



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

Palaute saaduista lausunnoista - luototussuhteen (LTV) laskenta

1 Tausta

Finanssivalvonta pyysi 27.4.2015 lausuntoja määräys- ja ohjeluonnoksesta 3/2015 Luototussuhteen laskenta.

Asiasta saatiin yhteensä 14 lausuntoa 2.6.2015 mennessä, joista yksi pyydettiin jättää julkaisematta.

Tämä lausuntopalaute sisältää perusteluineen Fivan kannan lausunnoissa esitettyihin näkemyksiin. Otteet lausunnoista ovat osin lyhennettyjä. Alkuperäiset ovat liitteenä.

Luototussuhdetta koskevien määräysten ja ohjeiden tavoitteena on kuvata luottolaitostoinnasta annetun lain (LLL) 15 luvun 11 §:ssä tarkoitetun enimmäisluototussuhteen laskentaa Suomessa ja sitä kautta yhdenmukaistaa luototussuhteen (LTV) käsite henkilöasiakkaiden asuntorahoitusmarkkinoilla.

2 Annetut lausunnot ja Fivan vastineet

2.1 Suomen Kiinteistöliitto ry

Yhtiölainat. "Asunto-osakeyhtiöissä on käytössä esim. yhtiökohtaisia ns. hoitolainoja ja lainalimiittejä. Korjaushankkeen yhteydessä yhtiö on voinut nostaa lainaa, jota ei jyvitetä välittömästi osakkaille. ...Näitä lainoja osakkaalla ei ole oikeus maksaa pois, eikä niitä voida yhtiössä kohdistaa panttina oleviin osakkeisiin. Toisaalta AsOy:t rahoittavat isoja korjaushankkeita usein väliaikaisella lainalla siten, että ... osakkaalle aiheutuva velkaosuus selviää vasta korjaushankkeen edetessä. Tästä syystä Kiinteistöliitto näkee ongelmallisena ehdotetun velkaosuuden määrittämisen muotoilun luonnoksen luvussa 4 Luototussuhteen laskenta."

Fiva toteaa, että laskentakaavan YL (yhtiölaina) tarkoittaa nimenomaan osakkaille jyvitettyä lainaosuutta, joka osakkaalla on oikeus maksaa pois. Luonnoksen määrittelyyn lisätään tästä tarkennus. Määrittely on sama kuin varainsiirtoverolain 20§ mainitsema osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus (VS-veroa ei suoriteta yhtiölainaosuuksista, joita ei voi kohdistaa luovutettuihin osakkeisiin.)

M1. Muutos luonnokseen luku 4.2 kohta (15): YL on ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuva osuus asunto-osakeyhtiön lainasta eli osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus. Yhtiön mahdollisia muita lainoja, joita ei ole kohdistettu osakkeille eikä niistä siten ole luotonmyöntöhetkellä jyvitykseen riittävää tietoa, ei huomioida luototussuhteen laskennassa.

Taloyhtiön määritelmä. "Luonnoksessa esiintyy sekä termi 'asunto-osakeyhtiö' että 'taloyhtiö'. Kiinteistöliiton mielestä pitäisi käyttää yhteneväistä terminologiaa ja tarkemmin määritellä, mitä termit pitävät sisällään. Kiinteistöliitto kysyy, kuuluvatko esim. keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ohjeen soveltamisen piiriin?"



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

- M2. *Muutos luonnokseen luku 1.2 Määritelmät, lisätään kohta (7) Asunto-osakeyhtiö tarkoittaa asunto-osakeyhtiölain 2§ tarkoittamaa asunto-osakeyhtiötä.*
- M3. *Muutos luonnokseen luku 4.2 kohta (15), vaihdetaan sana "taloyhtiö" sanaksi "asunto-osakeyhtiö".*

Väliaikaisrahoitus. "LLL:ssä Fivalle annetaan valtuudet määrittää erityistilanteet, joissa luottolaitos voi poiketa lainakattorajoitteista. MOK-luonnoksen perusteella tätä mahdollisuutta ei kuitenkaan näyttäisi olevan. Kiinteistöliiton mielestä tämä aiheuttaa merkittävän riskin, joka kohdistuu eritoten asunnonvaihtotilanteisiin, rakentamistilanteisiin tai laajan peruskorjauksen tilanteeseen, joissa käytetään varsin usein lyhytaikaista ns. välirahoitusta. Mikäli määräysluonnosta sovelletaan jäykästi, asunto- ja kiinteistömarkkinoille uhkaa muodostua ylimääräistä kitkaa, jota ei voida pitää asuntomarkkinoiden ja talouden kokonaisuuden kannalta perusteltuna. Olisikin syytä määritellä poikkeustilanteet, joiden vallitessa olisi mahdollista poiketa LTV-katosta kuluttajille aiheutuvien kielteisten sivuvaikutusten estämiseksi."

Fiva toteaa, että asunnonvaihtotilanteiden väliaikaisrahoitus nousee esille monessa lausunnossa (mm. Kiinteistöliitto, Hypo, FK).

Luonnoksen kaava mahdollistaa väliaikaisrahoituksen käytön suurimmassa osassa asuntokauppoja. Esimerkiksi rakentamistilanteissa tämä edellyttää vain myynnissä olevan vanhan asunnon panttaamista myös rakennettavan uuden asunnon lainojen vakuudeksi rakennusprojektin ajaksi.

