

Määräykset ja ohjeet xx/2015

Luototussuhteen laskenta

Dnro
FIVA 3/01.00/2015

Antopäivä
22.6.2015

Voimaantulopäivä
1.7.2016

FINANSSIVALVONTA
puh. 010 831 51
faksi 010 831 5328
etunimi.sukunimi@finanssivalvonta.fi
www.finanssivalvonta.fi

Lisätietoja
Riskienvalvonta/Luottoriskit



Määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne

Määräykset

Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelmassa ”Määräys”-otsikon alla esitetään Finanssivalvonnan antamat määräykset. Määräykset ovat velvoittavia oikeussääntöjä, joita on noudatettava.

Finanssivalvonta antaa määräyksiä ainoastaan määräyksenantoon valtuuttavan lain säännöksen nojalla ja sen asettamissa rajoissa.

Ohjeet

Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelmassa ”Ohje”-otsikon alla esitetään Finanssivalvonnan tulkintoja lainsäädännön tai muun velvoittavan sääntelyn sisällöstä.

”Ohje”-otsikon alla on lisäksi suosituksia ja muita toimintaohjeita, jotka eivät ole velvoittavia. Ohjeissa on myös kansainvälisten ohjeiden ja suositusten noudattamista koskevat Finanssivalvonnan suositukset.

Ohjeen kirjoitustavasta ilmenee, milloin kyseessä on tulkinta ja milloin suositus tai muu toimintaohje. Ohjeiden kirjoitustapaa sekä määräysten ja ohjeiden oikeudellista luonnetta on selvitetty tarkemmin Finanssivalvonnan verkkopalvelussa.

[Finanssivalvonta.fi > Sääntely > Määräys- ja ohjekokoelma > Uusi määräyskokoelma](#)



Sisällysluettelo

1	Soveltamisala ja määritelmät	4
	1.1 Soveltamisala	4
	1.2 Määritelmät	4
2	Säädöstausta ja kansainväliset suositukset	6
	2.1 Lainsäädäntö	6
	2.2 Finanssivalvonnan määräksenantovaltuudet	6
3	Tavoitteet	7
4	Luototussuhteen laskenta	8
	4.1 Vakuuksien määrittely ja luototussuhteen laskenta	8
	4.2 Laskentakaava	9
5	Kumotut määräykset ja ohjeet	11

1 Soveltamisala ja määritelmät

1.1 Soveltamisala

Näitä määräyksiä ja ohjeita sovelletaan seuraaviin Finanssivalvonnasta annetussa laissa tarkoitettuihin valvottaviin ja ulkomaisiin valvottaviin

- luottolaitokset
- ulkomaisten ETA-alueella toimiluvan saaneiden luottolaitosten Suomessa olevat sivuliikkeet
- muussa kuin ETA-valtiossa toimiluvan saaneiden ulkomaisten luottolaitosten Suomessa olevat sivuliikkeet (kolmannen maan luottolaitoksen sivuliikkeet)
- ulkomaiset ETA-alueella toimiluvan saaneet luottolaitokset, jotka tarjoavat palveluja Suomessa sivuliikettä perustamatta.

1.2 Määritelmät

- (1) *Valvottavalla* tarkoitetaan kaikkia edellä luvussa 1.1 esitettyyn määräysten ja ohjeiden soveltamisalaan kuuluvia Finanssivalvonnasta annetun lain mukaisia valvottavia ja ulkomaisia valvottavia.
- (2) *Luototussuhteella* tarkoitetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n mukaisesti myönnettävän luoton määrää suhteessa luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä. Luototussuhde kertoo, paljonko hyväksyttävät vakuudet saavat menettää arvostaan, ennen kuin vakuus ei enää kata luottoa.
- (3) *Asuntoluotolla* (myöhemmin *luotto*) tarkoitetaan kuluttajansuojalain 7 luvun 7 §:n 4 kohdan mukaista luottoa, joka myönnetään asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien tai asuinkiinteistön hankkimiseksi tai sellaisen asuinrakennuksen hankkimiseksi, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella, taikka asuinhuoneiston, asuinkiinteistön tai asuinrakennuksen peruskorjauksen tekemiseksi ja jonka vakuudeksi annetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai kiinteistöä koskeva käyttöoikeus.

- (4) *Ensisijainen asuntopantti* tarkoittaa esimerkiksi ostettavaa asuntoa tai rakenteilla olevaa omakotitaloa. Vierasvelkapantilla tarkoitetaan jonkun toisen omistuksessa olevaa vakuutta.
- (5) *Hyväksytty takaus* on omavelkainen valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä takaus, jonka käyttö ei edellytä vakuuden realisointia. Hyväksyttyä takausta vastaava luottovakuutus rinnastetaan hyväksytyyn takaukseen.

2 Säädoista ja kansainväliset suosittukset

2.1 Lainsäädäntö

Näiden määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyvät seuraavat säädökset:

- laki luottolaitostoiminnasta (610/2014, jäljempänä myös LLL)
- kuluttajansuojalaki (38/1978).

