alustavaa lainapäätöstä hyvissä ajoin ennen kuin harkitsee tarjouksen tekemistä haluamastaan asunnostaan. Asiakkaan on kuitenkin muistettava se, että lainapäätöstä ei välttämättä saa heti, vaan lainapäätöksen saaminen voi kestää jonkin aikaa. Toisaalta pankit puolestaan pitävät nykyään nopeita lainapäätöksiä kilpailutekijänä, jolloin asiakas voi saada päätöksen lainan myöntämisestä hyvinkin nopeasti. Näillä nopeilla lainapäätöksillä voidaan auttaa asiakasta halutun asunnon kaupan varmistamisessa. (Alhosuo, Nisén & Pellikka 2009, 233.)

Finanssivalvonnan tekemän tutkimuksen mukaan tällä hetkellä asuntolainoja myönnetään tyypillisesti 90 % luototusasteella, eikä 100 % luototusasteella myönnettyt lainatkaan ole mikään harvinaisuus (Finanssivalvonta, Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista 2011). Ongelmana tällaisessa korkealla luototusasteella myönnytyissä lainoissa on se, että laina-asiakkaan kuukausikohtaisissa menoissa tapahtuva yllättävä muutos voi heikentää oleellisesti asiakkaan lainanhoitokykyä. Tällainen yllättävä muutos voi johtua esimerkiksi tämän työn luvussa kaksi käsiteltävistä uuden asunto-osakeyhtiölain tuomista säännöksistä, joihin asuntorahoittaja sekä laina-asiakas eivät ole kiinnittänyt tarpeeksi huomiota. Finanssivalvonta haluaakin painottaa tutkimuksessaan, että aina kun on kyse korkealla luototusasteella myönnettävästä lainasta, tulee asuntorahoittajan sekä laina-asiakkaan yhdessä arvioida erittäin huolellisesti kaikki maksukykyyn ja vakuusasemaan liittyvät tekijät.

Ihmisten kiinnostus omaa asuntoa kohtaan on lisääntynyt ja sitä kautta myös asuntolainahakemusten määrä on kasvanut. Kuten aiemmin selvitettiin asuntorahoittajat pitävät nopeita asuntolainapäätöksiä kilpailutekijänä ja asuntolainapäätöksen voi saada lähes heti lainaneuvotteluiden jälkeen. Finanssivalvonnan teettämän

tutkimuksen mukaan asuntorahoittajat ovat myöntäneet korkeanluototusasteen luottoja jopa sellaisille henkilöille, joilla maksukyky on ollut heikko (Finanssivalvonta, Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista 2011). Tällöin herää väistämättä kysymys johtuuko nämä väärinperustein myönnettyt luotot kiristyneestä kilpailutilanteesta, jolloin lainanhakijan maksukykyyn ei ole kiinnitetty tarpeeksi huomiota. Toisaalta, kuten luvussa kaksi on selvittänyt uusi asunto-osakeyhtiölaki tuo sellaisia muutoksia, joilla voi olla vaikutusta asiakkaan lainanhoitokykyyn tulevaisuudessa. Käytännössä voidaan todeta, että mikäli jo aiemmin on myönnetty asuntolainoja väärinperustein, niin miten nykyisessä kilpailutilanteessa paneudutaan huomioimaan myös nämä uuden asunto-osayhtiölain tuomat säännökset. Osaltaan tässäkin työssä selvitetään johtuvatko nämä väärinperustein myönnettyt lainat tämän hetkisestä markkinatilanteesta ja rikkooko tämä Finanssivalvonnan määräyksiä sekä hyvän pankkitoiminnan periaatteita, joiden mukaan laina-asiakkaan maksukyky tulisi arvioida kaikella käytettävissä olevalla tiedolla.

Pankin on kuitenkin aina arvioitava lainapäätöstä valmisteltaessa asiakkaan antamalla tiedoilla asiakkaan takaisinmaksukyky ja siihen kohdistuvat riskit. Kun pankki arvioi asiakkaan lainan takaisinmaksukykyä ja niihin kohdistuvia riskejä, laina ehtoihin vaikuttavat tekijät ovat esimerkiksi asiakkaan koko asiakkuus, tulovirrat, vakuudet ja laina-aika. Mikäli näiden tietojen perusteella pankki voi katsoa asiakkaan kykenevän suoriutumaan lainasta, silloin laina voidaan myöntää. (Alhosuo, Nisén & Pellikka 2009, 233.)

Asiakkaan hakiessa asuntolainaa on ensiarvoisen tärkeää, että voidaan varmistua asiakkaan kyvystä hoitaa lainaan liittyvät lyhennykset ja korot. Asuntorahoittajan kannalta on aina tärkeää varmistua laina-asiakkaan tulojen säännöllisyydestä sekä siitä, että asiakkaan talous ei joudu liian tiukalle lainanhoitokulujen jälkeen, jolloin rahaa jää myös muihin menoihin. Laina-asiakkaan on muistettava, että hänen tulee antaa asuntorahoittajalle oikea kuva menoistaan. Finanssialan Keskusliitto on määritellyt ne seikat, joita asuntorahoittajan tulee arvioida laina-asiakkaan maksukykyä, kun lasketaan laina-asiakkaalle lainanhoitoon jäävää kuukausittaista osuutta. Laina-asiakkaan takaisinmaksukykyä arvioitaessa lasketaan

- käytettävissä olevat nettotulot
- vähennetään säännölliset toistuvaismenot
- vähennetään asiakkaalla jo olevat lainanhoitomenot
- vähennetään asiakkaan ilmoittamat muut kulutusmenot

Asuntorahoittajan on myös hyvä huomioida edellä mainittujen seikkojen lisäksi laina-asiakkaalla jo olevat annetut takaus- ja panttaussitoumukset, jotka saattavat johtaa maksuvelvollisuuteen. Näiden laskettujen erien jälkeen saadaan riittävä kuva laina-asiakkaan maksukyvyistä hoitaa lainaan kohdistuvat kuukausittaiset maksuvelvollisuudet. Tämän toimenpiteen tarkoituksena on varmistua siitä, että asuntolainan ottaja ei pääsisi ylivelkaantumaan otetun asuntolainan jälkeen, joka voisi johtaa olennaiseen maksukyvyyn heikkenemiseen. (Finanssialan Keskusliitto, Asuntorahoitusselvitys 2007.)

Kuten hyvä pankkitapa edellyttää, pankin on aina käytävä asiakkaan kanssa läpi lainapäätökseen liittyvät luoton ehdot, jotta voitaisiin varmistua siitä, että asiakas on todella ymmärtänyt mihin hän on sitoutumassa. Kun tarvittavat lainadokumenttien ehdot ovat käyty asiakkaan kanssa läpi, pankki tarvitsee asiakkaan allekirjoituksen laina- ja takaisinmaksusopimukseen. Näiden lisäksi pankki tarvitsee myös allekirjoituksen panttaussopimukseen, jolla ostettava asunto pantataan lainan vakuudeksi tietyin ehdoin. (Alhosuo, Nisén & Pellikka 2009, 233, Finanssialan Keskusliitto 2004.)

