

ASUNTO-OSAKKEEN SÄILYMINEN KOTINA VE- LALLISEN MAKSUVAIKEUSTILANTEISSA



Kenraali, Kirsi

Laurea-ammattikorkeakoulu
Laurea Hyvinkää

ASUNTO-OSAKKEEN SÄILYMINEN KOTINA VELALLISEN MAKSUVAI- KEUSTILANTEISSA

Kirsi Kenraali
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Toukokuu 2010

Kirsi Kenraali

Asunto-osakkeen säilyminen kotina velallisen maksuvaikeustilanteissa

Vuosi 2010 Sivumäärä 47

Opinnäytetyössä selvitetään lainopillisen tutkielman muodossa, voiko asunto-osake säilyä omana kotina velallisen maksuvaikeustilanteissa. Lisäksi tutkitaan, miten velallisen asemaan ja asunnon säilymiseen vaikuttaa se, onko asuntoa hankittaessa otettu henkilökohtaista vakuudellista asuntolainaa luottolaitoksesta vai onko asunnon hankinta rahoitettu asunto-osakkeeseen kohdistuvalla isolla taloyhtiölainalla. Edelleen kuvataan rahoitusmallien turvajärjestelyjä riskien varalta sekä pankkien ja asunto-osakeyhtiöiden käytännön toimia asunto-osakkeen omistajan maksuvaikeustilanteessa ennen velkajärjestelyyn hakeutumista. Vielä tarkastellaan, miten huoneiston hallintaanotto vaikuttaa asunto-osakkeen omistajan asemaan.

Tutkielman pääkysymykset kuuluvat tiivistäen:

1. Miten rakennusliikkeet ovat varautuneet asunnonostajien taloudellisiin vaikeuksiin tarjoamissaan rahoitusmalleissa?
2. Mitkä ovat luottolaitosten, asunto-osakeyhtiöissä käytännön hallintotehtäviä hoitavien isännöitsijöiden sekä velkaneuvonnan keinot, kun henkilö ei kykene suoriutumaan henkilökohtaisesta vakuudellisesta asuntovelastaan tai asunto-osakeyhtiölle maksettavista vastikkeista?
3. Miten velkajärjestelytilanteessa asumissuojaosuuden tuotto tulisi laskea silloin, kun henkilökohtaista asuntoon liittyvää vakuusvelkaa ei ole, mutta asunto-osakkeeseen kohdistuu samanaikaisesti iso taloyhtiölainaosuus ja voiko asunto-osake siinä tapauksessa säilyä omana?

Ajankohtaista ja oikeaa tietoa käytännöntasolta eri rahoitusmallieista saatiin haastattelemalla asuntorakentamisen piirissä toimivia henkilöitä ja luottolaitosten lainapäätöksiä käsitteleviä henkilöitä, Keski-Uudenmaan alueen velkaneuvojaa sekä isännöitsijöitä, jotka hallinnoivat asunto-osakeyhtiöitä, joissa on isot yhtiölainat.

Tutkielman lopuksi annetaan toimintasuosituksia alan toimijoille.

Asiasanat: rahoitusmalli, asuntolainat, maksukyvyttömyys, huoneiston hallintaanotto, velkaneuvonta, velkajärjestely, asumissuojaosuus

Kirsi Kenraali

Title: Retaining of owner occupancy in case of debtor´s insolvency

Year	2010	Pages	47
------	------	-------	----

This scholarly thesis is a legal study. It clarifies if an owner-occupied flat can be preserved as an own home in case of debtor´s insolvency. The aim is to find out how it influences debtors position as an owner of a flat if the owned flat has been bought with a personally secured mortgage from a bank or if there has been a large condominium loan addressed to housing shares instead. Another purpose is to clear up the security arrangements of financing models against the risks and also by the banks´ and the housing companies´ procedures when the apartment owner has payment difficulties but has not yet applied to rescheduling of debts. One further intention is to study how it affects the owner´s position when his home has been taken over by the housing company.

The main questions of the thesis are:

1. How are construction companies prepared in the financing models they offer for financial difficulties their residential buyers might face?
2. What will be practical actions to credit institutions like banks, housing managers or debt advisories in the case when a person is not able to pay back the personally secured mortgage to the bank or the condominium payments to housing company?
3. How should the profit of the residence protection part be calculated in the case of rescheduling the debts when there is no protected mortgage but simultaneously a large loan part is addressed to the housing shares, and can an owner-occupied flat be retained as an own home in such a case?

Current and accurate information from the basic level of financing models has been acquired by interviewing people from the residential construction field, handlers of bank loan decisions, Keski-Uusimaa area debt advisor and also housing managers, who administrate housing companies that have large condominium loans.

Finally, the thesis gives practical recommendations to people operating in this field.

Keywords: financing model, mortgages, insolvency, taking over the apartment, debt advice, rescheduling of debts, residence protection part

Sisällys

1	Johdanto	8
2	Rakennusliikkeiden uudistuotannon rahoitusmallit sekä niiden turvajärjestelyt	10
2.1	Rahoitusmallien esikuvat	10
2.2	Skanskan Entré-rahoitusmalli	11
2.2.1	Entré-asumisturva	12
2.2.2	Yhtiölaina ja rahoitusvastike	13
2.2.3	Rahoitusvastike-ennakko	13
2.2.4	Osakekirjojen panttaus	14
2.2.5	Yhteenvedo Entré-rahoitusmallista	14
2.3	YIT:n Alfa-rahoitusmalli	15
2.3.1	Yhtiölaina ja rahoitusvastike	15
2.3.2	Rahoitusvastike-ennakko	16
2.3.3	Yhteenvedo Alfa-rahoitusmallista	16
2.4	NCC:n käyttämät rahoitusmallit	16
2.5	Yhteenvedo uudistuotannon rahoitusmalleista	17
3	Luottolaitosten tarjoamat lainaehdot ja toimenpiteet maksuvaikeustilanteessa	18
3.1	Yksityiselle henkilölle tarjottavat lainat ja korkotyypit	18
3.1.1	Toimenpiteet maksuvaikeustilanteessa.....	19
3.2	Taloyhtiölainatyypit	20
3.2.1	Toimenpiteet maksuvaikeustilanteessa.....	20
3.3	Yhteenvedo lainaehdoista ja toimenpiteistä maksuvaikeustilanteissa	21
4	Taloyhtiölaina ja isännöitsijän toimenpiteet maksuvaikeustilanteessa asunto-osakeyhtiössä	22
4.1	Taloyhtiölaina	22
4.2	Isännöitsijän toimet vastikeseurannassa ja osakkaan maksukyvyttömyystilanteessa	23
5	Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun pykälien 81 -86 mukaiset toimet osakkaan maksukyvyttömyystilanteessa	24
5.1	Kirjallinen varoitus	24
5.2	Yhtiökokouksen päätös hallintaanotosta	25

5.3	Hovioikeuden ratkaisu 10.9.2009/2312 hallintaanotosta	25
5.4	Huoneiston vuokraaminen tai myynti	26
6	Velkaneuvonta ja yksityisen henkilön velkajärjestely maksuvaikeustilanteessa.....	27
6.1	Velkaneuvonta	27
6.2	Yksityisen henkilön velkajärjestely.....	28
6.2.1	Velkajärjestelyn käsittelyn eteneminen käräjäoikeudessa	28
6.2.2	KKO:n ratkaisu 2005:51 maksuohjelmasta	30
6.2.3	Velkajärjestelyn yleiset edellytykset	30
6.2.4	Velkajärjestelyn esteet ja erityiset vastasyyt.....	31
6.2.5	Velallisen maksukyvyn arviointi ja maksuvaran laskeminen	32
6.2.6	Esimerkki 1 (asuntoon kohdistuu vakuusvelkaa)	33
6.2.7	Esimerkki 2 (asuntoon ei kohdistu vakuusvelkaa vaan laina on taloyhtiölaina) ...	37
7	Tutkimuksen tulokset.....	39
7.1	Miten rakennusliikkeet ovat varautuneet asunnonostajien taloudellisiin vaikeuksiin tarjoamissaan rahoitusmalleissa?	39
7.2	Luottolaitosten, isännöitsijöiden ja velkaneuvonnan käytännön keinot ennen velallisen hakeutumista velkajärjestelyyn.....	41
7.3	Asunnon säilyminen maksuvaikeustilanteissa	42
8	Toimintasuositukset ja loppuyhteenveto	45

Laki- ja lyhennysluettelo:

Laki asumisoikeusasunnoista
Kuluttajansuojalaki
Asunto-osakeyhtiölaki
Oikeudenkäymiskaari
Helsingin Hovioikeus
Hovioikeus
Korkein Oikeus
Yksityisen henkilön velkajärjestelylaki
Hallituksen esitys

L asumisoikeusasunnoista
KuluttajansuojaL
AOYL
OK
HelHO
HO
KKO
L yksityisen henkilön velkajärjestelystä
HE

1 Johdanto

Opinnäytetyöni tarkoituksena on lainopillisen tutkielman muodossa selvittää, voiko asunto-osake säilyä omana kotina maksuvaikeustilanteissa erityisesti uudistuotannon tarjoamissa rahoitusmalleissa. Tavoitteenani on selvittää, vaikuttaako velallisen asemaan ja asunnon säilymiseen se, onko asuntoa hankittaessa otettu henkilökohtaista vakuudellista asuntolainaa luottolaitoksesta vai onko asunnon hankinta rahoitettu siten, että asunto-osakkeeseen kohdistuu suuri taloyhtiölaina, jota osakkeenomistaja lyhentää asunto-osakeyhtiölle vuosien kuluessa maksamallaan korkealla rahoitusvastikkeella. Jälkimmäisessä tilanteessa olennaista on se, että osakkeenomistajalla ei ole vakuudellista henkilökohtaista velkaa. Toinen työni tarkoitus on selvittää rahoitusmallien turvajärjestelyjä riskien varalta ja pankkien ja asunto-osakeyhtiöiden käytännön toimia asunto-osakkeen omistajan maksuvaikeustilanteessa ennen velkajärjestelyyn hakeutumista sekä tarkastella, miten huoneiston hallintaanotto vaikuttaa asunto-osakkeen omistajan asemaan.

Olen tehnyt pitkän uran eri rakennus- tai rakennuttajaliikkeissä yhtiöhallinnon tehtävissä. Ennen opinintojani toimin 10 vuotta rakennuttaja-asiamiehenä Skanskassa. Työtehtäväni siellä sisälsivät erityisen paljon uudistuotannon rahoitusmallien käytännön toteuttamistehtäviä kuten myyntihenkilöstön, ostajien ja isännöitsijöiden opastusta sekä ongelmien ratkomista että jatkuvaa kanssakäymistä luottolaitosten kanssa. Oikeustradenomintutkintooni kuuluvan opinnäytetyön aihetta valitessani halusin hyödyntää näissä tehtävissä jo syntyneitä osaamistani edelleen myös nykyisessä uudessa työssäni rakennuttaja-asiamiehenä TA-Rakennuttaja Oy:ssä. Tämänhetkisen taloudellisen laskusuhdanteen aikana kiinnostuin velallisen mahdollisuudesta saada säilytettyä omistamansa asunto-osake omana kotina maksukyvyttömyystilanteessa ja siitä seuraavista oikeudellisista seurauksista, kun maksukyvyttömyys on johtunut suuresta asuntolainasta. Erityisesti minua kiinnostaa asunnon säilyttämismahdollisuus yksityishenkilön velkajärjestelyssä (laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 2 luvun 5 §, 4 luvun 15 §, 5 luvun 29 § ja 33 §).

Velkajärjestelyssä asunnon säilyttämismahdollisuus riippuu siitä, voiko velallinen suoriutua vakuusvelan määrästä ja sen lisäksi tavallisille velkojille maksettavasta vähimmäiskertymästä ja laskennallisesta asumissuojaosuuden tuotosta tämä huomioon ottaen. Kun asunnon säilyttämismahdollisuutta arvioidaan ja lasketaan, ongelmaksi saattaisi muodostua uudistuotannon rahoitusmalleissa vakuusvelan vähäinen määrä, sillä perinteisesti ns. asumissuojaosuus on laskettu vähentämällä omistusasunnon arvosta sen myyntikulut ja siihen kohdistuva vakuusvelan määrä. Jäljelle jäävästä summasta lasketaan edelleen asumissuojaosuuden laskennallinen tuotto. Tämän tuoton velallisen on (tietyllä tavoin laskettavan) vähimmäiskertymän lisäksi

kyettävä maksamaan tavallisille velkojille, jotta asunto voisi säilyä omana. Jos vakuusvelkaa ei ole tai sen määrä on vähäinen, saattaa tavallisille velkojille maksettava määrä perinteisellä tavalla laskettaessa muodostua velallisen maksuvaraansa nähden liian suureksi ja siten estää asunnon säilymisen velkajärjestelyssä. Velkajärjestelylakia säädettäessä 1993 ja nykyisen käytännön muodostuessa ei vielä tunnettu nykyisiä rakennusliikkeiden tarjoamien uudistuotannon rahoitusmalleja, joissa henkilökohtaista vakuusvelkaa ei ole.

Tutkielman pääkysymykset ovat:

1. Miten rakennusliikkeet ovat varautuneet asunnonostajien taloudellisiin vaikeuksiin tarjoamissaan rahoitusmalleissa?
2. Mitkä ovat luottolaitosten, asunto-osakeyhtiöissä käytännön hallintotehtäviä hoitavien isännöitsijöiden ja kunnan velkaneuvonnan käytännön keinot, kun asunto-osakkeen omistajalla on maksuongelmia eikä hän kykene suoriutumaan henkilökohtaisesta vakuudellisesta asuntovelastaan tai asunto-osakeyhtiölle maksettavista vastikkeista?
3. Miten velkajärjestelytilanteessa asumissuojajoisuuden laskennallinen tuotto tulisi laskea silloin, kun henkilökohtaista asuntoon liittyvää vakuusvelkaa ei ole, mutta asunto-osakkeeseen kohdistuu samanaikaisesti iso taloyhtiölainaosuus ja voiko asunto-osakkeeseen tapauksessa säilyä omana?

Opinnäytetyössäni esittelen ensin uudisasuntoja tarjoavien rakennusliikkeiden rahoitusmallit sekä selvitän niiden taustaa ja esikuvia. Selvityksessä keskityn erityisesti niihin malleihin, joissa on suuri taloyhtiölaina, ja selvitän niihin mahdollisesti liittyvät turvajärjestelyt. Selvitän myös vastavuoroisesti luottolaitosten asunto- ja taloyhtiölainatarjonnan. Kerron myös taloyhtiölainan perusteista ja velvoitteista asunto-osakeyhtiössä sekä selvitän huoneiston hallintaanottoon liittyvät toimenpiteet. Samanaikaisesti kunkin osion kohdalla selvitän käytännön tasolla toimenpiteet ja keinot maksuvaikeustilanteissa niin pankkien, taloyhtiön isännöitsijän kuin kunnan velkaneuvonnan toimesta ennen velkajärjestelyyn hakeutumista. Selvitän sen jälkeen velkajärjestelyn käsittelyn etenemisen käräjäoikeudessa. Lopuksi keskityn selvityksessäni yksityisen henkilön velkajärjestelyyn. Esitän työssäni myös eräitä esimerkkilaskelmia, joiden avulla analysoin asunto-osakkeen omistajan asemaa ja huoneiston säilymistä omana kotina maksukyvyttömyystilanteessa uudistuotannon rahoitusmalleissa.

Asunnonomistajan maksukyvyttömyys on käyttämissäni esimerkeissä seurausta sairastumisesta tai työttömyydestä, jolloin hän ei enää kykene suoriutumaan kuukausittaisista lyhennyseristä luottolaitokselle, tai vaihtoehtoisesti hän ei kykene suoriutumaan liian suureksi muodostuneesta taloyhtiölainan kuukausittaisen rahoitusvastikkeen maksusta. Asunto on hankittu ra-

kennusliikkeen uudistuotannosta ja rakennusliike on markkinoinut sitä omalla rahoitusmallillaan ja siihen liittyvillä turvajärjestelyillä.

Opinnäytetyössäni lähteinä käytän lakeja, lainvalmisteluasiakirjoja ja oikeustieteellistä kirjallisuutta sekä viranomaisten, rakennuttajaliikkeiden ja luottolaitosten verkkosivuja. Ajankoh- taista ja oikeaa tietoa saadakseni olen myös haastatellut eri rahoitusmalleista asuntoraken- tamisen piirissä toimivia henkilöitä ja luottolaitosten lainapäätöksiä käsitteleviä henkilöitä, Keski-Uudenmaan alueen velkaneuvojaa sekä isännöitsijöitä, jotka hallinnoivat asunto- osakeyhtiöitä, joissa on isot yhtiölainat. Esimerkkilaskelmissa olen käyttänyt apuna velkajär- jestelyissä selvittäjänä toimivan varatuomarin käytännön näkökulmaa.

Opinnäytetyön lopuksi esitän toimintasuosituksia rakennusliikkeille, asuntoja lainoittaville tahoille sekä velkajärjestelyasioita hoitaville ja maksuohjelmia laskeville selvittäjille. Edel- leen pohdin, pitäisikö lainsäätäjän ryhtyä asiassa joihinkin toimenpiteisiin.

2 Rakennusliikkeiden uudistuotannon rahoitusmallit sekä niiden turvajärjestelyt

Edellisen laman jälkeen 1990-luvun puolivälin jälkeen asuntorakentamisen uudistuotannossa tuotiin markkinoille rahoitusmallit, joissa uuden kodin hankinta pyrittiin tekemään asunnon ostajalle mahdollisimman vaivattomaksi pienellä pääomalla ilman pankkilainaa. Uudiskohteis- sa rakentamisaika kestää noin vuoden ja asunnon ostajan oli perinteisesti täytynyt maksaa kauppahintaa myyjälle eräpäivien mukaan rakentamisen edistymisen tahdissa. Tämä oli usein toteutettu pankista otetulla asuntolainalla vanhan asunnon ollessa vielä myymättä. Toinen vaihtoehto oli, että vanha asunto meni myyntiin, ja tuleva osakkeenomistaja asui väliajan esim. vuokralla.

