

Föreskrifter och anvisningar 4/2011

Metoder för beräkning av maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av ett bolån

Dnr
FIVA 7/01.00/2017

Utfärdad
15.12.2011

Gäller from
31.3.2012

FINANSINSPEKTIONEN
tfn 09 183 51
fax 09 183 5328
förnamn.efternamn@finanssivalvonta.fi
www.finanssivalvonta.fi

Ytterligare information
Risktillsyn/Marknadsrisker och operativa risker



Innehållsförteckning

1	Tillämpningsområde och definitioner	3
1.1	Tillämpningsområde	3
1.2	Definitioner	3
2	Lagstiftningsgrund	4
2.1	Lagstiftning	4
2.2	EU-direktiv	4
2.3	Finansinspektionens befogenhet att utfärda föreskrifter	4
3	Syfte	5
4	Krav och instruktioner gällande beräkningsmetoderna	6
4.1	Beräkningsmetoder och krav på dessa	7
4.1.1	Beräkningsmetod 1	8
4.1.2	Beräkningsmetod 2	8
4.2	Anvisningar om rutiner	9
5	Ändringshistorik	10

1 Tillämpningsområde och definitioner

1.1 Tillämpningsområde

Dessa föreskrifter och anvisningar tillämpas på

- finländska kreditinstitut
- utländska kreditinstituts filialer i Finland
- övriga kreditgivare som tillhandahåller bolån.

1.2 Definitioner

I dessa föreskrifter och anvisningar avses med

- *bostadskredit* kredit som en näringsidkare (*kreditgivaren*) enligt avtal lämnar eller utfäster sig att lämna en konsument som lån, betalningsanstånd eller som något annat motsvarande ekonomiskt arrangemang för förvärv av bostadsegendom eller för bevarande av äganderätten till sådan,
- *bostadsegendom* bostadsfastigheter, sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet samt bostadshus som är belägna på ett område som besitts med stöd av nyttjanderätt,
- *förtida återbetalning* betalning av en kredit eller en del av den snabbare än den ursprungliga betalningsplanen.
- *diskonteringsfaktor* det verkliga värdet (nuvärdet) vid beräkningsögonblicket av en penningenhets som fås i framtiden.
- *nollkupongsräntekurva* räntornas tidsstruktur som har härletts ur priserna för nollkupongsinstrumenten, dvs. sambandet mellan lånets räntenivå och lånets förfallodag. Med nollkupongsinstrument avses obligationslån för vilken ingen ränta betalas under lånets löptid. När lånet förfaller betalar emittenten lånets nominella värde tillbaka till ägaren av obligationslånet.
- *kundmarginal* den kundspecifika marginal som läggs på referensräntan och bl.a. återspeglar den risk som förknippas med kredittagarens återbetalningsförmåga. Räntan på ett bolån utgörs av summan av referensräntan och kundmarginalen.
- *diskonteringsmarginal* detsamma som kundmarginal men termen diskonteringsmarginal används vid definitionen av diskonteringsfaktorer. Diskonteringsmarginalen och kundmarginalen kan av beräkningstekniska skäl vara olika.

2 Lagstiftningsgrund

2.1 Lagstiftning

Följande bestämmelser knyter an till dessa föreskrifter och anvisningar:

- konsumentskyddslagen (38/1978)
- Statsrådets förordning om den information som ska lämnas till en konsument om ett kreditavtal 2.9.2010/789.

2.2 EU-direktiv

Följande EU-direktiv knyter an till dessa föreskrifter och anvisningar:

- Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010; EUT L 60, 28.2.2014, s. 34–85

2.3 Finansinspektionens befogenhet att utfärda föreskrifter

Finansinspektionens befogenheter att utfärda tvingande föreskrifter bygger på följande bestämmelser i lag:

- 7 a kap. 20 § 2 mom. i konsumentskyddslagen.

3 Syfte

- (1) Syftet med dessa föreskrifter och anvisningar är att meddela föreskrifter om metoder för beräkning av förlust enligt 7 a kap. 20 § i konsumentskyddslagen. Syftet därmed är att förenkla och samordna metoderna för beräkning av maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av ett bolån samt kriterierna för dessa metoder. Ur kundens synvinkel är syftet att främja transparensen och förutsägbarheten vid prissättningen så att kunden redan vid upplåningen är medveten om vilken beräkningsmetod som tillämpas och kan skapa sig en uppfattning om beloppet av ersättningen för en eventuell förtida återbetalning i olika situationer.