On kuitenkin mahdollista, että joissakin tilanteissa vakuusmassa on lyhytaikaisesti riittämätön molempiin kohteisiin, mikä voi yksittäistapauksissa johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin. Esimerkiksi tasan 90 % luototussuhteella rahoitettu vanha asunto (josta siis jää 10 %-yksikköä jälkipanttin arvoa) ja saman hintainen 100% väliaikaisrahoituksella rahoitettu uusi asunto tuottaisi uudelle kohteelle LTV:n $100/110 = 91\%$. Vastaava tulos voi syntyä erotilanteessa, jossa korkean luototusasteen yhteinen asunto joudutaan vaihtamaan kahteen pienempään. Rajatapauksessa luotonmyöntöhetken LTV voi ylittää 90 %, vaikka vanhan asunnon myynnin jälkeen päästäisiin sen alle.

- M4. *Muutos luonnokseen uusi luku 4.3 Erityiset tilanteet, joissa luottolaitos voi poiketa rajoituksista, kohdat (16) ja (17)*

(16) Enimmäisluototussuhteen rajoituksista voidaan poiketa asunnonvaihtotilanteissa, joissa uusi asunto ostetaan osin tai kokonaan myönnettävällä lyhytaikaisella välirahoituksella. Lyhytaikaisuudella tarkoitetaan alle 1 vuoden laina-aikaa (maturiteettia). Välirahoitusluottojen on ilmentävä luototussuhteiden viranomaisraportoinnissa. Valvottavalla on lisäksi oltava arvio lopputilanteesta eli vanhan asunnon myymisen jälkeisestä luototussuhteesta, jonka on oltava enimmäisluototussuhteen mukaisissa rajoissa.



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

(17) Enimmäisluototussuhteiden rajoituksista voidaan poiketa asunnon rakentamista tai peruskorjausta varten annettujen lyhytaikaisten välirahoitusluottojen tapauksessa. Lyhytaikaaisuudella tarkoitetaan alle 1 vuoden laina-aikaa (maturiteettia). Välirahoitusluottojen on ilmentävä luototussuhteiden viranomaisraportoinnissa. Valvottavalla on lisäksi oltava arvio lopputilanteesta eli projektin jälkeisestä luototussuhteesta, jonka on oltava enimmäisluototussuhteen mukaisissa rajoissa.

Henkilöön rinnastuva yritys. Määräysluonnokseen on jäänyt maininta henkilöön rinnastuvasta yrityksestä. Lain soveltamisala supistui lopullisessa käsittelyssä koskemaan vain luonnollisia henkilöitä.

- M5. *Muutos luonnokseen luku 4 kohta (2): poistetaan rinnastuva yritys, muutetaan teksti muotoon "Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan luonnollisen henkilön ottamaan luottoon, jonka tarkoituksena on asunto-osakeyhtiön osakkeiden tai asuinkiinteistön hankkiminen"*

ASP-lainat ja Fivan valtuudet kiristää lainakattoa. "LLL:n perusteella Fivalla on valtuudet alentaa enimmäisluototussuhdetta 80 % tasolle. ASP-lainojen nykyisten ehtojen mukainen 10 % omarahoitusosuus ei tällöin pelkästään riittäisi asuntolainan saamiseen. Asialla voi olla Kiinteistöliiton mielestä asuntomarkkinoiden toimintaa häiritseviä vaikutuksia, ja asettaa ensiasunnon hankkijat nykyistä heikompaan asemaan."

Fiva toteaa, että LLL:n mukaiset valtuudet mahdollistavat ensiasunnon hankkijoiden kohdalla LTV-katon kiristämisen 85 % tasolle asti rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi. Jos näin tehtäisiin, ASP-lainojen nykyisten ehtojen mukainen omarahoitusosuus ei riittäisi ilman poikkeusmahdollisuutta.

- M6. *Muutos luonnokseen luku 4.3 Erityisiä tilanteita, joissa luottolaitos voi poiketa (3 ja 4 momentin mukaisista) rajoituksista: (18) ASP-lain (1634/1992) tarkoittamien lainojen enimmäisluototussuhde voi olla yhtä suuri kuin se prosenttiosuus asunnon arvosta, johon asti ASP-lainaa voi myöntää. Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa laissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä, ts. 85 % tasolle ensiasunnon ostajien tapauksessa. Kuitenkin valtion takaaman asuntolainan määrä voi tällöinkin olla 90 % hankintahinnasta ASP-järjestelmän avulla hankitun asunnon lainoituksessa.*

2.2 Vakuutusosakeyhtiö Garantia

Täytetakausten huomiointi enimmäisluototussuhteen tasossa. "Näkemyksemme mukaan luonnoksen määräysten vaikutukset eivät ole kaikilta osin perusteltuja. Hyväksytyjen vakuuksien määrittelyssä ei ole huomioitu täytetakausten tuomaa turvaa lainkaan."



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

"...Nykykäytännössä pankit ovat voineet käyttää ammattitakaajien täytetakauksia korkeiden luototusasteiden hankkeissa Fivan voimassaoleva ohjeistus huomioiden. ...tyypillisesti edellyttänyt, että pankki huolehtii tällaisten lainanottajien maksukyvyyn laadukkuudesta."

"Täytetakaukset ovat mahdollistaneet asunnon hankkimisen henkilöille, joilla ei ole tarjota muuta reaalivakuutta, ei ole omarahoitusosuutta säästettynä tai eivät muista syistä halua keskittää omaisuuttaan asuntovarallisuuteen."

"Täytetakaukset ovat vapauttaneet lainanottajan lähipiirin varallisuutta. ...lisäksi niiden käyttö on vähentänyt tilanteita, joissa yhden velallisen maksukyvyttömyys on kytköksissä usean henkilön kodin menetykseen. Yksi ammattitakaajien täytetakausten eduista ehdottomista onkin, että riskit eivät jää ainoastaan yksityishenkilöiden kannettavaksi."