Uusissa rahoitusmalleissa ostettavan asunnon kauppahinta oli usein vain 15 %, jolloin raken- tamisaikana maksettavan osuuden määrä jää hyvin alhaiseksi asunnon kokonaishintaan näh- den. Näin osakkeenostaja voi asua vanhassa asunnossaan ja myydä sen vasta uuden kohteen valmistuessa eikä pankkilainaa tarvitse ottaa rakentamisen aikana. Uusissa rahoitusmalleissa taloyhtiölainan osuus on vastaavasti suuri, jopa 85 % asunnon velattomasta kokonaishankinta- hinnasta. Tämantyyppiset rahoitusmallit olivat uutta tuotekehitystä ja toimivat markkinakei- nona, jolla saatiin asunnon hankkimisen kynnyks 1990-luvun laman aikana alemmaksi. Toisaalta näin saatiin myös rakennusliikkeille töitä.

2.1 Rahoitusmallien esikuvat

Jo 1990-luvun alussa (17.6.1990) oli annettu laki asumisoikeusasunnoista, joka mahdollisti ns. ASO-tuotannon. Lain 1 luvun mukaan asumisoikeus tarkoittaa yksityishenkilölle luovutettua

oikeutta hallita (ei omistaa) asuinhuoneistoa, jonka rakentamiseen on myönnetty ns. asumisoikeuskorkotukilainaa. Asumisoikeuteen kuuluu oleellisesti asumisoikeussopimuksen teko omistajan ja asumisoikeuden saajan välillä, jolloin asumisoikeudensaaja maksaa asumisoikeusmaksun, joka on 15 % asunnon kokonaishankintahinnasta. Kohteen valmistuttua asumisoikeusasukas maksaa kuukausittaista käyttökulukorvausta omistajalle. Jos asumisoikeudesta luovutaan, omistaja maksaa asumisoikeusmaksun asukkaalle takaisin rakennuskustannusindeksimuutoksin.

ASO-tuotannon jatkoksi toteutettiin laman ollessa syvimmillään ns. vuoden 1993 korkotukihankkeet, joissa silloinen Asuntophallitus (nykyisin asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ara) valtiovallan tukirahalla rahoitti uudiskohteiden rakentamista. Tässä mallissa asunnon ostaja maksoi asunnostaan myyntihintana 10 % ja oli samalla määrällä asunto-osakeyhtiössä ns. osaomistaja. Loppuosa oli 10 vuoden korkotukilainaa taloyhtiölle. Korkokulut osaomistaja maksoi vastikemaksussaan kuukausittain. Korkotuen ansiosta asumiskustannukset olivat alhaiset 10 vuoden ajan. Omistajana oli 90 %:n osuuden osalta yleishyödyllinen rakennuttaja kuten Sato tai VVO, jotka sitoutuivat myymään asunnon loppuosan osaomistajalle valtion korkotuen päättyessä alkuperäisellä vuoden 1993 hinnalla. Sittemmin 10 vuoden osaomistuskorkotukimalli vielä muutettiin 20 vuoden osaomistuskorkotueksi. Nämä rahoitusmallit olivat erittäin suosittuja ja olivatkin taustalla vaikuttamassa, kun haluttiin tuoda asuntomarkkinoille uusia kilpailukykyisiä rahoitusmalleja omistusasuntotarjontaan. Etuna uusissa rahoitusmalleissa oli se, että omistusoikeus siirtyi asukkaalle heti asunnon valmistuessa ilman 10 vuoden osaomistusvaihetta. Lähes kaikki alan yritykset ottivat käyttöön muutamassa vuodessa oman ”rahoitusmallinsa”, jossa periaate oli lähes sama.

2.2 Skanskan Entré-rahoitusmalli

Skanska Talonrakennus Oy on ruotsalaisen globaalisti toimivan emoyhtiön Skanska AB:n suomalainen tytäryhtiö, toimialueenaan Suomen lisäksi Viro. Liiketoimintojen yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2008 oli yli miljardi euroa ja henkilöstöä oli noin 2 900, mistä määrästä Suomessa työskentelee reilut 2 500 henkeä (Skanskan verkkosivut 8.2.2010). Konserni aloitti toimintansa Suomessa Haka Oy:n konkurssin jälkeen 1994 muutaman johtajan vetämänä ja vei loppuun muunmuassa Hakan aloittamien osaomistuskorkotukikohteiden rakentamisen. Nämä johtajat olivat olleet mukana kehittämässä edellä kerrottuja korkotukihankkeita ja niiden rahoitusmuotoja, joten oli luontevaa, että heiltä löytyi ammattitaitoa ja kykyä toteuttaa alalle ensimmäisenä omistusasunnon hankintaan suunniteltu ”uuden sukupolven rahoitusmalli” Entré. Rahoitusmalli kehiteltiin ensin ja sen jälkeen mallille hankittiin yhteistyökumppanit, Sampopankki Oyj taloyhtiölainojen lainanantajana ja Genworth Financial asumisturvakuutuksen antajana. Lisäksi mallin turvallisuus kuluttajille varmistettiin kuluttajavirastolta. Vuodesta 1998 lähtien entré-koteja on tehty yli 5.300 (Joenerä 19.2.2010).

Entréssä omistusasunnon saa pienimmillään 15 %:n kauppahinnalla asunnon velattomasta kauppahinnasta. Kauppahinnasta eräännyy puolet kaupantekohetkellä eli pienimmillään 7,5 % asunnon velattomasta kauppahinnasta ja toinen puolikas kohteen valmistuessa. Loppusumman kattaa taloyhtiölaina, jonka myöntäjä on aina Sampopankki Oyj. Yhtiölainan kuukausittainen rahoitusvastike on pyritty vakauttamaan alueen vuokratasoa vastaavaksi, joten se on vaihtoehto vuokra- tai asumisoikeusasumiselle. Ostaja voi olla yksityishenkilö, yritys tai yhteisö. Asunnon voi ostaa 15 %:n kauppahinnalla vain yksityinen henkilö, joka täyttää Entré asumisturvan myöntämisedellytykset (ikä 18 - 55 vuotta, terve, säännölliset tulot). Muutoin kauppa tehdään 30 %:n kauppahinnalla (jos ei täytä asumisturvaehtoja tai ostaja haluaa sijoittaa asuntoonsa enemmän omaa rahaa). Silloin yhtiölaina on 70 % (Entré-esitys 12/2006).

Miten Entré -rahoitusmalli toimii?

Kaupanteon yhteydessä tehdään asukkaan, asunto-osakeyhtiön ja Skanskan välillä osakassopimus, jossa keskeisinä sovittavina asioina ovat Entré-asumisturva, rahoitusvastike-ennakko, osakekirjojen panttaus Skanskalle, kunnes asunnon yhtiölainaosuus on laskenut 70 %:iin alkuperäisestä velattomasta kauppahinnasta, sekä osakassopimuksen siirto myytäessä. Samalla tarkistetaan ostajan luottotiedot ja maksukyky täyttämällä henkilökohtainen tulo- ja menoarvio (Entré-esitys 2006).

2.2.1 Entré-asumisturva

Entréä kehiteltäessä yksittäisen osakkeenomistajan/asunnon ostajan työttömyyttä pidettiin suurimpana riskinä taloyhtiölle. Rahoitusmallin kehitysvaiheessa suomalaiset vakuutusyhtiöt eivät vielä tunteneet omaksi tehtäväkseen turvata yksityisiä henkilöitä työttömyyden varalta. Siksi lähestyttiin maailmanlaajuisia yrityksiä, jolla tällainen vakuutus oli jo tuotevalikoimissaan. Genworth Financial ei nähnyt työttömyysriskiä samanlaisena vaarana kuin suomalaiset yritykset, ja niin yhteistyö sai alkunsa (Joensuu 19.2.2010).

Entré-asumisturvavakuutuksen on tarkoitus antaa asunnon hankinnalle lisäturvaa ja siten auttaa yksityisen henkilön vastikkeiden maksussa tilanteessa, jossa asunnon omistajan taloudellinen asema tilapäisesti heikkenee esimerkiksi työkyvyttömyyden, työttömyyden tai sairauden vuoksi. Kaupanteon yhteydessä rakennusliikkeen edustaja tai valtuuttama myyjä selvittää ostajan vakuutuskelpoisuuden. Vakuutuksen antajana on aina Genworth Financial. Vakuutus voidaan myöntää, kun hakija on 18 - 55-vuotias, terve, ollut työssä kuuden viimeksi kuluneen kuukauden ajan ja työsuhte jatkuu, ei ole ollut poissa ansiotyöstä tapaturman, sairauden tai vamman vuoksi eikä ole tietoinen odotettavissa olevasta lomautuksesta tai työttömäksi joutumisesta. Terveellä tarkoitetaan, että hän ei viimeisen 12 kuukauden aikana ole kärsinyt

mistään vaivasta, vammasta taudista tai kroonisesta tai ajoittaisesta sairaudesta. Sairaudeksi ei lueta tavanomaista vilustumista tai vatsakipuja. Krooniseksi sairaudeksi katsotaan mm. verenpainetauti ja astma, joihin on jatkuva lääkitys.

Vakuutuskorvauksen määrä tulee olla vähintään kuukausivastikkeen suuruinen. Se saa kuitenkin olla enintään 1.350 €. Mainittuja korvauksia maksetaan sairauksien osalta enintään 36 kuukauden ajan ja työttömyyden osalta 24 kuukauden ajan. Sairauden tai työttömyyden on täytynyt kestää ensin yhtäjaksoisesti 60 päivää. Vakuutusmaksu on 4,8 % kuukaudessa kuukausivastikkeesta. Vakuutuksesta on mahdollisuus luopua, kun asunnon velkaosuus laskee 70 %:iin alkuperäisestä velattomasta hinnasta. Tämän jälkeen vakuutus on vapaaehtoinen (Entré-asumisturvavakuutus esite 2007).

2.2.2 Yhtiölaina ja rahoitusvastike

Taloyhtiön lainamäärä on 85 % yhtiön kokonaishankinta-arvosta ja se nostetaan rakennusaikana uudiskohteen työvaiheiden mukaan. Laina-aika on alkuperäisen takaisinmaksusuunnitelman mukaan 20 vuotta. Lainan takaisinmaksu alkaa heti kohteen valmistuttua ja lyhenee kuukausittain osakkeenomistajien maksamilla rahoitusvastikkeella. Lainan korkokantana on 12 kuukauden Euribor-viitekorko. Korkojen muuttuessa yhtiölainan laina-aika joustaa tarpeen mukaan (ns. fix-annuiteettilaina). Asunnonomistajalle tämä tarkoittaa sitä, että vastike ei muutu, ellei lainan korko nousisi niin korkeaksi, että perittävällä vastikkeella ei enää pystyttäisi kattamaan korkojen osuutta. Laina-ajan joustolla on pyritty saamaan asumiskuluista mahdollisimman tasaisia ja siten asunnon ostajalle talouden ennakointiin pysyvyyttä. Lainaa voi maksaa halutessaan osittain tai kokonaisuudessaan pois osakaslyhennyksillä ensimmäisen kerran uudiskohteen valmistumisen yhteydessä ja sen jälkeen 2 kertaa vuodessa ilman kuluja taloyhtiön hallituksen ohjeiden mukaisesti (Entré-esite 2006).

2.2.3 Rahoitusvastike-ennakko

Entrén kehitysvaiheessa ajatus oli, että taloyhtiöllä on likvidejä varoja, joilla taloyhtiö voi hoitaa maksuveloitteensa ulkopuolisille ja maksuliikenne pysyy siten kunnossa. Likvidi antaa aikaa taloyhtiön sisällä periä vastikkeita takaisin osakkailta ilman ulkopuolisia paineita (Joensuu 19.2.2010). Siksi asunto-osakeyhtiön maksukyvyyn turvaamiseksi ostajat, joilla on yhtiölainaosuutta, maksavat 3 kuukauden rahoitusvastike-ennakon asunto-osakeyhtiön maksuvalmiutta turvaavalle tilille. Tili on ns. sulkutili, jota isännöitsijä ei voi käyttää ilman pankin suostumusta. Maksettuja ennakoita asunnon omistaja voi käyttää vain rahoitusvastikkeiden maksamiseen. Käytetty vastike-ennakko on maksettava sulkutilille takaisin mahdollisimman

pian. Ennako lasketaan aikanaan hyväksi yhtiölainan viimeisten erien tullessa maksuun tai se siirretään uudelle omistajalle, pysyen sulkuutilillä (Entré-esitys 2006).

2.2.4 Osakekirjojen panttaus

Edelleen osana yhtiölainan takaisinmaksun turvaamista Skanskalla on osakassopimuksen mukaan oikeus mutta ei velvollisuutta maksaa osakkeenomistajan puolesta mahdolliset, jo erääntyneet hoito- ja rahoitusvastikkeet taloyhtiölle ja periä ne korkoineen myöhemmin takaisin osakkeenomistajalta. Tämäntilanteen varalta ostajat, joilla on yhtiölainaa, panttaavat asunto-osakkeet Skanskalle. Osakkeet ovat pantattuina, kunnes asunnon yhtiölainan osuus on laskenut 70 %:iin alkuperäisestä velattomasta hinnasta (Entré-esitys 2006). Toisaalta Skanska on antanut täytetakauksen luottolaitokselle lainasta, kunnes se on laskenut 70 %:iin alkuperäisestä velattomasta hinnasta. Tämä on perua pankkien varovaisuudesta lainoittaa suuria yli 70 %:n asuntolainoja (Joenperä 19.2.2010).

2.2.5 Yhteenveto Entré-rahoitusmallista

Entréssä on pyritty eri järjestelyin turvaamaan niin taloyhtiön kuin osakkeenomistajan taloudellista vakautta. Ison asuntoyhtiölainan kuukausittaiset vastikkeet voivat maksuvaikeustilanteessa kasvaa nopeasti suuriksi ja tulla siten vaikeiksi hallita. Asunto-osakeyhtiön asumisaikaiselta isännöitsijältä ja isännöintitoimistolta on yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti edellytetty ISA-auktorisointia, jotta heillä on ammattitaitoa reagoida nopeasti ja oikein osakkaiden maksuvaikeustilanteisiin. Lisäksi Skanska on itse ottanut aktiivisen roolin seurata tuotteensa brändiä avoimilla markkinoilla, ja siten tiedonvaihto on avointa ja vilkasta niin pankin, vakuutusyhtiön kuin isännöintitoimistojen kanssa.

Täysin turvalliseksi isoa taloyhtiölainaa ja siten Entré-rahoitusmallia ei voi saada. Erityisesti viime vuosina Skanskassa toteutettiin hyvästä markkinatilanteesta johtuen paljon kohteita, joissa osassa huoneistoja kuukausivastike nousi yli sallituin 1.350 €, Nämä asunnot olivat siten automaattisesti vakuutuksen piiriin kuulumattomia. Näissä tapauksissa kauppa tehdään aina 30 %:n hinnalla). Tätä kuitenkin kontrolloitiin tarkasti ja asuntojen hinnoittelussa tämä huomioon ottaen. Vain tietty määrä asunnoista sai ylittää asumiskustannuksiltaan 1.350 €. Lisäksi rahoitusvastikkeen 3 kuukauden ennakkoa ei ole kohdistettu juuri kyseisen osakkeenomistajan huoneiston turvaksi, vaan ennakoita käytetään tarpeen mukaan. Pahimmillaan asunto-osakeyhtiö voi olla tilanteessa, jossa kaikki rahoitusennakot on käytetty eivätkä niitä käyttäneet osakkeenomistajat ole maksaneet käytettyjä ennakoita takaisin sulkuutilille. Näin sulkuutilille on syntynyt vaje eikä ennakkomaksut jatkossa riitä kaikille niitä seuraavaksi tarvitseville, vaikka juuri se seuraava tarvitsija olisi ennakkomaksunsa suorittanut ja olisi siten oikeutettu

siihen. Kaikki velalliset osakkaat ovat kuitenkin ennakkomaksun aikanaan maksaneet. Edelleen voidaan sanoa, ettei 70 %:n yhtiölaina ole asunto-osakeyhtiölle pieni laina ja ole siten riskittämpi, vaikka onkin luottolaitosten helpommin hyväksymä. Tässä lainamäärässä kuitenkin osasta turvajärjestelyistä voidaan luopua tai niissä tapahtuu muita muutoksia. Perinteisesti jo yli 50 %:n yhtiölainaosuutta on pidetty jo suurena lainamääränä ja sen on katsottu sisältävän suurempia riskejä taloyhtiöön ja siten osakkeenomistajiin nähden.

2.3 YIT:n Alfa-rahoitusmalli

YIT Oyj on suuri suomalainen rakennusliike, joka on toiminut alalla jo vuodesta 1912 lähtien toimialueenaan Pohjoismaat, Baltia, Venäjä ja Keski-Eurooppa. Vuonna 2009 YIT:n liikevaihto oli 3 452 milj. euroa ja liikevoitto 166 milj. euroa. Konsernin henkilöstömäärä on noin 23 500 (Yit:n verkkosivut 8.2.2010).