3.4 Asuntolainan vakuudet ja vakuusarvoon liittyvät riskit

Kun pankki myöntää asiakkaalleen asuntolainan tarvitaan silloin myös myönnetylle luotolle vakuus sen varalle, että jotain odottamatonta tapahtuu ja pankki voi varmistua luoton takaisinmaksusta. Vakuus ei yksinään riitä perusteeksi luoton myöntämiselle, mutta se on yksi tärkeimmistä asioista, koska pankin on aina arvioitava myönnettyyn lainaan kohdistuvaa riskiä asiakkaan maksukyvyyn kannalta. Laki ei periaatteessa edellytä vakuuksien vaatimista, mutta pankin toiminnan kannalta vakuudet ovat yksi tärkeimpiä asioita, koska luottolaitoslain mukaan esimerkiksi vakuudet, jotka kohdistuvat vuokrattavaksi tarkoitettuihin asuntoihin tai

asuinhuoneistoon oikeuttaviin osakkeisiin otetaan huomioon puolesta määrästä pankin vakaavaraisuutta laskiessa. (Alhosuo, Nisén & Pellikka 2009, 234; Kontkanen 2008, 143.)

Kun pankki on määritellyt ja hyväksynyt asuntolainaan kohdistuvat vakuudet, niistä tehdään kirjallinen sopimus laina-asiakkaan ja pankin välillä. Tässä panttaussitoumuksessa määritellään asuntolainaan kohdistuvan vakuuden panttaus luovutetuista asunto-osakeyhtiön osakkeista, jolloin pantattavia osakkeita koskevat osakekirjat luovutetaan pankin haltuun. Pankki voi toki hyväksyä asuntoon kohdistuvat lainan vakuudeksi muutakin kuin hankittavan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden osakekirjat. Lainan vakuutena voidaan käyttää muun muassa talletuksia, arvopapereita tai jotakin muuta helposti rahaksi muutettavaa omaisuutta. Myös vakuuksien arviointi on aina luoton myöntäjän vastuulla. Finanssivalvonnan suosituksina vakuusarvojen määrittämiselle ovat seuraavia

- talletukset ja valtion obligaatiot 90 %
- pörssilistalla noteeratut osakkeet 60 %
- asunto-osakkeet, omakotitalot, huvilat 60-80 %

(Alhosuo, Nisén & Pellikka, 2009, 234-235; Finanssialan Keskusliitto, Asuntorahoitus selvitys 2007.)

Asuntolainan ottoon kuuluu aina erilaisia riskejä ja asuntovelallisen tulisikin tiedostaa ja reagoida näihin riskeihin riittävässä ajoin ennen ongelmien syntymistä. Asuntovelallisen kannalta näihin riskeihin voidaan lukea esimerkiksi tässäkin työssä käsiteltävän asunto-osakeyhtiölain puutteellista tuntemista, korkojen nousua, palkkatulojen pienenemistä tai jostain muusta johtuvaa suurta menoerää. Riskien tunnistamisella voidaan siis vaikuttaa, ettei lainan takaisinmaksukyky heikkene. Vakavimmat seuraukset riskeistä asuntovelalliselle voivat johtaa tilanteeseen, jossa syntyy taloudellinen pakko pantatun asunnon ja vakuuksien realisointiin summalla, joka ei kata asuntoon kohdistuvaa lainaa. (Finanssivalvonta, Lainat ja rahoitus 2010.)

Tyypillisesti suurimmat riskit kohdistuvat aina uusiin asuntolainoihin, koska niitä ei ole vielä ehditty lyhentämään. Pankit varautuvat näihin uusiin lainoihin yleensä

siten, että ne laskevat vakuudelle asunnon markkina-arvoa alhaisemman vakuusarvon. Tällä tarkoitetaan sitä, että pankit myöntävät asuntolainaa esimerkiksi Finanssialan Keskusliiton suositusten mukaisesti 60 -80 % vakuudeksi asetettavan asunnon hinnasta. Vakuusarvolaskennan myötä asunnon hinta saa laskea silloin 20- 40 % ennen kuin se alittaa jäljellä olevan lainamäärän. Mikäli asuntolainan ottaja ajautuu maksuvaikeuksiin ja hän halusi muuttua lainan ehtoja siten, että maksueriä pienennettäisiin, tällöin vakuuksien arvon kehityksellä on merkittävä painoarvo. Jos voidaan katsoa, että vakuusarvot kattavat asuntovelallisen lainamäärän, silloin ehtojen ja maksuerän suuruuden muuttaminen onnistuu. Toisaalta jos vakuusarvo ei kata asuntovelallisen lainamäärää niin ajaututaan tilanteeseen, jossa voi olla hyvin vaikeaa saada mahdollisuutta lainan uudelleenneuvottelemiseen. (Finanssivalvonta, Lainat ja rahoitus 2010.)

Asuntovelallisen kannalta suurin ongelmatilanne syntyy silloin kuin velallisen maksukyky heikkenee ja vakuuksien arvo laskee. Tällaiseen tilanteeseen johtaa yleensä velallisen omassa taloudessa ja kansantaloudessa tapahtuvat yhtäaikaiset muutokset. Muutosten taustalla voi olla esimerkiksi korkotason nousu, jonka vaikutukset näkyvät laina-asiakkaan maksukykyyn heikkenemisenä tai vaikuttavat mahdollisesti vakuuden arvoon. Korkotason nousua voidaan pitää hyvin tyypillisenä esimerkkinä tällaisesta tilanteesta, koska se on suoraa yhteydessä laina-asiakaan kuukausittaiseen lainanhoidon maksuvelvollisuuteen nostamalla kuukausittaisista maksueriä. On hyvin tyypillistä, että korkotason nousun vaikutukset näkyvät asuntojen kysynnän heikkenemisenä ja silloin asuntojen hinnat laskevat kysynnän mukana, jolloin vaikutukset heijastuvat myös asunnon vakuusarvoon. Muutoksien takana voi olla myös muitakin seikkoja, kuten talouden suhdannetilanteet, jolloin esimerkiksi työttömyyden kasvu aiheuttaa asuntojen kysynnän laskun sekä samalla asuntojen hintojen laskun. Tällaisista talouden suhdanteista voi seurata tilanne, jossa vaikutukset kohdistuvat sekä laina-asiakaan maksukykyyn että vakuuksien arvoon. (Finanssivalvonta, Lainat ja rahoitus 2010.)

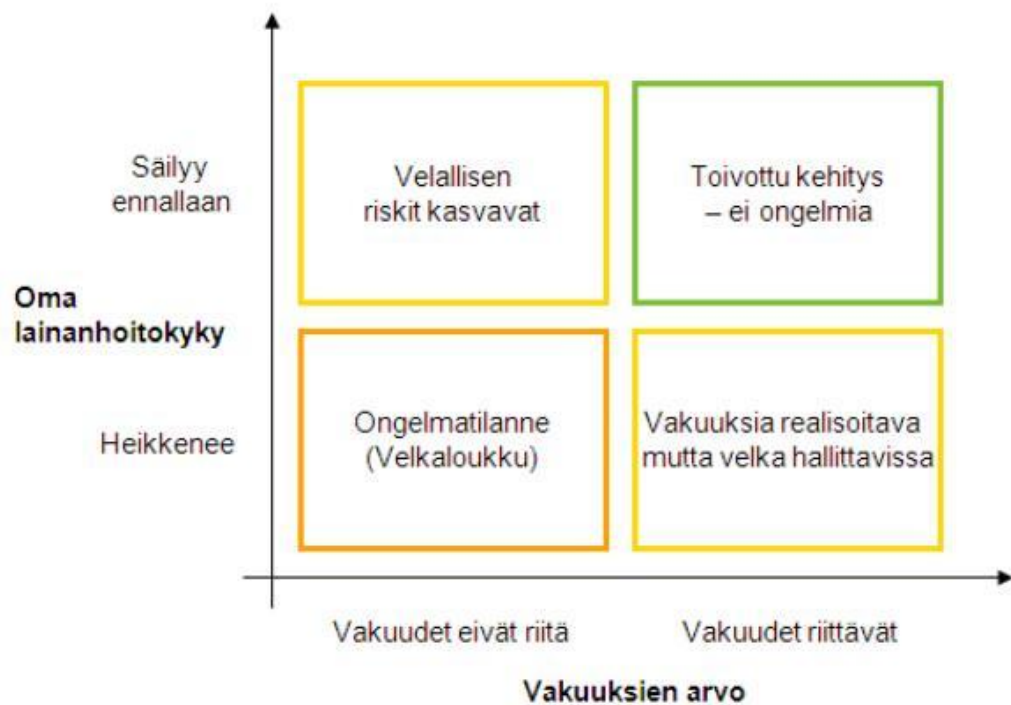
Pankin tulee neuvoa ja valistaa hyvän pankkitavan mukaisesti asiakasta lainaan liittyvistä riskeistä sekä toisaalta pankin vastuulle kuuluu myös niiden perusteella arvioida osaltaan laina-asiakaan maksukykyä. On selvää, että pankeilla on nyky päivänä laaja yhteistyöverkosta eri alojen toimijoiden kanssa, joilta pankit saavat

