



**Finanssivalvonnan lausuntopyyntö määräyksistä ja ohjeista
3/2015 (Dnro FIVA 1/01.00/2017)**

**Määräpäivä
6.2.2017**

Lausunnon antajan ja yhteyshenkilön nimi: Finanssialan Keskusliitto, Inna Aaltonen

Finanssivalvonta pyytää lausuntoa määräyksiin ja ohjeisiin 3/2015 tehtävistä muutoksista.

Lausunnot pyydämme toimittamaan sähköpostitse (myös Word-tiedostona) osoitteeseen kirjaamo(at)finanssivalvonta.fi viimeistään 6.2.2017.

Ohjeita taulukkoa täytettäessä:

- Alkuun kirjataan lausunnon yleiset kommentit
- Tämän jälkeen merkitään määräysten ja ohjeiden kohta (luku ja luvun kohta), jota kommentoidaan.

Pyydämme ilmoittamaan, mikäli lausuntoa ei tule julkistaa Finanssivalvonnan internet-sivuilla. Jos lausunto sisältää salassa pidettäviä tietoja, pyydämme merkitsemään salassa pidettävät kohdat sekä niiden JulKL (621/1999) tai muun lain mukaisen salassapitoperusteen lausuntoon.

Lisätietoja Finanssivalvonnassa antaa 16.1.2017 lukien riskiasiantuntija Tommi Orpana, puhelin 010 831 5262 , sähköposti tommi.orpana(at)finanssivalvonta.fi

Viittaus

Kommentit perusteluineen (ja mahdollinen muotoiluehdotus)

Yleiset kommentit

FK pitää hyvänä asiana, että Finanssivalvonta on ottanut määräys- ja ohjekokoelman uudelleen arvioitavaksi, ja että siihen on tehty useita hyviä tarkennuksia sekä muutoksia.

FK kiinnittää huomiota siihen, että muutosten implementointiin tulee jättää riittävän pitkä aika. Ehdotetut muutokset tuovat luottolaitosten IT-järjestelmiin sen verran suuria muutoksia, että ehdotamme vähintään 9 kk implementointiaikaa niiden tekemiseen.



Finanssivalvonnan lausuntopyyntö määräyksistä ja ohjeista 3/2015 (Dnro FIVA 1/01.00/2017)		Määräpäivä 6.2.2017
	<p>Finanssivalvonta on vuonna 2016 antanut nykyisin voimassaolevaa luototussuhteen laskentamääräystä koskevan Q & A:n. Dokumentin kohdassa 6 olevaan kysymykseen 'Miten täytevakuutena annettu reaaliavakuus käsitellään laskentakaavassa?', on vastattu, että 'Panttin arvo ei saa ylittää myönnetyn lainan määrää'. Tämä "sääntö" nousee ongelmalliseksi silloin, kun ensisijaisesta vakuudesta ei riitä enää käypää arvoa haettavalle lisäluotolle (LTC:ksi tulee siinä tapauksessa 100 %).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ FK pitää erittäin tärkeänä, että täytevakuuden käytettävissä olevaa arvoa ei tule rajata haettavan luoton määrään, vaan siihen määrään, mikä täytevakuuden käytettävissä olevaksi arvoksi jää määräyksen laskentasääntöjen mukaan. 	
Lukukohtaiset kommentit		
Luku 4.1, kohta 2	<p>Finanssivalvonnan ehdottama sanamuoto ei saa tukea alaviitteessä mainitusta lainsäädännöstä tai lainsäädännön esitöistä.</p> <p>Kuluttajansuojalain 7a luvun 13 §:n mukaan luotonantajan on varmistettava, että luottosopimuksen vakuudeksi annettavan asunto-omaisuuden arvioinnissa käytetään luotettavia, standardeihin perustuvia arviointimenettelyjä. Asiaa koskeneessa hallituksen esityksessä (HE 77/2016) on nimenomaisesti todettu, että standardien ei tarvitse olla julkisesti kuluttajien saatavilla ja että standardeihin perustuvia arviointimenettelyjä voidaan pitää luotettavina, jos niissä otetaan huomioon kansainvälisesti tunnustetut arvonmääritysstandardit. Riittää siis, että luotonantaja määrittää selkeät prosessit vakuuksien arvioinnille, joita ei tarvitse saattaa kuluttajien saataville julkisesti ja joissa kansainväliset standardit huomioidaan. Sääntely tai esityöt eivät siis edellytä, että arvon arvioinnissa on noudatettava kansainvälisiin arviointistandardeihin perustuvia arviointikäytäntöjä.</p> <p>Lisäksi Finanssivalvonnan ehdottama sanamuoto on vaikeasti tulkittavissa. Mitä tarkoitetaan sillä, että "arviointi tapahtuu luotto-prosessista riippumatta"? KSL 7a luku 13 § edellyttää, että arvioitsija on riittävän riippumaton luoton myöntämisestä. HE 77/2016:n mukaisesti "...arvioitsijaa ei ole pidettävä riittävän riippumattomana, jos hän paitsi arvioi vakuudeksi annettavan omaisuuden myös yksin päättää luoton myöntämisestä".</p>	



