

1/2026

Finanssivalvonnalle

Rakennusteollisuus RT ry:n (RT) lausunto Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden 5/2019: EU:n vakavaraisuusasetukseen liittyvät määräykset ja ohjeet- muuttamisesta

Rakennusteollisuus RT kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Rakennusteollisuus pitää Finanssivalvonnan ohjetta koskien EU:n vakavaraisuusasetuksen 126 a artiklan ADC- vastuita puutteellisena, sillä ohjeistus ei ota kantaa matalamman riskipainon soveltamisedellytyksiin riittävällä tavalla.

Matalamman riskipainon soveltaminen

Asetuksen 126 a artiklan sanamuodon mukaan matalamman 100 %:n riskipainon soveltamiseksi riittää, että **jokin** siinä esitetyistä neljästä edellytyksestä täyttyy (*kohdat on erotettu artiklassa toisistaan tai- sanalla*):

a kohta:

- 1) *oikeudellisesti sitovat ennen myyntiä tai ennen vuokrausta tehdyt sopimukset, joiden osalta ostaja tai vuokralleottaja on tehnyt olennaisen käteistalletuksen, joka menetetään, jos sopimus irtisanotaan*
- 2) *rahoitus on varmistettu vastaavalla tavalla,*
- 3) *oikeudellisesti sitovat myynti- tai vuokrasopimukset, myös silloin, kun maksu suoritetaan erissä rakennustöiden edetessä.*

... muodostavat merkittävän osan kaikista sopimuksista; (50 %)

b kohta:

- 4) *velallisella on olennainen riskinalaisen oman pääoman osuus (vähintään 25 %)*

Artiklan sanamuodon mukaisesti a) ja b) kohdan kriteerien täyttyminen on siten vaihtoehtoista, eli riittää, että ainakin jokin mainitun kohdan edellytyksistä täyttyy. Tätä ei ole huomioitu Finanssivalvonnan soveltamisohjeessa.

Kaikkien artiklan mukaisten kriteerien täyttäminen on mahdollista, mutta eritoten katsomme, että a) kohdan *”oikeudellisesti sitovat myynti- tai vuokrasopimukset, myös silloin, kun maksu suoritetaan erissä rakennustöiden edetessä, muodostavat merkittävän osan kaikista*

sopimuksista” täyttyy nykyisessä järjestelmässämme uudiskohteiden osalta, jossa kauppahintaa maksetaan rakennustöiden edetessä. Tällöin riittäisi, että tällaisia sopimuksia on tehty artiklan edellyttämällä tavalla vähintään 50 %.

Mitä tulee artiklan b) kohtaan koskien velallisen oman pääoman osuutta (väh. 25 % asuinkiinteistön arvosta valmistumisen jälkeen), asunto-osakeyhtiölain 10:1 ja Kirjanpitolautakunnan lausunnon (nro 1198) mukaan rakennusrahasto on sidottua omaa pääomaa. Myös turva-asiakirjoista annetun asetuksen mukaan tämän oman pääoman osuus on merkittävä jo uudishankkeen taloussuunnitelmaan, joka on osa yhtiön turva-asiakirjoja. Lain nojalla on siten selvää, että rakennusrahasto luetaan b kohdan tarkoittamaksi omaksi pääomaksi.

Siten katsomme, että matalamman 100 prosentin riskipainon soveltaminen on mahdollista näiden kriteerien täytyessä artiklan ja EBA:n ohjeistuksen (EBA/GL/2025/03) valossa. Finanssivalvonnan ohjetta tulisi näiden osalta täsmentää ja tarkistaa sen yhdenmukaisuutta EBA:n ohjeen kanssa.

Rakennusteollisuus RT ry:n ehdotus ohjeeseen:

Rakennusteollisuus katsoo, että Finanssivalvonnan tulkintaohjetta tulisi siten täydentää seuraavasti:

126 a artiklan edellytykset matalamman riskipainon soveltamiselle ovat vaihtoehtoisia. Matalamman riskipainon soveltamiseksi riittää siis, että jokin seuraavista artiklan mukaisista edellytyksistä täyttyy.

a kohta:

- 1) oikeudellisesti sitovat ennen myyntiä tai ennen vuokrausta tehdyt sopimukset, joiden osalta ostaja on tehnyt olennaisen käteistalletuksen, joka menetetään, jos sopimus irtisanotaan*
- 2) rahoitus on varmistettu vastaavalla tavalla,*
- 3) oikeudellisesti sitovat myynti- tai vuokrasopimukset, myös silloin, kun maksu suoritetaan erissä rakennustöiden edetessä.*

... muodostavat merkittävän osan kaikista sopimuksista; (50 %)

b kohta:

- 4) velallisella on olennainen riskinalaisen oman pääoman osuus (vähintään 25 %)*

Tämä tarkoittaa, että kyseisiin vastuisiin voidaan siten soveltaa 100 %:n riskipainoa esimerkiksi silloin, kun velallisella on vähintään 25 %:n oman pääoman osuus asuinkiinteistön arvosta valmistumisen jälkeen. Omaksi pääomaksi luetaan esimerkiksi yhtiön rakennusrahasto, joka on merkittävä uudishankkeen taloussuunnitelmaan ja on siten osa yhtiön turva-asiakirjoja.

Edelleen kyseisiin vastuisiin voidaan siten soveltaa 100 prosentin riskipainoa, kun RS-järjestelmässä oikeudellisesti sitovat myyntisopimukset, myös silloin, kun kauppahinta suoritetaan erissä rakennustöiden edetessä, muodostavat 50 % kaikista sopimuksista.

Kirsi Palviainen

Elina Vilponen

Talonrakennusteollisuus TRT

Talonrakennusteollisuus TRT

Toimitusjohtaja

Juristi