

Määräykset ja ohjeet 4/2011

Asuntoluoton ennenaikaisesta takaisinmaksusta perittävän enimmäiskorvauksen laskentaan käytettävät menetelmät

Dnro
FIVA 7/01.00/2017

Antopäivä
15.12.2011

Voimaantulopäivä
31.3.2012

FINANSSIVALVONTA
puh. 09 183 51
faksi 09 183 5328
etunimi.sukunimi@finanssivalvonta.fi
www.finanssivalvonta.fi

Lisätietoja
Riskienvalvonta/Markkina- ja likviditeettiriskit



Sisällysluettelo

1	Soveltamisala ja määritelmät	3
1.1	Soveltamisala	3
1.2	Määritelmät	3
2	Säädöstausta	4
2.1	Lainsäädäntö	4
2.2	Euroopan unionin direktiivit	4
2.3	Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuudet	4
3	Tavoitteet	5
4	Laskentamenetelmiä koskevat vaatimukset ja menettelytapaohjeet	6
4.1	Laskentamenetelmät ja niitä koskevat vaatimukset	7
4.1.1	Laskentamenetelmä 1	7
4.1.2	Laskentamenetelmä 2	8
5	Muutoshistoria	10



1 Soveltamisala ja määritelmät

1.1 Soveltamisala

Näitä määräyksiä ja ohjeita sovelletaan

- suomalaisiin luottolaitoksiin
- ulkomaisten luottolaitosten Suomessa sijaitseviin sivuliikkeisiin
- muihin asuntoluottoja tarjoaviin luotonantajiin.

1.2 Määritelmät

Näissä määräyksissä ja ohjeissa käytetään seuraavia määritelmiä:

- *asuntoluotolla* tarkoitetaan luottoa, jonka elinkeinonharjoittaja (luotonantaja) sopimuksen mukaan myöntää tai lupaa myöntää kuluttajalle lainana, maksunlykkäyksenä tai muuna vastaavana taloudellisena järjestelynä asunto-omaisuuden hankkimiseksi tai siihen kohdistuvan omistusoikeuden säilyttämiseksi.
- *asunto-omaisuudella* tarkoitetaan asuinkiinteistöä, asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia yhteisöosuksia sekä asuinrakennusta, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella.
- *ennenaikainen takaisinmaksu* tarkoittaa luoton takaisinmaksua osittain tai kokonaan alkuperäistä maksusuunnitelmaa nopeammin.
- *diskonttotekijä* ilmaisee tulevaisuudessa saatavan rahayksikön laskentahetken mukaisen käyvän arvon (nykyarvo).
- *nollakuponkikorkokäyrällä* tarkoitetaan nollakuponki-instrumenttien hinnoista johdettujen korkojen aikarakennetta, eli lainan korkotason riippuvuutta sen erääntymispäivästä. Nollakuponki-instrumentilla tarkoitetaan joukkovelkakirjalainaa, jolle ei lainan juoksuaikana makseta korkoa. Lainan erääntyessä liikkeeseenlaskija maksaa lainan nimellisarvon takaisin joukkovelkakirjan omistajalle.
- *asiakasmarginaali* tarkoittaa asiakasriippuvaista asuntoluoton viitekoron päälle lisättävää tekijää, joka heijastelee mm. riskiä luotonottajan takaisinmaksukyvystä. Asuntoluoton korko muodostuu viitekoron ja asiakasmarginaalin summana.
- *diskonttomarginaali* kuvaa samaa asiaa kuin asiakasmarginaali, mutta diskonttomarginaalia käytetään diskonttotekijöiden määrittelyssä. Diskonttomarginaali ja asiakasmarginaali voivat erota toisistaan laskentateknisistä syistä.



2 Säästöstausta

2.1 Lainsäädäntö

Näiden määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyvät seuraavat säädökset:

- Kuluttajansuojalaki (38/1978)
- Valtioneuvoston asetus luottosopimuksesta kuluttajalle annettavista tiedoista 2.9.2010/789

2.2 Euroopan unionin direktiivit

Näiden määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyy seuraava Euroopan unioni direktiivi:

- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4 päivänä helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta; EUVL L 60, 28.2.2014, s. 34-85.

2.3 Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuudet

Finanssivalvonnan oikeus antaa velvoittavia määräyksiä perustuu seuraavaan lain sääntökseen:

- Kuluttajansuojalain 7 a luvun 20 § 2 momentti.