4

Krav och instruktioner gällande beräkningsmetoderna

- (1) Enligt 7 a kap. 20 § 1 mom. i konsumentskyddslagen har kreditgivaren rätt till kompensation från konsumenten när konsumenten betalar en bostadskredit eller en del av en bostadskredit i förtid, om krediten är större än 20 000 euro och räntan på krediten inte har bundits till referensränta (*fast ränta*) eller den period för vilken referensräntan bestäms är minst tre år.
- (2) Enligt 7 a kap. 20 § 1 mom. i konsumentskyddslagen om kreditgivaren utnyttjar sin rätt till kompensation, ska denne utan dröjsmål efter att ha mottagit en begäran om återbetalning, i varaktig form sända konsumenten en kalkyl med uppgift om beloppet av den kompensation som krävs och de grunder och antaganden som använts vid beräkningen.
- (3) I 7 a kap. 20 § 2 mom. i konsumentskyddslagen stadgas att kreditgivaren som kompensation får kräva ut högst ett belopp som motsvarar den förlust som uppkommer till följd av en sänkt räntenivå under den återstående kreditperioden med fast ränta eller under den period för vilken referensränta har fastställts. Enligt momentet utfärdar Finansinspektionen närmare föreskrifter om förlustberäkningen.
- (4) Enligt 7 kap. 13 § 2 mom. 4 punkten i konsumentskyddslagen förutsätts det särskilt att kreditgivaren ger konsumenten en sådan tillräcklig och klar utredning innan kreditavtalet tecknas som gör det möjligt för konsumenten att bedöma om krediten och de kompletterande tjänster som eventuellt erbjuds lämpar sig för hans eller hennes behov och ekonomiska situation, samt uppgift om huruvida konsumenten kan säga upp ett avtal om kompletterande tjänster separat och vilka påföljder en uppsägning har för honom eller henne.
- (5) I 5 a § 13 punkten i statsrådets förordning om den information som ska lämnas till en konsument om ett kreditavtal föreskrivs att det i ett bostadskreditavtal ska lämnas upplysning om rätten att återbetala krediten i förtid och om kreditgivarens eventuella rätt till ersättning för detta och ersättningsgrunderna samt anvisningar som gäller utnyttjande av den förtida återbetalningsrätten.
- (6) I statsrådets förordning om den information som ska lämnas till en konsument om ett kreditavtal föreskrivs om Standardiserad europeisk konsumentkreditinformation (EU-faktablad) (bilaga 3, del A). I avsnitt 9 i EU-faktabladet ska det anges att gäldenären har möjlighet att antingen helt eller delvis återbetala krediten i förtid. Vid behov ska även villkoren för en förtida återbetalning och eventuell avgift som uppbärs för en kredit som återbetalas i förtid anges. I de kompletterande anvisningarna till det ovan nämnda avsnittet i EU-faktabladet (bilaga 3, del B) föreskrivs att kreditgivaren i det avsnitt som gäller avgifter för förtida återbetalning ska göra konsumenten uppmärksam på att eventuell avgift tas ut för förtida återbetalning som kompensation till kreditgivaren och om möjligt ange beloppet av de avgifter som tas ut för förtida återbetalning. Dessutom föreskrivs att om



kompensationsbeloppet är beroende av olika faktorer, såsom hur mycket som redan har betalats tillbaka eller vilken räntesats som gäller vid tidpunkten för en förtida återbetalning, ska kreditgivaren ange hur kompensationen kommer att beräknas och vilken den högsta avgiften kan bli. I avsnittet föreskrivs också att kreditgivaren dessutom med belysande exempel ska visa konsumenten hur kompensationsnivån varierar vid olika scenarier. Exempelen ska markeras.

- (7) De instruktioner som läggs fram i avsnitt 4.2 gäller endast kreditinstitut och utländska kreditinstituts filialer i Finland.