2.2 Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuudet

Finanssivalvonnan oikeus antaa velvoittavia määräyksiä perustuu luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n 7 momenttiin.

3 Tavoitteet

- (1) Enimmäisluototussuhde on makrovakausvalvonnan väline, jonka avulla voidaan hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista sekä ehkäistä luotonannon kasvun ja vakuutena olevien omaisuusryhmien markkinahintojen kasvun välistä kierrettä. Tätä makrovakausvalvonnan välinettä on tarkoituksenmukaista käyttää erityisesti asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen hillitsemiseksi.
- (2) Sääntelyn muita tavoitteita ovat:
 - edistää asunnon hankinnan ennakkosäästämistä
 - ehkäistä ennalta tilanteita, jossa asuntolaina-asiakkaan velkojen määrä ylittää vakuuden arvon asuntojen hintojen mahdollisesti laskiessa (negative equity).
- (3) Näiden määräysten ja ohjeiden tavoitteena on kuvata luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä tarkoitetun enimmäisluototussuhteen laskentaa Suomessa ja sitä kautta yhdenmukaistaa luototussuhteen käsite henkilöasiakkaiden asuntorahoitusmarkkinoilla. Määräykset ja ohjeet toimivat myös määrittelynä valvottavien tietojärjestelmille tehtäville muutoksille.

4 Luototussuhteen laskenta

- (1) Valvottavan tehdessä asuntorahoituspäätöstä ovat luotonsaajan luottokelpoisuuden arviointi sekä vakuustilanteen arviointi keskeisiä riskienhallinnan tehtäviä. Luototussuhteen laskenta on osa vakuushallintaa.
- (2) Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan luonnollisen henkilön ja siihen rinnastuvan yrityksen ottamaan luottoon, jonka tarkoituksena on asunto-osakeyhtiön osakkeiden tai asuinkiinteistön hankkiminen. Luonnolliseen henkilöön rinnastettavalla yrityksellä tarkoitetaan yritystä, jonka tarkoituksena on luonnollisen henkilön varallisuuden sijoittaminen. Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan riippumatta siitä onko hankittava asunto tarkoitettu luotonhakijan omaan käyttöön vai ei.
- (3) Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan asuntoluottoihin käyttötarkoituksesta riippumatta. Merkitystä ei ole sillä, hankitaanko kiinteistö tai huoneisto vakituiseen käyttöön vai vapaa-ajan asunnoksi.
- (4) Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan asunnonvaihtotilanteisiin, joissa uusi asunto ostetaan osin tai kokonaan myönnettävällä lyhytaikaisella välirahoituksella.
- (5) Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan myös asunnon rakentamiseen sekä peruskorjausta varten annettuihin luottoihin.
- (6) LLL 15 luvun 11 §:n 7 momentin mukaan Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä sanotussa pykälässä tarkoitettujen vakuuksien ja niiden käyvän arvon tarkemmasta määrittelystä sekä niistä erityisistä tilanteista, joissa luottolaitos voi poiketa 3 ja 4 momentin mukaisista rajoituksista.

4.1 Vakuuksien määrittely ja luototussuhteen laskenta

Määräys (kohdat)

- (7) Laskennassa huomioon otavat vakuustyypit ovat:
 - ensisijainen asuntopantti (asunto-osakeyhtiön osakekirjat, kiinteistön panttikirjat, asumisoikeussopimuksen pääoma-arvo, osaomistussopimuksen pääoma-arvo)



- muut asuntopantit ml. vapaa-ajan asunnot
 - talletusvakuudet
 - muut reaalivakuudet (esim. osakkeet, rahasto-osuudet)
 - saadut vierasvelkapantit
 - omavelkaiset valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämät takaukset tai vastaavat luottovakuutukset.
- (8) Toissijaista valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen takausta, joka perusteella valvottavalle suoritetaan korvaus vasta vakuuden realisoinnin jälkeen, ei saa huomioida laskennassa.
- (9) Tarkasteltavaa luottoa huonommalla etuoikeusjärjestyksellä oleva, ensisijaisesta asuntopantista annettu jälkipantti ei vähennä vakuuden arvoa eikä sitä siksi tule huomioida laskennassa.
- (10) Mikäli valvottava on hyväksynyt luoton vakuudeksi yleispantteja tai vastaavasti käyttäytyviä vakuuksia, tulee valvottavan useamman luoton tapauksissa joko
- a) jakaa yleispantit luottojen määrää vastaavaksi määräksi laskennallisia erityispantteja; tai
 - b) käsitellä luotot yhtenä luottona, mikäli niiden vakuudet ja lyhennyssuunnitelmat ovat täysin yhtenevät. Tämä koskee erityisesti tilanteita, joissa asiakas ottaa esimerkiksi useita eri viitekorkoihin sidottuja, mutta muuten luottoehdoiltaan samanlaisia luottoja asunnon oston yhteydessä.
- (11) Rakennusprojektissa luoton määrä on koko myönnetty määrä. Vakuuden arvona on käytettävä luottolaitoksen arvioimaa valmiin kohteen markkina-arvoa.