ajantasaista ja luotettavaa tietoa esimerkiksi paikkakunnan työllisyystilanteista, eri alueiden asuntomarkkinatilanteista, asuntojen tarjonnasta ja kysynnästä sekä hintatason kehityksestä. Kun pankki käy lainaneuvotteluita asiakkaan kanssa, on hyvä pankkitavan mukaista, että lainan myöntäjä valistaa ja neuvoo käytettävissään olevan informaation avulla laina-asiakasta tulevaisuuden näkymistä, mikäli se katsotaan aiheelliseksi esimerkiksi tulevaisuuden epävarmojen olosuhteiden takia. Tämä on joskus hyvinkin tarpeellista, koska asuntolainoissa on aina kyse pitkäaikaisista sitoumuksista.

Vähemmän on tietoa, kuinka tarkasti pankki käy asiakkaan kanssa läpi itse kaupan kohteena olevaa huoneistoa tai asuntoa. Tilanne voi olla sellainen, että kaupan kohteena oleva huoneisto tai asunto on niin paljon tavanomaisesta poikkeava, että esimerkiksi siihen kohdistuva kunnossapitovastuu on siirretty talonyhtiöltä osakkeenomistajalle. Tällöin talonyhtiössä suoritettavista kunnossapito- tai muutostöistä aiheutuneet kustannukset voivat merkitä osakkeenomistajan kuukausikohtaisiin menoihin suurempaa korotusta kuin esimerkiksi mitä aiheutuisi oleellisen korkotason nousun seurauksena, mikä voi hyvinkin tulla asiakkaalle yllätyksenä. Kysymykseksi jää, tuleeko pankkien laina-asioita käsittelevien toimihenkilöiden olla tietoinen hyvinkin yksityiskohtaisista lakipykälästä, kun asiakkaan maksukykyä selvitetään lainaneuvotteluissa. On selvää, että hyvän pankkitavan mukaisesti asiakkaan maksukyky tulisi selvittää kaikilla käytettävissä olevilla tiedoilla, tosin asiakkaan on aina muistettava, että maksukykyyn riittävydestä ja riskeiltä suojautumisissa vastuu on aina lainanottajalla itsellään.

Yleisenä periaatteena on pidetty, että oikein mitoitettu maksukyky suhteessa lainan suuruuteen on paras keino suojautua riskeiltä. Yleisesti ottaen tämä pitääkin paikkaansa, mutta asuntolainoihin on liittynyt tyypillisesti myös sellaisia riskejä, joihin asunnon ostaja ei ole voinut varautua vaikka hän olisi perehtynyt kaupan kohteena olevan asunnon tietoihin huolellisesti. Vanhan osakeyhtiölain mukaan talonyhtiöiden piti pitää kirjaa oleellisista yhtiössä suoritetuista korjaushankkeista. Vaikka asunnon ostaja olisi näihin tietoihin perehtynyt huolellisesti, niin vielä voimassa olleen vanhan asunto-osakeyhtiölain mahdollistamien tietojen avulla asunnon ostaja ei voinut tarkasti ennakoida lähitulevaisuudessa suoritettavia merkittäviä yhtiön rakennusta koskevia korjaushankkeita. Tällöin seurauksena oli

mahdollisesti se, että asunnon oston jälkeen yhtiössä suoritettiin yllättävä perusparannuskorjaus, jolloin juuri asunnon ostaneelle henkilölle saattoi muodostua lisälainan tarve valmiiksi korkealla luototusasteella myönnetyn lainan päälle. Seuraavan Kuvion 3 on tarkoitus havainnollistaa tämänkaltaisen tilanteen eri vaihtoehtojen seuraukset



KUVIO 3. Maksukykyyn ja vakuusarvoon liittyvät riskit (Finanssivalvonta, Lainat ja rahoitus 2010)

Kuten Kuvio 3 voidaan nähdä, riskejä voidaan arvioida jakamalla riskeihin vaikuttavat tekijät kahteen eri luokkaan siten, että vaikuttavatko ne omaan lainanhoitokykyyn tai vakuuksien arvoon. Edellä mainitussa tilanteessa asiakkaalle tulee lisälainan tarve ennalta korkealla luototusasteella myönnetyn lainan päälle. Mikäli laina on myönnetty valmiiksi korkealla luototusasteella, on todennäköistä, että asiakkaan maksukyky ei välttämättä riitä lainaerien hoitoon, eli kuvion mukaisesti oma lainanhoitokyky heikkenee. Tällöin kuvio voidaan huomioida, että edessä on vakuuksien realisointi eli esimerkiksi asunnon myyminen. Tilanne voi myös joskus olla sellainen, että myydystä asunnosta saatava hinta ei riitä lainan hoitamiseen, jolloin ajaututaan velkaloukku tilanteeseen. Toisaalta jos voidaan katsoa, että asiakkaan maksukyky säilyy ennallaan ja riittää vielä uuteen lainan ottami-

seen vakuusarvon heikkenemisestä huolimatta, voidaan laina tällöin myöntää vaikka velallisen lainanhoitokykyyn liittyvät riskit kasvavat. Toki on muistettava, että rahoitettava peruskorjaus voi myös edesauttaa vakuusarvon säilymisestä tai jopa nostaa sitä. Ongelmattomassa tilanteessa asuntovelallisen vakuudet riittävät ja maksukyky säilyy ennallaan, kuten lainanotto hetkellä oli suunniteltu.

Tämän työn 2.4 luvussa käsiteltiin pitkän aikavälin investointisuunnitelmien vaikutuksista asumiskustannuksiin. On siis selvää, että uusi asunto-osakeyhtiölaki on tuonut merkittävän uudistuksen, joka parantaa asunnon ostajan ja osakkeenomistajan mahdollisuutta ennakoida asumiseen liittyviä pitkän aikavälin kustannuksia. Toistaiseksi on vielä selvittämättä, miten asuntorahoittajat ovat ottaneet tämän uuden asunto-osakeyhtiölain tuoman yhtiön kunnossapitotarveselvityksen huomiioon arvioitaessa asunnon ostajan maksuvalmiutta ja lainanhoitoon liittyviä riskejä. Selvitettäväksi siis jää, voidaanko uuden lain tuomilla säännöksillä ehkäistä edellä mainittujen kaltaisia ongelmatilanteita ja näkeekö asuntorahoittaja uudistukset sellaisiksi, että ne vähentäisivät merkittävästi asuntolainan myöntämiseen liittyviä aiemmin olleita epävarmuustekijöitä. Mielenkiintoista on myös se, onko uusi asunto-osakeyhtiölaki tuonut sellaista informaatiota, jonka johdosta pankkien toimihenkilöiltä tulisi edellyttää koulutusta uuden asunto-osakeyhtiölain säännöksiin sekä millaisia muutoksia nämä ovat aiheuttaneet lainaneuvotteluihin verrattuna aikaan, jolloin vielä vanha osakeyhtiölaki oli voimassa.