3 Tavoitteet

- (1) Näiden määräysten ja ohjeiden tavoitteena on antaa kuluttajansuojalain 7 a luvun 20 §:ssä tarkoitetut määräykset tappion laskentamenetelmästä. Tavoitteena on siten selkeyttää ja yhtenäistää asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksusta perittävän korvauksen enimmäismäärän laskentaan käytettäviä menetelmiä ja niille asetettavia vaatimuksia. Asiakkaan näkökulmasta tavoitteena on edistää hinnoittelun läpinäkyvyyttä ja ennakoitavuutta siten, että asiakas jo luottoa ottaessaan on tietoinen käytettävistä laskentamenetelmistä ja kykenee muodostamaan käsityksen mahdollisen ennakaisesta takaisinmaksun korvauksen määrästä erilaisissa tilanteissa.

4 Laskentamenetelmiä koskevat vaatimukset ja menettelytapaohjeet

- (1) Kuluttajansuojalain 7 a luvun 20 §:n 1 momentin mukaan luotonantajalla on oikeus saada korvaus kuluttajalta tämän maksaessa asuntoluoton tai sen osan ennakaisesti, jos luottoa on myönnetty yli 20 000 euroa eikä luoton korkoa ole sidottu viitekorkoon (*kiinteä korko*) tai viitekoron määräytymisjakso on vähintään kolme vuotta.
- (2) Kuluttajansuojalain 7 a luvun 20 § 1 momentin mukaan jos luotonantaja käyttää oikeuttaan saada korvausta, tämän on toimitettava viipymättä takaisinmaksupyynnön vastaanotettuun kuluttajalle pysyväällä tavalla laskelma, josta käy ilmi vaaditun korvauksen määrä ja sen laskennassa käytetyt perusteet ja oletukset.
- (3) Kuluttajansuojalain 7 a luvun 20 §:n 2 momentissa on säädetty, että korvauksena luotonantaja saa periä enintään korkotason alenemisesta johtuvan tappion jäljellä olevalta kiinteäkorkoiselta luottojaksolta tai viitekoron määräytymisjaksolta. Momentin mukaan Finanssivalvonta antaa tarkempia määräyksiä tappion laskentamenetelmästä.
- (4) Kuluttajansuojalain 7 luvun 13 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan edellytetään, että luotonantaja antaa kuluttajalle ennen luottosopimuksen tekemistä riittävät ja selkeät selvitykset sen arvioimiseksi, soveltuuko luotto ja mahdollisesti tarjotut lisäpalvelut kuluttajan tarpeisiin ja hänen taloudelliseen tilanteeseensa, sekä tiedon siitä, voiko kuluttaja irtisanoa lisäpalvelua koskevan sopimuksen erikseen ja mitä seuraamuksia irtisanomisesta kuluttajalle aiheutuu.
- (5) Luottosopimuksesta kuluttajalle annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen 5 a §:n 13 kohdassa säädetään, että asuntoluottosopimuksessa on mainittava tieto oikeudesta maksaa luotto ennakaisesti ja luotonantajan mahdollisesta oikeudesta saada tästä korvausta sekä korvauksen määräytymisen perusteista ja ohjeet ennakaisen takaisinmaksuoikeuden käyttämisestä.
- (6) Luottosopimuksesta kuluttajalle annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetään Eurooppalaisesta standardoidusta tietosivusta (ESIS) (liite 3, A osa). ESIS tietosivun kohdassa 9 on ilmoitettava, että velallisella on mahdollisuus maksaa luotto ennakaisesti takaisin joko kokonaan tai osittain. Lisäksi on ilmoitettava tarvittaessa ennakaisesta takaisinmaksusta koskevat ehdot ja ennakaisesta takaisinmaksusta perittävä maksu. ESIS-tietosivun edellä mainittua kohtaa koskevissa täydennysohjeissa (liite 3, B osa) säädetään, että luotonantajan on luoton ennakaisesta takaisinmaksusta perittäviä maksuja koskevassa kohdassa kiinnitettävä kuluttajan huomio mahdollisiin luoton ennakaisesta takaisinmaksusta perittäviin maksuihin, joita luoton ennakaisesta takaisinmaksusta on maksettava korvauksena luotonantajalle, ja mahdollisuuksien mukaan ilmoitettava luoton ennakaisesta takaisinmaksusta perittävien maksujen määrä. Lisäksi sääde-



tään, että jos korvauksen määrä riippuu eri tekijöistä, kuten jo takaisin maksetusta määrästä tai ennakaisen takaisinmaksun ajankohtana voimassa olevasta korosta, luotonantajan on ilmoitettava, miten korvaus lasketaan, ja ilmoitettava sen mahdollinen enimmäismäärä. Kohdassa säädetään myös, että lisäksi on tuotava korostetusti esiin havainnollisia esimerkkejä, jotka antavat kuluttajalle käsityksen siitä, kuinka suuri korvaus olisi erilaisissa tilanteissa.