Ohje (kohdat)

- (12) Laskennassa kohdistetaan vakuuksia tarkasteltavaan luottoon. Yhteen luottoon voi kohdistua useita vakuuksia ja takauksia.
- (13) Luototussuhde lasketaan yksittäiselle luotolle, joten luottoon liittyvien velallisten määrällä ei ole vaikutusta laskentaan.
- (14) Luototussuhteen laskentaan hyväksytyt omavelkaiset takaukset vähennetään vastuusta.
- (15) Toissijainen valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä takaus turvaa valvottavan näkökulmasta vakuuden käypää arvoa, mutta ei lisää vakuuksia luototussuhdetta laskettaessa.

4.2 Laskentakaava

Ohje (kohdat)

- (16) Luototussuhteen laskentakaava on seuraava:

$$\text{Luototussuhde} = \frac{\text{Luoton määrä} + YL + MEL + AP - \text{Hyväksytty takaus}}{EAP + YL + MOAJ + OT + MR + VVP}$$

missä,

Luoton määrä on luoton myönnetty määrä.

YL on ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuva osuus taloyhtiön lainasta.

MEL tarkoittaa muita ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvia luottoja, joilla on sama tai parempi etuoikeusasema kuin tarkasteltavalla luotolla.

AP tarkoittaa ensisijaista asuntopanttia rasittavaa, velallisen toiseen luottoon annettua panttausta, jolla on sama tai parempi etuoikeusasema kuin tarkasteltavalla luotolla. Panttaus kohdistuu joko velallisen omaan luottoon tai on annettu vierasvelkapanttaus.

Hyväksytty takaus. Mikäli takaus on rajattu tiettyyn euromäärään, käytetään kyseistä määrää. Rajoittamaton, vaatimukset täyttävä takaus eliminoi vastuun. Tällöin luototussuhde on nolla.

EAP on ensisijainen asuntopantti. Euromääränä käytetään ostettavan kohteen kauppahintaa, johon nostettava asuntoluotto kohdistuu. Mikäli kauppahinta ei enää kuvaa käypää arvoa, käytetään kohteen päivitettyä käypää arvoa.

MOAJ on muut omat asuntopantit ja saadut jälkipantit omista asuntopanteista.

OT on omat talletusvakuudet. Talletuksen nimellismäärä.

MR on muiden omien reaalivakuuksien markkina-arvo.

VVP on saadut vierasvelkapantit vähennettynä panttiin kohdistuvilla luotto- ja panttausrasitteilla. Mikäli panttaus on rajoitettu tiettyyn euromäärään, käytetään kyseistä määrää. Mikäli panttaus on annettu rajoittamattomana, käytetään saadun pantin koko arvoa vähennettynä paremmalla etuoikeusasemalla olevilla vastuilla.

5 Kumotut määräykset ja ohjeet

Nämä määräykset ja ohjeet kumoavat voimaan tullessaan Finanssivalvonnan 31.3.2010 antamasta suosituksesta "Pankkien pitkän aikavälin kannattavuuden ja asiakkaansuojan turvaaminen" dnro 17/499/2010 seuraavan kappaleen: "Korkotason nousun riski heijastuu myös asuntojen hintoihin sisältyvään riskiin. Finanssivalvonta pitää tärkeänä, että pankit edellyttävät asiakkaalta riittävää omarahoitusosuutta asiakkaiden riskin vähentämiseksi. Vakavaraisuuslaskennassa pidetään alle 70% luototusasteen luottoja vähempiriskisinä. Finanssivalvonta kehottaa pankkeja pidättäytymään oman asunnon rahoituksessa yli 90% luototusasteesta suhteessa luototettavan kohteen käypään arvoon muuten kuin hyvin poikkeuksellisissa tapauksissa."

Lisäksi nämä määräykset ja ohjeet kumoavat voimaan tullessaan Finanssivalvonnan 8.6.2010 antamasta valvottavatiedotteesta ("Valvottavatiedote henkilöasiakkaiden asuntorahoituksesta") seuraavan kappaleen: "Ottaen huomioon nykyiseen taloustilanteeseen liittyvät poikkeukselliset riskit asiakkaan kannalta Finanssivalvonta kehottaa edelleen painottamaan riittävää omarahoitusta sekä suhtautumaan pidättyvästi henkilöasiakkaiden asuntolainoituksessa yli 90 % luototusasteen rahoitukseen. (Luototusaste lasketaan jakamalla asuntoluoton määrä rahoitettavan kohteen markkinahinnalla.) Finanssivalvonta painottaa, että suositusta korkeamman rahoitusasteen lainapäätöksiä tulisi edeltään erityisen huolellinen hakijan maksukyvyyn ja vakuusaseman arviointi yhdessä asiakkaan kanssa. Lisäksi Finanssivalvonta suositaa, että tällaiset päätökset tehdään korotetulla luotonmyöntöpäättöastolla."