

Föreskrifter och anvisningar 3/2015 Beräkning av belåningsgraden

Ärendekod
FIVA/2023/838

Utfärdade
25.11.2015

Gäller från
1.7.2016

Upplysningar
Banktillsyn/Bankernas riskområden

FINANSINSPEKTIONEN
telefon 09 183 51
fornamn.efternamn@fiva.fi
finansinspektionen.fi

Den juridiska karaktären av föreskrifter och anvisningar

Föreskrifter

I Finansinspektionens föreskrifter och anvisningar presenteras föreskrifterna under rubriken "Föreskrift". Föreskrifterna är bindande rättsregler, som måste följas.

Finansinspektionen meddelar föreskrifter endast med stöd av och inom ramen för rättsliga bestämmelser som ger Finansinspektionen behörighet att ge ut föreskrifter.

Anvisningar

I Finansinspektionens föreskrifter och anvisningar presenteras under rubriken "Anvisning" Finansinspektionens tolkningar av innehållet i lagar eller andra bindande bestämmelser.

Under denna rubrik presenteras också rekommendationer och andra verksamhetsanvisningar som inte är bindande. Vidare upptas här Finansinspektionens rekommendationer om hur internationella riktlinjer och rekommendationer ska följas.

Av formuleringen av anvisningen framgår när det är fråga om en tolkning och när det är fråga om en rekommendation eller annan verksamhetsanvisning. Formuleringen av anvisningarna och den juridiska karaktären av föreskrifterna och anvisningarna förklaras närmare på Finansinspektionens webbplats.

[Finansinspektionen.fi > Regelverk > Den juridiska karaktären av föreskrifter och anvisningar](#)

Innehåll

| | | |
|-----|---|----|
| 1.1 | Tillämpningsområde | 4 |
| 1.2 | Definitioner | 4 |
| 2.1 | Lagstiftning | 6 |
| 2.2 | Finansinspektionens behörighet att meddela föreskrifter | 6 |
| 4.1 | Bedömning av säkerheter (<i>Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017</i>) | 8 |
| 4.2 | Specificering av säkerheter och beräkning av belåningsgrad | 9 |
| 4.3 | Beräkningsformel | 11 |
| 4.4 | Särskilda situationer då företag kan avvika från begränsningarna | 12 |

1 Tillämpningsområde och definitioner

1.1 Tillämpningsområde

Dessa föreskrifter och anvisningar ska tillämpas på följande tillsynsobjekt enligt lagen om Finansinspektionen och på följande utländska tillsynsobjekt:

- kreditinstitut
- filialer i Finland till utländska kreditinstitut som auktoriserats inom EES
- filialer i Finland till utländska kreditinstitut som auktoriserats utanför EES (filialer till kreditinstitut från tredje land)
- utländska kreditinstitut som auktoriserats inom EES och som tillhandahåller tjänster i Finland utan att etablera filial.
- Dessa föreskrifter och anvisningar tillämpas dessutom på sådana näringsidkare som avses i 5 § 40 punkten i lagen om Finansinspektionen och som med stöd av 4 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare (186/2023) är skyldiga att anmäla sig till Finansinspektionens register över kreditgivare och förmedlare av person-till-person-lån. (Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023)

1.2 Definitioner

- (1) Med *företag* avses alla de tillsynsobjekt enligt lagen om Finansinspektionen, utländska tillsynsobjekt samt näringsidkare som enligt avsnitt 1.1 ovan ligger inom tillämpningsområdet för dessa föreskrifter och anvisningar. (Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023)
- (2) Med *belåningsgrad* avses i enlighet med 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen och 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare kreditbeloppet i förhållande till det verkliga värdet av säkerheterna för krediten vid den tidpunkt då krediten beviljades. (Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023)
- (3) Med *kredit* avses konsumentkrediter¹ enligt 15 kap. 11 § 1 mom. i kreditinstitutslagen och 14 § 1 mom. i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare, där aktier eller andelar som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, en bostadsfastighet eller nyttjanderätten till en fastighet lämnas som säkerhet för krediten, om krediten är avsedd att användas för
 - 1) förvärv av aktier eller andelar som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, förvärv av en bostadsfastighet eller förvärv av ett sådant bostadshus som är beläget på ett område som besitts med stöd av nyttjanderätt, eller
 - 2) renovering av en bostadslägenhet, en bostadsfastighet eller ett bostadshus.(Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023)
- (4) Med *primär bostadspant* avses till exempel den bostad som ska köpas eller det egnahemshus som är under byggnad.
- (5) Med *tredjemanspant* avses en säkerhet i någon annans ägo.
- (6) En *institutionell proprieborgen* är en proprieborgen som ställts av staten, ett försäkringsbolag eller ett annat kreditinstitut eller en kreditförsäkring som kan utnyttjas utan att realisera säkerheten.