Suurena riskinä yli 70 %:n lainamäärää piti myös YIT omaa rahoitusmalliaan kehitellessään. YIT:n käyttämä Alfa-rahoitusmalli on ollut yrityksen tuotevalikoimissa vuodesta 1998 ja on käytössä edelleen lähes alkuperäisin ehdoin. Rahoitusmallista YIT on allekirjoittanut yhteistyökumppaninsa OKO-Pankki Oyj:n (osa OP-Pohjola-ryhmää) kanssa muistion 1.10.1998, joka toimii samalla oheistuksena mallin toimintatavoista. Muistiota päivitettiin ensimmäisen kerran vuonna 2007. Päivitetty muistio toimitetaan tiedoksi pankin puolelta kaikkiin paikallisiin OKO-Pankkeihin ja YIT:n kautta kohteiden hallinnosta vastaaville. Alfa-asuntoja on toteutettu kaikkiaan tuhansia. Erityisen suosittu malli on ollut pääkaupunkiseudun ulkopuolella (Lehtola 9.2.2010).

2.3.1 Yhtiölaina ja rahoitusvastike

Alfa-rahoitusmallin on ajateltu sopivan sellaisille asunnonostajille, jotka eivät ole halunneet suurta henkilökohtaista asuntolainaa. Alfassa kauppahinta on 30 % velattomasta hankintahinnasta ja siitä eräännyy puolet eli 15 % kaupantekohetkellä ja loput 15 % valmistuessa. Loppu 70 % on yhtiölainaa, jonka rahoittajana on aina OKO-Pankki Oyj. Laina maksetaan takaisin rahoitusvastikkeena kuukausittain tasalyhennyksin. Laina-aika on 22 vuotta. Mikäli lainan korko muuttuu, laina-aika joustaa. Jos korko laskee, laina-aika laskee ja jos korko nousee, laina-aika nousee (samoin kuin Entréssä). Yhtiölainaa voi lyhentää ensimmäisen kerran asuntojen valmistumisen yhteydessä ja valita yhtiölainaosuudeksi 17,5 %, 35, 52,5 % ja 70 % ja tämän jälkeen 2 kertaa vuodessa hallituksen määräämällä tavalla.

2.3.2 Rahoitusvastike-ennakko

Kaikki ne osakkeenomistajat, joilla lainamäärä on yli 50 %, maksavat 4 kuukauden rahoitusvastike-ennakon asuntoyhtiön tilille. Pääomavastike-ennakko palautetaan asiakkaalle yhtiölainamäärän alittaessa 50 % (YIT Kotiesite 2007). Tili on erillään yhtiön muusta toiminnasta. Ennen vuotta 2007 toteutetuissa kohteissa osakkeenomistajien edellytettiin järjestävän taloyhtiön hyväksi pankin myöntämä omavelkainen takaus rahoitusvastikkeiden maksamisen vakuudeksi. Muistion päivityksessä vuodelta 2007 tästä luovuttiin. Isännöitsijä kontrolloi ennakkomaksujen käyttöä yhdessä taloyhtiön hallituksen kanssa. Jos lainaa on yli 50 % ja asukkaalle tulee maksuvaikeustilanteen johdosta maksamattomia vastikkeita, voidaan rahoitusvastike-ennakkoja käyttää. Tällöin käytetty ennakko on kuitenkin palautettava yhtiön tilille, kunnes lainamäärä on alentunut 50 % tai sen alle. YIT:n tietoon ei ole tullut Alfa-rahoitusmallista maksuongelmia (Lehtola 9.2.2010).

2.3.3 Yhteenveto Alfa-rahoitusmallista

Alfa -rahoitusmallissa turvakeinot ovat osittain samat kuin Skanskan entréssä. Tässä kuitenkin rahoitusvastike-ennakko suoritetaan suoraan yhtiön tilille eikä erilliselle sulkutilille, mikä saattaa heikentää ennakkovarojen käytön turvallisuutta ja seurantaa. Vaikka tilin seurantaa hoitaa isännöitsijä, on tässä ollut ongelmia. Vastike-ennakoita ei ole aina palautettu, kun lainamäärä on alentunut 50 %:iin. Lisäksi riskinä on nähty Isännöitsijöiden mahdollinen puutteellinen toiminta. YIT on valinnut kohteisiin ISA-auktorisoidun isännöintitoimiston (Lehtola 9.2.2010).

2.4 NCC:n käyttämät rahoitusmallit

NCC on osa ruotsalaista NCC Ab yritystä (Nordic Construction Company). Liikevaihto konsernilla oli 2008 950 miljoonaa euroa ja työntekijöitä Suomessa oli n. 3.000. NCC:llä ei ole suoraan omaa rahoitusmallia, vaan se käyttää alalla yleisesti käytössä olevaa mallia, jossa kauppahinta on 15 % ja loppuosa taloyhtiön lainaa jakautuu lyhytaikaiseen (35 %) ja pitkäaikaiseen lainaan (50 %). Lyhytaikainen laina on ns. bullet laina, joka erääntyy takaisin maksettavaksi luotonantajalle kerralla 2 kuukauden kuluttua valmistumisesta. Tämän jälkeen pitkäaikaista lainaa jää yhtiöön maksimissaan 50 %. Osakkeiden omistusoikeuden siirto on sidottu lyhytaikaisen lainan takaisinmaksuun ja siitä on suoritettu varainsiirtovero. Käytännössä lyhytaikainen lainaosuus on kauppahinnan viimeinen erä. Myös tässä rahoitusmallissa pitkäaikaista lainaa voi halutessaan maksaa osittain tai kokonaan pois ensimmäisen kerran uudiskohteen valmistumisen yhteydessä ja sen jälkeen 2 kertaa vuodessa hallituksen määräämällä tavalla. Tässä rahoitusmallissa lähtökohtana on ollut se, ettei osakkeenostajan vanhan asunnon tarvitsisi

välttämättä olla myyty vielä uuden kohteen valmistuessa, vaan vanhan asunnon myyntiin on varattu 2 kuukautta aikaa, jolloin riski ns. kahden asunnon loukulle olisi pienempi.

Edelleen NCC, kuten muutkin rakennusliikkeet, käyttää useissa uudiskohteissaan Joustava vuokratontti -rahoitusmallia, jossa asunto-osakeyhtiön lainamäärä on edellä mainittu 2-vaiheinen, mutta lisäksi yhtiössä tontti on mahdollista pitää vuokratonttina. Silloin tontista maksetaan kuukausivastiketta tontinomistajalle, joka on luotettava suomalainen kiinteistösi-joitaja. Tontin lunastushinta on keskimäärin n. 20 % velattomasta hankinta-arvosta (NCC:n verkkosivut 8.2.2010). Yhdessä yhtiölainan kanssa huoneistoon kohdistuu n. 70 %:n lainaosuus. Näissä rahoitusmalleissa ei ole erityisiä turvajärjestelyjä. Niitä tarjotaan erillisinä vain yritys-kohtaisesti.

2.5 Yhteenveto uudistuotannon rahoitusmalleista

Rakennusliikkeet tarjoavat uudistuotannossaan erilaisia rahoitusmalleja, joissa kaikissa lainaosuudet ovat tavalla tai toisella merkittäviä. Rahoitusmallien rakenne on koko ajan monimutkaistunut ja niiden sisällön ymmärtäminen vaatii ostajalta paljon. Uudiskohteessa asiakas tekee ostopäätöksen pääasiassa sijainnin, myyntiasiakirjojen ja mielikuvan perusteella ja myyjällä onkin vastuu tuottaa selkeät myyntiasiakirjat ja osaava myyntihenkilöstö selostamaan niitä. Hyvät myyntiasiakirjatkaan eivät ole tae siitä, että ostaja ymmärtää, millä ehdoilla hän on asuntoaan ostamassa ja erityisesti, miten paljon asunto loppujen lopuksi maksaa. Maksukyky voi joutua koville, kun jokin uhkakuvista toteutuu (työttömyys, sairaus yms.). Tähän rahoitusmallien turvajärjestelyjen on ajateltu tuovan avun. Hankalaksi tilanne voi muuttua, jos maksukyvyttömyysaika pitkittyy ja turvajärjestelytkin on käytetty.

Suomessa taantuma on kestänyt nyt toista vuotta ja koskee osaa väestöä enemmän, osaa vähemmän. Uusia rahoitusmalleja asuntojen uudistuotantoon kehitellään koko ajan ja näyttää siltä, että isot asuntolainat ovat tulleet jäädäkseen. Talouksien maksuvaikeudet yleisesti ovat kasvaneet räjähdysmäisesti syksystä 2008 lähtien (HS 6.1.2009).

3 Luottolaitosten tarjoamat lainaehdot ja toimenpiteet maksuvaikeustilanteessa

Perinteisellä asunnon hankinnan rahoituksella eli pankkien myöntämällä asuntolainalla rahoitetaan omaan käyttöön tulevan uuden tai vanhan asunnon ostoa tai vanhan asunnon perusparantamista. Asuntolainojen ehdot ovat muokkaantuneet paljon viimeisen kymmenen vuoden aikana, mm. pitkäaikaiset lainat ovat yleistyneet 2000-luvulla. Vuodesta 2000 vuoteen 2007 asuntovelat lisääntyivät peräti 247 prosenttia (tilastokeskuksen verkkosivut 26.2.2010). Lainaa tarjoavat Suomessa luottolaitokset ja tyypillisimmin pankit. Henkilökohtaisen asuntolainan vakuutena on yleensä ostettava asunto. Pankit vaativat lisäksi muita vakuuksia (raha- tai henkilövakuuksia), jos kyseessä on iso lainamäärä ja asunnon arvo ei riitä vakuudeksi.

Taloyhtiölainalla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölle otettavaa kiinteistön hankintaa ja rakentamista tai perusparantamista varten tarkoitettua pitkäaikaista lainaa. Lainoja myöntävät samat luottolaitokset kuin yksityisille henkilöille. Molemmille lainaa tarjoaa myös asuntorahoitukseen ja asumiseen nimenomaan erikoistunut Suomen Hypoteekkiyhdistys. Taloyhtiön lainan vakuutena ovat yhtiön omistamaan kiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat. Ennen nykyistä taantumaa luottolaitokset tarjosivat yleisesti taloyhtiöille lainaa edullisemmilla ehdoilla kuin yksityisille henkilöille, mutta taantumana myötä lainaehdot ovat kiristyneet. Uusien taloyhtiölainojen lainaehdoissa esimerkiksi pankki voi muuttaa marginaalia yksipuolisella päätöksellä (5 vuoden sykleillä).

3.1 Yksityiselle henkilölle tarjottavat lainat ja korkotyypit

Pankkien lainatarjonta on laajempaa kuin koskaan ennen. Laina-ajat vaihtelevat tyypillisestä 20 vuodesta jopa 60 vuoteen asti. Lainatyyppinä on räätälöity eri kohderyhmille eri tarkoituksiin. Nuorille ensiasunnon hankkijoille tarjotaan ASP-lainoja. Viimeisimpänä uutuuksena on niin sanotut ympäristölainat, jotka mahdollistavat panostamisen enemmän ympäristöä säästäviin ratkaisuihin, silloin kun toteutetaan välttämättömiä korjaus- tai parannushankkeita.

Korko sidotaan usein pankin omaan prime-korkoon tai Euribor-viitekorkoon (Euro Interbank Offered Rate), jolla pankit saavat lainaksi rahaa muilta pankeilta ja jolla pankit tarjoavat samaa rahaa eteenpäin korkeammalla korolla (+marginaali) (wikipedia 23.2.2010). Markkinatilanteeseen reagoiva marginaali nostaa velallisen korkokustannuksia. Marginaali voi olla asiakassuhteesta riippuen 0,7 % - 1 %, tai sitä suurempi (ennen taantumaa marginaalit olivat alle 0,5 %).

Myös kiinteä korko on asuntolainoissa suosittu. Tässä koron määrä sidotaan sovituksi ajaksi samansuuruiseksi ja on vakaampi, eikä markkinakorkojen ailahtelu vaikuta siihen. Tyypillinen kiinteän koron jakso voi olla 3-5 vuotta tai jopa 10 vuotta. Asunnon hankinta voidaan hoitaa

yhdellä lainalla tai usealla erillisellä lainalla. Tällöin lainat sidotaan eri korkotyyppeihin ja saadaan koronmuutosten riskejä pienennettyä. Riskeihin pankit tarjoavat mm. korkoturvaa. Siinä lainan korko ei nouse yli tietyn sovitun määrän, vaikka korkotaso nousisikin suuremmaksi. Toinen lainan takaisinmaksuturvakeino on laina-turvavakuutus. Siinä vakuutus turvaa lainan takaisinmaksun siltä varalta, että esim. työkyvyttömyys, työttömyys tai jokin muu aiheuttaa väliaikaisen (1 vuosi) maksuvaikeustilanteen (Sampopankki, Handelsbanken ja Osuuspankki verkkosivut 23.2.2010).

3.1.1 Toimenpiteet maksuvaikeustilanteessa

Asuntovelallisen yksityisen henkilön yhteydenotto pankkiin on tyypillisin tapa, jolla pankit saavat tiedon maksuvaikeudesta. Tämä on myös pankkien kannalta toivottavin tapa. Lisäksi asuntoluototulososastot käsittelevät kuukausittain ns. rästitilaa asiakkaista, joilla lainan kuukausierät on suorittamatta. Näissä tapauksissa pankista otetaan yhteys asiakkaaseen ja kartoitetaan maksuvalmiustilanne. Kartoituksen päätteeksi sovitaan toimenpiteistä, joilla asiakkaan maksuliikenne saadaan normalisoitua. Tyypillisin ensivaiheen toimintatapa lyhytaikaisessa maksuvaikeustilanteessa on siirtää eräpäivää ja siitä kertyvän ylimääräisen koron osuus tasataan esim. seuraaviin eriin. Jos kyse on pidemmästä maksukyvyttömyydestä, pankki ja asiakas sopivat lyhennysvapaista kuukausista. Sovitaan esimerkiksi, että asiakas maksaa lainataan 6 kuukauden ajan vain koron osuutta. 6 kuukauden kuluttua kartoitetaan tilannetta uudelleen. Mikäli asiakkaan maksukyky on normalisoitunut, hän palaa alkuperäiseen takaisinmaksusuunnitelmaan. Jos kuitenkin tarvetta esiintyy, jatketaan lyhennysvapaiden kuukausien määrää. Pankille ehdoton edellytys on lainasta kertyvän koron osuuden saaminen asiakkaalta. Myös laina-ajan pidennys on yksi keino jolloin kuukausierä alenee.

Pankeilla on oikeus ilmoittaa maksulaininlyönneistä luottotietorekisteriin, kun maksu on viivästynyt vähintään 60 päivää maksukehotuksessa mainitusta alkuperäisestä eräpäivästä eikä uutta maksusopimusta ole tehty. Ääritilanteessa, jossa asiakas ei reagoi pankin yhteydenottoon ja jättää maksuvelvollisuutensa suorittamatta, laina siirtyy perintään ja pankilla on oikeus irtisanoa laina kokonaisuudessaan. Kuluttajasuojalain 7 luvun 14 §:n mukaisesti velka eräännyy kerralla maksettavaksi pankin kirjallisella vaatimuksella, jos velallinen laiminlyö pääoman, koron tai viivästyskoron maksamisen eräpäivänä, jos maksu on viivästynyt vähintään kuukauden ja on edelleen suorittamatta (viivästynyt määrä vähintään 10 %, tai jos useampi kuin yksi maksuerä, vähintään 5 % velan alkuperäisestä määrästä). Eräännyminen tulee voimaan 4 viikon (tai 2 viikon kuluessa, jos huomautettu jo aiemmin) siitä, kun eräännyttämisestä koskeva ilmoitus on lähetetty velalliselle. Jos asiakkaan tilanne ei kohtuullisessa ajassa parane eikä korkojen maksukaan enää onnistu, suositellaan pankista asunnon omistajalle vapaaehtoisesti asunnon vaihtamista halvempaan. Toinen vaihtoehto on asunnon myyminen ja siirtyminen vuokralle. Pankkien kannalta vapaaehtoinen myynti olisi paras ratkaisu, koska näin ei

velalliselle synny lisää kuluja (mm. viivästyskorkoja). Asunnon ”pakkomyynti” on pankin toimenpide, kun asunto on ollut lainan vakuutena. Pakkomyyntejä ei ole toistaiseksi tarvinnut panna vireille. Yleensä vapaaehtoiseen myyntiin on suostuttu (Mustonen 18.2.2010, Latomäki 22.2.2010).

3.2 Taloyhtiölainatyypit

Uudiskohteissa taloyhtiön lainojen määrät rakennushankkeen velattomasta kokonaishinnasta ovat 50 % - 85 % yhtiön kokonaishankinta-arvosta. On suunnitteilla sellaisiakin kohteita, joissa yhtiölainaosuus olisi jopa 90 %. Laina-aika taloyhtiön lainoissa on 20 - 30 vuotta. Useissa uudisasuntotuotannon rahoitusmalleissa taloyhtiölainojen laina-ajat joustavat, jos korot nousevat. Esimerkiksi ensimmäiset Entré-lainat on myönnetty 12 vuotta sitten. Näiden lainojen todellinen laina-aika on tiedossa vasta, kun laina on päättynyt. Arvioitu aika on 20 vuotta. Lainan takaisinmaksu tehdään yleensä kuukausittain (mm. Entré-laina). Usein lainaa lyhennetään myös 2 kertaa vuodessa (mm. 2-vaiheisen lainan pitkäaikaisen lainan osuus). Tällöin taloyhtiön isännöitsijä kerää etukäteen velallisilta osakkeenomistajilta rahoitusvastikkeella lyhennyksen ja koron osuuden 6 kuukauden ajan ja maksaa ne eräpäivinä pankille.