Finanssivalvonnan lausuntopyyntö määräyksistä ja ohjeista 3/2015 (Dnro FIVA 1/01.00/2017)		Määräpäivä 6.2.2017
	FK:n muotoiluehdotus: (2) Valvottavan on varmistettava, että hyväksyttävien vakuuksien käyvän arvon arvioinnissa käytetään luotettavia arviointimenettelyjä, joissa huomioidaan kansainvälisesti tunnustetut arvonmääritysstandardit ja arvioitsija on riittävän riippumaton luoton myöntämisestä.	
Luku 4.1, kohta 3	FK ehdottaa MOK:iin täsmennystä siitä, miten luoton myöntöhetken mukainen käypä arvo tulee määrittellä rakennettavassa tai peruskorjattavassa kohteessa. Mikäli vakuuden arvona käytetään rakennusprojektin luotonmyöntöhetken mukaista käypää arvoa, vakuuden arvot tulevat olemaan myönnettäviä luottoja merkittävästi pienempiä, koska vakuuden arvo kasvaa luottoa vastaavaksi vasta rakennusprojektin edetessä. Toivomme, että tämä täsmennetään MOK:ssa, jotta toimialalla ei synny erilaisia tulkintoja rakennuskohteiden vakuusarvon määrittelystä. FK ehdottaa uudeksi muotoiluksi: Vakuuksien käypä arvo on arvioitava LLL 15 luvun 11 § 1 momentissa tarkoitetun luoton myöntöhetken mukaiseen käypään arvoon. Mikäli luotto myönnetään rakennettavan tai peruskorjattavan kohteen rahoittamiseen, vakuuden arvona on käytettävä arvioitua käypää arvoa, kun vakuudeksi tuleva rakennettava kohde on valmistunut.	
Luku 4.1, kohta 4	Kohdassa viitataan 'kolmanteen henkilöön'. Tämä on epäselvä ilmaisu: eikö tarkoitus ole, että se koskee myös yritysasiakkaita? Esimerkiksi viimeisessä edellytyksessä viitataan yritysten luotoille tyypillisiin vakuuksiin. FK ehdottaakin käytettävän ilmaisua "kolmas taho". FK ehdottaa seuraavia muotoilumuutoksia: <ul style="list-style-type: none"> - Mikäli haettavan luoton vakuudeksi pantatut asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai muut 15 luvun 11 §:ssä tarkoitetut vakuudet on pantattu sekä haettavan luoton vakuudeksi että kolmannelle taholle tai vastaavasti luotonhakijalle myönnettyjen vastuiden vakuudeksi... - Mikäli kolmannen tahon tai vastaavasti luotonhakijan vastuiden vakuudeksi pantatut muut kuin 15 luvun 11 §:ssä tarkoitetut vakuudet eivät riitä vastuiden suorittamiseen kokonaan, on jäljelle jäävä kattamaton osa vastuusta laskettava 15 luvun 11 §:ssä tarkoitettujen vakuuksien arvon vähennykseksi. Perustelut muotoiluehdotukselle:	