¹ RP 77/2016 https://www.eduskunta.fi/SV/vaski/HallituksenEsitys/Sidor/RP_77+2016.aspx

- (7) Med *fyllnadsborgen* avses en borgen som ställts av staten, ett försäkringsbolag eller ett annat kreditinstitut eller en kreditförsäkring enligt vilken borgensmannen svarar för huvudförpliktelsen endast till den del betalning inte kan erhållas av egendom som ställts som säkerhet för huvudförpliktelsen.
- (8) Med *fyllnadssäkerhet* avses en fysisk säkerhet som kan realiseras först efter det att den primära säkerheten har realiserats. (*Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017*)
- (9) Med *bostadsaktiebolag* avses ett bostadsaktiebolag i enlighet med 1 kap. 2 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009).
- (10) *Verkligt värde* är egendomens sannolika försäljningspris, dvs. egendomens marknadsvärde. Det verkliga värde på en bostad som ett kreditinstitut typiskt tillämpar är den slutliga köpeskillingen för objektet. Med *verkligt värde* avses inte det skuldfria priset i beräkningen av belåningsgraden (som är det sammanlagda beloppet av köpeskillingen och den del av bolagslånet som hänför sig till aktien), eftersom beräkningsformeln för belåningsgraden innehåller en separat faktor för det bolagslån som hänför sig till aktien.

2 Regelverk och internationella rekommendationer

2.1 Lagstiftning

- (1) Dessa föreskrifter och anvisningar har samband med
- Kreditinstitutslagen (610/2014, nedan KIL)
 - Konsumentskyddslagen (38/1978)². (*Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017*)
 - Lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare. (*Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023*)

2.2 Finansinspektionens behörighet att meddela föreskrifter

- (2) Finansinspektionens rätt att meddela bindande föreskrifter bygger på 15 kap. 11 § 5 mom. i KIL, 9 kap. 24 § i KIL och 14 § 5 punkten i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare. (*Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023*)

² RP 77/2016 Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av konsumentskyddslagen, lag om förmedlare av konsumentkrediter som har samband med bostadsegendom och lag om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare samt till vissa lagar som har samband med dem

3 Syfte

- (1) Den maximala belåningsgraden är ett makrotillsynsverktyg som gör det möjligt att dämpa hushållens överskuldssättning och förhindra en utveckling som resulterar i att ökad utlåning pressar upp marknadspriserna på de egendomsgrupper som används som säkerhet. Detta makrotillsynsverktyg lämpar sig särskilt för att dämpa överhettningen på bostadsmarknaden.
- (2) Andra syften med regleringen är att
 - främja förhandssparande för bostadsanskaffning
 - motverka situationer där bostadslåntagarens skulder överstiger värdet av säkerheten vid en eventuell nedgång i bostadspriserna (negative equity).
- (3) Målet med dessa föreskrifter och anvisningar är att beskriva beräkningen i Finland av den maximala belåningsgrad som avses i 15 kap. 11 § i KIL och 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare och på så sätt förenhetliga belåningsgradsbegreppet på bolånemarknaden för privatkunder. *(Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023)*

4 Beräkning av belåningsgraden

4.1 Bedömning av säkerheter (Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017)

- (1) I enlighet med 15 kap. 11 § 5 mom. i KIL och 14 § 5 mom. i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare får Finansinspektionen meddela föreskrifter om hur de säkerheter som avses i paragraferna och deras verkliga värde ska bestämmas. I enlighet med 9 kap. 24 § i KIL får Finansinspektionen meddela föreskrifter om kredit- och motpartsrisiker som avses i 10 §. (Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023)

Föreskrift, stycke (2)

- (2) Företaget ska säkerställa att det vid bedömningen av godtagbara säkerheters verkliga värde använder tillförlitliga bedömningsmetoder, där man beaktar internationellt erkända värderingsstandarder, värderaren är yrkesskicklig samt tillräckligt oberoende av kreditprocesserna³. (Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017)

Föreskrift, stycke (3)