3.2.1 Toimenpiteet maksuvaikeustilanteessa

Asuntoyhtiölainan maksuvaikeudesta ilmoittaa pankille tyypillisesti isännöitsijä tai isännöitsijätoimiston kirjanpitäjä. Yhteydenottaja voi olla myös suoraan osakkeenostaja, mutta näin tapahtuu harvoin. Pankille velkasuhteessa on kuitenkin taloyhtiö eikä pankki tiedä, kuinka laina jakautuu osakkeenostajien kesken. Pankkien toimet taloyhtiölainassa ovat ensivaiheessa samat kuin yksityisen henkilön velkasuhteessa. Eräpäivää siirretään, annetaan lyhennysvapaita kuukausia, maksetaan vain korot ja lyhennys tasataan loppuerien yhteyteen. Lyhennys voidaan sijoittaa myös takaisinmaksun viimeiseksi eräksi eli kasvattaa laina-aikaa, mutta tämä ei ole kovin yleinen tapa. Yleisemmin puuttuva erä maksetaan hieman myöhemmin viivästyskoroilla takaisin. Pankki haluaa myös tietää uudiskohteiden turvaelementtien käytöstä, mikäli edellytykset niiden käytölle ovat täyttyneet. Viime kädessä pankit kuitenkin toimivat lain tuomien mahdollisuuksien mukaan. Pankit voivat kehottaa taloyhtiön isännöitsijää tai hallitusta antamaan maksukehotuksia osakkeenomistajille tai käynnistämään huoneistojen haltuottoja, mutta yleisesti nämä pakkokeinotoimenpiteet ovat tiedossa ja taloyhtiön edustajat ovat jo ryhtyneet toimiin itse (Mäntynen 17.2.2010).

3.3 Yhteenveto lainaehdoista ja toimenpiteistä maksuvaikeustilanteissa

Pankkien tarjoamia asuntolainavaihtoehtoja on paljon. Asuntolainat ovat nykyisin pitkäaikaisia lainoja ja niiden tarkat ehdot räätälöidään kullekin luotonhakijalle erikseen maksukyvyyn tai toiveiden mukaisesti. Laina-ajoissa, koroissa ja takaisinmaksuaikatauluissa on paljon valinnanvaraa. Pankit harkitsevat tapauskohtaisesti kunkin asiakkaan kohdalla, minkätyyppiset ehdot sopivat juuri heille. Jos lainaa anotaan paljon, selvitetään lainan takaisinmaksukyky tarkemmin ja tänä päivänä sen on oltava sitä suurempi mitä isommaksi anottu lainamäärä nousee. Asiakkaalta edellytettävällä reilulla takaisinmaksukyvyllä pankki varautuu esimerkiksi korkomuutosten tuomaan kuukausittaisen lyhennysmäärän nousuun (Mustonen 18.2.2010). Asuntolainojen määrä on kasvanut runsaasti viimeisten vuosien aikana ja vuonna 2008 Suomessa oli 1.470.000 velallista asuntokuntaa. Lainaa asuntokunnilla oli kaikkiaan 90,5 miljardia ja siitä 64,4 miljardia oli asuntolainaa, eli n. 71 % kaikista lainoista (tilastokeskuksen verkkosivut 26.2.2010). 1980-luvun lopulla asuntolainojen osuus kotitalouksien kaikista veloista oli n. 70 % (HE 183/1992).

Muita kuin asuntolainoja on pankkien toimesta mennyt perintään ja maksuvaikeudet ovat taantuman myötä selvästi lisääntyneet. Uudiskohteista asuntonsa hankkineiden asiakkaiden maksukyvyssä ei ole ilmennyt merkittävää kasvua muutamia yksittäisiä tapauksia lukuun ottamatta. Lainaneuvotteluvaiheesta lähtien on ollut kaikkien osapuolten etu, että asiakkaan maksukyvyssä on selkeä ja laaja kokonaiskuva, ja tieto siitä, mitkä syyt ovat johtaneet maksuvaikeustilanteeseen. Edelleen on tärkeää, että kaikki osapuolet auttavat tilanteen ratkaisussa (Latomäki 22.2.2010). Viimeaikainen ilmiö ovat olleet henkilöt, jotka kiertävät pankista toiseen hakemassa lainaa niputtaakseen useaan eri paikkaan olevat velkansa (mm. pikavipit tai muut lainat) yhdeksi isoksi lainaksi. Näille henkilöille ei pankki lainaa myönnä. Jos asiakkaalla on kertynyt paljon pieniä kulutusluottoja eikä pankki voi lainaa myöntää, häntä neuvotaan ottamaan yhteyttä kunnan tai kaupungin velkaneuvontaan, jonka kautta voi saada neuvoja maksuvaikeustilanteessa (Mustonen 18.2.2010).

Taloyhtiölainoissa pankkien myöntökriteerit ovat tarkat. Suomessa uudistuotannossa jo 1970-luvulta lähtien käytössä ollut RS-järjestelmä (rahalaitosten suosittama turvajärjestelmä) yhdessä asuntokauppalain 2 luvun kanssa edesauttaa pankin päätöksentekoa lainan myöntövaiheessa. Kun rakennusliike tai rakennuttajayhteisö toimii RS-järjestelmän puitteiden mukaisesti, ei ongelmia katsota syntyvän. Pienille yhtiöille ei kuitenkaan suuria lainoja myönnetä.

Ammattitaitoisen isännöitsijän rooli on merkittävä taloyhtiöiden osakkaiden vastikkeiden maksuvaikeustilanteiden seuraamisissa. Tehokas ja aktiivinen isännöitsijä yhdessä kirjanpitäjän kanssa ovat ne, jotka ensimmäisenä huomaavat osakkaan maksuvaikeuden. Jos yksittäisen osakkeenomistajan osalta on jo muut keinot käytetty, jäljelle jää isännöitsijälle normaalit

asunto-osakeyhtiölain mukaiset toimet vastikerästien takaisin saamiseksi (Mäntynen 17.2.2010).

4 Taloyhtiölaina ja isännöitsijän toimenpiteet maksuvaikeustilanteessa asunto-osakeyhtiössä

Suomen ensimmäinen asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1926. Jo 1800-luvun lopusta lähtien oli ollut olemassa asunto-osakeyhtiöitä, jotka toimivat jaetun riskin periaatteella kuten osakeyhtiöt. Tämä tarkoitti sitä, että taloyhtiön rakennus- ja ylläpitokustannukset jaettiin. Toisaalta yhteinen tavoite ja toisaalta jaetut riskit ja kustannukset mahdollistaisivat vaurauden kartuttamisen (Grass, Heino, Kaivanto, Kulomäki 2007, s. 19). Asunto-osakeyhtiön toiminta on siis demokratiaa noudattava yhtiö, jossa asioista päätetään yhdessä ja kustannukset maksetaan yhdessä (Grass, Heino, Kaivanto, Kulomäki 2007, 18). Tämä yhteisöllinen toiminta tuo mukanaan yhteisvastuullisuuden ja esimerkiksi osakkaan maksamia vastikekuluja ei kohdenne ta hänen kulujensa katteeksi, vaan vastikkeella osakas suorittaa oman laskennallisen osuutensa yhtiön kokonaisuudesta (Rikalainen & Uitto 2008, 121). Taloyhtiölaina on aina myönnetty taloyhtiön nimiin, ei koskaan yksittäisten osakkeenomistajien. Tämä tarkoittaa sitä, että taloyhtiölainasta vastaavat kaikki yhdessä, riippumatta siitä, kenellä yksittäisellä osakkaalla on ns. velallisia osakkeita yhtiössä ja kenellä ei. Nykyinen laki on ollut voimassa vuodesta 1992. Kesällä 2010 tulee voimaan uusi Asunto-osakeyhtiölaki, joka on täysin itsenäinen laki suhteessa osakeyhtiölakiin nähden.

4.1 Taloyhtiölaina

Jos asunnonostaja ei halua (tai saa) pankista asunnon hankintaa varten henkilökohtaista pankkilainaa, voi asunnon hankkia myös ilman sitä, jos hankittavaan asuntoon kohdistuu taloyhtiölle myönnettyä lainaa. Taloyhtiö on voinut hankkia lainan esimerkiksi kiinteistön hankkimista ja rakentamista tai perusparantamista varten (asunto-osakeyhtiölaki 1:5). Taloyhtiölaina kohdistuu osuutena osakkaan omistamiin osakkeisiin. Osakkeenomistaja lyhentää velkaosuutta maksamalla rahoitusvastiketta. Maksuperuste lainan takaisinmaksamiseksi lasketaan kullekin osakkeenomistajalle osakkeiden lukumäärän, asunnon neliömetrien tai kutakin osakeryhmää koskevan erillisen indeksiluvun perusteella. Vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä peruste voi olla myös ns. jyvitetty pinta-ala, jossa vastikkeen määräytymisessä on otettu huomioon esimerkiksi huoneiston sijainti rakennuksessa, kuten kerros, pihan puoli tms. (Rikalainen & Uitto 2008, 120).

Tämän lisäksi asuntoon kohdistuu hoitovastike sekä muita maksuvelvoitteita (käyttökorvauksia), esimerkiksi vesimaksu, autopaikan vuokravastike, asumisturvavakuutusmaksu tms., jotka osakas on velvollinen omalta osaltaan maksamaan taloyhtiölle. Muut maksuvelvoitteet kuin

vastikemaksut eivät anna oikeutta ottaa osakkeenomistajan huoneistoa hallintaan (Rikalainen & Uitto 2008, 121).

Uudistuotannon taloyhtiölainat

Tänä päivänä on jo tiedossa, että pääsääntöisesti taloyhtiöiden suuret asuntolainat (max 85 % velattomasta hankintahinnasta) kohdistuvat taloyhtiöissä vain yksittäisiin huoneistoihin. Suuri osa taloyhtiön osakkeenostajista on maksanut suuren yhtiölainaosuutensa valmistumisen yhteydessä pois ja luottanut sen pääsääntöisesti henkilökohtaisella pankkilainalla. Lähes kaikissa Entré-taloyhtiöissä on lainaa jäljellä, mutta keskimäärin vain n. 10 % alkuperäisestä lainamäärästä. Alkuperäisellä lainanlyhennyssuunnitelmalla lyhentyviä lainoja on n. 8 %:ssa huoneistoista (Mannermaa 13.3.2010).

4.2 Isännöitsijän toimet vastikeseurannassa ja osakkaan maksukyvyttömyystilanteessa

Asunto-osakeyhtiöllä voi olla isännöitsijä jos taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättänyt (AOYL 4:52). Isännöitsijän tehtävänä on huolehtia yhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Edelleen hänen tehtävänä on huolehtia siitä, että taloyhtiön kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty (AOYL 4:54). Jos isännöitsijää ei ole valittu, hoitaa toimia yhtiökokouksessa valittu hallitus. Jos toimet ovat koko yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen, ovat epätavallisia tai laajakantoisia ja vaikuttavat olennaisesti esim. asumiskustannuksiin, saa isännöitsijä tai hallitus ryhtyä niihin vain yhtiökokouspäätöksen mukaisesti (AOYL 4:54). Yhtiökokous voi päättää osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston ottamista yhtiön hallintaan enintään kolmen vuoden ajaksi, jos osakkeenomistaja ei maksa erääntyneitä yhtiövastikettaan (AOYL 8:81). Hallintaan otosta on kuitenkin ensin annettava kirjallinen varoitus (AOYL 8:82).

Maksusuoritusten seuranta

Isännöitsijät seuraavat maksusuorituksia säännöllisesti, esim. kahden viikon välein (Lahti 26.2.2010). Maksukehotus lähetetään heti, kun maksut ovat myöhässä yli kuukauden. Maksuviivästyksen takana voi olla inhimillinen unohdus, esimerkiksi automaattinen maksupalvelusopimus on päättynyt eikä sitä ole muistettu jatkaa. Tällöin osakkaalle voidaan myös soittaa ja muistuttaa asiasta. Usein kuitenkin on niin, että maksuviivästykset tapahtuvat samoille osakkaalle ja siksi heille lähetetään kirje automaattisesti.

Pääsääntöisesti muistutuksen saaneet osakkaat maksavat maksunsa heti, mutta osa täyttää veloitteensa oman elämäntilanteensa mukaan esim. maksamalla aina kuun alussa eräänty-

neen maksunsa kuun lopussa palkkapäivästään johtuen, tai tammikuun vastike tulee aina myöhässä, koska silloin erääntyy myös joulukuussa tehtyjen visamaksujen erät. Näissä tilanteissa osakkaan kanssa tehdään myös hyvänä vaihtoehtona hallintaannoton varoitukseksi, rästivastikkeista maksusopimuksia, joissa osakas sitoutuu lyhentämään maksamattomista vastikkeista kertynyttä velkaansa taloyhtiölle kuukausittain erikseen sovitulla summalla. Maksusopimuksessa on aina kuitenkin ehto, että mikäli osakas laiminlyö maksunsa, ryhtyy taloyhtiö heti hallintaanottoon (Lahti 26.2.2010). Saatavien vapaamuotoinen perintä ei ole pakollista ja yhtiö on oikeutettu nostamaan kanteen osakkeenomistajaa vastaan maksurästien perimiseksi suoraankin (Rikalainen & Uitto 2008, 130).

5 Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun pykälien 81 -86 mukaiset toimet osakkaan maksukyvyttömyystilanteessa

Yhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa osakkaan laiminlyöntien johdosta on yksinomaan asunto-osakeyhtiölakiin perustuva oikeussuojakeino (Rikalainen & Uitto 2008, 133). Jos maksuvaikeudet ovat selkeästi vakavammat kuin pelkkä maksuviivästys, eikä muita keinoja enää ole käytettävissä ja vastikerästejä on kertynyt kolmelta kuukaudelta, pitää yhtiön nopeasti reagoida asiaan.

5.1 Kirjallinen varoitus

Osakkaan maksukyvyttömyystilanteessa yhtiön hallitus antaa osakkaalle kirjallisen varoituksen huoneiston hallintaanotosta. Varoitus toimitetaan osakkaalle tiedoksi niin kuin haasteen tiedoksi antamisesta säädetään tai muuten todistettavasti ja asunto-osakeyhtiölain 82 §:n mukaisesti. Apuna varoituksen antamisessa käytetään usein haastemiestä, näin todistettavuus saadaan varmimmin hoidettua (Lahti 26.2.2010). Asunto voi olla myös vuokrattu ja silloin varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai huoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle.

Varoituksessa annetaan osakkaalle päivämäärä, yleensä 14 vuorokautta, johon mennessä suorittamattomat vastikkeet tulee maksaa. Samalla osakasta muistutetaan, että mikäli vastikkeita ei ole maksettu annettuun eräpäivään mennessä, kutsutaan välittömästi taloyhtiön ylimääräinen yhtiökokous koolle ja käsiteltävänä asiana on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 81 § mukainen osakkaan huoneiston hallintaan otto (Lahti 26.2.2010).

5.2 Yhtiökokouksen päätös hallintaanotosta

Kutsu yhtiökokoukseen voidaan toimittaa aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta (AOYL 3:33), ellei asia ole niin vakava, ettei yhtiön päätöstä voitaisi odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa (AOYL 4:54). Yhtiökokouksen päätökseen tarvitaan enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai äänten mennessä tasan, valitun puheenjohtajan ääni ratkaisee. Päätöksessä on mainittava hallintaan ottamisen peruste, kesto-aika ja kohteena olevat tilat (AOYL 8:81). Päätös on annettava osakkaalle (tarvittaessa myös vuokralaiselle tai huoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle) tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksestä ja pääsääntöisesti käytetään haastemiehen apua (Lahti 26.2.2010).

Yhtiökokouksen päätöksestä voi osakas nostaa käräjäoikeudessa moitekanteen pätemättömäksi julistamisesta 30 päivän kuluessa hallintaanotto päätöksestä, kun tiedoksianto on hoidettu lain mukaisella tavalla. Jos yhtiökokouksen päätöstä ei moitita eikä julisteta pätemättömäksi, voi yhtiö saada virka-apua tilojen hallintaan ottamiseen, ja se saadaan panna käytäntöön kuten vuokralaiseen kohdistunut häätötuomio (AOYL 8:84). Henkilön häätäminen asunnosta vaatii aina tuomioistuimen päätöksen. Asia pannaan vireille jättämällä käräjäoikeuteen ns. suppea haastehakemus (OK 5:3), tällöin ei tarvitse ilmoittaa kanteen tueksi esitettyjä todisteita eikä sitä, mitä niillä aiotaan näyttää toteen (OK 5:2). Toisaalta häätötuomiota ei ole välttämätöntä hakea, jos osakas lähtee asunnostaan vapaaehtoisesti. Huoneiston hallintaanotto voi kestää nopeimmillaan 4-5 kuukautta, mutta häätötuomioineen jopa vuoden (Lahti 26.2.2010).

Mikäli osakas on hakeutunut yksityisenä henkilönä velkajärjestelyyn, ei häätämistä saa panna täytäntöön asunnosta, joka on velallisen asuntona ja häädön perusteena on ollut vastikkeen tai vuokran suorittamatta jättäminen (Laki yksityisen henkilön velkajärjestelystä 4:18). Tässä tilanteessa asunto-osakeyhtiö saa saatavansa aikanaan joko velalliselle vahvistetun maksuohjelman kautta tai tuomioistuimen velkajärjestelyasiassa tekemän hylkäävän päätöksen jälkeen normaalin hallintaanottomenetelmän kautta.

5.3 Hovioikeuden ratkaisu 10.9.2009/2312 hallintaanotosta

Ohessa Helsingin Hovioikeuden ratkaisu ja perustelut hallintaanotosta makamattomien vastikkeiden osalta.

