



Finanssivalvonnalle

Luototussuhteen laskentaa koskevat määräykset ja ohjeet

Finanssialan Keskusliitto (FK) toteaa lausuntonaan seuraavan.

1. Yleistä

Luonnoksen mukaan määräysten ja ohjeiden tavoite on yhdenmukaistaa luototussuhteen käsite henkilöasiakkaiden asuntorahoitusmarkkinoilla. FK pitää tavoitetta kannatettavana, sillä se varmistaa Suomessa toimivien pankkien tasavertaiset kilpailuedellytykset, lisää läpinäkyvyyttä ja vähentää oikeudellista epävarmuutta.

2. Yksityiskohtaiset kommentit

Finanssivalvonnan määräystenantovaltuus ja oikeus supistaa hyväksyttävien vakuuksien joukkoa

Luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n 7 momentin mukaan Finanssivalvonnalla on valtuus antaa määräyksiä *"tässä pykälässä tarkoitettujen vakuuksien ja niiden käyvän arvon tarkemmasta määrittelystä"*.

Finanssivalvonnan määräystenantovaltuus on tarkoin rajattu, sillä momentin perustelujen mukaan *"Määräyksellä ei sen sijaan voitaisi rajoittaa niiden vakuuslajien huomioon ottamista luototussuhteen laskemisessa, jotka pykälän mukaan saadaan ottaa huomioon"*. Tämä tarkoittaa, että normaalitilanteessa käytettävään luototussuhteen laskentakaavaan sisällytettäviä vakuuslajeja ei saa määräyksellä supistaa, jolloin kaikki muut kuin henkilötakaukset tulee hyväksyä laskennassa vakuuksiksi.

Finanssivalvonnalla on tosin pykälän 5 momentin mukaan mahdollisuus rajoittaa vakuuksien käyttöä luototussuhdetta laskettaessa, mutta ainoastaan *"... rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi"*. Momentin perustelujen mukaan se on tarkoitettu sovellettavaksi ainoastaan *"tilanteissa, joissa asuntomarkkinat uhkaavat ylikuumentua tavalla, joka vaarantaa rahoitusmarkkinoiden ja kokonaistaloudellisen vakauden."* Tämän valtuuden käyttö edellyttää Finanssivalvonnan johtokunnan erillistä päätöstä ja päätöksen on perustuttava etukäteen julkistettuihin periaatteisiin valtuuden käyttämisen edellytyksistä. Tällaisen valtuuden käyttöä ei ole sisällytetty määräysluonnokseen.

Hyväksyttäväksi vakuuksiksi tulee siten lain mukaan lukea muut vakuudet kuin henkilötakaukset eli käytännössä mm. omistusasuntolainojen valtioneuvostonlakiin perustuvat takaukset (ml. ensiasunnon ostamista tukevan ASP- järjestelmän takaus) sekä pankeissa käytössä olevat yritysten myöntämät vakuutukset (ns. kaupalliset takaukset).

Edellä todetun johdosta FK toteaa, että määräysluonnoksen mukainen **toissijaisten takausten sulkeminen hyväksyttävien vakuuksien ulkopuolelle ylittää Finanssivalvonnalle laissa annetut määräysenantovaltuudet.**



Erityistilanteet luototussuhteen ylittämiseksi

Luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n 7 momentti antaa Finanssivalvonnalle valtuudet määrittää ne erityistilanteet, joissa luottolaitos voi poiketa 90 prosentin ja ensiasunnonostajien osalta 95 prosentin lainakattorajoitteista. Tätä valtuutta Finanssivalvonta ei luonnoksen mukaan käyttäisi vaan 4 luvun 4 kohdan mukaan määräyksiä ja ohjeita sovelletaan esimerkiksi myös asunnonvaihtotilanteisiin, joissa uusi asunto ostetaan osin tai kokonaan myönnettävällä lyhytaikaisella välirahoituksella. Sama koskee asunnon rakentamiseen sekä peruskorjaukseen myönnettyjä luottoja.