Finanssivalvonnan lausuntopyyntö määräyksistä ja ohjeista 3/2015 (Dnro FIVA 1/01.00/2017)		Määräpäivä 6.2.2017
	Luotonhakijalla saattaa olla pankissa ennestään luottoja, joiden vakuutena voi olla useitakin eri vakuuksia, joista jokin tai jotkin tulevat lisävakuudeksi haettavalle uudelle luotolle. "Vanhoissa" luotoissa olevat muut vakuudet tulee tässäkin tapauksessa voida laskennallisesti ottaa huomioon ja "käyttää" ne ensin vanhoihin luottoihin.	
Luku 4.1, kohdat 5-7	<p>Näissä kohdissa on epäselvää, kenellä on dokumentointivelvollisuus, jos kyseessä pankkien välinen jälkipanttitilanne.</p> <p>Lisäksi FK kiinnittää huomiota siihen, onko Finanssivalvonnalla oikeus määrätä LLL 15:11 perusteella, että laskennallinen kohdistaminen on dokumentoitava ja miten laskennallinen realisointi on suoritettu? Lisäksi ohjeen perusteeksi voi lisätä KSL 7a:13 §, jossa on säädetty arvion säilyttämiseen liittyvistä velvollisuuksista. Ehdotamme, että sanamuodot arvioiden säilyttämisestä muutetaan vastaamaan kuluttajansuojalain sääntelyä.</p>	
Luku 4.1, kohta 5	<p>Kohdan 5 ehdotettu laskentatapa rajoittaa LTC:n 100 %:in tai korkeammaksi, mikäli lainaan tulee täytevakuus. Esimerkki:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asiakas nostaa lainan 120 000 euroa, johon tulee ostettava kohde vakuudeksi, käyväällä arvolla 100 000 euroa. • Lainaan tulee lisäksi täytevakuus, jota eivät rasita muut lainat. Täytevakuuden käypä arvo on 80 000 euroa. • Kohdan 5 kuvausta noudattaen täytevakuuden arvoksi LTC-laskennassa voidaan asettaa korkeintaan 20 000 euroa (120 000 – 100 000), jolloin laskennallinen LTC on 100 %. • Laskennallinen LTC ei koskaan voi olla pienempi kuin 100 %, koska täytevakuuden arvo on maksimissaan lainan ja EAP:n erotuksen suuruinen. <p>Nyt kohdassa 5 ehdotettu tulkinta käytännössä poistaisi mahdollisuuden hyödyntää täytevakuuksia LTC-laskennassa. Tämä on vastoin Luottolaitoslakia, joka sallii myös muiden esinevakuuksien kuin ostettavan asunnon huomioon ottamisen täysimääräisesti luototussuhteen laskennassa. Tämän vuoksi FK vaatii kyseisen kohdan poistamista.</p>	
Luku 4.1, kohta 6	<p>Kohdan selventämiseksi FK ehdottaa uudeksi muotoiluksi: Mikäli vakuudesta ensisijaisesta asuntovakuudesta annetaan täytevakuus kolmannelle taholle, annettu panntaus vakuus rasittaa vakuutta ensisijaista asuntovakuutta siltä osin, kun täytevakuuden saajan muut vakuudet eivät riitä kattamaan saatavaa. Laskelma täytevakuuden arvosta on tehtävä kuten kohdassa (7) todetaan.</p>	
Luku 4.1, kohta 7	FK ehdottaa kohtaa 7 poistettavaksi.	



