

RAKLI vaatii rahoituslaitoksilta malttia olemassa olevien lainojen marginaalimuutoksiin

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry valvoo jäsentensä etua pankkien yksipuolisten korkomarginaalien nostamisessa. Rahoituksen saaminen kiinteistö- ja rakennusalan hankkeisiin muun muassa asuntojen uudistuotantoon ja peruskorjaukseen on ollut jo pitkään erittäin vaikeaa ja uusien lainojen rahoituskustannukset ovat alhaisesta korkotasosta huolimatta nousseet. RAKLI pitää tätäkin ongelmallisempänä olemassa olevien lainojen marginaalien yksipuolisia muutoksia, sillä näillä puututaan jo olemassa oleviin lainasopimuksiin.

Olemassa olevien lainojen marginaalien korottaminen on ongelmallista etenkin valtion tukemassa vuokra-asuntokannassa, jossa kustannusten nousu siirtyy vuokriin. Tämä puolestaan tekee entistä haasteellisemmaksi pitää vuokratasoa kohtuullisena ja vuokralaisten maksukyvyyn rajoissa. Myös vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa marginaalin nosto aiheuttaa merkittävän korotuspaineen vuokriin. Lainamarginaalien odottamaton nosto vanhoissa lainasopimuksissa vaikuttaa vuokra-asuntojen omistajan taloudelliseen tilanteeseen ja vaikeuttaa siten myös uudistuotannon käynnistymistä.

Marginaalien yksipuolisia muutoksia on ilmoittanut tekevänsä ainakin Nordea Pankki. Pankin toiminnan tekee erikoiseksi se, että lainatarjouksissa on ollut erityisehto, jonka mukaan pankilla on oikeus korottaa lainan marginaalia vasta 10 vuoden jälkeen.

Lainakustannusten ennakoitavuus on ollut yksi ratkaisevista tekijöistä kun rahoittaja on valittu. Valinta ei olisi välttämättä kohdistunut Nordeaan, jos tiedossa olisi ollut, ettei tarjouksen ehtoa noudateta.

RAKLI:n näkemyksen mukaan lainansaajan on voitava luottaa pankin lainatarjouksessa antamaan erityiseen ehtoon, jonka perusteella pankilla on oikeus tarkistaa lainan marginaalia vasta 10 vuoden jälkeen. Pankkitoimintaa tuntemattomalle asiakkaalle kyseinen ehto on ollut turva marginaalin muutoksia vastaan. Lainansaaja on tehnyt päätöksen lainan ottamisesta lainatarjouksen perusteella ja kyseisellä marginaalin tarkistusta koskevalla ehdolla on ollut merkitys lainansaajan päätöksentekoon.

RAKLI tulee vaikuttamaan siihen, että rahoituskustannuksiin ei tulisi yllättäviä muutoksia ja käynnistämään neuvottelut rahoituslaitosten kanssa tilanteen ratkaisemiseksi.

Lisätietoja:

Jani Saarinen, toimitusjohtaja puh. 0400 625 670

Aija Tasa, johtaja, Asunnot-toimiala, puh. 050 327 2077

Helena Kinnunen, johtava lakimies, puh. 050 555 8177