4.1 Laskentamenetelmät ja niitä koskevat vaatimukset

MÄÄRÄYS (KOHDAT 7–12)

- (7) Asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksusta perittävän korvauksen enimmäismäärä on määritettävä joko luvussa 4.1.1 tai luvussa 4.1.2 kuvatulla laskentamenetelmällä.
- (8) Luvuissa 4.1.1 ja 4.1.2 kuvatuissa laskentamenetelmissä tarvittavat diskonttoteijät $(d_{t,t_n})_{n=1}^N$, asuntoluoton ennakaisen takaisinmaksun hetkellä t , on määritettävä
- vallitsevan nollakuponkikorkokäyrän perusteella tai
 - vallitsevan lainan viitekorkona käytettävän koron tason perusteella huomioiden kiinteän korkojakson jäljellä oleva maturiteetti.
- Lisäksi
- diskonttoteijät tulee määrittää yleisesti hyväksyttävällä tavalla.
 - diskonttoteijöitä määriteltäessä ei saa huomioida muutoksia asiakkaan tai luotonmyöntäjän luottoluokituksessa, eikä luotonmyöntäjän rahoitus- tai suojauskustannuksia.
 - mikäli asiakasmarginaali huomioidaan diskonttoteijöiden määrittelyssä, on marginaali huomioitava laskelmissa lainan myöntöhetken suuruisena. Mikäli käytetty menetelmä edellyttää erillistä asiakasmarginaalia ja laskennallista diskonttomarginaalia, tulee molemmat pitää edellä mainitun mukaisesti muuttumattomina.
- (9) Luvuissa 4.1.1 ja 4.1.2 kuvatuilla menetelmillä lasketun asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksusta perittävän korvauksen enimmäismäärän (K_t) tulee luotonmyöntöhetkellä olla nolla.
- (10) Asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksusta perittävän korvauksen enimmäismäärä on laskettava lainavaluutan määräisenä.
- (11) Mikäli asuntoluoton myöntäjä muuttaa asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksusta perittävän enimmäiskorvauksen laskentaan käytettävää menetelmää, saa muutettua menetelmää soveltaa ainoastaan muutoksen jälkeen myönnettäviin asuntoluottoihin.
- (12) Luotonmyöntäjän on säilytettävä enimmäiskorvauksen laskennassa käytettävät tiedot ja parametrit luotettavalla tavalla kiinteäkorkoisen lainan voimassaolon ajan.

4.1.1 Laskentamenetelmä 1

MÄÄRÄYS (KOHDAT 13–16)

- (13) Menetelmässä 1 ennakaisesta takaisinmaksusta perittävän korvauksen enimmäismäärän laskenta perustuu oletukselle, että alkuperäinen laina puretaan ja korvataan uudella



lainalla (jatkossa korvaava laina), jonka korkotaso määräytyy takaisinmaksuhetken markkinatilanteen perusteella. Korvaavan lainan maturiteetti asetetaan samaksi kuin alkuperäisen lainan jäljellä oleva maturiteetti. Kiinteän korkojakson maturiteetiksi asetetaan alkuperäisen lainan kiinteän korkojakson jäljellä oleva maturiteetti.

Alkuperäisen lainan ja korvaavan lainan kassavirrat ja jäljellä oleva pääoma diskontataan nykyhetkeen takaisinmaksuhetkellä vallitsevien korkojen mukaisilla diskonttotekijöillä. Näin laskettu lainojen nykyarvojen erotus kertoo ennakaisesta takaisinmaksusta perittävän korvauksen enimmäismäärän.

- (14) Hetkellä t tapahtuvasta asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksusta perittävän korvauksen enimmäismäärä on laskettava kaavalla

$$K_t = \max \left\{ \sum_{n=1}^N d_{t,t_n} (C_{t,n} - C_{t,n}^*), 0 \right\},$$

missä

K_t = asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksusta hetkellä t perittävän korvauksen enimmäismäärä,

d_{t,t_n} = diskonttotekijä, joka kertoo hetkellä $t_n > t$ saatavan rahayksikön nykyarvon hetkellä t ,

$C_{t,n}$ = alkuperäisen lainan jäljellä oleva kassavirta, joka maksetaan hetkellä $t_n > t$, $n = 1, \dots, N$,

$C_{t,n}^*$ = Hetkellä t myönnettäväksi kuviteltavan korvaavan lainan kassavirta, joka maksetaan hetkellä $t_n > t$, $n = 1, \dots, N$.

