

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	6
4.1.1	Laskentamenetelmä 1	7
4.1.2	Laskentamenetelmä 2	8
4.2	Menettelytapoja koskevat ohjeet	8

1 Soveltamisala ja määritelmät

1.1 Soveltamisala

Näitä määräyksiä ja ohjeita sovelletaan

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

1.2 Määritelmät

Näissä määräyksissä ja ohjeissa käytetään seuraavia määritelmiä:

- *kuluttajaluotolla* tarkoitetaan luottoa, jonka elinkeinonharjoittaja (*luotonantaja*) sopimuksen mukaan myöntää tai lupaa myöntää kuluttajalle lainana, maksunlykkäyksenä tai muuna vastaavana taloudellisena järjestelyinä.
- *asuntoluotolla* tarkoitetaan kuluttajaluottoa, joka myönnetään asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien tai asuinkiinteistön hankkimiseksi tai sellaisen asuinrakennuksen hankkimiseksi, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella, taikka asuinhuoneiston, asuinkiinteistön tai asuinrakennuksen peruskorjauksen tekemiseksi ja jonka vakuudeksi annetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai kiinteistöä koskeva käyttöoikeus.
- *ennenaikainen takaisinmaksu* tarkoittaa luoton takaisinmaksua osittain tai kokonaan alkuperäistä maksusuunnitelmaa nopeammin.
- *diskonttotehtävä* 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 takaisinmaksukykyä. Asuntoluoton korko muodostuu viitekoron ja asiakasmarginaalin summana.
- *diskonttomarginaali* kuvaa samaa asiaa kuin asiakasmarginaali, mutta diskonttomarginaalia käytetään diskonttotehtävien määrittelyssä. Diskonttomarginaali ja asiakasmarginaali voivat erota toisistaan laskentateknisistä syistä.

2 Sädöstausta

2.1 Lainsäädäntö

Näiden määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyy seuraava säädös:

- Kuluttajansuojalaki (38/1978)

2.2 Euroopan unionin direktiivit

Näiden määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyy seuraava Euroopan unioni direktiivi:

- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2008/48/EY, annettu 23 päivänä huhtikuuta 2008, kulutusluottosopimuksista ja neuvoston direktiivin 87/102/ETY kumoamisesta ([32008L0048](#)) (EUVL L 133, 22.5.2008, s. 66—92)

2.3 Finanssivalvonnan määräyksen antovaltuudet

Finanssivalvonnan oikeus antaa velvoittavia määräyksiä perustuu seuraavaan lain säännökseen:

- Kuluttajansuojalain 7 luvun 29 §

3

Tavoitteet

- (1) Näiden määräysten ja ohjeiden tavoitteena on antaa kuluttajansuojalain 7 luvun 29 §: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 Laskentamenetelmien koskevat vaatimukset ja menettelytapaohjeet

- (1) Kuluttajansuojalain 7 luvun 29 §:n 1 momentin mukaan luotonantaja saa periä korvauksen asuntoluoton ennakko-
maksamisesta, jos luottoa on myönnetty yli 20 000 euroa ja luoton korko on kiinteä tai viitekoron määräytymisjakso on vähintään kolme vuotta.
- (2) Kuluttajansuojalain 7 luvun 29 §: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.
- (3) Luvussa 4.2 esitetyt menettelytapoja koskevat ohjeet koskevat ainoastaan luottolaitoksia ja ulkomaisten luottolaitosten Suomessa sijaitsevia sivuliikkeitä.

4.1 Laskentamenetelmät ja niitä koskevat vaatimukset

MÄÄRÄYS (KOHDAT 4–9)

