

30.1.2026

Finanssivalvonta
Lausuntopalvelu.fi

Asia: FIVA/2025/1806

Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden 5/2019: EU:n vakavaraisuusasetukseen liittyvät määräykset ja ohjeet muuttaminen**Suomen Kiinteistöliitosta**

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Finanssivalvonta on pyytänyt lausuntoa EU:n vakavaraisuusasetukseen liittyviin määräyksiin ja ohjeisiin 5/2019 tehtyihin muutoksiin.

Annamme tämän lausunnon kotitalouksien omistusasunnoiksi tarkoitettujen uusien asunto-osakeyhtiöiden rakentamisen edistämisen ja rakennusaikaisen rahoituksen turvaamiseksi.

Patentti- ja rekisterihallituksen tilastojen mukaan uusien asunto-osakeyhtiöiden rekisteröintien määrä on pudonnut alle puoleen viimeisen viiden vuoden kuluessa. Vuonna 2025 uusia asunto-osakeyhtiöitä rekisteröitiin vain 421, kun v. 2021 rekisteröintejä oli 981. 2010-luvulla uusia asunto-osakeyhtiöitä rekisteröintiin keskimäärin yli 1 000 kappaletta vuosittain.

Kaupungistuvassa Suomessa asunto-osakeyhtiö on kotitalouksille sekä tärkein asuntojen hallintamuoto että tärkein tapa rahoittaa uusien omistusasuntojen rakentaminen.

Kiinteistöliiton käsityksen mukaan pankeille asunto-osakeyhtiöiden RS-rahoituksesta realisoituneet luottotappiot ovat olleet hyvin harvinaisia ja niiden pääomamäärät alhaisia, varsinkin kun ne suhteutetaan toteutettuihin RS-hankkeisiin ja niiden vaatimiin kokonaislainapääomiin.

Kiinteistöliiton mielestä Finanssivalvonnan vakavaraisuusasetukseen liittyvät määräykset ja ohjeet tulisi laatia siten, että niissä hyödynnetään täysimääräisesti

30.1.2026

EU:n vakavaraisuusasetuksen mahdollistamat kansalliset tulkinnat ottaen huomioon Suomen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä ja RS-rahoitusmalli, joita vastaavia ei muissa EU:n jäsenvaltioissa ole.

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen ((EU) N:o 575/2013) 126 a artiklassa ”Maa-alueiden hankintaan, kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvät vastuut (ADC-vastuut)” säädetään, että

1. ADC-vastuuseen on sovellettava 150 prosentin riskipainoa.
2. Asuinkiinteistöihin liittyviin ADC-vastuisiin voidaan soveltaa 100 prosentin riskipainoa edellyttäen, että laitos soveltaa asianmukaisia alullepano- ja valvontastandardeja, jotka täyttävät direktiivin 2013/36/EU 74 ja 79 artiklassa säädetyt vaatimukset, ja **ainakin toinen** seuraavista edellytyksistä täyttyy:

a) oikeudellisesti sitovat ennen myyntiä tai ennen vuokrausta tehdyt sopimukset, joiden osalta ostaja tai vuokralleottaja on tehnyt olennaisen käteistalletuksen, joka menetetään, jos sopimus irtisanotaan **tai** jos rahoitus on varmistettu vastaavalla tavalla, **tai** oikeudellisesti sitovat myynti- tai vuokrasopimukset, myös silloin, kun maksu suoritetaan erissä rakennustöiden edetessä, muodostavat merkittävän osan kaikista sopimuksista;

b) velallisella on olennainen riskinalaisen oman pääoman osuus, mikä tarkoittaa sitä, että asuinkiinteistön arvoon sisältyy valmistumisen jälkeen asianmukainen määrä velallisen omaa pääomaa.

Asetuksen 126 a artiklan sanamuodon mukaan matalamman 100 %:n riskipainon soveltamiseksi riittää, että **jokin siinä esitetyistä neljästä edellytyksestä täyttyy** (kohdassa a) kolme eri edellytystä, joista ainakin yhden tulisi täyttyä, ja vaihtoehtoisessa kohdassa b) yksi edellytys, jonka tulisi täyttyä.

Nämä mahdollisuudet 100 % riskipainon soveltamiseen tulisi hyödyntää annettavassa ohjeessa.

RS-kohteessa asunnonostaja allekirjoittaa asuntohuoneiston rakentamisvaiheen kauppakirjan, joka on oikeudellisesti sitova. Ostajan purkaessa kaupan hänen on yleensä maksettava myyjälle sopimuksen purkamisesta aiheutuneet kulut sekä korvauksena myyjälle aiheutuneesta muusta vahingosta 2 % velattomasta hinnasta.

Artiklan a) kolmannen ehdon pitäisi voi katsoa täyttyvän myös silloin, kun maksut suoritetaan erissä rakennustöiden edetessä (tyypillistä RS-uudiskohteille) muodostaen merkittävän osan kaikista sopimuksista. Tällöin tulisi riittää, että tällaisia sopimuksia on tehty artiklan edellyttämällä tavalla vähintään 50 %.

Kirjanpitolautakunnan mukaan asunto-osakeyhtiön rakennusrahasto on sidottua omaa pääomaa. Artiklan b) kohdan koskien velallisen oman pääoman osuutta (väh. 25 % asuinkiinteistön arvosta valmistumisen jälkeen), tulisi täyttyä lukemalla rakennusrahasto b) kohdan tarkoittamaksi omaksi pääomaksi.



30.1.2026

Finanssivalvonnan ohjeluonnosta tulisi kehittää näiden kohtien ja tulkintojen osalta EUn asetuksen mukaiseksi, ja mahdollistaa matalamman 100 prosentin riskipainon soveltaminen em. kriteerien täyttyessä.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja, kiinteistöneuvos