Mikäli edellä mainituilla asioilla voidaan ehkäistä asuntorahoittajien asiakasriskeihin liittyvää epävarmuutta, olisi työn merkittävyyden kannalta hyvä selvittää myös näiden uusien säännösten tuoma taloudellinen vaikutus asuntorahoittajan kannalta. On selvää, että uuden asunto-osakeyhtiölain tuomia taloudellisia hyötyjä asuntorahoittajalle ei voida mitata millään täysin yksiselitteisellä ja luotettavalla tavalla, koska asunto-osakeyhtiölaki on vielä suhteellisen uusi ja sen vaikutuksia ei voida tarkastella vielä tilastollisesti. Toisin sanoen uuden lain tuomia taloudellisia vaikutuksia asuntorahoittajan kannalta voidaan mitata vain suuntaa antavasti. Asiaa voitaisiin mitata esimerkiksi siten, että selvitetäisiin asuntolainoihin kohdistuvien ongelmaluottojen osuus ja arvioitaisiin, paljonko näitä ongelmaluottoja olisi voitu estää uuden asunto-osakeyhtiölain mahdollistamalla informaatiolla.

4 CASE: UUDEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN VAIKUTUKSET ASUNTORAHOITUKSEEN NORDEA OYJ:SSÄ

4.1 Tutkimuksen kohdeyritys Nordea Oyj

Tämän työn haastattelujen kohdeyrityksenä on Nordea. Nordea on vuonna 2000 perustettu Pohjois-Eurooppalainen finanssipalvelukonserni, joka toimii yhdeksässä eri maassa. Pohjoismaiden markkina-alueen muodostavat Suomi, Tanska, Norja ja Ruotsi ja Itämeren markkina-alueen muodostavat Viro, Latvia, Liettua, Puola ja Venäjä. Yrityksen julkaisuissa todetaan, että Nordean visiona on olla vahva eurooppalainen pankki, joka luo merkittävää arvoa asiakkailleen ja omistajilleen ja joka on tunnettu osaavasta henkilöstöstä. Nordea noteerataan NASDAQ OMX:n pörssiissä Helsingissä, Kööpenhaminassa ja Tukholmassa. Nordean suurimmat omistajia ovat Sampo Oyj ja Ruotsin valtio. (Nordea Pankki Suomi Oyj.)

Konsernin tase on lähes 600 mrd. euroa ja henkilömäärä on noin 34.000. Nordealla on asiakkaita tällä hetkellä noin 11 miljoonaa, joista suomalaisten osuus on noin 2,3 miljoonaa. Nordea tarjoaa pankkitoimintapalveluiden ohella myös henki- ja vahinkovakuutuspalveluita. Nordean Suomen vähittäispankin palveluksessa on noin 5000 henkeä, joista suuri osa työskentelee konttoriverkostossa ja on näin välittömästi tai välillisesti tekemisissä asuntorahoituksen kanssa. Nordean Suomen vähittäispankin luottokanta on noin 50 mrd. euroa, josta noin 25 mrd. euroa on asuntolainoja. Asuntorahoituksessa Nordean markkinaosuus Suomessa on noin 31 %. (Nordea Pankki Suomi Oyj.)

4.2 Haastattelun tulokset uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksista asuntorahoitukseen

4.2.1 Haastattelun taustatiedot

Tämän tutkimuksen haastattelu suoritettiin syyskuussa 2011, jolloin uuden asunto-osakeyhtiölain voimaan astumisesta oli kulunut noin reilu vuosi. Haastattelu suoritettiin teemahaastattelun avulla. Haastattelun tarkoituksena oli selvittää uu-

den asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia asuntorahoitukseen kysymyksillä, jotka käsittelivät ennalta sovittuja teemoja. Teemoiksi valittiin uuteen asunto-osakeyhtiölakiin valmistautuminen rahoitusallalla ja uuden asunto-osakeyhtiölain merkittävimmät uudistukset ja niiden vaikutus asuntorahoitukseen. Haastateltavana henkilönä tutkimuksessa oli Nordean Päijät-Hämeen alueen varajohtaja Erkki Koskela.

4.2.2 Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin valmistautuminen rahoitusallalla

Haastattelun perusteella voidaan todeta, että asuntorahoittajat ovat kiinnittäneet huomiota 1.7.2010 voimaan astuneeseen asunto-osakeyhtiölakiin. Tämän työn teoriaosuudessa käsiteltyjen uuden asunto-osakeyhtiölain uudistuksien avulla voidaan jo nyt todeta, että uusi laki mahdollistaa aiempaa enemmän sellaisen taloudellisen informaation saatavuutta, joilla osakkeenomistajat tai asunnon ostajat voivat arvioida heille kohdistuvia maksuvelvollisuuksia yhtiölle. Nordeassa myönnetään, että erityistä koulutusta ei ole vielä järjestetty näistä uuden asunto-osakeyhtiölain tuomista uudistuksista, mutta tiedon haun tärkeyttä on korostettu rahoitettavien asuntojen tulevista investoinneista. Nordeassa myös vakuutetaan, että pankin sisäinen koulutus on hyvällä tasolla.

- ”Meidän tulee kouluttaa henkilöstöä kaikista lakimuutoksista, jotka sivuavat finanssialaa. Luonnollisesti joudumme kuitenkin asettelemaan koulutustarpeita tärkeysjärjestykseen kannaltamme. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on elementtejä, jotka joudumme ottamaan paremmin huomioon tulevaisuuden koulutuksessa. Se on osa riskien hallintaa liittyen takaisinmaksukykyyn arviointiin ja vakuuksien arvostamiseen.” (Erkki Koskela)

4.2.3 Uuden asunto-osakeyhtiölain merkittävimmät uudistukset ja niiden vaikutus asuntorahoitukseen

Haastatteluista ilmeni, että asuntorahoittajien kannalta asiakkaat eivät aina huomio riittävästi ostettavaan asuntoon kohdistuvia tulevia korjaustarpeita. Asuntorahoittajien kannalta ongelmaksi on muodostunut, että asunnon ostoon liittyy paljon tunneasioita ja asiakkaan löytäessä oikean kohteen siihen liittyvät kunnossapito- ja korjaustarpeet jäävät yleensä huomioimatta. Koskelan mukaan hyvin tyypillistä on, että ”ihastuksesta” ollaan alun alkaen valmiita maksamaan liikaa. Tällöin ostohinta voi olla kohteen todellista arvoa korkeampi. Asunnon ostajan tulisi muistaa aina, että oma ostotarjous täytyy mitoittaa aina oma talouden realiteetteihin. Koskela myös selventää, että asuntorahoittajat eivät voi ylihintaisesta asunnosta käyttää normaalia 75 % vakuusarvostusta. Näistä syistä ne kohteet, joiden kunnossapidosta on selkeät suunnitelmat, tulevat varmasti jatkossa olemaan halutumpia ostokohteita. Toisin sanoen kaikki tieto toteutetuista korjaus- ja peruseräinvestoinneista ja tulevista investointisuunnitelmista edesauttavat asunnon ostajaa sekä rahoittajaa hahmottamaan rahoitettavan kohteen muut rahan tarpeet.