- (3) Säkerheters verkliga värde ska bedömas enligt det verkliga värdet vid tidpunkten då en kredit som avses i 15 kap. 11 § 1 mom. i KIL och i 14 § 1 mom. i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare beviljades. Om krediten beviljas för att finansiera ett objekt som ska byggas eller helrenoveras, ska som säkerhetsvärde användas det uppskattade verkliga värdet när det objekt som ska byggas och användas som säkerhet är färdigt. (Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023)

Föreskrift, stycke (4)

- (4) Om aktier som berättigar till innehav av en bostadslägenhet och som har pantsatts som säkerhet för den kredit som söks eller andra säkerheter som avses i 15 kap. 11 § i KIL och i 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare har pantsatts både som säkerhet för den kredit som söks och till tredje part eller för den creditsökandes andra exponeringar, ska företaget med tillämpning av beräkningsformeln i avsnitt 4.3 räkna med andra säkerheter som pantsatts som säkerhet för exponeringar som beviljats tredje person på följande villkor:
- säkerheter som pantsatts som säkerhet för andra än i 15 kap. 11 § i KIL och i 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare avsedda exponeringar som beviljats tredje person realiserar först.
 - om andra än i 15 kap. 11 § i KIL och i 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare avsedda säkerheter som pantsatts som säkerhet för tredje parts exponeringar inte räcker till för att betala exponeringarna helt och hållet, ska den återstående delen av exponeringen som saknar täckning beräknas som en minskning av värdet på de säkerheter som avses i KIL 15 kap. 11 § och i 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare.

³ 15 kap. 12 a § i kreditinstitutslagen, Finansinspektionens standard 4.4a hantering av kreditrisker, 5.4.2 säkerhetshantering, styckena (26)-(29), CRR artikel 208, artikel 19.1 och 19.2 i bostadskreditdirektivet 2014/17/EU, 7a kap. 13 § i konsumentkyddslagen (38/1978), Statsrådets förordning om krav på yrkesmässiga kvalifikationer för kreditgivare och kreditförmedlare i fråga om konsumentkrediter som har samband med bostadsegendom 1031/2016

- om de säkerheter som ska bedömas omfattar andra än sedvanliga bostadsfastigheter, såsom affärsfastigheter, produktionslokaler m.m. eller objekt som är svåra att värdera, ska företaget säkerställa att värderaren har tillräcklig yrkesskicklighet och bedömningen ska utföras med särskild omsorg.

(Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023)

Föreskrift, styckena (5)–(6)

- (5) Fyllnadssäkerhetens värde beräknas enligt läget vid den tidpunkt då lånet beviljades, så att värdet är lika med det verkliga värdet av de tillgångar som fyllnadssäkerheten består av, efter avdrag för kredit- och pantexponeringar som belastar tillgångarna. Om tillgångar som ställts som fyllnadssäkerhet för lånet också utgör fyllnadssäkerhet för något annat lån, får fyllnadssäkerheternas totala belopp inte överstiga det verkliga värdet av de tillgångar som utgör fyllnadssäkerhet. Fyllnadssäkerhetens kalkylerade värde ska beräknas på det sätt som konstateras i stycke 7. *(Utfärdad 18.8.2017, gäller från 1.10.2017)*
- (6) Om tredje part ges fyllnadssäkerhet ur säkerheten, belastar fyllnadssäkerheten den primära säkerheten till den del som fyllnadssäkerhetens mottagares andra säkerheter inte räcker till för att täcka fordran vid den tidpunkt då lånet beviljades. Säkerhetens kalkylerade värde ska beräknas på det sätt som konstateras i stycke (7)(7). *(Utfärdad 18.8.2017, gäller från 1.10.2017)*

Föreskrift, stycke (7)

- (7) Företaget ska utarbeta och dokumentera en beräkning, av vilken framgår exponeringarna och säkerheterna vid den tidpunkt då krediten beviljades inom den kundhelhet som använts vid beräkningen samt hur den kalkylerade realiseringen har utförts. Av säkerhetsbedömningen ska framgå grunderna för bedömningen, de metoder som använts vid bedömningen samt vem som gjort bedömningen. Bedömningarna ska dokumenteras och fogas till kredithandlingarna. *(Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017)*

4.2 Specifiering av säkerheter och beräkning av belåningsgrad

Föreskrift, styckena (8)–(12)