- (4) Asuntoluoton ennakko-
maksusta perittävän korvauksen enimmäismäärä on määritettävä joko luvussa 4.1.1 tai luvussa 4.1.2 kuvatulla laskentamenetelmällä.
- (5) Luvuissa 4.1.1 ja 4.1.2 kuvatuissa laskentamenetelmissä tarvittavat diskonttoteijät $(d_{t,t_n})_{n=1}^N$, asuntoluoton ennakko-
maksun hetkellä t , on määritettävä
 - a) vallitsevan nollakuponkikorkokäyrän perusteella tai
 - b) vallitsevan lainan viitekorkona käytettävän koron tason perusteella huomioden kiinteän korkojakson jäljellä oleva maturiteetti.Lisäksi
 - c) diskonttoteijät tulee määrittää yleisesti hyväksyttävällä tavalla.
 - d) diskonttoteijöitä määriteltäessä ei saa huomioda muutoksia asiakkaan tai luotonmyöntäjän luottoluokituksessa, eikä luotonmyöntäjän rahoitus- tai suojauskustannuksia.
 - e) mikäli asiakasmarginaali huomiodaan diskonttoteijöiden määrittelyssä, on marginaali huomiotava laskelmissa lainan myöntöhetken suuruusena. Mikäli käytetty menetelmä edellyttää erillistä asiakasmarginaalia ja laskennallista diskonttomarginaalia, tulee molemmat pitää edellä mainitun mukaisesti muuttumattomina.
- (6) Luvuissa 4.1.1 ja 4.1.2 kuvatuilla menetelmillä lasketun asuntoluoton ennakko-
maksusta perittävän korvauksen enimmäismäärän (K_t) tulee luotonmyöntöhetkellä olla nolla.
- (7) Asuntoluoton ennakko-
maksusta perittävän korvauksen enimmäismäärä on laskettava lainavaluutan määräisenä.

- (8) Mikäli asuntoluoton myöntäjä muuttaa asuntoluoton ennakko- ja takaisinmaksusta perittävän enimmäiskorvauksen laskentaan käytettävää menetelmää, saa muutettua menetelmää soveltaa ainoastaan muutoksen jälkeen myönnettäviin asuntoluottoihin.
- (9) Luotonmyöntäjän on säilytettävä enimmäiskorvauksen laskennassa käytettävät tiedot ja parametrit luotettavalla tavalla kiinteäkorkoisen lainan voimassaolon ajan.

4.1.1 Laskentamenetelmä 1

MÄÄRÄYS (KOHDAT 10–13)

- (10) Menetelmässä 1 ennakko- ja 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 diskonttoteijillä. Näin laskettu lainojen nykyarvojen erotus kertoo ennakko- ja takaisinmaksusta perittävän korvauksen enimmäismäärän.

- (11) Hetkellä t tapahtuvasta asuntoluoton ennakko- ja 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 ennakko- ja takaisinmaksusta hetkellä t perittävän korvauksen enimmäismäärä,

d_{t,t_n} = diskonttoteijä, 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 $t_n > t$, $n = 1, \dots, N$.

- (12) 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 .

- (13) 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 14–16)

- (14) Menetelmässä 2 ennakko- maksusta perittävän korvauksen enimmäismää-
rän laskenta, perustuu joukkovelkakirjalainojen arvostusperiaatteisiin ja enimmäiskorvaus
määräytyy korkotason muutoksen aiheuttamasta arvostuserosta lainan nykyarvossa.
- (15) Hetkellä t tapahtuvasta asuntoluoton ennakko- maksusta perittävän korva-
uksen 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 ennakko- maksusta hetkellä t perittävän korvauksen
enimmäismäärä,
 d_{t,t_n} = diskonttotehtävä, 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 .
- (16) Kassavirrat $(C_{t,n})_{n=1}^N$ saavat sisältää ainoastaan lainasopimuksen mukaiset kiinteät kor-
komaksut, lainasuunnitelman mukaiset lyhennykset, sekä jäljellä olevan lainapääoman
kiinteän korkojakson päättyessä hetkellä t_N .

4.2 Menettelytapoja koskevat ohjeet

OHJE (KOHDAT 17–19)

- (17) Finanssivalvonta suosittelee, että asuntoluotonmyöntäjä selvittää lainanmyöntöhetkellä luo-
tonottajalle ne tilanteet, joissa luotonmyöntäjällä on oikeus vaatia korvaus asuntoluoton
ennakko- maksusta.
- (18) Finanssivalvonta suosittelee, että asuntoluoton ennakko- maksun yhteydessä
luotonmyöntäjä toimittaa asiakkaalle laskelman, josta käyvät ilmi kaikki laskennassa käyte-
tyt tekijät, joilla on vaikutusta ennakko- maksusta perittävään korvaukseen.
- (19) Käytetyn laskentamenetelmän dokumentaation sekä laskennassa käytettävien parametri-
en (esim. asiakasmarginaali) tulisi olla asiakkaiden saatavilla.