"...Jos ammattitakaaja myöntäisi omavelkaisen takauksen, riskiasetelma pankin ja takaajan välillä muuttuisi ja intressi analysoida lainanottajan maksukykyä siirtyisi. ...Täytetakausten huomioimatta jättäminen johtaisi todennäköisesti ammattimaisten takaajien takausten hintojen nousuun ja niiden käytön vähenemiseen. Samalla yksityishenkilöiden antamien vakuuksien osuus kasvaisi."

"...Nyt ehdotettavalla määräyksellä hankkeet siirtyisivät todennäköisesti ammattitakaajilta esimerkiksi asiakkaan vanhempien antamalla lisävakuudella katettavaksi. Korkean luototusasteen hankkeet eivät siis välttämättä vähenisi, vaan niistä tulisi entistä enemmän asuntomarkkinasidonnaisia. ... Asettaisi asunnonostajat eriarvoiseen asemaan, kun heidän mahdollisuutensa asunnon hankintaan olisivat riippuvaisia heidän maksukykynsä sijaan enemmän muista tekijöistä."

"...On myös huomattava, että täytetakausten käytön rajaukset saattavat johtaa tilanteeseen, jossa asuntolaina-asiakas päätyy ottamaan muuta vakuudetonta, korkeakorkoisempaa lyhytaikaista lainaa kattaakseen asunnon hankintahinnan. Tämä hämähäyttää luotonantajan kokonaiskuvaa asiakkaan taloudellisesta tilanteesta, eikä välttämättä ole lainanottajan kannalta kokonaistaloudellisesti järkevää."

"...Lisäksi on huomioitava, että realisaatiotilanteessa täytetakaus tuo tiettyä turvaa lainanottajan asemaan. Täytetakaajan korvauksen määrä riippuu suoraan realisaatiotuloksesta, jolloin on myös täytetakaajan intresseissä, että realisaation jälkeen jäävä velan määrä on mahdollisimman pieni. Jälkipantin mahdollisuudet vaikuttaa realisaation tulokseen ovat huomattavasti heikommat kuin täytetakaajan."

"Yllä esitettyjen perusteiden lisäksi esitämme seuraavaa muutosta täytetakausten kohteluun enimmäisluototussuhteen laskennassa: ...määräyksessä tulisikin todeta, että ammattimaisen takaajan antama täytetakaus turvaa ensisijaisena vakuutena olevan asunnon käypää arvoa siten, että asuntoon liittyvän lainoituksen enimmäisluototusaste voisi olla yhtä suuri kuin se prosenttiosuus asunnon arvosta, johon asti täytetakaus asuntolainoitusta turvaa. Tällöin täytetakausten tuoma turva tulisi aidosti huomioitua laskennassa, ja Fivan määräys koskisi vakuuden laskentaa eikä kieltäisi sen käyttöä."



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

*Fiva toteaa, että esitetty muutos olisi LLL 15.11§ mukainen:
"Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä niistä erityisistä tilanteista, joissa luottolaitos voi poiketa 3 ja 4 momentin mukaisista rajoituksista".*

Esitetty muutos mahdollistaisi kuitenkin lainakaton laajan kiertämisen, mikä ei olisi luonnoksen makrovakaustavoitteiden mukaista.

Fivan näkemyksen mukaan täytetakausten merkittävin arvo luotottajille on niiden antama suoja vakuuksien arvonalentumista vastaan. Näin ollen huoli hankkeiden siirtymisestä pois ammattitakaajilta ei vaikuta todennäköiseltä. Asunnonostajien maksukyvyyn arviointi on vakiintunut käytäntö pankeissa ja löytyy myös Fivan luottoriskin hallinnan standardista. Lainakatto ei Fivan näkemyksen mukaan vaikuta maksukyvyyn arviointiin. Vakuudettomien kulutusluottojen yleistymistä osana asuntojen rahoitusta saattaa toteutua, kuitenkin todennäköisesti vain hyvin pienessä määrin johtuen niiden kalliimmista koroista ja lyhyistä takaisinmaksuajoista.

2.3 Finanssialan Keskusliitto

Toissijaisten takausten määritelmä "FK toteaa, että termiä toissijainen takaus käytetään luonnoksessa takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetusta laista poikkeavasti. ...käytetään termiä *täytetakaus*."

M7. *Muutos luonnokseen, vaihdetaan termi luku 1.2 Määritelmät (6): Täytetakauksella tarkoitetaan valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämää takausta tai luottovakuutusta, jonka mukaan takaaja vastaa päävelasta vain siltä osin kuin suoritusta ei saada päävelan vakuudeksi annetusta omaisuudesta.*

Takaukset. "LLL:n mukaan Fivalla on valtuus antaa määräyksiä...vakuuksien ja niiden käyvän arvon tarkemmasta määrittelystä...Määräyksellä ei sen sijaan voitaisi rajoittaa niiden vakuuslajien huomioon ottamista luototussuhteen laskemisessa, jotka pykälän mukaan saadaan ottaa huomioon. Hyväksyttäviksi vakuuksiksi tulee siten lain mukaan lukea muut vakuudet kuin henkilötakaukset eli käytännössä mm. valtioneuvostonlakiin perustuvat takaukset sekä ns. kaupalliset takaukset. Edellä todetun johdosta FK toteaa, että määräysluonnoksen mukainen toissijaisten takausten sulkeminen hyväksyttävien vakuuksien ulkopuolelle ylittää Finanssivalvonnalle laissa annetut määräyksenantovaltuudet."

Fiva toteaa luonnoksen tarkoittavan, että täytetakaukset eivät käytännössä vaikuta luototussuhteeseen luoton myöntöhetkellä, koska mainitut takaukset eivät nosta kaavan jakajaa (nimittäjää) suuremmaksi kuin käypä arvo V.