- (8) De säkerhetstyper som ska godkännas i beräkningen är:
- primär bostadspant (bostadsaktiebolags aktiebrev, pantbrev i fastighet, bostadsrättsavtal, delägaravtal)
 - pantbrev som är intecknade i fastigheten beaktas i enlighet med företrädesordningen högst till fastighetens verkliga värde. *(Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017)*
 - Det verkliga värdet av ett bostadsrättsavtal och ett delägaravtal bestäms enligt avtalets marknadsvärde. *(Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017)*
 - övriga bostadspanter inkl. fritidsbostäder
 - deponerade säkerheter
 - övriga fysiska säkerheter (t.ex. aktier, fondandelar)
 - erhållna tredjemanspanter

- garantier som beviljats av staten, ett försäkringsbolag eller ett annat kreditinstitut eller motsvarande kreditförsäkringar.
- (9) Effekten av fyllnadsborgensförbindelser som beviljats av staten, ett försäkringsbolag eller ett annat kreditinstitut i beräkningen av belåningsgraden bestäms av deras relation till värdet av primära panter som ställts som säkerhet: en fyllnadsborgens värde i beräkningen av belåningsgraden är det belopp som fyllnadsborgen ersätter efter realisering av de primära säkerheterna utgående från att realiseringspriset på de primära säkerheterna motsvarar det verkliga värdet vid tidpunkten för beräkning av belåningsgraden. Den maximala belåningsgraden för BSP-finansiering som garanterats av statlig fyllnadsborgen kan dock avvika från begränsningarna i avsnitt 4.4. (Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017)
- (10) Efterpant som är efterställd den relevanta krediten och som ställts för primär bostadspant minskar inte säkerhetens värde och ska därför inte beaktas i beräkningen.
- (11) Om företaget inte har godkänt generella panter som säkerhet för krediter eller säkerheter med motsvarande egenskaper ska företaget i situationer med flera krediter antingen
- a) dela upp beloppet av generella panter på ett motsvarande belopp av kalkylerade specialpanter eller
 - b) behandla krediterna som en enda kredit, om säkerheterna och amorteringsplanerna för dem är helt överensstämmande med varandra. Detta gäller särskilt situationer där kunden till exempel lyfter flera krediter bundna till olika referensräntor men för övrigt med samma kreditvillkor i samband med förvärv av bostad.
- (12) I byggnadsprojekt utgörs kreditbeloppet av det totala beviljade kreditbeloppet. Marknadpriset på det färdiga objektet enligt företagets bedömning ska användas som värde på säkerheten.

Föreskrift, styckena (13)–(14)

- (13) I beräkningen hänförs säkerheter till den relevanta krediten. Flera säkerheter och garantier hänförs till en och samma kredit. Belåningsgraden beräknas för varje enskild kredit, antalet gäldenärer i anslutning till krediten påverkar inte beräkningen. (Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017)
- (14) Proprieborgensförbindelser som godkänts som komponenter i beräkningen av belåningsgraden får dras av från exponeringen. (Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017)

Anvisning, stycke (15)

- (15) En fyllnadsborgen som beviljats av staten, ett försäkringsbolag eller ett annat kreditinstitut garanterar från företagets sida en säkerhets verkliga värde i händelse av en värdeminskning, men höjer i allmänhet inte säkerhetens verkliga värde i beräkningen av belåningsgrad. Till exempel i ett fall där objektets verkliga värde är 100, kreditbeloppet är 90 och det belopp upp till vilket en fyllnadsborgen garanterar krediten är 90, uppgår värdet av fyllnadsborgen i beräkningen av belåningsgrad till

$$\max(0; 90 - 100) = 0.$$

(Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017)

Föreskrift, styckena (16)–(17)

- (16) Föreskrifterna och anvisningarna ska tillämpas på bostadsbytessituationer där den nya bostaden förvärfvas med kortfristig överbrygningsfinansiering som beviljats till delbelopp eller fullt belopp. Den maximala belåningsgraden för kortfristig finansiering kan dock avvika från begränsningarna i enlighet med vad som anges i avsnitt 4.4. (*Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017*)
- (17) Föreskrifterna och anvisningar tillämpas på krediter som beviljats för byggande och helrenovering av bostäder. Den maximala belåningsgraden för kortfristig finansiering får avvika i enlighet med vad som anges i avsnitt 4.4. (*Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017*)

4.3 Beräkningsformel

Anvisning, stycke (18)

- (18) Beräkningsformeln för belåningsgrad är följande:

$$\text{Belåningsgrad} = \frac{\text{Kreditbeloppet} + BL + \text{ÖPK} - IPB}{PBP + BL + \text{ÖEBE} + EDS + \text{ÖFS} + TMP - SP + FB}$$

Kreditbeloppet är det beviljade kreditbeloppet.