Finanssivalvonnan lausuntopyyntö määräyksistä ja ohjeista 3/2015 (Dnro FIVA 1/01.00/2017)		Määräpäivä 6.2.2017
	<p>Luottolaitosten IT-järjestelmät tullaan määrittelemään niin, että ne laskevat laskennallisen realisointijärjestyksen ja täytevakuuksien kohdistuksen Fivan määritelmien mukaisesti. Tämä järjestelmän tarjoama laskentalogiikka riittää Fivan määritelmien täyttämiseen. Poistamalla kohta 7 varmistetaan, että realisointijärjestys ja vakuuksien käsittely tehdään pankeissa samalla tavoin, mikä vähentää operatiivista riskiä ja epäohdonmukaista luotonmyöntöä.</p> <p>Vakuuksien arviointidokumentaatio, tiedot lainoihin liittyvistä vakuuksista ja LTC-laskennan kaikki osatekijät sisältyvät jo tällä hetkellä luottopäätökseen. Kohdan 7 mukainen dokumentaatiovaade toisi pankkeihin käytännössä kaksinkertaista työtä, eikä dokumentaation tuloksena saada mitään sellaista tietoa, mitä jo nyt ei järjestelmässä olisi.</p> <p>Jos kohdan poisto ei ole em. perusteluista huolimatta mahdollista, FK ehdottaa uudeksi muotoiluksi: Valvottavan on laadittava ja dokumentoitava laskelma, josta käy ilmi laskentaan vaikuttavat vakuudet ja niihin kohdistuvat vastuut laskennassa käytetyn asiakaskokonaisuuden vastuut ja vakuudet sekä miten laskennallinen realisointi on suoritettu. Vakuusarviosta on käytävä ilmi arvioinnin perusteet ja arvioinnin suorittaja. Arvioinnit on säilytettävä paperilla tai sähköisesti.</p>	
Luku 4.2, kohta 8	<p>FK kiinnittää huomiota siihen, että kohdan aiempi muotoilu oli 'Laskennassa huomioitavat vakuustyytit...', kun taas uudessa versiossa sanamuoto on 'Laskennassa hyväksyttävät vakuustyytit'. FK ei näe perusteluita uudelle muotoilulle.</p>	
Luku 4.3, kohta 18	<p>Kohdan MEL-määritelmän uusi muotoilu on epäselvä, koska on epäselvää, mihin jälkimmäisen virkkeen sana "luotto" viittaa.</p> <p>Lisäksi FK ehdottaa AP:n määrittelyn muuttamista seuraavasti: AP tarkoittaa ensisijaista asuntopanttia rasittavaa velallisen muuta kuin rahoitettavaan kohteeseen kohdistuvaa luottoa (esim. kulutusluotot) tai velallisen toiseen luottoon tai kolmannen tahon luottoon annettua panttausta.</p> <p>Yleishuomiona FK toteaa, että sekä AP- että MEL-käsitteiden sisällyttäminen laskentakaavaan lisää väärintulkintojen ja sekaannusten riskiä. Olisikin harkittava, voitaisiinko MEL-käsitteestä luopua ja kaikki muut vakuuksiin kohdistuvat</p>	



Finanssivalvonnan lausuntopyyntö määräyksistä ja ohjeista 3/2015 (Dnro FIVA 1/01.00/2017)		Määräpäivä 6.2.2017
	luotot käsitellä AP:n alla. Tämä ratkaisu yksinkertaistaisi laskentaa ja käytännön toteuttamista sekä parantaisi vertailtavuutta. Jälkikäteen ei yleensä ole mahdollista yhdistää lainaa ja lainan käyttötarkoitusta (rahoitettava kohde). Vaikka asuntovakuus on pantattu tietyn luoton vakuudeksi, luottoa ei ole välttämättä käytetty kyseisen asuntovakuuden hankintaan tai peruskorjaukseen.	
Luku 4.3, kohta 21	FK pitää ehdotettua muutosta erittäin tervetulleena. Ei ole perusteltua, että luotto kuvatussa tilanteessa jätettäisiin enimmäisluototussuhteen ylittymisen vuoksi myöntämättä, koska sillä voi olla velallisen tilanteeseen huomattavasti negatiivisempi vaikutus.	