Esimerkiksi tilanteessa, jossa luoton määrä L = 90 €, ostettavan asunnon hinta V = 100 € ja lainalle myönnetyn täytetakausten korvaustaso TT = 90 € (täytetakausta 100 % lainan määrästä = 90 € asti), luototussuhde L/V on sama 90/100 = 90 % riippumatta täytetakauksesta.



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

Kaavan tavoitteena on määrittellä ainoastaan ne tekijät, jotka vaikuttavat joko nimittäjään L tai jakajaan V. Täytetäkaus on suoja vakuuden arvonalentumisen varalta, mutta luoton myöntöhetkellä tällaista arvonalentumista ei ole. Tulevaan arvonalentumiseen ei varauduta luototussuhteen laskennassa, vaikka muissa yhteyksissä pankin riskienhallinnassa niin tehdäänkin.

Fiva kuitenkin muuttaa luonnosta, jotta ristiriitaa lain määräyksenantovaltuuksien kanssa ei synny. Samalla muutos kaavaan mahdollistaa luototussuhteen laskennan myös tilanteissa, joissa luotonmyöntöhetken jälkeen vakuuksien käypä arvo on laskenut muuttaen täytetäkauksen arvon suuremmaksi kuin em. arvon V.

Tässä määräyksessä tarkoitettua luototussuhteen raportointia tehdään kuitenkin vain uusista luotoista eli luotonmyöntöhetken tilanteista.

- M8. *Muutos luonnokseen luku 4.1. (7) Valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämien täytetäkausten vaikutus luototussuhteen laskennassa määräytyy niiden suhteesta vakuudeksi annettujen ensisijaisten panttien arvoon. Täytetäkauksen arvo luototussuhteen laskennassa on määrä, jonka täytetäkauksesta voi saada ensisijaisten vakuuksien realisoinnin jälkeen olettaen, että ensisijaisten vakuuksien realisointihinta vastaa luototussuhteen laskentahetken käypää arvoa. ASP-täkauksen turvaaman lainoituksen enimmäisluototussuhde voi kuitenkin poiketa rajoituksista kappaleessa 4.3 esitetyn mukaisesti.*
- M9. *Muutos luonnokseen luku 4.1. (14) Valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä täytetäkaus turvaa valvottavan näkökulmasta vakuuden käypää arvoa arvonalentumisen varalta, mutta ei yleensä lisää vakuuksien käypää arvoa luototussuhdetta laskettaessa. Esimerkiksi tapauksessa, jossa kohteen käypä arvo on 100, luoton määrä 90 ja määrä, johon asti täytetäkaus turvaa luottoa 90, täytetäkauksen arvo luototussuhteen laskennassa on $\max [0 ; 90-100] = 0$.*
- M10. *Muutos luonnokseen, kaava kohdassa 4.2. (15): lisätään TT jakoviivan alapuolelle ja määritelmä " TT on institutionaalinen täytetäkaus (valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä), jonka arvo lasketaan tässä yhteydessä kaavalla $\max [0, \text{korvaustaso} - \text{ensisijaisten vakuuksien summa}]$. Korvaustasolla tarkoitetaan täytetäkauksen summaa, johon asti se turvaa luottoa. Mikäli täytetäkauksen korvaustaso on pienempi kuin ensisijaisten vakuuksien käyvän arvon summa, täytetäkauksella ei ole vaikutusta luototussuhteeseen."*

Lyhytaikainen välirahoitus. "...määräystä sovellettaisiin esim. myös asunnonvaihtotilanteisiin, joissa uusi asunto ostetaan lyhytaikaisella välirahoituksella. Sama koskee asunnon rakentamiseen sekä peruskorjaukseen myönnettyjä luottoja. FK:n näkemyksen mukaan LTV-rajoituksen soveltaminen väliaikaisrahoitukseen voi joissakin tapauksissa vaikeuttaa esimerkiksi järjestelyjä, jotka ovat asiakkaan talouden



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

hallinnan kannalta perusteltuja ja jotka eivät vaaranna luonnoksen tavoitteita. Tällaisia voivat olla esimerkiksi asunnonvaihtotilanteet. Poikkeusmahdollisuuden soveltamatta jättäminen voisi joissakin tapauksissa rajoittaa työvoiman liikkuvuutta. Koska väliaikaisrahoitukset ovat hyvin lyhytaikaisia ja koska ne eivät ole enimmäisluototussuhteen tavoitteiden kannalta merkittäviä, luototussuhteen laskenta olisi järkevää perustaa lopputilanteeseen eli arvioon vanhan asunnon myymisen jälkeisestä tilanteesta. Tällainen määrittely olisi sopusoinnussa myös rakennusprojekteja koskevan 4 luvun 11 kohdan kanssa."

Muutos luonnokseen muualla tässä dokumentissa (M4 s. 2)

Vanhojen lainojen järjestely uudeksi. "Määräysluonnoksessa tulisi selvyiden vuoksi myös kuvata sen soveltaminen tilanteessa, jossa velallisen olemassa olevia asuntoluottoja järjestellään yhdeksi uudeksi luotoksi luoton enimmäismäärän kasvamatta. FK:n näkemyksen mukaan luototussuhderajoitusta ei tule soveltaa näihin tilanteisiin. Luottojen järjestely tehdään asiakkaan edun vuoksi ja luototussuhderajoituksen soveltaminen voisi estää koko järjestelyn. Enimmäisluototussuhde saattaa ylittyä mm. tilanteissa, joissa asunnon käypä arvo on laskenut. Tällöin luottojen järjestelyssä saatettaisiin joutua edellyttämään uutta lisävakuutta tai osa asuntoluotosta jouduttaisiin myöntämään kalliimpana kulutusluottona."