Helsingin Hovioikeuden 10.9.2009/2312 tapauksessa Asunto-osakeyhtiö P oli tehnyt päätöksen huoneiston hallintaanotosta maksamattomien vastikkeiden vuoksi. A:n maksamattomat vastikkeet ovat olleet suuruudeltaan 571,05 €. A vetosi siihen, että hänen maksamattomilla vastikkeillaan oli taloyhtiölle vähäinen merkitys ja sen lisäksi hän oli maksukyvytön ja sairas ja vetosi siten kohtuusnäkökohtaan.

HelHo piti käräjäoikeuden päätöksen voimassa, koska maksamattomat vastikkeet vastasivat 4, 5 kuukauden vastikemäärää ja maksukyvyttömyydellä ei ole merkitystä hallintaanotossa. Edelleen perusteluissa HelHo totesi, ettei sairaus, joka tässä tapauksessa oli kestänyt jo vuosia, ollut merkityksellinen seikka, koska A olisi voinut varautua hoitamaan sairaudestaan mahdollisesti johtuvia maksuvaikeuksia. Vielä HelHo totesi, että osakkeenomistajien keskinäinen yhdenvertaisuus vaatii, ettei yksittäisen huoneiston osakkeenomistaja voi vyöryttää huoneiston osalle kuuluvia yhtiön menoja toisten osakkeenomistajien vastattavaksi. Erityisesti näin oli tässä tapauksessa, jossa A oli jo ollut uhattuna hallintaanotolla aiemmin ja vastikkeiden maksut olivat useasti olleet myöhässä.

5.4 Huoneiston vuokraaminen tai myynti

Kun huoneiston hallintaanotto on tapahtunut, tulee yhtiön hallituksen viipymättä vuokrata huoneisto käyvällä vuokralla hallinnassa olon ajaksi. Jos huoneistossa on jo vuokralainen tai käyttöoikeuden saanut eikä hallintaanotto johdu hänen menettelystä, on yhtiön ensin tarjottava vuokrasopimusta tälle (AOYL 8:85). Huoneiston vuokranmäärää määriteltäessä on otettava huomioon muunmuassa paikkakunnalla vastaavista huoneistoista perittävät vuokrat ja se, vaikuttaako vuokra-ajan määräaikaisuus vuokran määrään. Jos huoneisto ei ole vuokrattavassa kunnossa, on ensin tehtävä tarpeelliset korjaukset osakkaan lukuun vastuiden mukaisesti (Rikalainen & Uitto 2008, 156). Käytännössä taloyhtiö kerää vuokran, ottaa siitä jo erääntyneet vastikkeet ensin sekä toimenpiteistä aiheutuneet kulut ja tilittää mahdollisesti ylijäävän osan osakkaalle (Lahti 26.2.2010).

Jos huoneisto siirtyy uudelle osakkeenomistajalle sen jälkeen, kun päätös hallintaanotosta on tehty, uusi omistaja saa huoneiston hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, jotka edellisen osakkaan maksukyvyttömyydestä on jäänyt yhtiölle suorittamatta, kuten hallintaanottamisen kustannukset, korjauskustannukset ja maksamattomat yhtiönvastikkeet (Rikalainen & Uitto 2008, 158). Jos huoneisto on annettu vuokralle, vuokraoikeus sitoo uutta omistajaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan (AOYL 8:86). On yleistä, että ennen hallintaan ottoa, osakas myy asuntonsa. Hallintaanotto perutaan, kun uusi osakkeenomistaja on maksanut yhtiön saatavat. Varoituksia 50 taloyhtiötä hoitavassa isännöintiyrityksessä tulee vuositasolla 5-6 huoneistoa kohti ja yhtiökokouksen käsittelyyn etenee 1-2 tapaus. Taantuma ei ole lisännyt isoja taloyhtiölainoja koskevia varoituksia tai haltuunottojen määrää. Toistaiseksi lainojen alhainen korkokanta ja muut turvajärjestelyt tai pankin toimet ovat helpottaneet tilannetta (Lahti 26.2.2010, Mannermaa 13.3.2010).

6 Velkaneuvonta ja yksityisen henkilön velkajärjestely maksuvaikeustilanteessa

Yksityinen henkilö on voinut hakea maksutonta talous- ja velkaneuvontapalvelua oman kuntansa talousneuvojalta jo vuosikymmenen ajan. Laki talous- ja velkaneuvonnasta astui voimaan 4.8.2000. Lain 1 §:n mukaisesti apua saa talouden ja velkojen hoidossa, suunnittelussa, velkojen sovintoneuvotteluissa sekä velkajärjestelyyn liittyvissä asioissa, erityisesti velkajärjestelyhakemuksen laatimisessa. Velkajärjestelyhakemuksia tehtiin vuosina 2003- 2008 keskimäärin 3.850 kpl, joista n. 5,5 % (211) sai hylkäävän päätöksen. Käsittelyaika hakemuksilla oli 5,5 kuukautta ja 75 % päätöksistä sisälsi 5 vuoden mittaisen maksuohjelman. (tilastokeskuksen verkkosivut 26.2.2010). Velkajärjestelyyn hakeutuu liian suurten asuntolainojen takia Keski-Uudenmaan alueella tällä hetkellä arviolta 10- 15 % kaikista hakijoista. Hakijoiden määrä on selvästi kasvanut ja asiakkaina on enenevässä määrin myös isoja asuntolainoja omaavia velallisia (Leisten 25.2.2010).

6.1 Velkaneuvonta

Velkaneuvojan ensisijainen tehtävä on kartoittaa velallisen tilanne ja hakea tilanteeseen ratkaisu. Kun asiakas saapuu velkaneuvojan luo, käydään läpi hänen velkaantumishistoria eli velkaantumiseen vaikuttaneet taustatekijät läpi kokonaisvaltaisesti. Asiakkaan velallisuuden aste määrittelee sen, riittääkö hänelle hänen talouteen ja velkoihin annettu neuvonta, esimerkiksi tulojen ja menojen tarkka läpikäynti ja selvitys, miten menoja saadaan vähennettyä ja siten järjeistettyä taloudenhoito. Jos velkojen määrä on suuri, selvitetään keinot, joilla velat voitaisiin järjestellä vapaaehtoisesti.

Takuus- Säätiö on jo 1990 perustettu valtakunnallinen sosiaalialan järjestö, jonka tehtävänä on auttaa yksityisiä henkilöitä selviytymään heitä ennalta arvaamattomasta syystä kohdanneesta taloudellisesta ahdingosta. Takuus-Säätiö myöntää velalliselle takauksen uuteen järjestelylanaan, jolla maksetaan pois velallisen kaikki lainat lukuun ottamatta esim. asuntolainaa (poismaksettavilla lainoilla ei saa olla reaalivakuutta tai toisen henkilön takausta). Takauksen myöntämisen edellytys on, että hakija on pääsääntöisesti yksityinen henkilö ja hänellä on uuteen järjestelylanaan nähden takaisinmaksukykyä. Tämä ns. maksuvara saadaan vähentämällä velallisen talouden nettotuloista asumiseen liittyvät menot sekä muut tietyt välittömät menot. Maksuvaran täytyy riittää myös muiden sellaisten velkojen hoitoon, jotka ovat jääneet järjestelylainan ulkopuolelle, kuten mahdollisen asuntolainan kuukausieriin. Tällaisesta takauksesta voisi avun saada juuri sellainen asiakas (em. ehdot täyttäessään), jolle on kertynyt paljon pieniä kulutusluottoja ja jolle pankki ei ole voinut myöntää lainaa. Takauksen avulla on aiemmin otetut luotot voitu yhdistää yhdeksi lainaksi ja näin kuukausittaiset lainanhoitokulut on saatu oleellisesti pienemmiksi. Myös korokulut on saatu kohtuullistettua korttiluottojen korkoihin verrattuna.

Ellei vapaaehtoisia keinoja löydy, tulee velkajärjestelyyn hakeutuminen vaihtoehdoksi. Ennen sitä on velallisen käytävä sovintoneuvottelut velkojensa kanssa. Tässä velkaneuvoja on mukana. Sovintoon neuvottelut päättyvät harvoin, jos velallisella on jo niin paljon velkataakkaa (yleensä kulutusluottoja), etteivät velkojat lähde vapaaehtoisesti velkojensa pääomia leikkaamaan. Jos velallisella on kohtuullinen asuntolaina ja vain vähän muita lainoja (kulutusluottoja) ja maksukykyäkin vielä löytyy, voi velkoja antaa velalliselle anteeksi saataviaan ja neuvotteluissa päästään sovintoratkaisuun (Leisten 25.2.2010). Sovintoneuvottelujen ratkaisutokset kirjataan velkajärjestelyhakemukseen (tarvittaessa erillisellä liitteellä).

6.2 Yksityisen henkilön velkajärjestely

Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä tuli voimaan edellisen laman ollessa syvimmillään 1993. Lain valmisteluvaiheessa hallituksen esityksen 183/1992 vp mukaisesti Suomessa ei silloin ollut voimassa lainsäädäntöä, jolla tulisi mahdolliseksi korjata vaikeuksiin joutuneen yksityishenkilön taloudellinen tilanne ja joka syrjäyttäisi lainsäädännön mahdollistaman pakko-täytäntöönpanon, konkurssin ja ulosoton. Suomessa velanotto oli kasvanut 1980-luvun lopusta lähtien nopeasti. Erityisesti asuntolainojen määrä kasvoi ja oli tuolloin 70 % kaikista veloista. Asuntolainat olivat oleellinen osa kotitalouksien silloista velkaantumista. Tämä johti siihen, että yksityiset taloudet joutuivat käyttämään tuloista yhä suuremman osuuden velkojensa hoitoon. Silloin velkaongelmien yleisin syy oli kotitaloutta kohdannut ennalta-arvaamaton muutos (mm. työttömyys, korkotason nousu). Työttömiä vuonna 1992 oli työministeriön mukaan 389 400 henkeä ja osuus työvoimasta 15,1 %, myönnettyjen luottojen nimelliskorot olivat keskimäärin 15 %. Jos oma asunto oli velkojen vakuutena, saattoi maksukyvyttömyyden seurauksena menettää asuntonsa ja pahimmillaan joutua maksamaan asuntovelkaa vielä sen jälkeenkin, jos asunnon arvo ei riittänyt koko velan maksamiseen. Tuolloin haluttiin saada voimaan lainsäädäntö, jolla maksuvaikeuksiin joutuneelle saatettiin antaa suojaa asumiselle. Asunnon katsottiin olevan oleellinen osa ihmisten perusturvaa ja sen säilyminen lisäisi maksuvaikeuksissa olevalle motivaatiota maksaa pitkäaikaista maksuohjelmaa oman talouden korjaamiseksi (HE 183/1992 I/II vp). Laki tuli voimaan 25.1.1993.

6.2.1 Velkajärjestelyn käsittelyn eteneminen käräjäoikeudessa

Velkajärjestelyyn pääsystä tekee ratkaisun hakemuksen perusteella paikallinen käräjäoikeus. Hakemus on oikeusministeriön vahvistaman kaavan mukainen lomake (Oikeuslaitoksen verkkosivut 25.2.2010). Velkajärjestelyhakemuksen täyttää hakija eli velallinen, yhdessä avustajan, esimerkiksi velkaneuvojan kanssa. Sen voi jättää käräjäoikeudelle velallinen yksin tai se voidaan jättää yhdessä puolison, yhteisvastuullisen kanssavelallisen, takaajan tai päävelallisen kanssa. Hakemuksessa annetaan tiedot hakijan perhesuhteista, asunnosta, nykyisistä ansio- ja

muista tuloista, varallisuudesta (nykyisestä ja aikaisemmin omistamasta), koulutuksesta ja työkokemuksesta. Hakemukseen voidaan lisäksi liittää velallisen ehdotus maksuohjelmaksi ja ehdotus selvittäjäksi (Rikalainen & Uitto 2008, 280). Tärkeimpiä kohtia hakemuksessa on hakijan maksuvaran laskeminen sekä velkajärjestelyyn pääsemisen edellytykset.

Asia tulee vireille, kun hakemus on jätetty käräjäoikeuden kansliaan. Tällöin se kirjataan oikeusministeriön ylläpitämään velkajärjestelyrekisteriin sekä Suomen Asiakastieto Oy:n ylläpitämään luottotietorekisteriin. Käräjäoikeus, ennen velkajärjestelyn aloittamispäätöstä, antaa yleensä mahdollisuuden suurimmille velkojille esittää velkajärjestelyn edellytyksistä ja esteistä kirjallisen lausuman. Epäselvissä tapauksissa kuulemismahdollisuus voidaan antaa myös suullisessa istunnossa (Rikalainen & Uitto 2008, 280).

Itse menettely käräjäoikeudessa on kaksivaiheinen. Kuultuaan velkojia ja tutkittuaan velkajärjestelyn yleiset edellytykset ja esteet, käräjäoikeus joko tekee hylkäävän päätöksen (käsittely päättyy) tai hyväksyvän päätöksen (käsittely jatkuu). Aloittamispäätöksen vaikutus velalliselle merkitsee sitä, ettei hän enää saa maksaa niitä velkoja, jotka ovat syntyneet ennen päätöstä (ei koske viimeisen vuoden ajalta syntyneitä elatusapuvelkoja ja asuntolainan korkoja) eikä asettaa niistä vakuutta (velkajärjestelylaki 4:12). Toisaalta velalliseen ei saa kohdistaa toimenpiteitä maksukiellon piiriin kuuluvan velan perimiseksi tai sen suorittamiseksi (velkajärjestelylaki 4:13), kuten esimerkiksi ei saa toteuttaa huoneiston hallintaanottoa. Tuomioistuin voi tehdä tähän poikkeuksen, esim. jos omaisuus ei kuulu perusturvan piiriin (velkajärjestelylaki 4:15). Maksukiellosta säästävät varat velallisen on säilytettävä ja niiden käytöstä annetaan määräys erillisessä maksuohjelmassa. Käräjäoikeus voi määrätä selvittäjän, jonka tehtävänä on velallisen taloudellisen aseman, omaisuuden rahaksimuuton tai muuten velkajärjestelyn toteuttamisen selvittäminen.

Maksuohjelmaehdotuksen tekee joko velallinen itse tai hänelle määrätty selvittäjä. Käräjäoikeus tutkii maksuohjelmaehdotuksen ja joko hyväksyy sen tai palauttaa sen takaisin uudelleen valmisteltavaksi. Maksuohjelma vahvistetaan kullekin velalliselle erikseen, elleivät velalliset ole hakeneet velkajärjestelyä yhdessä ja ole siten yhteisvastuullisessa velkasuhteessa vakuusvelasta. Vuonna 2005 vain joka kahdeksas velkajärjestely perustui yhteishakemukseen (Muttilainen 2007, 6). Tässä vaiheessa velkajärjestely voidaan myös hylätä, jos on ilmennyt sellaisia seikkoja, jotka ovat estävät velkajärjestelyn myöntämisen. Maksuohjelman vahvistamis- tai hylkäämispäätöksestä voi valittaa ylempiin tuomioistuimiin (Kuluttajaviraston verkkosivut 25.2.2010).

6.2.2 KKO:n ratkaisu 2005:51 maksuohjelmasta

Ohessa Korkeimman oikeuden ratkaisu ja perustelut velallisille tehdyistä erillisistä maksuohjelmista.

KKO:n päätöksen mukaan puolisoille oli alun alkaen Eija R:lle ja Kari K:lle tehty erilliset maksuohjelmat, jonka mukaan asuntoa ei ollut muutettava rahaksi. Pankki vaati käräjäoikeudessa Kari K:n maksuohjelman raukeamista, koska sitä ei oltu noudatettu ja samalla Eija R:n maksuohjelman muuttamista siten, että hänen omistusosuus asunnosta oli muutettava rahaksi. Käräjäoikeus oli katsonut, että olosuhteissa oli tapahtunut olennainen muutos ja siksi asunto oli realisoitava ja määräsi sen pankin toimeksi. HO kumosi käräjäoikeuden päätöksen. KKO kumosi HO:n päätöksen, koska katsoi, että Eija R ja Kari K olivat yhteisvastuussa asuntolainastaan ja koko kiinteistö oli ollut lainan vakuutena. Kun Kari K:n maksuohjelma raukesi, oli se olennainen muutos myös Eija R:lle ja asia jätettiin käräjäoikeuden päätöksen lopputuloksen varaan.

6.2.3 Velkajärjestelyn yleiset edellytykset

Velkajärjestelyyn päästäkseen on velallisen velkajärjestelylain yleisten edellytysten (velkajärjestelylaki 3:9) mukaan oltava maksukyvytön eli kykenemätön muuten kuin tilapäisesti maksamaan velkojaan niiden erääntyessä. Maksukyvyttömyyden on täytynyt johtua sairaudesta, työkyvyttömyydestä, työttömyydestä tai muusta olosuhteiden muutoksen vuoksi pääasiassa ilman velallisen omaa syytä. Näillä seikoilla tarkoitetaan ns. sosiaalista suoritusestettä (Rikalainen & Uitto 2008, 282). Tämä tarkoittaa sitä, että maksukyvyttömyyden on täytynyt johtua jostakin yllättävästä seikasta tai tapahtumasta eikä siihen ole voinut itse vaikuttaa. Tällä tarkoitetaan myös sitä, ettei velallinen itse ole ollut aiheuttamassa suoritusestettä.

Sairaus voidaan katsoa sosiaalisesti suoritusesteeksi, kun se on estänyt velallisen työnsaannin ja se on koskettanut myös velallisen perheenjäseniä, jolloin perheen varat on käytetty sairaana olevan henkilön hoitamiseen. Merkittäviä muutoksia työolosuhteissa voivat olla esimerkiksi yrityksen tuotannon lopettaminen Suomessa ja sen siirtäminen Kiinaan. Myös asuntotilanteessa tai perheolosuhteissa on voinut tulla muutoksia (vuokra-asunnon irtisanominen tai avioero). Muita tilanteita voivat olla esimerkiksi yleinen korkotason tai verotuksen muuttuminen.