BL är den andel av bostadsaktiebolagets lån som hänför sig till den primära bostadspanten, dvs. den andel av bolagslånet som hänför sig till aktierna vid överlåtelsestidpunkten. Eventuella övriga bostadslån, som inte har fördelats på aktierna och om vilka därför inte vid tidpunkten för beviljande av krediten finns tillräcklig information för en bonitering, beaktas inte i beräkningen av belåningsgrad.

ÖPK avser övriga primärpantbelånade krediter som har samma eller bättre förmånsrätt än den relevanta krediten. En *ÖPK*-kredit riktar sig mot det objekt som ska finansieras (t.ex. renoveringslån eller finansiering av det objekt som ska köpas). (*Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017*)

IPB avser en institutionell proprieborgen som ställts av staten, ett försäkringsbolag eller ett annat kreditinstitut. Om borgensförbindelsen är begränsad till ett bestämt eurobelopp ska detta belopp användas. En obegränsad kriterieuppfyllande borgen eliminerar ansvaret. I så fall är belåningsgraden noll.

PBP är den primära bostadspanten. Det eurobelopp som ska användas är det verkliga värdet, vanligen köpeskillingen, på det objekt som ska köpas och som bostadskrediten hänför sig till. Om köpeskillingen inte längre motsvarar det verkliga värdet ska ett uppdaterat värde på objektet användas.

ÖEBE avser övriga egna bostadspanter och erhållna efterpanter för egna bostadpanter.

EDS är egna deponerade säkerheter. Här avses det nominella beloppet av den deponerade säkerheten.

ÖFS är marknadsvärdet på övriga egna fysiska säkerheter.

TMP avser erhållna tredjemanspanter efter avdrag av kredit- och pantbeslastningar av panten. Om panten är begränsad till ett visst eurobelopp ska detta belopp användas. Om panten är obegränsad kan hela värdet av den erhållna panten användas efter avdrag av exponeringar med bättre förmånsrätt.

SP avser en annan kredit som gäldenären har och som inte riktar sig mot det objekt som ska finansieras och som belastar den primära bostadspanten (t.ex. konsumtionskrediter), en ställd pant som ställts för en annan kredit som gäldenären har eller en ställd pant till tredje part. (Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017)

FB är en institutionell fyllnadsborgen (som ställts av staten, ett försäkringsbolag eller ett annat kreditinstitut), vars värde i detta sammanhang beräknas med formeln

$$\max(0; \text{ersättningsnivå} - \text{summa primära säkerheter}).$$

Med ersättningsnivå avses det belopp av fyllnadsborgen upp till vilket denna garanterar krediten. Om fyllnadsborgens ersättningsnivå är lägre än beloppet av det verkliga värdet på de primära säkerheterna påverkar fyllnadsborgen inte belåningsgraden.

4.4 Särskilda situationer då företag kan avvika från begränsningarna

Föreskrift, styckena (19)–(24)

- (19) Ett företag kan avvika från begränsningarna av den maximala belåningsgraden i bostadsbytessituationer där den nya bostaden förvärvas med kortfristig överbrygningsfinansiering som beviljats till delbelopp eller fullt belopp. Med kortfristighet avses en löptid (maturitet) under 1 år. Företaget ska dessutom kunna uppvisa en bedömning av slutresultatet, dvs. av belåningsgraden efter försäljning av den gamla bostaden, som ska ligga inom gränserna för den maximala belåningsgraden. (Utfärdad 18.8.2017, gäller från 1.10.2017)
- (20) Ett företag kan avvika från begränsningarna av de maximala belåningsgraderna i fall som gäller kortfristig överbrygningsfinansiering för att bygga eller helrenovera en bostad. Med kortfristighet avses en löptid (maturitet) under 1 år. Företaget ska dessutom kunna uppvisa en bedömning av slutresultatet, dvs. av belåningsgraden efter projektet, som ska ligga inom gränserna för den maximala belåningsgraden. (Utfärdad 18.8.2017, gäller från 1.10.2017)
- (21) Ett företag kan avvika från begränsningarna också när tilläggs kreditgivning förhindrar eller korrigerar en betydande minskning av säkerhetens värde. Sådana situationer är till exempel oväntade skador som fuktskador, dolda fel i konstruktionerna osv. Minskningen av säkerhetens värde ska vara övergående och överraskande, tilläggs kreditgivning kan inte korrigera en minskning av säkerhetsvärdena som beror på att prisnivån sjunkit. (Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017)
- (22) Den maximala belåningsgraden för sådana lån som avses i lagen om bostadssparpremier (1634/1992) kan vara lika stor som den procentandel av bostadens värde upp till vilken ett BSP-