Tämän työn luvussa 2.2 käsiteltiin uuden asunto-osakeyhtiölain uudistuksen perusteita, joiden mukaan uuden lain tavoitteena on helpottaa ja selkeyttää päätöksentekoa tarvittavista kunnossapitoinvestoinneista, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiöiden omistamien kiinteistöjen arvon säilymisen kannalta. Koskela näkeekin, että uusi laki parantaa asunnon ostajan ja rahoittajan asemaa vakuuksien arvoon liittyvien riskitekijöiden pienentyessä. Nordeassa normaali vakuusarvotus on 75 % asunnon ostohinnasta. Tämä arvostustaso edellyttää luonnollisesti normaalien kunnossapitoinvestointien toteuttamista. Haastattelun perusteella voidaan siis todeta, että uuden asunto-osakeyhtiölain uudistuksien myötä ennakoitavuus yhtiöiden taloudellisen tilanteen hallinnassa paranee kaikkien osapuolten näkökulmasta.

Koskelan mukaan uusi asunto-osakeyhtiölaki on vaikuttanut tähän mennessä hyvin vähän asuntolainapäätöksiin. Koskela selventää, että uusi lain vaatima kunnossapitotarveselvitys toisi asuntorahoittajille hyvin laadittuna hyvää lisäinformaatiota luottopäätösten tueksi. Tulevien kunnossapitoinvestointien talousvaiku-

tusten arvioinnilla on merkitystä rahoitettavan ja vakuudeksi tulevan kohteen arvon määrittämisessä. Hyvin laadittuna kunnossapitotarveselvityksen tuomaa informaatiota voidaan käyttää myös samalla arvioitaessa luotonottajan takaisinmaksukykyä tulevana vuosina. Asuntorahoittajille tärkein asia luottopäätöksissä on aina lainanottajan takaisinmaksukykyyn arvioiminen. Takaisinmaksukykyä voivat heikentää ostettavan asunnon mahdolliset isot tulevat investoinnit.

Asuntorahoittajien näkökulmasta rahoituspäätöksiä tehtäessä pyritään aina ottamaan huomioon rahoitettavaan asuntoon kohdistuvat lähivuosien investoinnit. Koskela selvittää, että isännöitsijätodistuksesta ilmenevät yhtiökokouksen päättämät investoinnit, mutta tulevista investoinneista on vain rajoitetusti tietoa saatavilla. Asuntorahoittajien ongelmana on ollut, että niitä on vaivannut tiedon puute suunnitelluista kunnossapito- ja korjaus investoinneista jos niitä ylipäättänsäkään on asunto-osakeyhtiöissä pitkällä tähtäimellä suunniteltu. Tältä osin uusi asunto-osakeyhtiölaki tuo merkittävän uudistuksen lain vaatimalla seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksellä.

Asuntorahoittajat tulevat varmasti jatkossa hyödyntämään lain vaatimaa kunnossapitotarveselvitystä luottopäätösten teossa, koska se antaa hyvän pohjatiedon rahoitettavaan asuntoon kohdistuvista tulevista investoinneista. Koskela myöntää, että asuntorahoittajat eivät ole vielä voineet hyödyntää kunnossapitotarveselvityksen mahdollistamaa informaatiota riittävästi luottopäätösten teossa. Ongelmaksi asuntorahoittajien kannalta on muodostunut se, että monet asunto-osakeyhtiöt ovat tulkinneet pelkän investointiohjelman ilman kustannusarvioita riittävän lain vaatimana selvityksenä. Tällöin voidaan todeta, että jos kunnossapitotarveselvitykseen on ilmoitettu vain tulevat investoinnit ilman kustannusarvioita, niin silloin uusi laki ei vielä vastaa sen alkuperäistä tavoitetta. Uuden lain tavoitteena oli parantaa osakkeenomistajien ennakoitavuutta taloyhtiöissä suoritettavista kunnossapitotarpeista ja niistä aiheutuvien maksuvelvollisuuksien suorittamisesta yhtiölle, kuten tämän työn luvussa 2.2 selvitettiin.

Asuntorahoittajat odottavatkin, että jatkossa investointisuunnitelmat tulevat vakioidumaan kustannusarviot sisältäviksi suunnitelmiksi, jolloin niitä päästäisiin käyttämään tehokkaammin tärkeänä tuki informaationa rahoituspäätöksiä tehtäessä.

Koskela huomauttaakin, että tulevista korjausinvestoinneista saatava informaatio on tärkeää, koska investoinnit muodostavat merkittäviä rahoitustarpeita. Asuntokannan ikärakenteesta johtuen asunto-osakeyhtiöiden korjausinvestoinnit ovat jatkuvassa kasvussa. Tilastokeskuksen laatiman asunto-osakeyhtiöiden taloustilaston mukaan asunto-osakeyhtiöiden korjausinvestoinnit olivat vuonna 2010 yhteensä 1,2 miljardia euroa Suomessa. Summat ovat siis merkittäviä, eikä kotitaloudet ole aina voineet etukäteen säästämällä varautua investointeihin. Lainankorjauksen verovähennysoikeuden takia korjausinvestoinnit halutaan rahoittaa yleensä henkilökohtaisella lainalla sen sijaan, että sitä maksettaisiin vähitellen rahoitusvastikkeen muodossa asunto-osakeyhtiöille. Koskela huomauttaakin, että verovähennysoikeuden kaavailtu asteittainen supistuminen voi muuttaa tilannetta tältä osin ja asunto-osakeyhtiöt tulevat tarvitsemaan suoraan entistä enemmän pankkirahoitusta korjausinvestointeihin.

Asuntorahoittajien näkökulmasta uuden lain vaatima kunnossapitotarveselvitys tulee myös mahdollistamaan paremman etukäteisvarautumisen säästämisen muodossa. Sopivan säästämisohjelman suunnittelussa pankki voi luonnollisesti auttaa asiakasta.

Haastattelun perusteella voidaan todeta, että asuntorahoittajat voivat uuden asunto-osakeyhtiölain edellyttämällä informaatiolla tulevista investoinneista estää jatkossa ongelmaluottojen syntymistä. Tuleviin investointeihin varautumisella voidaan parantaa kotitalouksien taloudenhallintaa ja estää luotonhoitokyvyn ongelmatilanteita. Koskela selventää, miksi asuntorahoittajien kannalta lähtötilanteen arviointi on kaikkein tärkeintä ja mitä esimerkiksi uuden lain mahdollistaman informaation huomioimatta jättämisestä voisi seurata.

