



Finanssivalvonta

FIVA 2/01.00/2014

Luototussuhteen raportointia koskevat määräykset ja ohjeet

FK KANNATTAA PÄÄOSIN EHDOTETTUJA MUUTOKSIA MÄÄRÄYKSIIN JA OHJEISIIN

FK pitää määräys- ja ohjeluonnoksessa ehdotettuja muutoksia pääosin selvinä ja loogisina.

FK kiinnittää huomiota Luottolaitoslain (LLL) sekä tulevan uuden Kuluttajansuojalain (KSL) mahdollisiin eroavuuksiin asuntoluoton määritelmän osalta. LLL:iin on kirjoitettu auki nykyisen, voimassaolevan, KSL:n 7 luvun 7 § 4-kohdan asuntoluoton määritelmä "... ja jonka vakuudeksi annetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai kiinteistöä koskeva käyttöoikeus" (määritelmä myös Luototussuhteen laskenta MOK:ssa kohdassa 1.2 (3)). Oikeusministeriön mietinnössä asunto-omaisuuteen liittyvistä kuluttajaluotoista (Mietintöjä ja lausuntoja 54/2015) 7 a luvun 3 §:n perusteluissa todetaan: "... asuntoluottona pidettäisiin kuluttajaluottoa, joka myönnetään asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien, asuinkiinteistön tai kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden hankkimiseksi siitä riippumatta, annetaanko hankittava kohde luoton vakuudeksi..."

Lisäksi kiinnitetään huomiota siihen, että kiinteistöluottopankkiin siirrettävän luoton käsittely laskennassa vaatii vielä tarkentamista

Esimerkki kuvaa epäselvää käsittelyä kiinteistöluottopankkiin siirrettävän luoton osalta:

- Asiakas ostaa 100 000€ arvoisen asunnon ja tarvitsee tätä varten luottoa 90 000€
 - Kiinteistöluottopankkiin siirretään luotosta 70 000€
 - Tarvittava 20 000€ jaa luototettavaksi välittäjäpankille
- Vakuutena luotolle ovat sekä ostettu asunto (100 000€) että asiakkaan vanhempien omistamasta kiinteistöstä pantti (20 000€)

Jos luotot raportoidaan erillisinä, ei kummallakaan täyty asetettu 90 % vaade enimmäisluototusasteesta. Ellei jotain kohtaa tulkita eri tavalla kuin alla olevassa esimerkkilaskelmassa on tulkittu:



			Osa luotosta kiinteistöluottopankissa, osa välittäjäpankissa	Koko luotto välittäjäpankissa
Lainan tiedot	Lainan tunniste	010	4500-luotto XXXX-luotto	4500-luotto
	Ensiasunto (kyllä=1, Ei=0)	020	1	1
	Sovelletaanko lainaan poikkeusta	030	0	0
	Lainan nostopäivä	040	1.2.2016	1.2.2016
	Lainan erääntymispäivä	050	15.2.2025	15.2.2025
	Lainan maturiteetti	060	9,039	9,039
Vakuuksiin kohdistuva luoton määrä	Luoton määrä	070	70 000	20 000
	Yhtiölaina (YL)	080	0	0
	Muut ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvat luotot (MEL)	090	20 000	70 000
	(-) Omavelkainen institutionaalinen takaus (OTT)	100	0	0
	Luotto yhteensä	110	90 000	90 000
Lainan vakuuksien käyvät arvot	Ensisijainen asuntopantti (EAP)	120	100 000	100 000
	Yhtiölaina (YJ)	130	0	0
	Muut omat asuntopantit (MOAJ)	140	0	0
	Omat talletusvakuudet (OT)	150	0	0
	Muut omat reaali vakuudet (MR)	160	0	0
	Vierasvelkapantti (VVP)	170	0	20 000
	(-) Asuntopanttia rasittava toiseen luottoon annettu panttaus (AP)	180	20 000	70 000
	Vakuudet yhteensä ennen täytetakausten huomioimista	190	80 000	50 000
	Luototussuhde ennen täytetakausten huomioimista	200	112,500 %	180,000 %
Tiedot täytetakausten osalta	Takausten määrä	220		
	Täytetakausten vakuusarvo (TT)	230		
Vakuudet yhteensä		240	80 000	50 000
Luototussuhde täytetakausten huomioimisen jälkeen		250	112,500 %	180,000 %

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Esko Kivisaari