lån kan beviljas. För att begränsa en exceptionell ökning av risker som kan hota den finansiella stabiliteten kan Finansinspektionen besluta att sänka de maximala lagstadgade beloppen av kredit med högst 10 procentenheter, med andra ord till en nivå på 85 % för förstabostadsköpare. Beloppet av ett statsgaranterat bostadslån kan även i detta fall uppgå till 90 % av anskaffningspriset i belåningen av en bostad som anskaffats med hjälp av BSP-systemet.

- (23) Ett företag kan avvika från begränsningarna av de maximala belåningsgraderna i situationer där gäldenärens existerande bostadskrediter läggs om till en ny kredit utan att kreditbeloppet ökar jämfört med situationen före omläggningen, medan det verkliga värdet av den tidigare pantsatta säkerheten har sjunkit och gäldenären saknar möjlighet till en ny tilläggssäkerhet. *(Utfärdad 18.8.2017, gäller från 1.10.2017)*
- (24) I en situation där flera personer lyfter ett bostadslån tillsammans och en del men inte alla är förstabostadsköpare kan företaget tillämpa ett sådant maximalt kreditbelopp för anskaffning av första bostad som avses i 15 kap. 11 § i kreditinstitutslagen och i 14 § i lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare. *(Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023)*

5 Ändringshistorik

Efter det att dessa föreskrifter och anvisningar trädde i kraft har de ändrats som följer

Utfärdad 24.5.2023, gäller från 1.7.2023

- avsnitt 1.1 har ändrats
- i avsnitt 1.2 har styckena 1, 2 och 3 ändrats
- i kapitel 2 har styckena 1 och 2 ändrats
- i kapitel 3 har stycke 3 ändrats
- i avsnitt 4.1 har styckena 1, 3 och 4 ändrats
- i avsnitt 4.4 har stycke 24 ändrats

Ändringarna gäller lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare (186/2023), som träder i kraft den 1 juli 2023 och genom vilken bestämmelserna om maximal belåningsgrad börjar gälla även vissa kreditgivare och kreditförmedlare. I föreskrifterna och anvisningarna har vissa kreditgivare och kreditförmedlare fogats till tillämpningsområde och definitioner. Lagen om registrering av vissa kreditgivare och kreditförmedlare har fogats till definitioner, lagstiftning, syfte, avsnitt 4.1 Bedömning av säkerheter och avsnitt 4.4 Särskilda situationer då företag kan avvika från begränsningarna.

Utfärdad 18.8.2017, gäller från 1.10.2017

- i avsnitt 4.1 har styckena 5 och 6 ändrats
- i avsnitt 4.4 har styckena 19, 20 och 23 ändrats

Ändringarna gäller huvudsakligen föreskriften om beräkning av det verkliga värdet av fyllnadssäkerheter. Samtidigt har enskilda tekniska preciseringar gjorts på andra ställen i föreskrifterna och anvisningarna.

Utfärdad 6.6.2017, gäller från 1.10.2017

- i avsnitt 1.2 har styckena 3 och 6 ändrats
- i avsnitt 2.1 har stycke 1 ändrats
- i avsnitt 2.2 har stycke 2 ändrats
- ett nytt avsnitt 4.1 har tillfogats
- i avsnitt 4.2 har styckena 8, 13, 14, 15, 16 och 17 ändrats
- i avsnitt 4.3 har stycke 18 ändrats
- i avsnitt 4.4 har stycke 21 ändrats

Definitionen av kredit har ändrats så att den motsvarar de ändringar som företagits i konsumentskyddslagen och kreditinstitutslagen. Till kapitlet om beräkning av belåningsgraden har ett nytt avsnitt om bedömning av säkerheter fogats. Till de specialsituationer där ett företag kan avvika från begränsningarna har fogats tilläggs kreditgivning som förhindrar eller korrigerar en betydande minskning av säkerhetsvärdet. Dessutom har beräkningsformelns definitioner samt

de stycken som gäller värdering av intecknade pantbrev och värdering av bostadsrättsavtal och delägaravtal preciserats.