Velkajärjestelyn yleisiä edellytyksiä ovat myös muut painavat perusteet (yleisin maksukyvyttömyyden peruste), ottaen huomioon velallisen velkojen ja niiden velvoitteiden määrä suhteessa velallisen maksukykyyn. Tällöin epäsuhta on sellainen, ettei velallinen kykenisi useankaan vuoden kuluessa lyhentämään velkataakkaansa kuin osaksi. Peruste on vaihtoehtoinen sosiaalisen suoritusesteen kanssa. Toisaalta, vaikka velkajärjestelyn edellytykset täytyisivät-

kin, voidaan velkajärjestely evätä väliaikaisesta syystä, kuten opiskelun tai tilapäiseksi arvoidun työttömyysjakson vuoksi. Tällöin velkajärjestelymahdollisuutta ei menetetä lopullisesti vaan velkajärjestelyä voi hakea uudelleen myöhemmin, kun on työllistynyt tai työttömyys näyttää jäävän pysyväksi (Rikalainen & Uitto 2008, 284). Maksukyvyttömyyden tilapäisyyttä harkittaessa vaikuttavia tekijöitä ovat mm. velallisen ikä, koulutus, työhistoria, sairaudet jne. Mitä nuoremasta henkilöstä on kyse, sitä tiukemmin pääsyä velkajärjestelyyn harkitaan. Toisaalta esimerkiksi iäkäs, kouluttamaton hakija, jolla ei ole todellista työllistymistä odotettavissa, voi päästä velkajärjestelyyn nopeammin, kuten myös työtön nuori, jolla on psyykkisiä sairauksia (Leisten 25.2.2010).

6.2.4 Velkajärjestelyn esteet ja erityiset vastasyyt

Velkajärjestelyyn ei voi päästä (velkajärjestelylaki 3:10), mikäli hakijalla on rikollista taustaa (huomioon ottaen kuitenkin mm. rikoksen laatu ja muut seikat) tai hän on rikoksesta epäiltyinä esitutkinnassa tai syytteessä rikoksesta. Muita esteperusteita ovat keinotteluluonteinen elinkeinotoiminta tai velkojien etua loukkaava menettely siinä, harhaan johtavien tietojen antaminen ja pakoilu ulosottomenettelyssä, väärin tietojen antaminen luoton myöntötilanteessa, kevytmielinen velkaantuminen ja harkitusti velkajärjestelyä silmällä pitäen, itse velkajärjestelyn vaikeuttaminen, maksuohjelman noudattamisen epävarmuus tai se, että velalliselle on aiemmin myönnetty velkajärjestely (Rikalainen & Uitto 2008, 286). Velkajärjestely voidaan kuitenkin toisinaan myöntää painavista esteistä huolimatta ottaen huomioon muunmuassa velkaantumisesta kulunut aika, velallisen toimet ja muut olosuhteet.

Kokonaisharkinta ratkaisee myös tilanteessa, jossa arvioidaan kevytmielistä velkaantumista. Esimerkiksi jos velallinen on velkaantumisen loppuvaiheessa maksanut velkaa velalla (pahimmassa tapauksessa asuntolainan lyhennystä tai vastiketta). Näissä tilanteissa merkitystä on sillä, kuinka suuri uusi velkaantuminen on ollut ja onko se ollut perusteltua. Hakija voi päästä velkajärjestelyyn, koska asuntovelan maksaminen uudella velalla on ollut perustellumpaa kuin kulutukseen käytetty uusi velkaantuminen. Mahdollisuus päästä velkajärjestelyyn voi viedä useamman vuoden ja yleisesti noin 2 vuotta (Leisten 25.2.2010).

Velkajärjestelyhakemuksessa on annettava selvitys velkaantumisesta. Hakijan velkaantumiseen johtaneet syyt ja velkaantumishistoria on aina velallisen oma näkemys asiasta. Samoin ajatukset siitä, kuinka velallinen oli ajatellut lainansa maksaa ja mikä oli alkuperäisen lainan takaisinmaksamisen ajankohta. Miten olosuhteet olivat sitten muuttuneet ja miten velkaantuminen oli muuttunut hallitsemattomaksi yms. taustatekijät, selostetaan hakemuksessa tarkasti. Mitään pituusrajaa tässä kohdassa selvitykselle ei ole. Joillakin hakijoilla se voi olla vain muutama lause, toisille useita sivuja pitkä selvitys (Leisten 25.2.2010).

6.2.5 Velallisen maksukyvyyn arviointi ja maksuvaran laskeminen

Velallisen maksukykyä arvioidaan (velkajärjestelylaki 2:4). Arvioinnissa on otettava huomioon velallisen jäljelle jäävät varat rahaksi muuttamisen jälkeen, hänen tulonsa, ikä, työkyky ja muut olosuhteet, välttämättömät elinkustannukset, elatusvelvollisuus sekä muut hänen taloudelliseen asemaan vaikuttavat tekijät. Velkajärjestelylain 5 luvun 23 §:n mukaisesti on velkajärjestelyssä velalliselle vahvistettava hänen maksukykyään vastaava maksuohjelma. Lain 2 luvun 5 §:n mukaan on velallisen käytettävä velkojensa suorituksiksi kaikki ne tulot, joita ei tarvita välttämättömiin elinkustannuksiin ja elatusvelvollisuudesta aiheutuviin menoihin. Välttämättömiä elinkustannuksia ovat ravintomenot, vaatteet, tavanomaiset terveydenhoitomenot, henkilökohtainen ja kodin puhtaus, paikallisliikenteen käytöstä aiheutuneet kulut, sanomalehden tilauskulut, televisiolupa, puhelin ja harrastus ja virkistystoiminnasta aiheutuvat menot sekä muut menot. Edellä mainittujen menojen vähentämisen jälkeen jäävää osaa sanotaan maksuvaraksi. (Rikalainen & Uitto 2008, 297).

Velallisen perusturvaan kuuluvaan varallisuuteen luetaan perusturvasoinen omistusasunto, perheen kohtuullinen asuinirtaimisto, kohtuullisen tarpeen mukaiset henkilökohtaiset tavarat sekä työvälineet. Muu varallisuus on käytettävä velkojen suorituksiksi. Samoin on luovuttava sellaisesta omaisuudesta, jonka hän on hankkinut osamaksu- tai vuokrausluottosopimuksen nojalla. Jos velallisella on velkajärjestelylain 5 luvun 29 §:n mukaan sellaista velkaa (pääsääntöisesti asuntolainaa), josta hänen perusturvaansa kuuluva omaisuus on vakuutena, tulee hänen maksuvarastaan ensin osoittaa tarpeellinen osuus tällaista velkaa varten. Tämä tarpeellinen osuus on vakuusvelkaosuus. Vakuusvelaksi hyväksytään määrä, joka on vähintään asunnon nykyinen arvo ja joka tulee kohtuullisessa ajassa maksetuksi (ei pidempi kuin alkuperäinen luottoaika). Jos velallinen ei kykene suoriutumaan vakuusvelkaosuudesta tai jos havaitaan, ettei velallinen, jolla on omistusasunto, kykenisi enintään 10 vuotta kestävä maksuohjelman avulla omistusasuntonsa säilyttämään suorittamaan tavallisten velkojen niin sanottua vähimmäiskertymää, on omaisuus muutettava rahaksi.

Vähimmäiskertymää laskettaessa määritetään ensin asumissuojajoisuus joka saadaan, kun omistusasunnon todennäköisestä myyntihinnasta vähennetään rahaksi muuttamiskustannukset, niiden velkojen määrä, joista asunto on vakuutena sekä sellainen pääomamäärä, jonka turvin velallisen ja hänen perheensä asuminen edullisimman saatavilla olevan vaihtoehdon mukaan tulisi turvatuksi (velkajärjestelylaki 5:32). Vaikka laissa lukee, että tässä vähennetään asumissuojajoisuus, on lain perusteluissa tarkoitettu asumissuojajoisuuden tuottoa. Vähimmäiskertymään luetaan lisäksi se kertymä, jonka enintään 5 vuotta kestävä maksuohjelma tuottaisi niin sanotuille tavallisten velkojen velkojille, jos velallisen asumiskustannukset arvioidaan mukaan (edellyttää edullisimman saatavilla olevan vaihtoehdon mukaista asumisjärjestelyä). Toisaalta (velkajärjestelylaki 5:33) omistusasunto ei kuitenkaan ole muutettava rahaksi.

si, jos se lisäisi tavallisille veloille tulevaa kertymää tai jako-osuutta vain vähän taikka jos kohtuullista muuta asuntoa ei ole saatavissa.

Tällä hetkellä velkaneuvonnassa tyypillinen asuntovelkatapaus voi olla myös seuraavanlainen: Nuoripari (2 hlöä perheessä) on ostanut ison omakotitalon kokonaan velaksi n. 300 000 €. Lisäksi pari on velkaantunut kulutusluotoilla, auton ostamalla yms. 100 000 €. Velkajärjestelyssä voi säilyttää kohtuullisen perusturvan ja ensimmäinen este onkin liian kallis asunto, joka on myös liian suuri, eli kohtuullinen perusturvamääritelmä ei täyty. Toinen este on liian suuri vakuusvelan määrä 300 000 €, jota velalliset eivät kykene maksuohjelmalla maksamaan (matalan koron hyöty ja muut keinot on jo käytetty). Kolmas este on uudet kulutusluotot 100 000 € (otettu siis kulutukseen, ei pelkästään muiden velkojen maksuun) ja siksi kevytmielisen velkaantumisen esteperuste täyttyy (Leisten 25.2.2010).

Ohessa esitetään kaksi laskelmaa sen havainnollistamiseksi, miten velallisen maksukykyä ja maksuvaraa laskettaessa laskelmissa asunnon säilymiseen omana vaikuttaa se, onko asunto lainoitettu henkilökohtaisella pankkilainalla tai vastaavasti onko asuntoon kohdistunut iso taloyhtiölaina.

6.2.6 Esimerkki 1 (asuntoon kohdistuu vakuusvelkaa)

Asunnon säilytysmahdollisuus velkajärjestelyssä, kun asunto on rahoitettu perinteisellä pankkilainalla.

4 hengen perhe (äiti, isä ja 2 alle 17-vuotiasta lasta) asuu 3 vuotta sitten valmistuneessa 4h+k+s paritalossa Keski-Uudellamaalla, pinta-ala 100 m². Velaton kokonaishinta hankintahetkellä on ollut 300 000 €, josta lainaosuus ollut 255 000 € (85 %) ja asunto on ostettu vanhempien 50/50 omistusuhteella.

Perheen vanha asunto omistettiin 80/20 suhteessa isän omistusosuuden ollessa suurempi. Asunnon myynnistä saatiin nettona 175 000 € (140 000 €/35 000 €). Lisäksi perheellä oli omia säästöjä yhteensä 45 000 € (10 000 €/35 000 €) nyt äidin omistusosuuden ollessa suurempi. Uuden kodin velkaosuus maksettiin sisäänmuuttopäivänä pois pankista otetulla 20 vuoden tasalyhyenteisellä annuiteettilainalla. Lainaa tarvittiin 80 000 € ja se otettiin yksin äidin nimiin. Laina ei ole lyhentynyt vielä lainkaan. Perheen asumiskustannukset tällä hetkellä:

- Hoitovastike	290 €/kk (2,90 €/m ² /kk)
- Vesimaksut	56 €/kk (á 14 €/hlö)
- Yhteensä	346 €/kk sekä
- + lainakulut	464 €/kk
Yhteensä	810 €/kk

Perheellä on autolainaa 15 000 € ja 2 vuotta sitten otettu kulutusluotto huonekaluhankintoihin, jota on vielä jäljellä 4 000 €. Nyt perhe on joutunut ottamaan lyhytaikaista vippilainaa selvittääkseen maksuistaan ja sitä on kertynyt viimeisen 8 kuukauden ajalta yhteensä 8 000 €. Tavallisia velkoja on tällä hetkellä 27 000 € ja ne ovat kaikki äidin nimissä.

Yhteiset nettotulot ovat olleet 4 600 €/kk. Perheen isä joutui työttömäksi lähes heti muuton jälkeen. Lainan takaisinmaksuturvaa heillä ei ole ollut. Ansiosidonnaiset työttömyyskorvaukset on käytetty (500 päivää) ja hän on jäänyt peruspäivärahan varaan n. vuosi sitten. Peruspäiväraha on 655, 20 € (perusosa 25,63 € +7,13 € korotus 2 lapsesta* 20 pv), josta tehdään 20 %:n ennakonpidätys (Kelan verkkosivut 27.2.2010), eli isän nettotulot ovat 524,16 €. Perheen äitikin sairastui pian muuton jälkeen ja siksi asuntolainaan jo aiemmin sovitun 2 lyhennysvaapa vuoteen haettiin vielä 1 vuosi lisää. Perheen tulotaso siis romahti ja äiti joutui ottamaan yllä mainittuja lyhytaikaisia vippejä muihin maksuihin. Nyt hän on parantunut ja aloittanut työt. Tällä hetkellä äidin nettotulot ovat 2 300 € ja perheellä kokonaisuudessaan 2 800 €/kk. Perheen äiti on päättänyt lähestyä kunnan velkaneuvojaa ajatuksena velkajärjestelyn hakeutuminen, koska hän mielestään täyttää velkajärjestelyyn pääsemisen edellytykset.

Velkaneuvojan avustamana on sovintoneuvottelu käyty luottolaitoksen kanssa. Luottolaitos haluaa asunnon myyntiin eikä ole valmis tulemaan enempää perhettä vastaan. He pelkäävät, ettei äiti pääse velkajärjestelyyn ja perheelle seuraa tästä turhia lisäkuluja ja pankille luotto-tappioita ellei asuntoa realisoitaisi.

Velkajärjestelyssä velallisen maksukyvyyn arviointi ja maksuvaran laskeminen tapahtuu siten, että puolisoiden menot on jaettu tulojen mukaisessa suhteessa. Tässä laskelmassa huomioidaan siis vain äidin osuus, koska hän on hakeutunut velkajärjestelyyn (suhdeosuus on 80 %).

Perheen taloudellinen tilanne yhteenvetona tällä hetkellä:

Asuntolaina	80 000 €
Tavallisia velkoja	27 000 €
Nettotulot	2 800 €/kk
Asumiskustannukset	346 €/kk

a) vähimmäiskertymä tavallisille veloille (velkajärjestelylain 32 §)

Maksuvaran laskeminen

- Nettotulot	2 300 €/kk	
- Elinkustannukset	1 010 €/kk (Kankaansyrjä 9.4.2010)	
- Vuokramenot	680 €/kk (perhe asuu vuokralla)	
Yhteensä	610€/kk * 12 kk * 5 v.	
5 vuoden maksuohjelman tuotto tavallisille velkojille		36 600 €

Asumissuojaosuuden laskennallinen tuotto

- Asunnon arvo	150 000 €	
- Myyntikulut	6 900 € (4,6 %, keskiarvo välitysp., oikotien verkkos. 7.3.2010)	
- Vakuusvelka	80 000 €	
Yhteensä	63 100 €	
Tuotto 3 % mukaan on n.	1 893 €/v. eli 5 vuoden ajalta yhteensä	9 465 €

Vähimmäiskertymä on 36 600 €+9 465 € yhteensä 46 065 €

b) Todellinen kertymä tavallisille veloille, jos asunto säilytetään

Maksuvaran laskeminen

- Nettotulot	2 300 €/kk	
- Elinkustannukset	1 010 €/kk	
- Asumiskustannukset	744 €/kk (hoitovastike ja vesimaksu ja lainanlyh.)	
Yhteensä	546 €/kk* 12 kk * 5 v.	
5 vuoden aikana tavallisille velkojille tuleva vähimmäiskertymä		32 760 €

c) Eräitä käsitteitä ja vertailun lopputulos

Todellinen kertymä on osuus, jolla omistusasunnon säilyttäen ja niiden kulut ensin maksaen, velallinen kykenisi maksamaan tavallisia velkojaan.

Tavallisten velkojen vähimmäiskertymän laskentakaava on velkajärjestelylain 32 §:n mukaan 5 vuoden maksuohjelmantuotto + asumissuojaosuudentuotto.

Asumissuojaosuuden tuoton lähtökohtana on pidetty laskentahetken mukaisia talletustilien tuottoja (Koulu, Havansi, Lindfors, Niemi-Kiesiläinen, 767). Tällä hetkellä korot ovat alhaalla (12 kk Euribor 1,214 % 19.3.2010). Tässä laskelmassa tuottoprosentissa on otettu huomioon 5 vuoden tähtäimellä tapahtuva korkojen todennäköinen nousu.

Vähimmäiskertymä on laskettu sen mukaan, että velallisen asunnon arvo ylittää vakuusvelkojen määrän (Koulu, Havansi, Lindfors, Niemi-Kiesiläinen, 766).

Maksuvara laskettaessa asumiskustannukset eivät saa selvästi ylittää paikkakunnalla kohtuullisina pidettävien asumiskustannusten määrää, eli otetaan huomioon vain kohtuullisina pidettävät menot (Rikalainen & Uitto, 297). Vuokra-asunnon hankinta yksityisiltä markkinoilta 4 hengen perheelle n. 85 m² suuruisena maksaa per kuukausi Keski-Uudellamaalla n. 850 € (Oikotien verkkosivut 27.2.2010). Esimerkiksi Keravan kaupungin vuokra-asuntoihin on annettava selvitys varallisuudesta. Se vaikuttaa valitsemistilanteessa, koska vapaana olevaan asuntoon on ensisijaisesti valittava kiireellisimmässä asunnontarpeessa oleva, vähävaraisin ja pienituloisin hakija (Keravan kaupungin verkkosivut 27.2.2010).