M11. Muutos luonnokseen, uusi luku 4.3 Erityiset tilanteet, joissa luottolaitos voi poiketa rajoituksista: (19) Enimmäisluototussuhteiden rajoituksista voidaan poiketa tilanteissa, joissa velallisen olemassa olevia asuntoluottoja järjestellään yhdeksi uudeksi luotoksi siten, että luoton määrä ei kasva järjestelyä edeltävään tilanteeseen nähden, mutta aiemmin pantatun vakuuden käypä arvo on laskenut, eikä velallisella ole mahdollisuutta uuteen lisävakuuteen. Poikkeuksen soveltamisen on ilmentävä viranomaisraportoinnissa.

Henkilöön rinnastuva yritys. "Määräysluonnokseen on jäänyt maininta henkilöön rinnastuvasta yrityksestä. Lain soveltamisala supistui lopullisessa käsittelyssä koskemaan vain luonnollisia henkilöitä"

Fiva muuttaa määritelmän, mainittu aiemmin tässä dokumentissa (M5 s. 3).

Muut kuin asuntolainat. "Luototussuhteen laskentakaavaan sisällytettävissä erissä viitataan asuntopanttia rasittaviin samalla tai paremmalla etusijalla olevien luottoihin (AP). FK toteaa, että kyseiset luotot voivat olla samalla kertaa tai aikaisemmin myönnettyjä muita kuin kuluttajasuojalain mukaisia asuntoluottoja, jotka eivät kuulu luototussuhdetta koskevan luottolaitoslain säännöksen soveltamisalan piiriin. Niiden tulisi siten olla määräyksen soveltamisalan ulkopuolella."

Fiva toteaa, että LLL antaa Finanssivalvonnalle valtuudet vakuuksien käyvän arvon tarkkaan määrittelyyn. Asuntopanttia rasittava toiseen luottoon annettu panttaus vaikuttaa yksiselitteisesti asuntolainan vakuustilanteeseen, jolloin se on Fivan tulkinnan mukaan lain tarkoittaman



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

sovellusalan piirissä. Fiva huomauttaa, että sama logiikka toistuu myös mm. laskentakaavan erissä OT omat talletusvakuudet ja MR muut reaalivakuudet, joiden huomioiminen on tarpeen vakuuksien kokonaistilanteen laskemiseksi. Määräyksellä ei velvoiteta laskemaan luototussuhdetta muille kuin asuntoluotoille.

Raportointi. "FK:n näkemyksen mukaan ohje ei ole riittävän täsmällinen voidakseen toimia määrittelynä raportointiin ja tietojärjestelmiin tehtäville muutoksille. Epäselväksi jää esimerkiksi vaatimus siitä, että pankin tulisi raportoida ja pystyä jälkeensä todentamaan, mikä on ollut kunkin yksittäisen luoton luototussuhde."

Fiva toteaa, että luototussuhteiden raportointia varten on käynnistetty erillinen projekti, josta on tiedotettu valvottaville. Luototussuhteraportointi tulee tapahtumaan vuosineljänneksittäin, se tehdään vain uusien lainojen osalta ja raportit kerätään Virati-mallin mukaisesti csv-tiedostoina. Raportin täsmällinen määrittely ja siihen liittyvät tietojärjestelmävaatimukset tulevat tämän tiedonkeruusovelluksen kautta.

Raportointi tulee osaksi Fivan määräystä MOK 1/2014 Luottolaitosten riskitiedonkeruu.

M12. *Muutos luonnokseen luku 3 (3): poistetaan lause "Määräykset ja ohjeet toimivat myös määrittelynä valvottavien tietojärjestelmille tehtäville muutoksille."*

Yleispantin kohdentaminen. "Samoin jää epäselväksi vaatimus siitä, että yleispantin kohdentaminen yksittäisiin luottoihin on pystyttävä jälkeensä todentamaan. Koska yleispantti kattaa nykyiset olemassa olevat luotot ja tulevaisuudessa myönnettävät luotot, tilanne muuttuu koko ajan luottojen takaisinmaksun ja uusien luottojen myöntämisen yhteydessä. Luototussuhteen laskenta ja yleispanttien jakaminen erityispanteiksi koko luoton ja vakuuden elinkaaren ajan olisi vaikeaa... ohje 'jakaa yleispantit luottojen määrää vastaavaksi määräksi laskennallisia erityispantteja' jää epäselväksi. Kohtaa tulisi selventää havainnollisilla esimerkeillä."

Fiva toteaa, että luototussuhde lasketaan vain luoton myöntöhetkellä, ei koko elinkaaren ajan. Yleispantin jakaminen laskennallisiksi erityispanteiksi vaatii dokumentointia. Luottopäätöksen liitteenä olevista asiakirjoista on joka tapauksessa ilmevä yksityiskohtaisesti päätöksen sisältö ja perusteet, ja valvottavilla on oltava menettelytavat eri vakuusmuotojen hyväksymiseen sekä niiden kattavuuden varmistamiseen.

Omavelkaiset ja rajoittamattomat takaukset. "...omavelkaiset valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämät takaukset tai vastaavat luottovakuutukset. FK:n käsityksen mukaan tällaisia tuotteita ei ole tällä hetkellä markkinoilla. Sama koskee... rajoittamatonta takausta"

Fiva toteaa, että kaavassa on pyritty huomioimaan kattavasti erilaisia riskin vähentämistekniikoita tarkastelematta niiden saatavuutta



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

markkinoilla. Koska omavelkainen takaus on määritelty laissa takauksesta, on luontevaa huomioida se myös tässä. Tarkoituksena on myös havainnollistaa eri tavoilla toimivien takausten ja vakuuksien vaikutusta laskentaan.

Takaus osoittajassa. "Kaavassa hyväksytty [omavelkainen] takaus vähennetään osoittajassa. Luottolaitoslain määritelmän mukaan se pitäisi kuitenkin ottaa huomioon nimittäjän lisäyksenä."