4.1 Beräkningsmetoder och krav på dessa

FÖRESKRIFT (PUNKTERNA 4–9)

- (4) Maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av ett bolån ska fastställas med den beräkningsmetod som beskrivs i antingen avsnitt 4.1.1 eller avsnitt 4.1.2.
- (5) De diskonteringsfaktorer som behövs för beräkningsmetoderna i avsnitt 4.1.1 och 4.1.2 $(d_{t,t_n})_{n=1}^N (d_{t,t_n})_{n=1}^N$, vid tidpunkten t för den förtida återbetalningen av bolånet, ska definieras utifrån
- a) den rådande nollkuponräntekurvan eller
 - b) den rådande räntenivå som används som referensränta för lånet med beaktande av den återstående löptiden i en ränteperiod för fast ränta.
- Därtill gäller att
- c) diskonteringsfaktorerna ska definieras på ett allmänt godtagbart sätt.
 - d) ändringar i kundens eller kreditgivarens kreditvärdighet, eller i kreditgivarens finansiella kostnader eller säkringskostnader, inte får beaktas vid definieringen av diskonteringsfaktorerna.
 - e) om kundmarginalen beaktas vid definieringen av diskonteringsfaktorerna, ska den i beräkningarna beaktas i samma storlek som när lånet beviljats. Om den tillämpade metoden förutsätter en separat kundmarginal och kalkylmässig diskonteringsmarginal, ska bägge enligt det ovan sagda hållas oförändrade.
- (6) Det enligt de i avsnitten 4.1.1 och 4.1.2 beskrivna metoderna beräknade maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av ett bolån $[(K)_t]$ ska vara 0 när krediten beviljas.
- (7) Maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av ett bolån ska beräknas i lånevalutan.
- (8) Om den som beviljat bostadskredit ändrar metoden för beräkning av maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av bolån, får den ändrade metoden endast tillämpas på bolån som beviljas efter ändringen.
- (9) Kreditgivaren ska förvara de uppgifter och parametrar som används vid beräkningen av maximibeloppet av ersättningen på ett tillförlitligt sätt under hela giltighetstiden för bolånet med fast ränta.



4.1.1 Beräkningsmetod 1

FÖRESKRIFT (PUNKTERNA 10-13)

- (10) I metod 1 grundar sig beräkningen av maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning på antagandet att det ursprungliga lånet upplöses och ersätts med ett nytt lån (härefter det ersättande lånet), vars räntenivå bestäms utifrån marknadsläget vid tidpunkten för återbetalningen. Löptiden för det ersättande lånet är detsamma som den återstående löptiden i det ursprungliga lånet. Som löptid för en ränteperiod med fast ränta fastställs den återstående löptiden i det ursprungliga lånets ränteperiod med fast ränta.

Kassaflödet och det återstående kapitalet i det ursprungliga lånet och i det ersättande lånet diskonteras till nuvärde utifrån diskonteringsfaktorer som är förenliga med de räntor som råder vid tidpunkten för återbetalningen. Den härigenom erhållna differensen mellan nuvärdet på lånen visar maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för den förtida återbetalningen.

- (11) Maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av bolånet vid tidpunkten t ska beräknas enligt formeln

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

där

K_t = maximibeloppet av den ersättning som vid tidpunkten t kan krävas ut för förtida återbetalning av bolånet,

d_{t,t_n} = diskonteringsfaktor som anger nuvärdet vid tidpunkten t på en penninghet som fås vid tidpunkten $t_n > t$,

$C_{t,n}$ = det ursprungliga lånets återstående kassaflöde som betalas vid tidpunkten $t_n > t, n = 1, \dots, N$ $t_n > t, n = 1, \dots, N$,

$C_{t,n}^*$ = kassaflödet mot det tilltänkta ersättande lånet som beviljas vid tidpunkten t , kassaflödet betalas vid tidpunkten $t_n > t, n = 1, \dots, N$.

- (12) Kassaflödena $(C_{t,n})_{n=1}^N$ och $(C_{t,n}^*)_{n=1}^N$ får bara innehålla fasta räntebetalningar i enlighet med låneavtalet, amorteringar i enlighet med betalningsplanen samt det återstående lånekapitalet vid utgången av en fast ränteperiod vid tidpunkten t_N .

- (13) Vid fastställandet av kassaflöden $(C_{t,n}^*)_{n=1}^N$ för det ersättande lånet ska
- räntan på lånet bestämmas utifrån samma principer och grunda sig på samma referensränta som den fasta räntan i det ursprungliga lånet dock med beaktande av att den återstående löptiden i ränteperioden med fast ränta för det ursprungliga lånet anges som löptid för den fasta ränteperioden för det nya lånet.
 - kundmarginalen beaktas i samma storlek som i det ursprungliga lånet.