- ”Asunnonostotilanteessa jo suunniteltujen tulevien investointien huomioimatta jättäminen voi aiheuttaa erittäin ongelmallisia tilanteita, ja vaikka alkuvaiheessa rahoitusaste olisi selvästi alle 90 %, niin se investoinnit huomioiden saattaisi nousta selvästi tuota suuremmaksi. Tällaisissa tilanteissa luoton myöntämistä ei alun perinkään olisi tullut tehdä.” (Erkko Koskela)

Yhtenä tämän tutkimuksen alaongelmista oli selvittää pystyykö pankki noudattamaan hyvän pankkitoiminnan periaatteita ja Finanssivalvonnan suosituksia kiristyneen kilpailutilanteen takia. Tämän työn luvussa 3.3 käsiteltiin millaisia seuraamuksia korkealla luototusasteella myönnettyistä lainoista voisi koitua laina-asiakkaalle yllättävän kuukausittaisissa menoerissä tapahtuvan muutoksen seurauksena. Näitä muutoksia voi aiheuttaa esimerkiksi korkotason nousu tai tässä työssä käsiteltävien uuden asunto-osakeyhtiölain tuomien muutoksien huomioimatta jättäminen lainaneuvotteluissa. Pankit tarjoutuvat nykyään myöntämään aiempaa nopeammin asuntolainapäätöksiä, jolloin vaarana on, että nämä uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat uudistukset jäisivät huomioimatta lainaneuvotteluissa. Seuraamuksena tästä voisi koitua laina-asiakkaalle lainahoitokyvyn aleneminen. Selvitettäväksi jäi pystyykö asuntorahoittajat toimimaan nykyisessä kilpailutilanteessa hyvän pankkitavan mukaisesti ja noudatetaanko Finanssivalvonnan ohjeistusta.

Koskelan mukaan rahoitusta voi saada pääsääntöisesti maksimissaan 90 % ostettavan kohteen hinnasta, mikä on myös Finanssivalvonnan ohjeistus asiassa. Toisaalta jos asiakkaan maksukyky on erittäin hyvä, niin myös 100 % rahoitus on poikkeustapauksissa mahdollinen. Koskela myöntää, että pankkisektorilla viime vuosikymmenellä 100 % rahoitukset olivat enemmän sääntö kuin poikkeus, mutta silloinkin asiakkaan maksukyvyn arviointi oli tärkein asia harkittaessa luoton myöntämistä. Parin viime vuoden aikana käytäntö on kuitenkin muotoutunut Finanssivalvonnan ohjeistuksen mukaiseksi, ja myös Nordea on sitoutunut tämän mukaiseen toimintaan. Koskela haluaakin muistuttaa, että asuntoluotoista on perinteisesti tullut erittäin vähän luottotappiota. Toisaalta on myös hyvä todeta, että historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta ja myös asuntoluottoihin liittyviin riskeihin on syytä suhtautua vakavasti.

Asuntorahoittajat eivät näe, että nopeutuneet lainapäätökset ja uuden asunto-osakeyhtiölain voimaan tulo olisi muuttanut lainaneuvotteluita haasteellisemmaksi pankkitoimihenkilöiden osalta. Pankkialan ammattilaiset ovat jo aiemmin pyrkineet selvittämään itse rahoitettavaa kohdetta sekä yhtiön tai lainanottajan siihen suunnitteilla olevia kunnostustarpeita ja niiden vaikutusta laina-asiakkaan maksukykyyn. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on selvennetty yhtiön ja osakkeenomis-

tajan välistä vastuunjakoja huoneistoon tai rakennukseen kohdistuvista korjaustarpeista. Täten uuden lain myötä myös kiinteistövälittäjät ja asunnon ostajat ovat pystyneet varautumaan aiempaa paremmin kaupankohteena olevaan asuntoon kohdistuvista maksuvelvoitteiden selvittämisestä. Tämän myötä myös asuntorahoittajien asema on parantunut ja helpottanut itse lainaneuvotteluissa läpikäytävää asiakkaan maksukykyyn vaikuttavia tekijöitä. Tämä on selvä parannus aikaan, jolloin vielä vanha asunto-osakeyhtiölaki oli voimassa. Nyt asunnon ostaja voi siis huomioda huoneistoon tai rakennukseen kohdistuvien investointien aiheuttamat kustannukset laskiessaan omaa lainanhoitokykyyn vaikuttavia tekijöitä. Uuden lain edellyttämästä informaatiosta voidaan siis sanoa, että se tulee jatkossa olemaan erittäin tärkeä apuväline sekä asunnon ostajan, että asuntorahoittajan kannalta, kun arvioidaan rahoitettavaan kohteeseen liittyviä tulevia rahan tarpeita.

Asuntorahoittajien tulee ottaa aina luottoneuvotteluissa huomioon myös mahdollinen korkotason nousu. Tällä hetkellä korkotaso on edelleen historiallisesti katsottuna erittäin matala. Tuoreimman Suomen Pankin tilaston mukaan uusien asuntolainojen keskikorko oli 2,6 %. (KUVIO 2). Nordeassa suoritetaan tästä huolimatta aina ”happotesti” 6 % korkotason mukaan, jolla kotitalouksien pitää pystyä hoitamaan asuntolainat. Tämän lisäksi jokaisessa luottokeskustelussa käydään läpi korkokattotuotteet, joiden avulla voidaan suojautua korkotason nousulta. Nordea toi 2011 keväällä markkinoille myös ns. viisaan asuntolainan, joka automaattisesti pitää sisällään määräaikaisen korkokaton. Kaiken kaikkiaan voidaan siis todeta, että Nordeassa toimitaan hyvän pankkitavan ja Finanssivalvonnan ohjeistuksien mukaisesti kiristyneestä asuntomarkkinatilanteesta huolimatta. Voidaan myös todeta, että uusi asunto-osakeyhtiölaki tuo selviä uudistuksia, joiden voidaan katsoa olevan onnistuneita niin asunnon ostajan kuin asuntorahoittajan näkökulmasta.

4.3 Johtopäätökset

Haastatteluiden perusteella voidaan todeta, että Nordea on ottanut toiminnassaan huomioon uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat uudistukset. Vaikka erityistä koulutusta ei ole vielä järjestetty koskien uutta asunto-osakeyhtiölakia, Nordeassa on korostettu tiedon haun tärkeyttä rahoitettaviin asuntoihin kohdistuvista tulevista investoinneista. Nordeassa myönnetään, että uusi asunto-osakeyhtiölaki tuo mukanaan sellaisia olennaisia uudistuksia, joita täytyy ottaa paremmin huomioon tulevissa koulutustilaisuuksissa. Asuntorahoittajien kannalta uuden asunto-osakeyhtiölain tuomien uudistuksien tunteminen on osa riskienhallintaa liittyen takaisinmaksukyvyyn arviointiin ja vakuuksien arvostamiseen.

Asuntorahoittajien kannalta merkittävintä uudistusta uuden asunto-osakeyhtiölain osalta voidaan pitää lain määräämää viiden vuoden kunnossapitotarveselvitystä. Tämän tiedon avulla asuntorahoittajat voivat jatkossa saada selville rahoitettavaan kohteeseen liittyvät tulevat kunnossapitoinvestoinnit, joita voidaan käyttää hyväksi, kun määritellään rahoitettavan ja vakuudeksi tulevan kohteen arvoa. Nordeassa myönnetään, että tätä viiden vuoden kunnossapitotarveselvityksen mahdollistamaa informaatiota ei ole vielä hyödynnetty riittävästi osana luotonmyöntöprosessia. Kunnossapitotarveselvityksen hyödyntäminen on ollut toistaiseksi ongelmallista, koska jotkin asunto-osakeyhtiöt ovat tulkinneet lakia siten, että lain edellyttämään kunnossapitoselvitykseen riittää pelkkä investointiohjelma ilman kustannusarviota. Nordeassa nähdään, että lain henki on ollut varmasti se, että lain määräämä viiden vuoden kunnossapitotarveselvitys sisältäisi tulevien investointien taloudelliset vaikutukset.