Fivan tulkinnan mukaan vastaavissa muissa yhteyksissä omavelkainen takaus toimii samoin kuin luonnoksen kaavassa (esim. CDS-sopimus). Lisäksi luonnoksen laskentatapa on luotonsaajan kannalta edullisempi.

Yhdessä nostettu laina, kun toinen on ensiasunnon ostaja ja toinen ei. "Mitä prosenttilukua sovelletaan, jos asuntolaina otetaan yhdessä ja ainoastaan toinen velallisista on ensiasunnon ostaja? Lähtökohtaisesti luoton määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä, mutta ensiasunnon ostajiin sovelletaan 95 %:n poikkeusta."

M13. Muutos luonnokseen luku 4.3 (20) Tilanteessa, jossa useampi henkilö nostaa asuntolainan yhdessä ja osa on ensiasunnon ostaja mutta kaikki eivät, sovelletaan LLL 15 luvun 11§ 4 momentin tarkoittamaa ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton enimmäismäärää.

2.4 Genworth Financial Mortgage Insurance Ltd

Hyväksytty takaus. "Hyväksytyt takauksen määritelmä, jossa hyväksytään ainoastaan omavelkaiset valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä takaus, jonka käyttö ei edellytä vakuuden realisointia, ei ole edellä viitatus LLL:n eikä näiden kohtien perustelujen mukainen... soveltaminen johtaisi ko. lainkohtien vastaiseen lopputulokseen. Laskennassa huomioon otettavat vakuustyytit sulkevat LLL:n perusteella sallitut vakuuslajit kuten institutionaaliset luottovakuutukset pois sallituista vakuuksista vastoin lain nimenomaista määräystä"

Muutos luonnokseen on aiemmin tässä dokumentissa (M9, M9, M10 s. 6).

M14. Muutos luonnokseen luku 1.2 Määritelmät (5): Omavelkainen institutionaalinen takaus on omavelkainen valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä takaus tai luottovakuutus, jonka käyttö ei edellytä vakuuden realisointia.

Toissijainen takaus. "Toissijaisen takauksen määritelmä poikkeaa takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain määritelmästä... Sellaisesta takauksesta, jossa takaaja vastaa päävelasta vain siltä osin kuin suoritusta ei saada päävelan vakuudeksi annetusta omaisuudesta, käytetään termiä täytetäkaus."

Muutos luonnokseen aiemmin tässä dokumentissa (M7 s. 5).



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

2.5 Suomen vuokranantajat

Väliaikaisrahoitus. "Luonnoksessa todetaan, että määräyksiä ja ohjeita sovelletaan myös asunnonvaihtotilanteisiin. Suomen Vuokranantajat suhtautuu varauksella siihen, että luottosuhderajoitusta sovelletaan myös väliaikaisrahoitukseen. Asunnonvaihtotilanteessa tulee mahdollistaa joustavat, yksittäisen henkilön näkökulmasta tarpeelliset tai jopa välttämättömät väliaikaisratkaisut."

Muutos luonnokseen on luvussa 2.1 Kiinteistöliitto (M4 s. 2).

Yhtiölainaosuuden ajankohta. "Suomen Vuokranantajat näkee esityksen ongelmallisimpana osana kirjauksen taloyhtiön lainasta. Erityisen hankalana näemme ehdotuksessa velkaosuuden määrittämisen sekä sen, minkä ajankohdan mukaan velka laskettaisiin. Esimerkiksi peruskorjauksen rahoittamiseksi otettua lainaa ei yleensä voida heti kohdistaa osakkeille, vaan vasta sen jälkeen, kun lopullisen lainarahoituksen tarve on selvinnyt peruskorjauksen valmistuttua."

Fiva täsmentää luonnoksen määrittelyn (M1 s. 1) "...osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus. Yhtiön mahdollisia muita lainoja, joita ei ole kohdistettu osakkeille eikä niistä siten ole luotonmyöntöhetkellä jyvitykseen riittävää tietoa, ei huomioida luototussuhteen laskennassa".

2.6 RAKLI

Vaikutus vakuusarvoihin. "ohjeistus johtaisi RAKLIN käsityksen mukaan peruuntuneisiin asuntokauppoihin, koska ostajat eivät ole tietoisia siitä, että taloyhtiössä suoritettavat peruskorjaukset ja niistä johtuvat taloyhtiölainat tulevat vaikuttamaan osakkeiden vakuusarvoon"

Fiva toteaa, että vakuusarvot määräytyvät pankkien omien sisäisten ohjeiden perusteella eikä luototussuhteen laskennalla ole niihin vaikutusta. Selvyyden vuoksi luonnokseen on lisätty kohta 1.2. Määritelmät (8) Käypä arvo, jossa esitetään myös käyvän arvon ja vakuusarvon ero.

Kauppahinta. "Ohjelunnoksessa ei ole määritelty käsitettä kauppahinta."

M15. Muutos luonnokseen luku 1.2 Määritelmät uusi kohta (8): Käypä arvo on omaisuuden todennäköinen myyntihinta. Vastaava termi on markkina-arvo. Luottolaitosten tyypillisesti soveltama käypä arvo asunnolle on kohteen toteutunut kauppahinta. Käypä arvo ei tarkoita vakuusarvoa, joka on luottolaitoksen omaan sisäiseen käyttöönsä laskema kohteen sisäinen arvostus ja yleensä omaisuuden käypää arvoa alempi - asuntolainojen kohdalla vakuusarvo on tavallisesti 70-80 % kohteen käyvästä arvosta. Käyvällä arvolla ei tässä tarkoiteta velatonta hintaa (kauppahinta plus osakkeelle kohdistuva osuus yhtiölainasta), koska luototussuhteen laskentakaavassa on erikseen osakkeelle kohdistuva yhtiölaina.