- (15) Kassavirrat $(C_{t,n})_{n=1}^N$ ja $(C_{t,n}^*)_{n=1}^N$ saavat sisältää ainoastaan lainasopimuksen mukaiset kiinteät korkomaksut, lainasuunnitelman mukaiset lyhennykset, sekä jäljellä olevan lainapääoman kiinteän korkojakson päättyessä hetkellä t_N .
- (16) Korvaavan lainan kassavirtoja $(C_{t,n}^*)_{n=1}^N$ määritettäessä
- lainakoron tulee määräytyä samoin periaattein ja perustua samaan viitekorkoon kuin alkuperäisen lainan kiinteä korko huomioiden kuitenkin se, että uuden lainan kiinteän korkojakson maturiteetiksi asetetaan alkuperäisen lainan kiinteän korkojakson jäljellä olevaa maturiteetti.
 - asiakasmarginaali on huomioitava samansuuruisena kuin alkuperäisessä lainassa.

4.1.2 Laskentamenetelmä 2

MÄÄRÄYS (KOHDAT 17–19)

- (17) Menetelmässä 2 ennakaisesta takaisinmaksusta perittävän korvauksen enimmäismäärän laskenta, perustuu joukkovelkakirjalainojen arvostuseriaatteisiin ja enimmäiskorvaus määräytyy korkotason muutoksen aiheuttamasta arvostuserosta lainan nykyarvossa.
- (18) Hetkellä t tapahtuvasta asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksusta perittävän korvauksen enimmäismäärä on laskettava kaavalla



$$K_t = \max \left\{ \sum_{n=1}^N d_{t,t_n} C_{t,n} - L_t, 0 \right\}$$

missä

K_t = asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksusta hetkellä t perittävän korvauksen enimmäismäärä,

d_{t,t_n} = diskonttotekijä, joka kertoo hetkellä $t_n > t$ saatavan rahayksikön nykyarvon hetkellä t ,

$C_{t,n}$ = alkuperäisen lainan jäljellä oleva kassavirta, joka maksetaan hetkellä $t_n > t$, $n = 1, \dots, N$,

L_t = alkuperäisen lainan jäljellä oleva lainapääoma hetkellä t .

- (19) Kassavirrat $(C_{t,n})_{n=1}^N$ saavat sisältää ainoastaan lainasopimuksen mukaiset kiinteät korkomaksut, lainasuunnitelman mukaiset lyhennykset, sekä jäljellä olevan lainapääoman kiinteän korkojakson päättyessä hetkellä t_N .

5 Muutoshistoria

Näitä määräyksiä ja ohjeita on muutettu niiden voimaantulon jälkeen seuraavasti:

Annettu 6.6.2017, voimaan 1.9.2017

- Muutettu luvun 1.2 määritelmiä
 - Poistettu kuluttajaluoton määritelmä tarpeettomana
 - Muutettu asuntoluoton määritelmä vastaamaan 1.1.2017 voimaan tulleen kuluttajansuojalain 7 a luvun määritelmää
 - Lisätty asunto-omaisuuden määritelmä kuluttajansuojalain 7 a luvun määritelmän mukaisesti
- Muutettu luvun 2.1 lainsäädäntöä
 - Lisätty Valtioneuvoston asetus luottosopimuksesta kuluttajalle annettavista tiedoista 2.9.2010/789, johon tehdyt määräysten ja ohjeiden soveltamisalaan kuuluvat muutokset tulivat voimaan 1.1.2017
- Muutettu luvun 2.2 Euroopan unionin direktiivejä
 - Korvattu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2008/48/EY (kulutusluottosopimuksia koskeva direktiivi) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivillä 2014/17/EU (asuntoluottodirektiivi)
- Muutettu luvun 2.3 Finanssivalvonnan määräystenantovaltuutta
 - Korvattu aikaisempi valtuutus vastamaan 1.1.2017 voimaan tulleen kuluttajansuojalain 7 a luvun määräystenantovaltuutusta
- Muutettu luvun 3 tavoitteita
 - Korvattu viittaus määräystenantovaltuutukseen edellä mainitun mukaisesti
- Muutettu luvun 4 lainsäädäntötaustaa
 - Lisätty kuluttajansuojalain 7 a luvun asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksua koskevat säännökset, jotka tulivat voimaan 1.1.2017
 - Lisätty kuluttajansuojalain 7 luvun 13 §:n hyvää luotonantotapaa koskeva säännös
 - Lisätty asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksusta annetut säännökset, jotka sisältyvät Valtioneuvoston asetukseen luottosopimuksesta kuluttajalle annettavista tiedoista 2.9.2010/789



- Kumottu tarpeettomana luku 4.2 Menettelytapoja koskeva ohjeet. Vastaavasti kumottu viittaus kyseiseen lukuun luvun 4 lainsäädäntötaustasta.