Tässä laskelmassa yllä esitetyt vaihtoehdot a ja b ovat velkojille vähintään samanarvoisia ja siksi ei ole estettä asunnon säilyttämiselle (Koskelo, Lehtimäki, 208). Kun tavallisten velkojen määrä on 27 000 €, riittää 32 760 €:n maksuvara. Näin asunto voi säilyä omana ja perhe pystyy suoriutumaan tavallisista veloistaan sekä maksamaan vakuusvelan.

6.2.7 Esimerkki 2 (asuntoon ei kohdistu vakuusvelkaa vaan laina on taloyhtiölaina)

Asunnon säilymismahdollisuus velkajärjestelyssä, kun asunto on rahoitettu uudistuotannon rahoitusmalleilla.

Perheen äidin taloudellinen tilanne yhteenvetona tällä hetkellä:

Asuinhuoneistoon kohdistuva taloyhtiölaina on	80 000 €
Tavallisia velkoja	27 000 €
Nettotulot	2 300 €/kk
Asumiskustannukset	810 €/kk

a) vähimmäiskertymä tavallisille veloille (velkajärjestelylaki 32 §)

Maksuvaran laskeminen

- Nettotulot	2 300 €/kk
- Elinkustannukset	1 010 €/kk
- Vuokramenot	680 €/kk (perhe asuu vuokralla)

Maksuvara on 610 €/kk * 12 kk * 5 v.

5 vuoden maksuohjelman tuotto tavallisille velkojille 36 600 €

Asumissuojaosuuden laskennallinen tuotto

- Asunnon velaton arvo	150 000 €
- Myyntikulut	6 900 € (4,6 %, keskiarvo välitysp., Oikotien verkkos. 7.3.2010)
- yhteensä	143 100 €

Tuotto 3 % mukaan 4 293 €/v. eli 5 vuoden ajalta yhteensä 21 465 €

Vähimmäiskertymä on 36 600 € + 21 465 € yhteensä 58 065 €

b) Todellinen kertymä tavallisille veloille, kun asunto säilytetään

Maksuvaran laskeminen

- Nettotulo	2 300 €/kk
- Elinkustannukset	1 010 €/kk
- Asumiskustannukset	810 €/kk (rahoitus-, hoito- ja vesi)
- Maksuvara	480 €/kk * 12 kk * 5 v.

5 vuoden aikana tavallisille velkojille tuleva vähimmäiskertymä 28 800 €

c) vertailun lopputulos ja ehdotus vähimmäiskertymän laskemiseksi

Todellisuudessa tämänhetkisen käytännön mukaan vähimmäiskertymää lasketaan vain silloin, kun samalla järjestellään velallisen asuntoon kohdistuvaa omaa velkaa (vakuusvelkaa). Siksi esimerkki 2 on kokonaan teoreettinen tilanne (Kankaansyrjä 12.4.2010). Velkajärjestelylain 33 §:n mukaan kannattaa kuitenkin huomioida, ettei omistusasuntoa ole kuitenkaan muutettava rahaksi, jos se lisäisi tavallisille veloille tulevaa kertymää tai jako-osuutta vain vähän taikka jos kohtuullista muuta asuntoa ei ole saatavilla.

Laki on kuitenkin tahdonvarainen ja tilanteessa, jossa asuntolainaa ei ole, mutta huoneistoon kohdistuu samanaikaisesti iso taloyhtiölaina, voidaan ajatella, että asunnon yhtiövastike huomioidaan maksuvaraa laskettaessa kokonaan menona, jolloin maksuvara saadaan pienemmäksi. Kankaansyrjän mukaan tämä tarkoittaa sitä, että velallinen voisi maksuvarallaan suorittaa kuukausittaiset vastikemaksunsa taloyhtiölle ja säilyttää asuntonsa samanaikaisesti omana kotina. Tämä ei ole kuitenkaan suoraan velkajärjestelylain mukainen toimintatapa ja asunnon säilyminen omana, kuten esimerkki 2 osoittaa, onnistuu vain, koska tavallista velkaa on ollut vähän suhteessa taloyhtiölainaan. Lisäksi, jotta käräjäoikeus hyväksyisi selvittäjän esittämän maksuohjelman tällaisena edellyttää, että kaikki osapuolet olisivat siihen suostuneet, eli tilanne olisi riidaton. Tämä olisi kuitenkin mahdollista juuri sen tähden, että tavallisten velkojen määrä on pieni ja velallinen pystyisi maksamaan ne kokonaisuudessaan velkojille.

Edelleen Kankaansyrjä sanoo, että yleisesti maksuohjelma tehdään 5 vuodelle, mutta tarvittaessa velan maksuohjelmaa pidentämällä päästään tilanteeseen, jossa koko velan määrä saadaan suoritettua (velkajärjestelylaki 5:31a). Tämäkin edellyttää, että kaikki osapuolet siihen suostuvat. Usein, jos velkojana on yksityinen henkilö, maksetaan hänelle ensin kaikki pois, koska muut velkojat, esimerkiksi pankit, ovat joustavampia maksuaikataulujen suhteen. Lopputulemanahan he kuitenkin saavat saatavansa takaisin, nyt vain hiukan pidemmällä maksuohjelmalla. Tilanne olisi kokonaan toinen, jos tavallisen velan määrä olisikin suuri.

Jos esimerkin 2 mukaisesti 80 000 €:n taloyhtiölainan lisäksi olisikin ollut samanaikaisesti 80 000 € tavallisia velkoja, saisivat velkojat 5 vuoden maksuohjelmalla takaisin vain 47 % velan määrästä (Kankaansyrjä 12.4.2010). Lisäksi samanaikaisesti, kun velallinen maksaisi tavallisista veloistaan vain osan, hänen maksuohjelmansa kerryttäisi hänen omaisuutensa arvoa (asunto säilyisi maksuohjelman ajan velallisen omana ja sen arvo kasvaisi, koska asunnon vastikkeilla lyhennettäisiin kuukausittain taloyhtiölainaa pois). Tällöin todellisessa tilanteessa velkojat eivät tähän tulisi suostumaan, vaan kokisivat tilanteen itselleen epäoikeudenmukaiseksi ja vaatisivat asunnon myyntiä saadakseen omat velkansa kokonaisuudessaan takaisin.

Jälleen tilanne olisi toinen, jos taloyhtiölaina olisikin henkilökohtaista pankkilainaa (vakuusvelkaa). Tavallisten velkojen määrä olisi siis suuri, ja maksuohjelman mukaisesti velkojat saisivat vain osan veloistaan takaisin. Nyt tilanne kuitenkin vastaakin velkajärjestelylakia. Lain mukaan mm. tavallisten velkojen takaisinmaksuaikataulua voidaan muuttaa tai alentaa maksamatta olevan velan määrää ja poistaa velan maksuvelvollisuus kokonaan. Velkojat eivät voisi vaatia asuntoa myytäväksi, vaan heidän olisi tyytyminen tähän ratkaisuun. Vakuusvelka on pystyttävä maksamaan kokonaan.

Edelleen maksuvaralaskelmia tehdessä siihen vaikuttavat elinkustannukset muuttuvat maksuohjelman aikana. Jos esimerkiksi perheen lapsi täyttää maksuohjelman aikana 18 vuotta, hänen elinkustannukset nousevat. Täysi-ikäiseksi tulemisen jälkeen vanhemmilla ei ole enää elatusvelvollisuutta hänen suhteen paitsi, jos hän ennen tuota ikää on aloittanut esimerkiksi lukion ja se on vielä kesken ja lapsi asuu kotona (Kankaansyrjä 12.4.210).

7 Tutkimuksen tulokset

Ohessa käydään läpi opinnäytetyön tulokset tutkielman pääkysymysten mukaisessa järjestyksessä.

7.1 Miten rakennusliikkeet ovat varautuneet asunnonostajien taloudellisiin vaikeuksiin tarjoamissaan rahoitusmalleissa?

Suuria taloyhtiölainoja tarjoavissa rahoitusmalleissa YIT:n Alfa ja erityisesti Skanskan Entré omaavat kattavat turvajärjestelyt työttömyyden tai sairauden aiheuttaman äkillisen maksukyvyttömyystilanteen johdosta. Entréssä asumisturvavakuutuksen lisäksi jokainen osakas, jolla on lainaosuutta, on suorittanut asuntoon muuttonsa yhteydessä 3 kk:n vastike-ennakon, joka on puskuri taloyhtiöön päin osakkaan äkillisissä maksuvaikeustilanteissa. Alfassa vastike-ennakon määrä on 4 kk ja lisäksi ennen vuotta 2007 toteutetuissa taloyhtiöissä, osakkaan on pitänyt hankkia taloyhtiön hyväksi pankin myöntämä omavelkainen takaus rahoitusvastikkeiden maksamisen vakuudeksi. Molemmissa rahoitusmalleissa rahoitusvastikkeen oikeanlaista käyttöä valvoo yhdessä taloyhtiön isännöitsijän kanssa yhtiötä luottanut pankki. Näin turvataan ennakon oikeanlainen käyttö ja samalla pankki saa välittömästi informaation mahdollisesta tulevasta maksuvaikeustilanteesta. Jos osakas joutuu käyttämään vastike-ennakkoa, tulee se mahdollisimman pian maksaa taloyhtiölle takaisin, jotta puskuri on olemassa turvana niin kauan, kunnes lainaa ei enää ole (Entré) tai lainaa on alle 50 % alkuperäisestä asunnon velattomasta kokonaishinnasta (Alfa).

Isojen lainojen taloyhtiöiden isännöitsijältä edellytetään ISA-auktorisointia. Sillä on haluttu varmistaa ammattitaitoisen isännöitsijän kyky reagoida nopeasti maksuvaikeustilanteisiin ja isännöitsijöille onkin erityisesti painotettu vastike-ennakoiden käytön seuranta. Samoin Entré-yhtiöissä, kun yhtiölainaa on yli 70 % alkuperäisestä velattomasta kokonaishinnasta, on isännöitsijän varmistettava, että asumisturvavakuutus on voimassa, vaikka asunto-osakkeen omistaja vaihtuisi. Lisäksi vielä Skanskalla yrityksenä on taustalla Entré-kohteessa mahdollisuus tulla maksuvaikeustilanteessa apuun ja maksaa osakkaan puolesta vastikekuluja. Näin maksuvaikeus siirtyy osakkaan ja taloyhtiön väliltä osakkaan ja rakennusliikkeen väliseksi.

Kaikilla edellä mainituilla toimilla rakennusliikkeet ovat halunneet varmistaa, ettei taloyhtiöissä pääsisi syntymään sellaista hallitsematonta tilannetta, jossa vastikerästmäärät pääsisivät kasvamaan liian suuriksi ja taloyhtiön taloudellinen tilanne heikkenisi nopeasti.

Luottolaitosten maksuturvajärjestelyt asunovelallisille tai taloyhtiöille

Rakennusliikkeiden rahoitusmalleissa mukana olevien luottolaitosten myöntämissä isoissa taloyhtiölainoissa laina-ajat joustavat, kun korko muuttuu. Näin lainaehdoilla saadaan vakuutta siten, että kuukausittainen vastike pysyy muuttumattomana koko laina-ajan (edellyttäen ettei korkotaso nouse niin korkeaksi ettei vastikemaksulla katettaisi edes koron osuutta). Uudiskohteissa asumiskustannukset ovat korkeat ja usein niitä tasataan siten, että taloyhtiölainoissa 2 ensimmäistä asumisvuotta ovat lyhennyksistä vapaita vuosia ja asukkaat maksavat rahoitusvastikkeissaan ensin vain koron osuutta. 2 vuoden jälkeen vastikkeet nousevat ja sisältävät myös lainanlyhennyksen osuuden. Samoin lyhennysten osuutta saatetaan kerätä esimerkiksi puolen vuoden ajan ja sen jälkeen isännöitsijä maksaa ne edelleen pankille lainan lyhennyksinä. Isoissa taloyhtiölainoissa Alfassa on yksi vapaavuosi ennen lyhennysten alkamista. Entressä lainat lähtevät takaisinmaksuun heti kohteen valmistuttua ja lyhenevät kuukausittain. Tässä rahoitusmallissa on katsottu olevan kaikkien osakkaiden taloudellinen etu, että iso taloyhtiölainan takaisinmaksu alkaa heti ilman vapaavuosia.

Jos osakas on halunnut maksaa taloyhtiölainansa pois ja hän on ottanut lainan henkilökohtaisena pankkilainana, pankit ovat varautuneet riskeihin tarjoamalla henkilökohtaisen lainan ottajalle lainaan korkoturva (korkokatto) tai lainaturvavakuutusta väliaikaisen maksuvaikeustilanteen johdosta (työkyvyttömyys, työttömyys tai jokin muu väliaikainen syy). Korkokatolla haetaan kuukausilyhennyksien ennakointiin vakuutta. Vakuutus puolestaan turvaa lainan takaisinmaksun yhden vuoden ajan maksuvaikeustilanteen johdosta.

Yhteenveto turvajärjestelyistä

Rakennusliikkeiden ja pankkien tuottamien turvajärjestelyjen lähtökohdat äkilliseen maksuvaikeustilanteeseen ovat samat riippumatta siitä, onko laina henkilökohtaista tai taloyhtiölainaa (työkyvyttömyys sairauden takia tai työttömyys). Uudiskohteissa turvajärjestelyt ovat taloyhtiölainoissa pakottavia vain tietyn lainamäärän ylittävälle osalle (Entréssä 70 % ja Alfassa 50 %). Tämän jälkeen esimerkiksi asumisturvakuutus muuttuu vapaaehtoiseksi. Rakennusliikkeiden luomilla turvajärjestelyillä ei ole edes pyritty koko laina-aikaa kattavaan turvaan, vaan ne on luotu turvaksi lainamäärälle, jonka on katsottu ylittävän ns. normaalin taloyhtiölainan riskirajan ja toisaalta varmistaa terve lähtötilanne uudiskohteen alkutaipaleella tai tilanteessa, jossa riskit oikeasti konkretisoituvat.

Henkilökohtaisissa lainoissa pankit lähtevät siitä, että maksuturvajärjestelyt ovat yksityiselle velallisille vapaaehtoisia. Tosin mitä suuremmista lainamäärästä on kyse, sitä tarkemmin pankit laskevat velkaa hakevan yksityishenkilön maksuvalmiuden ja tarjoavat hanakammin maksuturvajärjestelyjä. Taloyhtiölainojen osalta turvajärjestelyjä on käytetty vähän tai ei ollenkaan ja ne koetaan vain ensivaiheen pelastukseksi (Mäntynen 17.2.2010, Mannermaa 13.3.2010). Lainanottajan maksuvaikeustilanteessa pankit pyrkivät joustamaan niin maksuajoissa kuin määrissä, jos velallinen hoitaa muutoin velvoitteensa. Molemminpuolinen avoimuus ja jousto koetaan tärkeäksi ensivaiheen maksuvaikeustilanteissa. Jos maksuongelmat eivät kohtuajassa ratkea, pankit kuitenkin suosittelevat asunovelalliselle asunnon myyntiä ja velan poismaksua turvatakseen lainan takaisin saannin. Taloyhtiölainassa vastikemaksuennakko ja maksuhäiriötilanteen maksusuunnitelma voivat toimia alkupuskureina maksuhäiriötilanteissa, muutoin asunto-osakeyhtiölain mukainen huoneiston hallintaanottojärjestely on tehokkain keino turvata taloyhtiön ja sen osakkaiden taloudellinen tilanne.

7.2 Luottolaitosten, isännöitsijöiden ja velkaneuvonnan käytännön keinot ennen velallisen hakeutumista velkajärjestelyyn

Maksuvalmiuden kartoitus ja uuden joustavamman maksuohjelman luominen väliaikaiseksi ajaksi ovat luottolaitoksen tyypilliset ensikeinot, kun asiakas ottaa yhteyden pankkiin maksuvaikeustilanteessaan. Eräpäivien siirto, lyhennysvapaat kuukaudet ja laina-ajan pidennys antavat velalliselle lisäaikaa selviytyä äkillisestä taloudellisen tilanteen muutoksesta ilman, että oman kodin myyminen tulisi heti uhkakuvaksi. Joustaminen pankin puolelta onnistuu, kun asiakassuhde on kunnossa ja maksut ovat kunnolla hoidetut ennen tilanteen heikkenemistä. Pankit myös suosittelevat hankalammassa tilanteessa olevia velallisia kääntymään kunnan velkaneuvonnan puoleen ja hakemaan sitä kautta apua taloudelliseen tilanteeseensa. Täältä velallinen saattaa saada avun esimerkiksi järjestelylainan muodossa, jonka pankki voi sitten myöntää. Avoimessa yhteistyössä tehty väliaikainen maksuohjelma voi olla poikkeava pidem-

mänkin aikaa (esim. 1 vuosi), mutta jos maksuvaikeustilanne ei helpota, pankki käyttää oikeuttaan asunnon realisointiin omien saataviensa turvaksi tai ehdottaa lainan vakuutena olevan asunnon vapaaehtoista myymistä.

Suomessa asunto-osakeyhtiön osakkaat ovat yhteisvastuussa taloyhtiöön kohdistuvista velvoitteista kuten lainan takaisinmaksamisesta. Isännöitsijän vastuulla on huolehtia taloyhtiön juoksevasta hallinnosta, johon taloudellisen tilanteen seuraaminen kuuluu. Isännöitsijän keinot maksuvaikeustilanteessa ovat vastikemaksujen tarkka seuraaminen ja maksukehoituksen välitön antaminen, kun vastikerästejä ilmenee. Vaihtoehtoja ovat myös soittaminen, muistuttaminen tai väliaikaisen maksusopimuksen tekeminen. Nämä ovat hyviä vaihtoehtoja kirjalliselle varoitukselle, joka on tehtävä, jos vastikemaksut ovat myöhässä jo muutaman kuukauden ajalta. Jos osakkaan maksuvaikeustilanne on pitkäaikaisempi eikä tilanne helpotu maksusopimuksella, isännöitsijän on käynnistettävä huoneiston hallintaanotto-prosessi, jossa osakas voi menettää asuntonsa hallinnan väliaikaisesti 3 vuodeksi.