4.1.2 Beräkningsmetod 2

FÖRESKRIFT (PUNKTERNA 14-16)

- (14) I metod 2 grundar sig beräkningen av maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning på principer för värdering av obligationslån och

maximiersättningen bestäms utifrån den värderingsdifferens i lånets nuvärde som orsakas av ändringen i räntenivån.

- (15) Maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av bolånet vid tidpunkten t ska beräknas enligt formeln

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

där

K_t = maximibeloppet av den ersättning som vid tidpunkten t kan krävas ut för förtida återbetalning av bolånet,

d_{t,t_n} = diskonteringsfaktor som anger nuvärdet vid tidpunkten t på en penningenheter som fås vid tidpunkten $t_n > t$,

$C_{t,n}$ = det ursprungliga lånets återstående kassaflöde som betalas vid tidpunkten $t_n > t, n = 1, \dots, N$,

L_t = det ursprungliga lånets återstående lånekapital vid tidpunkten t .

- (16) Kassaflödena $(C_{t,n})_{n=1}^N$ får bara innehålla fasta räntebetalningar i enlighet med låneavtalet, amorteringar i enlighet med betalningsplanen samt det återstående lånekapitalet vid utgången av en fast ränteperiod vid tidpunkten t_N .

4.2 Anvisningar om rutiner

ANVISNING (PUNKTERNA 17–19)

- (17) Finansinspektionen rekommenderar att den som beviljar ett bolån vid tidpunkten för beviljandet av lånet redogör för kredittagaren i vilka situationer kreditgivaren har rätt att kräva ersättning för förtida återbetalning av bolånet.
- (18) Finansinspektionen rekommenderar att kreditgivaren i samband med förtida återbetalning av bolånet ger kunden en kalkyl av vilken framgår alla faktorer som använts vid beräkningen och som inverkar på ersättningen för den förtida återbetalningen.
- (19) Kunderna bör ha tillgång till dokumentationen över den tillämpade beräkningsmetoden och de parametrar som använts vid beräkningen (till exempel kundmarginalen).

5

Ändringshistorik

Dessa föreskrifter och anvisningar har efter att det trädde i kraft ändrats enligt följande:

Utfärdats 6.6.2017, gäller fr.o.m. 1.9.2017

- Definitionerna i avsnitt 1.2 har ändrats
 - Definitionen på konsumtionskredit har slopats såsom onödig
 - Definitionen på bolån har ändrats att motsvara definitionen i 7 a kap. i konsumentskyddslagen om trädde i kraft 1.1.2017
 - Definitionen av bostadsegendom har lagts till i enlighet med definitionen i 7 a § i konsumentskyddslagen
- Lagstiftningstexten i avsnitt 2.1 har ändrats
 - Statsrådets förordning om den information som ska lämnas till en konsument om ett kreditavtal 2.9.2010/789 har lagts till. Ändringarna som hör till föreskrifternas och anvisningarnas tillämpningsområde i förordningen trädde i kraft 1.1.2017.
- Europeiska unionens direktiv i avsnitt 2.2 har ändrats
 - Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG (direktivet om konsumtionskreditavtal) har ersatts med Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU (bolånedirektivet)
- Finansinspektionens rätt att meddela föreskrifter har ändrats i avsnitt 2.3
 - Den tidigare rätten har ersatts att motsvara rätten att meddela föreskrifter enligt 7 a kap. i konsumentskyddslagen
- Målen i kapitel 3 har ändrats
 - Hänvisningen till rätten att meddela föreskrifter har ändrats enligt det ovan nämnda
- Lagstiftningsbakgrunden i kapitel 4 har ändrats
 - Bestämmelserna om förtida återbetalning av bolån i enlighet med 7 a kap. i konsumentskyddslagen, vilka trädde i kraft 1.1.2017, har lagts till
 - Bestämmelsen om god kreditgivningssed enligt 7 kap. 13 § har lagts till
 - Bestämmelserna om förtida återbetalning av bolån, vilka ingår i Statsrådets förordning om den information som ska lämnas till en konsument om ett kreditavtal 2.9.2010/789, har lagts till.

- Avsnitt 4.2 Förfarandeanvisningar har upphävts såsom onödigt. På motsvarande sätt har hänvisningen till det aktuella kapitlet i kapitel 4 om lagstiftningsbakgrunden upphävts.