Asuntorahoittajien näkökulmasta uusi laki nähdään siis vielä osittain tulkinnanvaraisena. Tätä näkökulmaa vahvistaa myös Tatu Saarisen Lahden Ammattikorkeakoulussa keväällä 2011 valmistunut opinnäytetyö. Työssä tarkasteltiin uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksia isännöintityössä. Saarinen toteaa työssään, että isännöintityön kannalta olisi ollut tärkeää saada yksiselitteisiä malleja esimerkiksi kunnossapitotarveselvityksestä. Tämä olisi auttanut merkittävästi valmistautumista uuden asunto-osakeyhtiölain voimaan tuloon. Muutoin lakiuudistusta pidettiin onnistuneena lain osittaisesta tulkinnanvaraisuudesta huolimatta. (Saarinen,

2011.) Voisi hyvin kuvitella, että nyt reilun vuoden voimassa olleen lain tulkinnat olisi selkeytynyt sen tuomien käytännön töiden kautta ja lakia tulkittaisiin jatkossa paremmin sen alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti. Tämän opinnäytetyön yhtenä tarkoituksena on tuoda esille, miten tärkeää uudesta asunto-osakeyhtiölaista ja sen tulkinnasta olisi saada hyödynnettyä sille asetetut tavoitteet. Lain tuomat uudistukset eivät hyödytä ainoastaan asunto-osakeyhtiöiden ja osakkeenomistajien asemaa, vaan vaikutukset uuden lain merkittävydestä voidaan nähdä myös esimerkiksi rahoitusosalalla.

Uuden asunto-osakeyhtiölain yhtenä keskeisimpänä tavoitteena on ollut parantaa osakkeenomistajien asumiskustannuksiin liittyvää ennakoitavuutta. Lakiuudistuksen toteutumisen kannalta Nordeassa uskotaankin, että kunnossapitotarveselvitykseen tulee vakioitumaan kustannusarviot suoritettavista kunnossapitoinvestoinneista. Kustannusarvioiden tärkeyttä korostaa se, että esimerkiksi vuonna 2010 asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitoinvestoinnit olivat Suomessa aiemmin mainitut 1,2 miljardia euroa. Tällöin puhutaan jo merkittävistä summista ja kunnossapitoinvestointien suuruusluokat tulevat varmasti pysymään lähitulevaisuudessa samankaltaisina, kun ikääntyneitä kerrostaloja kunnostetaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia.

Asuntorahoittajien kannalta hyvin laaditulla kunnossapitoselvityksellä voitaisiin jatkossa estää ongelmaluottojen syntymistä. Asunnonostotilanteessa jo suunnittelujen tulevien investointien huomioimatta jättäminen saattaisi aiheuttaa erittäin vakavia ongelmatilanteita, ja vaikka alkuvaiheessa rahoitusaste olisi selvästi alle 90 %, niin se tulevat investoinnit huomioiden saattaisivat nousta selvästi tuota suuremmaksi. Tällöin luottoa ei olisi alun perinkään pitänyt myöntää. Lähtötilanteen ja takaisinmaksukyvyyn arvioiminen on aina tärkeintä luotonmyöntöprosessissa. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä parannetaan olennaisesti vanhan asunto-osakeyhtiölain aikana vaivannutta tiedon puutetta suunnitelluista kunnossapitoinvestoinneista, jos niitä ylipäättänsäkään oli asunto-osakeyhtiössä.

5 YHTEENVETO

Uusi asunto-osakeyhtiölaki astui voimaan 1.7.2010. Uuden lain yhtenä keskeisimpänä tavoitteena on ottaa huomioon taloyhtiöiden ja osakkeenomistajien muutuneet tarpeet. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä osakkeenomistajien tulisi jatkossa pystyä toimimaan mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävän ennakoivalla tavalla eri tilanteissa. Tämä tarkoittaa sitä, että uuden lain myötä osakkeenomistajien ennakointi paranee huoneistoihinsa kohdistuvista maksuvelvoitteista. Tätä taloudellista informaatiota tullaan hyödyntämään jatkossa myös asuntokauppoja tehtäessä. Asuntorahoittajia on taas puolestaan tähän asti vaivannut tiedon puute asunto-osakeyhtiöissä tulevaisuudessa suoritettavista kunnossapitoinvestoinneista. Tämän informaation tärkeyttä korostaa se, että Suomen rakennuskanta on ikääntymässä kovaa vauhtia ja suureen osaan asunto-osakeyhtiöiden omistamiin rakennuksiin kohdistuu taloudellisesti merkittäviä kunnossapitoinvestointeja, kun niitä remontoidaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Asuntorahoittajan näkökulmasta kunnossapitoinvestoinneista saatavaa informaatiota voidaan pitää erittäin tärkeänä, koska sitä voidaan käyttää apuna määriteltäessä rahoitettavan ja vakuudeksi tulvan kohteen arvoa sekä laina-asiakkaan maksukykyyn vaikuttavia tekijöitä.

Tämän opinnäytetyön teoriaosassa käsiteltiin asunto-osakeyhtiölain uudistusta ja asuntorahoitusta pankkitoiminnassa. Teoriaosan tarkoituksena on tuoda esiin uuden asunto-osakeyhtiölain voimaan astumisen perusteita ja sen tuomat muutokset, joiden voidaan katsoa olevan merkittäviä asunnon ostajan sekä asuntorahoittajan kannalta. Teoriaosassa on pyritty selvittämään myös mahdollisimman tarkasti, miten uuden asunto-osakeyhtiölain tuoman informaation käsittely tai käsittelemättä jättäminen voi vaikuttaa asuntorahoittajan rahoittamaan kohteeseen sekä laina-asiakkaan lainanhoitokykyyn. Näiden käsiteltävien aihealueiden avulla on pyritty luomaan mahdollisimman kattava tietopohja siirryttäessä työn empiriaosuuteen, jossa on pyritty vastaamaan työn johdannossa esitettyihin tutkimusongelmiin.

Tämä opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Nordea Oyj:lle. Työn empiriaosuus toteutettiin haastatteleamalla Nordean Päijät-Hämeen alueen varajohtaja Erkki Koskelaa. Teemahaastattelun kysymykset kohdennettiin selvittämään uuden asun-

to-osakeyhtiölain merkittävämpiä uudistuksia ja niiden vaikutuksia asuntorahoittajan toimintaa. Haastattelun perusteella voidaan todeta, että aiemmin asunto-osakeyhtiöiden tulevien investointien puutteellisesta tiedosta johtunutta epävarmuutta on pystytty poistamaan uuden lain tuomilla uudistuksilla. Asuntorahoittajan kannalta merkittävimpänä uudistuksena koettiin lain määräämä kunnossapitotarveselvitys, jonka mahdollistamalla informaatiolla voidaan varautua jatkossa aiempaa tehokkaammin rahoitettavaan asuntoon ja laina-asiakkaaseen kohdistuvien riskien arvioinnissa. Kunnossapitotarveselvityksestä selviävät asunto-osakeyhtiöissä seuraavaan viiden vuoden aikana toteutettavat sellaiset merkittävät investoinnit, joilla voidaan katsoa olevan oleellinen merkitys esimerkiksi osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavaan kuukausittaiseen maksuvelvollisuuteen. Asuntorahoittajan kannalta uusi asunto-osakeyhtiölaki on vielä joiltakin osin tulokinnanvarainen. Lakiin uskotaankin tulevan vielä selviä tarkennuksia, jolloin se saadaan vastaamaan lain tekovaiheessa asetettuja tavoitteita kaikkia osapuolia paremmin palvelevasta laista.