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

2.7 Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto SKVL

Taloyhtiön lainat. "Luonnoksesta ei käy ilmi, mitä taloyhtiön lainoilla tarkoitetaan. Varainsiirtoverolain 20.4 mukaan vastikkeeseen luetaan myös osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus, joka osakkaalla on silloin oikeus tai velvollisuus maksaa yhtiölle. Lain sanamuodon mukaan kriteerinä yhtiölainan lukemiselle veron perusteeseen on se, että se voidaan kohdistaa ko. osakkeisiin. Lainan kohdistaminen osakkeisiin on käytännössä yleensä sidottu ns. lainaosuuden poismaksumääräykseen yhtiöjärjestyksessä. Taloyhtiöllä voi esimerkiksi olla tililimiitti tai hoitolainaa, joita ei voi kohdentaa osakkaille."

Fiva muuttaa määritelmän, mainittu aiemmin tässä dokumentissa (M1 s. 1).

2.8 Suomen Hypoteekkiyhdistys

Tietojärjestelmät. "Tietojärjestelmä määritykset edellyttävät MOK:iin tarkennuksia esimerkiksi luonnoksessa esiintyvien termien suhteen. MOK:sta ei käy ilmi miten LTV:n laskentaa olisi pystyttävä todentamaan jälkikäteen"

Fiva toteaa, että luototussuhteiden raportointia varten on käynnistetty erillinen projekti, josta on tiedotettu valvottaville. Luototussuhderaportointi tulee tapahtumaan vuosineljänneksittäin, se tehdään vain uusien lainojen osalta ja raportit kerätään Virati-mallin mukaisesti csv-tiedostoina. Raportin täsmällinen määrittely ja siihen liittyvät tietojärjestelmävaatimukset tulevat tämän tiedonkeruusovelluksen kautta.

Raportointi tulee osaksi Fivan määräystä MOK 1/2014 Luottolaitosten riskitiedonkeruu.

Henkilöön rinnastuva yritys: "LLL:n mukainen soveltamisala ei tunne luonnolliseen henkilöön rinnastettavaa yritystä."

Fiva muuttaa määritelmän, mainittu aiemmin tässä dokumentissa (M5 s. 3).

Lyhytaikainen välirahoitus. "MOK:n mukaan ohjetta sovelletaan asunnonvaihtotilanteisiin, jossa uusi asunto ostetaan kokonaan tai osittain myönnettävällä lyhytaikaisella rahoituksella. Hypon käsityksen mukaan asunnonvaihtotilanteisiin liittyvät väliaikaisrahoitusratkaisut ovat tarkoin harkittuja ja niiden perusteet käydään rahoitustilanteessa huolella läpi. ...liittyy usein muutoksiin perhesuhteissa tai työsuhteissa, minkä takia enimmäisluototussuhteen soveltaminen myös näihin tilanteisiin voisi johtaa joissakin yksittäisissä tapauksissa kohtuuttomuuteen asiakkaiden kannalta. Hypo muistuttaa, että väliaikaisrahoitustilanteiden määrä on myös rajallinen."

Mainittu aiemmin tässä dokumentissa (M4 s. 2).

Toissijaisen takauksen määritelmä. "MOK:n määritelmässä on hyvä täsmentää selkeämmin mitä toissijaisilla takauksilla tarkoitetaan vai tarkoitetaanko määritelmässä



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

myös joissakin kohdissa täytetakausta. ...Toissijaisessa takauksessa takaaja vastaa velasta vain, jollei suoritusta saada ensin päävelalliselta. Takaajan puoleen voidaan kääntyä vasta, kun päävelallinen on ensin todettu maksukyvyttömäksi esimerkiksi ulosotossa. ... Täytetakauksessa velkaa voidaan periä takaajalta sen jälkeen, kun velkoja on realisoitunut pantin eikä pantti ole kattanut koko velkaa. Esimerkiksi asuntolainoissa takaus on aina täytetakaus, jolloin asunto on ensin myytävä ja siitä saadut rahat käytettävä lainan maksuun.

Fiva muuttaa termin toissijainen takaus termiksi täytetakaus, mainittu aiemmin tässä dokumentissa (M7 s. 5).

Paremmen etuoikeuden kiinnitykset. "MOK:n mukaan asuinhuoneistoon kohdistuva taloyhtiön laina rasittaa panttia, mutta MOK ei ota kantaa kuinka käsitellään pankin hallussa olevia panttikirjoja paremmalla etuoikeudella olevia kiinnityksiä, esimerkiksi kiinnitystä vuokranmaksun vakuudeksi tai saatua jälkipanttia."

Fiva toteaa, että luonnoksen kaavasta löytyy tähän soveltuvat muuttujat AP ja MOAJ.

2.9 Ympäristöministeriö

ASP-lainat ja LTV-rajan muutos poikkeuksellisen rahoitusvakauteen kohdistuvan riskin tilanteessa. "Ympäristöministeriö katsoo, että Fivan esitys ei ole ristiriidassa valtioneuvoston- ja ASP-instrumenttien kanssa. Molemmista instrumenteista valtioneuvoston pohjana olevan lainan enimmäismäärä on pienempi kuin LLL:n sallimien luottojen enimmäismäärät. ...LLL mukaan Fiva voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. ...ensiasunnon ostajien kohdalla enimmäisluototussuhde laskisi 85 %:iin. Tällöin ASP-lainaa ei enää voitaisi myöntää pelkän valtion takauksen avulla."

Muutos luonnokseen mainittu aiemmin tässä dokumentissa (M6 s. 3).