Velkaneuvonnan tehtävänä on auttaa äkilliseen taloudelliseen vaikeuteen joutuneen henkilön talous- ja velkaneuvonta-asioissa. Velkaneuvoja selvittää velallisen velkahistorian ja kartoittaa kokonaistilanteen. Ensisijaisena tehtävänä velkaneuvonnassa on selvittää, voidaanko velallisen velat maksaa vapaaehtoisesti. Jos velallisella on maksuvaraa, hänet voidaan ohjata Takuu-Säätiön asiakkaaksi, jolloin velallinen saa takauksen niin sanotulle järjestelylainalle. Tällä lainalla velallinen voi esimerkiksi maksaa kaikki aiemmat velkansa pois uuden lainan ollessa ehdoiltaan edullisempi. Jos maksuvara ei tähän riitä ja velkajärjestelyn edellytykset ovat olemassa velkaneuvoja yhdessä velallisen kanssa täyttää hakemuksen käräjäoikeuteen velkajärjestelyyn hakeutumiseksi.

7.3 Asunnon säilyminen maksuvaikeustilanteissa

Aika ajoin on pohdittu erilaisia keinoja turvata velallisen perusturvaan kuuluvan asunnon säilyminen.

Pauliine Koskelon selvityksessä henkilökohtainen velkavastuu- ja insolvenssimenettelyselvitys (2004, 37) pohdittiin asunto-omaisuuden säätämistä panttauskelvottomaksi ja mietittiin mitä siitä seuraisi. Koko asuntorahoitusjärjestelmän perusteet mullistuisivat. Selvityksen mukaan missään valtiossa ei ole tiedossa sellaista oikeusjärjestystä, jossa asunto-omaisuus olisi suljettu pois velan vakuutena. Selvityksessään Koskelo miettii, voisiko asunto-omaisuuden sulkea pois muiden kuin panttivelkojen (asuntolaina) ulottuvilta. Tällöin asuntoa ei voisi ulosmitata tai realisoida ns. tavallisista veloista (tämä pätsi myös konkurssi tai velkajärjestelytilanteissa). Tämän katsottiin johtavan velkojen kannalta kohtuuttomiin tilanteisiin. Ei haluttu luoda ristiriitatilannetta velkojen ja velallisen oikeuksille. Miksi velallinen saisi

anteeksi kaikki velvoitteensa ja velkojat jäisivät ilman. Siksi velkajärjestelylaissa asia ratkaistiin asumissuojaosuudella. Näin velkajärjestelyssä, muutoin edellytysten täytyessä, asunto voi säilyä omana, tai jos edellytykset eivät täytyisi, asunto tulee muuttua rahaksi.

Asunnon säilyminen velkajärjestelyssä

Velkajärjestelykäsittelyssä selvitetään täyttyykö oman omistusasunnon säilymisen edellytykset. Jos käräjäoikeuden päätös on hylkäävä, joutuu yksityinen henkilö realisoimaan asuntonsa ja suorittamaan velkansa velkojille. Jos velkajärjestelylaissa säädetyt edellytykset täytyisivät, voi asunto säilyä omana. Tosiasiallisesti maksuohjelmassa ratkaistaan melko poikkeuksellisesti omistusasuntojen kohtaloita. Vain harvalla on enää asunto omistuksessaan velkajärjestelyyn hakeutuessaan. Tämän selittää osittain se, että suurin osa velallisista on myynyt asuntonsa ennen järjestelyyn hakeutumista (Muttalainen 2007, 14). Tämä käytännössä vallitseva tilanne on surullinen, kun lain tarkoituksena on nimenomaan ollut mahdollistaa asunnon säilyminen omana.

Se, onko velallisella vakuusvelkaa vai ei, on osoittautunut erittäin merkittäväksi tekijäksi asumissuojaosuuden laskennallista tuottoa määriteltäessä.

Tavallisten velkojen vähimmäiskertymää ja ohessa asumissuojaosuuden tuottoa perinteisellä tavalla laskettaessa asunnon arvosta vähennetään velallisen asumisesta sekä omistusasunnon rahaksimuuttamisesta syntyvät kulut. Lisäksi asumissuojaosuudesta vähennetään vakuusvelan osuus, joka pääsääntöisesti tarkoittaa velallisen oman asunnon hankintaan otettua asuntolainaa, jonka vakuutena asunto on luottolaitokselle. Tällöin, kun laskelman tuloksena syntyy vähimmäiskertymää verrataan tilanteeseen, jossa asuntoon kohdistuva laina ei ole henkilökohtaista asuntolainaa, vaan asunnon osakkeisiin kohdistuvaa taloyhtiölainaaosuutta, ei asunnon säilymiselle ole mahdollisuuksia, koska vähimmäiskertymän määrä on muodostunut liian suureksi velallisen maksuvaraansa nähden.

Jos asuntoon kohdistuvan taloyhtiölainan rahoitusvastike hyväksyttäisiin maksuvara laskettaessa kokonaan asumismenoksi, saataisiin maksuvara pienemmäksi, näin velallinen voisi maksuvarallaan suorittaa kuukausittaiset vastikemaksunsa taloyhtiölle ja säilyttää asuntonsa samanaikaisesti omana kotina. Tämä velkajärjestelylain vastainen toimintatapa edellyttää kuitenkin sitä, ettei tavallinen velka suhteessa taloyhtiölainaan voi olla suuri. Lisäksi edellytyksenä on, että kaikki osapuolet siihen suostuvat.

Velallisen, jolla on vakuusvelkaa, täytyy pystyä maksamaan vakuusvelan lisäksi vähimmäiskertymä tavallisesta velasta. Vähimmäiskertymän laskeminen on laissa säännelty vaikeaselkoisesti eikä siinä esimerkiksi käy ilmi, ettei vähimmäiskertymään lisätä koko asumissuojaosuutta vaan ainoastaan sen laskennallinen tuotto. Viiden vuoden tuottokertymä on tärkeä asunnon

säilyttämisen mahdollisuuteen vaikuttava tekijä kaikissa tapauksissa (Koulu, Havansi, Lindfors, Niemi-Kiesiläinen, 765- 768).

Nykytilanteessa vähimmäiskertymiä ja maksuvaroja laskettaessa voidaan sanoa, että kokonaistilanteella on merkittävä vaikutus siihen, mikä on maksuohjelman lopputulos ja säilyykö asunto omana vai ei. Samoilla luvuilla voidaan päästä asunnon säilymisen suhteen täysin eri tulokseen riippuen tapauksesta ja taustoista. Käräjäoikeudet eivät kyseenalaista maksuohjelmien sisältöä silloin, kun sen ovat kaikki osapuolet hyväksyneet. Selvittäjä lähettää ehdotuksen maksuohjelmasta ennen käräjäoikeuteen viemistä kaikilta osapuolilta, ja jos kukaan ei ohjelmasta valita, katsotaan, että se on hyväksytty (Kankaansyjä 12.4.2010).

Asunnon säilyminen huoneiston hallintaanottotilaneessa

Tänä päivänä uudisrakentamiskohteissa asunnon kauppahinta on aina pieni ja asuntoon kohdistuvan taloyhtiön lainaosuuden määrä suuri. Alun alkaen suuren lainaosuuden mukaisten asumiskustannuksien kuitenkin ajateltiin vastaavan alueen vuokratasoa ollen siten vaihtoehto vuokra-asumiselle. Edelleen tänä päivänä uudiskohteiden rahoitusmalleja markkinoidaan hyvänä vaihtoehtona, jos ei haluta ottaa henkilökohtaista pankkilainaa. Koska uudiskohteiden taloyhtiölainat ovat isoja, on niihin luotu turvajärjestelyjä osakkaan mahdollista taloudellisessa tilanteessa tapahtuvaa heikennystä silmällä pitäen. Sitä kattavammat turvajärjestelyt on luotu, mitä suuremmista lainamääristä on kyse.

Yksityisen henkilön maksuvaikeustilanteessa, kun velkoja on taloyhtiö, osakas voi joutua huoneiston hallintaanoton kautta luopumaan asunnostaan enimmillään 3 vuodeksi. Tänä aikana asunnon omistusoikeus säilyy osakkaalla, mutta hallintaoikeutta ei ole. Osakas saa hallintaoikeuden takaisin, kun yhtiökokouksen päätöksen mukainen hallintaanottoaika täyttyy ja saatavat on taloyhtiölle suoritettu. Jos osakkaan taloudellinen tilanne ei ole normalisoitunut, osakas on päätenyt usein itse myymään asunnon jo ennen huoneiston hallintaanottoa, tai sen aikana. Saadusta kauppahinnasta on suoritettu vastikerästit ja muut siitä aiheutuneet kulut yhtiölle. Jos osakkaan osakkeisiin on kohdistunut suuri yhtiölainaosuus, on käteen jäävä osuus voinut jäädä hyvin pieneksi, eikä uuden edullisemman asunnon hankinta ole enää ollut mahdollinen tai ainakin sen hankinta on vaikeutunut. Toisaalta asuntomarkkinatilanne on voinut olla juuri silloin heikko, eikä osakas tulisi saamaan asunnostaan haluttua hintaa. Jos asuntoon on kohdistunut suuri yhtiölaina, olisi osakkaan saatava myyntitilanteessa asunnostaan ainakin niin suuri kauppahinta, kuin lainaosuutena on kohdistunut taloyhtiölle. Pahimmillaan saattaisi seurata tilanne, jossa huoneistoon kohdistuvaa lainaosuutta ei saataisi myynnin jälkeen kokonaan suoritetuksi. Silloin asunnon myynnin sijaan hallintaanotto olisi hänelle edullisempi vaihtoehto. Asuntoon kohdistuvat vastikerästit asunto-osakeyhtiö saa kuitattua asunnon vuokratuloista ja osakas voi odottaa parempaa markkinatilannetta.

Jos osakas hakeutuu samanaikaisesti yksityisen henkilön velkajärjestelyyn, ei velalliseen saa kohdistaa toimenpiteitä kuten huoneiston hallintaanottoa maksukiellon piiriin kuuluvan velan perimiseksi tai sen suorittamiseksi.

Yksityisen henkilön velkajärjestelylaissa perhettä ei voida laskea yhtenä yksikkönä, vaan velallinen on aina yksilö. Isoissa taloyhtiölainoissa tilanteen tekee hankalaksi se, ettei taloyhtiölaina ole ns. korvamerkittyä lainaosuutta, eli sitä ei voida osoittaa vain perheen äidin lainaksi, vaikka näin perheen vanhempien kesken asia olisikin sovittu ajateltavan. Taloyhtiölaina on huoneiston osakkeisiin kohdistuva laina ja sen maksuvelvollisuus on osakkeiden omistajilla.

8 Toimintasuositukset ja loppuyhteenveto

Tutkielman lopputulosten pohjalta annetaan toimintasuosituksia niin asuntorakentamisen piirissä toimiville kuin luottolaitosten lainapäätöksiä käsitteleville henkilöille, velkaneuvojille, isännöitsijöille sekä velallisten maksuvaroja laskeville selvittelijöille.

- rakennusliikkeiden tulee vahvistaa turvajärjestelmien merkitystä näkyvämmäksi elementiksi yhtiössä esim. informoimalla isännöitsijöitä tai esim. hallinnon luovutusko-koustilanteessa
- isännöitsijöiden on tarkennettava toimintatapojaan hyödyntää isojen taloyhtiölainojen turvajärjestelyjä osakkaan maksuvaikeustilanteessa, koska siitä hyötyvät kaikki osakkaat
- pankkien ja isännöitsijöiden sekä velkaneuvonnan on otettava huomioon isojen taloyhtiölainojen ongelma vakuusvelattomuuden johdosta velkajärjestelytilanteessa ja haettava tietoa ja uusia toimintatapoja tällaisissa tilanteissa
- lain tahdonvaltaisuuden hyödyntäminen velkojien ja velallisten neuvottelutilanteessa, kun velallisen taustatietoja ja hänen omistuksessaan olevan asunnon vaikutusta maksuohjelman sisältöön selvitetään, kun asuntoon ei kohdistu vakuusvelkaa, vaan laina on taloyhtiölainaa.

Yksityisen henkilön velkajärjestelyn lähtökohtana on ollut perusturvaan kuuluva asunnon säilyminen omana. Lain valmisteluvaiheessa tämä näkökulma oli merkittävänä vaikuttamassa taustalla, mutta kun laki säädettiin voimaan kiireellä, jäivät asunnon säilymiseen liittyvät yksityiskohdat puutteellisiksi. Toisaalta rakennusliikkeiden kehittämät rahoitusmallit tulivat markkinoille velkajärjestelylain voimaan tulon jälkeen eikä laki siten edes tunne tilannetta, jossa vähimmäiskertymää laskettaisiin tilanteessa, jossa velallinen on vakuusvelan sijaista rahoittanut asuntonsa hankinnan osakkeisiin kohdistuvan velan avulla. Tämä on tuonut muka-

naan sen, että käytännössä selvittäjät ovat luoneet toimintatavat maksuohjelman tekemiseksi omilla tulkinnoillaan ja neuvottelutaidoillaan velallisten ja velkojien välillä. Käräjäoikeudet hyväksyvät poikkeuksetta selvittäjän ehdottaman maksuohjelman, jos se on riidaton. Laki on tahdonvaltaista ja osapuolet voivat sopia toisin kuin laki sanoo. Tästä johtuen lainsäätäjän tulisi uudistaa yksityisen henkilön velkajärjestelystä annettavaa lakia, koska asunnon säilyttämistä koskevat säännökset ovat jo alun perin olleet epäselviä ja puutteellisia eikä niissä ole otettu huomioon rahoitusjärjestelyjen muuttumista viimeisen vuosikymmenen aikana. Lakia uudistamalla lain alkuperäiset tavoitteet toteutuisivat nykytilannetta paremmin.

Lähdeluettelo

Grass, B., Heino, K., Kaivanto, K., Kulomäki, M. 2007. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Solver Palvelut Oy

Rikalainen, E., Uitto, T. 2008. Pakkokeinot ja saatavien perintä. Helsinki: Gummerus Kirjapaino Oy

Pauliine Koskelo henkilökohtainen velkavastuu- ja insolvenssimenettelyt-selvitys 2004 www.om.fi/uploads/art8n8blqclqnv)

Koulu, R., Havansi, E., Lindfors, H., Niemi-Kiesiläinen, J. 2005. Insolvenssioikeus. Helsinki: WSOYPro

Koskelo, P., Lehtimäki, L. 1993. Yksityishenkilön velkajärjestely. Helsinki: Kauppakaari: Lakimiesliiton kustannus

Muttalainen, V. 2007. Velkajärjestelyt tuomiokunnissa. Helsinki: Hakapaino Oy

Tietoa Skanskasta (www.skanska.fi/8.2.2010)

Kotiturvaesite (www.skanska.fi/kodit/Kotiturva_1.3.2010)

YIT-Koti Rahoitus(www.yit.fi/8.2.2010)

NCC Asunnot Joustrava vuokratontti (www.ncc.fi/8.2.2010)

Artikkelit 2008 (www.stat.fi/artikkelit/2008_26.2.2010)

Velkajärjestelyt (www.stat.fi/til/velj/2008_26.2.2010)

Asunnot ja asuinolot (www.stat.fi/til/asas_5.3.2010)

Euribor korot (www.wikipedia.org/23.2.2010)

Lainat (www.sampopankki.fi/23.2.2010)

Lainat ja luotot (www.handelsbanken.fi/23.2.2010)

Luotot (www.osuuspankki.fi/23.2.2010)

Lomakkeet (www.oikeus.fi/11963_25.2.2010)

Talous- ja velkaneuvonta (www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/talous-ja-velkaneuvonta_25.2.2010)

Peruspäivärahat (www.kela.fi/27.2.2010)

Välityspalkkiot (www.oikotie.fi/7.3.2010)

Vuokra-asunnot (www.kerava.fi/vuokra-asunnot.asp_27.2.2010)

Entré-esite 12/2006

Entré-asumisturvavakuutus esite 4/2007

YIT Koti-esite 5/2007

Helsingin HO 10.9.2009/2312

KKO:n päätös 2005:51

HE 183/1992 I/II vp

artikkeli HS 6.1.2009

Haastattelut:

Ilkka Joenperä, toimitusjohtaja, TA-Rakennuttaja Oy, Espoo 19.2.2010
(Skanska Kodit Oy:n toimitusjohtajana 2003 -2008)

Sirpa Lehtola, rakennuttaja-asiamies, YIT Rakennus Oy, Helsinki 9.2.2010

Mika Mäntynen, Finanssikeskus, Sampopankki Oyj, Helsingin alue 17.2.2010

Tuija Latomäki, yritysluotot, Nordea Pankki Suomi Oyj, Hyvinkään konttori 22.2.2010

Aila Mustonen, asiakkuusjohtaja, Sampopankki Oyj, Keravan konttori 18.2.2010

Markku Lahti, isännöitsijä, Talosakke Oy, Kerava 26.2.2010

Raimo Mannermaa, isännöitsijä, Takuuisännöinti, Vantaa 13.3.2010

Elina Leisten, velkaneuvoja, Tuusulan, Keravan ja Järvenpään yhteisvelkaneuvonta 25.2.2010

Kristiina Kankaansyrjä, varatuomari, selvittäjä, Legitimus Oy 9.4.2010 ja 12.4.2010