Opinnäytetyön toteutus on mielestäni onnistunut hyvin, koska se vastaa työn tutkimusongelmiin. Tutkimusta voidaan myös pitää onnistuneena, koska sen tutkimustuloksia voidaan yleistää koskemaan muihinkin asuntoja rahoitaviin toimijoihin. Työn ajankohta oli onnistunut, koska nyt vuoden voimassa olutta lain toimivuutta ja sen puutteita voitiin havainnoida ja tarkastella asuntorahoittajan kannalta hyvin. Työn tekeminen oli osittain haastavaa, koska aiempia tutkimuksia ei uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutuksista asuntorahoitukseen ollut, eikä sitä vielä ollut nostettu esiin yleisessä mediakeskustelussa. Työn kannalta vaikeaa oli myös selvittää uuden lain tuomia muutoksia, koska niistä kirjoitetut artikkelit sisälsivät hyvin usein asiavirheitä, joita joutui tarkistamaan erikseen ASOY-laista.

Jatkotutkimuksen voisi tehdä aiheesta uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset asuntokaupassa. Tutkimuksessa voisi kiinnittää huomiota siihen, onko uuden lain tuoma informaation lisääntyminen muuttanut haasteellisemmaksi kiinteistövälittäjäntä ja miten muutokset ovat vaikuttaneet myytäviin kohteisiin. Huomiota voisi myös kiinnittää siihen, tulisiko uuden asunto-osakeyhtiölain myötä vaatia tiukempaa koulutusta kiinteistövälittäjiltä, jotta asunnon ostaja voisi varmistua kaupan kohteena olevat asunnon oikeasta kunnosta ja arvosta.

LÄHTEET

Painetut lähteet:

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Alhosuo, S., Nisén A. & Pellikka, T. 2009. Finanssitoiminnan käsikirja. Helsinki: Hakapaino Oy.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2010. Tutkimushaastattelu Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus.

Kontkanen, E. 2008. Pankkitoiminnan käsikirja. Vammala: Vammalan Kirjapaino Oy.

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen, H. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari. 2. tarkistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kuhanen, P., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Furuholm, M. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Ensimmäinen painos. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2011. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. 3. uudistettu painos. Helsinki: WSOY Oy.

Elektroniset lähteet:

Astikainen, R. 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki mullistaa taloyhtiöiden elämää. Helsingin Sanomat 2.7.2010 [viitattu 10.9.2011]. Saatavissa:

<http://www.hs.fi/omaelama/artikkeli/Uusi+asuntoosakeyhti%C3%B6laki+mullistaa+a+taloyhti%C3%B6iden+el%C3%A4m%C3%A4/1135258308267>.

Finanssialan Keskusliitto. 2004. Hyvä pankkitapa. Päivitetty 7.9.2004. [viitattu 20.9.2011]. Saatavissa:

http://www.fkl.fi/materiaalipankki/ohjeet/Dokumentit/Hyva_pankkitapa.pdf.

Finanssialan Keskusliitto. 2007. Asuntorahoitus selvitys. [viitattu 20.9.2011]. Saatavissa:

http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Asuntorahoitus selvitys_06092007.pdf.

Finanssivalvonta. 2011. Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista [viitattu 10.8.2011]. Saatavissa:

http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Analyysit_tutkimukset/Documents/Otantatutkimus_henkiloasiakkaiden_asuntoluotoista_140411.pdf.

Finanssivalvonta. 2010. Lainan hoitamiseen liittyvät riskit ja niiltä suojautuminen. Päivitetty 16.11.2010. [viitattu 20.9.2011]. Saatavissa:

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Default.aspx>.

Finanssivalvonta. 2011. Riittävätkö vakuudet?. [viitattu 20.9.2011]. Saatavissa:

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Riskit/Pages/Vakuudet.aspx>.

Kauppalehti. 2011. Asunnonostajan -1960-70-lukujen talo voi olla iso riski. [viitattu 15.9.2011]. Saatavissa:

<http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/omaraha/uutiset.jsp?oid=20110992469>.

Lainamarkkinat. 2011. Asuntolainat. [viitattu 20.9.2011]. Saatavissa:

<http://www.lainamarkkinat.fi/yleista/asuntolaina>.

Niiniluoto, M. 2011. Putkiremontointi on miljardibisnestä. Luottolehti 8/2011

[viitattu 10.8.2011]. Saatavissa: <http://www.emctalotekniikka.fi/media/suomen-asiakastieto-oy-8-2011.pdf>.

Nordea Oyj. 2011. Facts and figures. [viitattu 10.10.2009]. Saatavissa:

<http://www.nordea.com/About+Nordea/Nordea+overview/Facts+and+figures/1081354.html>.

Oikeusministeriö Lainvalmisteluosasto. 21.7.2010. Uusi asunto-osakeyhtiö lain-säädäntö ja sen perustelut. [viitattu 10.8.2011]. Saatavissa:

<http://www.om.fi/Etusivu/Valmisteilla/Lakihankkeet/Yhtiooikeus/Uusiasuntoosak-eyhtiolaki>.

Realia Group Oy. 2011. Markkinakatsaus talvi 2011 [viitattu 10.8.2011]. Saata-vissa: http://www.realiagroup.fi/data/attachments/Markkinakatsaus_2011.pdf.

Saarinen, Tatu. 2011. Uuden asunto-osakeyhtiölain vaikutukset isännöintityössä. Lahti: Lahden Ammattikorkeakoulu. [viitattu 10.8.2011]. AMK-opinnäytetyö. Saatavissa:

https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/28526/saarinen_tatu.pdf?sequence=2.

Suomen Pankki. 2011. Suomen rahalaitosten euroalueen kotitalouksille myöntä-mien euromääräisten asuntolainojen kanta ja keskiporko. [viitattu 15.10.2011].

Saatavissa:

http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ ja_korko/Pages/tilastot_rahallaitosten_lainat_talletukset_ ja_korot_lainat_asuntolainat_chrt_fi.aspx.

Suulliset lähteet:

Koskela, E. 2011. Päijät-Hämeen alueen varajohtaja. Nordea Pankki Suomi Oyj. Haastattelu 30.9.2011.

LIITTEET

LIITE 1 Teemahaastattelunrunko

1. Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin valmistautuminen rahoitusallalla
 - Onko pankki kouluttanut henkilöstöään koskien uutta asunto-osakeyhtiölakia?
2. Uuden asunto-osakeyhtiölain merkittävimmät uudistukset ja niiden vaikutus asuntorahoitukseen
 - Onko uusi asunto-osakeyhtiölaki vaikuttanut asuntorahoituspäätöksiin?
 - Miten uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee kokonaisuudessaan vaikuttamaan asuntojen rahoittamiseen?
 - Otetaanko rahoituspäätöksiä tehtäessä huomioon rahoitettavaan asuntoon kohdistuvat lähivuosien investoinnit?
 - Ottavatko asiakkaat riittävästi huomioon ostettavan asuntoon liittyvät tulevaisuuden korjausinvestoinnit?
 - Tullaanko uutta viiden vuoden kunnossapitoselvitystä hyödyntämään jatkossa luottopäätösten teossa?
 - Muodostavatko korvausinvestoinnit merkittäviä rahoitustarpeita ylipäättänsä?
 - Voisiko uuden asunto-osakeyhtiölain edellyttämä informaatio tulevista investoinneista estää ongelmaluottojen syntymistä?
 - Kuinka paljon Nordeassa myönnetään 100 % rahoituksia asunnon ostoon?
 - Millä tavoin asuntolainakeskusteluissa huomioidaan mahdollisesti nouseva korkotaso?