Täsmennyksiä ja esimerkkejä. "Ympäristöministeriö ehdottaa, että Fivan esityksessä täsmennetään keskeisten käsitteiden sisältöä. Luonnoksessa ...vakuusarvon ja ...käyvän arvon käsitteet saattavat mennä sekaisin ja aiheuttaa väärinkäsityksiä. Lisäksi ympäristöministeriö ehdottaa, että esitykseen lisätään esimerkkilaskelmat, miten pankkien vakuuslaskenta ja tunnuslukulaskenta käytännössä tehdään."

Fiva toteaa, että käyvän arvon määritelmää on muutettu tätä silmälläpitäen (M15 s. 10).

2.10 S-Pankki

Hyväksytyt takaukset. "...toissijaista takausta ei saa huomioida laskennassa. Finanssivalvonta ei ole perustellut tätä määräystä. S-Pankki katsoo, että määräys ei perustu lakiin, eikä se ole myöskään perusteltavissa makrovakaustaloudella. ...Luottolaitoslain hallituksen esityksessä 39/2014 on kyseisen lainkohdan osalta todettu, että Finanssivalvonta voi tarkentaa kullekin vakuuslajille asetettavia tarkempia



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

vaatimuksia, mutta Finanssivalvonta ei voi rajoittaa niiden vakuuslajien huomioon ottamista, jotka lain mukaan saadaan ottaa huomioon. S-Pankki katsoo, että rajaamalla hyväksyttävät takaukset ainoastaan luonnoksessa mainittujen yritysten myöntämiin omavelkaisuun takauksiin Finanssivalvonta käytännössä rajoittaa takausten huomioimista laskennassa."

Muutos luonnokseen mainittu aiemmin tässä dokumentissa (M8, M9, M10 s. 6).

2.11 Valtionvarainministeriö

Hyväksytyt takaukset. "...enimmäisluototussuhdetta määritettäessä saadaan laskennassa ottaa huomioon kaikki muut vakuuslajit paitsi henkilötakaukset. ...luonnoksen mukaan niin sanotut toissijaiset takaukset jäisivät hyväksyttävien vakuuksien ulkopuolelle. VM katsoo, että luonnoksen mainittu kappale on ristiriidassa (LLL 15.11) pykälän 2. momentin kanssa. Finanssivalvonnan valtuudesta rajoittaa muiden kuin esinevakuuksien huomioimista laskennassa on säädetty pykälän 5. momentissa, jolloin on noudatettava 5. momentissa säädettyjä edellytyksiä sekä menettelyä."

Muutos luonnokseen mainittu aiemmin tässä dokumentissa (M8, M9, M10 s. 6).

Henkilöön rinnastuva yritys. "...määräystä sovellettaisiin luonnolliseen henkilöön rinnastuvan yrityksen ottamaan luottoon."

Fiva muuttaa määritelmän, mainittu aiemmin tässä dokumentissa (M5 s. 3).

2.12 Rakennusteollisuus RT ry

Osuus taloyhtiön lainasta. "Ohjeistuksessa tulee huomioida, että taloyhtiöllä on erilaisia lainoja. Hyvin tyypillistä on, että taloyhtiö ottaa ns. hoitolainoja ja limiittilainoja, joita ei voida "jyvittää" osakkaisiin/osakkaille. Limiittilainat voivat olla yhtiöissä väliaikaisia remontin rahoituskeinoja, kun lopullisen lainarahoituksen tarve ei ole vielä selvinnyt esimerkiksi putkiremontissa. Lisäksi yhtiöt ottavat säännönmukaisesti limiittilainoja, joiden tarkoituksena on varautua yllättäviin tilanteisiin esim. lumenpudotuksen tai äkillisen kosteusvaurion aiheuttamiin kassakriiseihin. Näitä lainoja osakkaalla ei ole oikeus maksaa pois eikä näin ollen osakkaalle/osakkeisiin ei voida kohdentaa lainoista osuuttakaan. Jotta osakkaalle/osakkeisiin olisi kohdistettavissa joku osuus, tulee osakkaalla olla oikeus maksaa osuutensa ko. lainasta yhtiölle, mikä edellyttää yhtiökokouksen tai hallituksen nimenomaista päätöstä asiasta. Tällöin osakkaan lainaosuus on euromääräisesti määritelty ja osakkaalla on konkreettisesti oikeus lainaosuutensa poismaksuun yhtiössä. Kun varainsiirtoverolakia muutettiin ja laajennettiin niin, että vero tulee suorittaa myös laina-osuudesta, otettiin em. tilanteet huomioon eikä varainsiirtoveroa edellä esittämistämme lainoista tarvitse maksaa. Isännöitsijätodistuksessa tulee ilmetä eriteltynä vain lainat, jotka osakkeenomistajalla on oikeus maksaa pois. Luonnollisesti todistuksessa on näkyvissä kaikki yhtiön ottamat



RV Luottoriskit, Jukka Koivulintu

lainat. Varainsiirtoveroa ei suoriteta yhtiölainaosuuksista, joita ei voi kohdistaa luovutettuihin osakkeisiin."

Fiva täsmentää luonnoksen määrittelyn (M1 s. 1) "...osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus. Yhtiön mahdollisia muita lainoja, joita ei ole kohdistettu osakkeille eikä niistä siten ole luotonmyöntöhetkellä jyvitykseen riittävää tietoa, ei huomioida luototussuhteen laskennassa".

2.13 Kilpailu- ja kuluttajavirasto KKV

KKV:lla ei ole lausuttavaa tästä asiasta.

2.14 Suomen pankki

Suomen pankilla ei ole lausuttavaa tästä asiasta.

Liitteet Alkuperäiset lausunnot 13 kpl (1 jätetään julkaisematta).

Jakelu

Tiedoksi