FK:n näkemyksen mukaan luototussuhderajoituksen soveltaminen väliaikaisrahoitukseen voi joissakin tapauksissa vaikeuttaa esimerkiksi sellaisia asiakkaan elämäntilanteen muutoksista johtuvia järjestelyjä, jotka ovat asiakkaan talouden hallinnan kannalta perusteltuja ja jotka eivät vaaranna luonnoksen luvussa 3 mainittuja tavoitteita. Tällaisia voivat olla esimerkiksi asunnonvaihtotilanteet. Poikkeusmahdollisuuden soveltamatta jättäminen voisi joissakin tapauksissa rajoittaa työvoiman liikkuvuutta työpaikan edellyttämän asunnonvaihdon mahdollisesti vaikeutuessa.

Koska väliaikaisrahoitukset ovat hyvin lyhytaikaisia ja koska ne eivät ole enimmäisluototussuhteen tavoitteiden kannalta merkittäviä, luototussuhteen laskenta olisi järkevää perustaa lopputilanteeseen eli arvioon vanhan asunnon myymisen jälkeisestä tilanteesta. Tällainen määrittely olisi sopusoinnussa myös rakennusprojekteja koskevan 4 luvun 11 kohdan kanssa.

Määräysluonnoksessa tulisi selvyiden vuoksi myös kuvata sen soveltaminen tilanteessa, jossa velallisen olemassa olevia asuntoluottoja järjestellään yhdeksi uudeksi luotoksi luoton enimmäismäärän kasvamatta. FK:n näkemyksen mukaan luototussuhderajoitusta ei tule soveltaa näihin tilanteisiin. Luottojen järjestely tehdään asiakkaan edun vuoksi ja luototussuhderajoituksen soveltaminen voisi estää koko järjestelyn. Enimmäisluototussuhde saattaa ylittyä mm. tilanteissa, joissa asunnon käypä arvo on laskenut. Tällöin luottojen järjestelyssä saatettaisiin joutua edellyttämään uutta lisävakautta tai osa asuntoluotosta jouduttaisiin myöntämään kalliimpana kulutusluottona.

FK:n näkemyksen mukaan **Finanssivalvonnan tulisi määrittää ne poikkeustilanteet, joissa lainakattorajoituksesta olisi mahdollista poiketa kuluttajalle aiheutuvien kielteisten sivuvaikutusten estämiseksi.**

Määräyksen soveltamisala

Luottolaitoslain mukaan luototussuhdetta koskevaa rajoitusta sovelletaan kuluttajansuojalain 7 luvun 7 pykälän 4 kohdassa tarkoitettuun asuntoluottoon. Määräyksen soveltamisalaa kuvaavassa 4 luvun 2 kohdassa käytetään virheellisesti hallituksen esityksen (HE 39/2014) määritelmää viittaamalla *luonnolliseen henkilöön rinnastuvaan yritykseen*. FK kiinnittää huomiota, että luottolaitoslain sanamuotoa muutettiin lain eduskuntakäsittelyssä ja samalla sen soveltamisala supistui koskemaan vain luonnollisia henkilöitä. Tekstiä on tältä osalta syytä tarkistaa väärinkäsitysten välttämiseksi.

Luototussuhteen laskentakaavaan sisällytettävissä erissä viitataan asuntopanttia rasittaviin



samalla tai paremmalla etusijalla olevien luottoihin (AP). FK toteaa, että kyseiset luotot voivat olla samalla kertaa tai aikaisemmin myönnettyjä muita kuin kuluttajasuojalain mukaisia asuntoluottoja, jotka eivät kuulu luototussuhdetta koskevan luottolaitoslain säännöksen soveltamisalan piiriin. Niiden tulisi siten olla määräyksen soveltamisalan ulkopuolella.

FK:n näkemyksen mukaan **määräyksen ja ohjeen soveltamisala on muutettava vastaamaan luottolaitoslain soveltamisalaa.**

Toissijaisten takausten määritelmä

Koska Finanssivalvonnalla on oikeus rajoittaa tiettyjen vakuuksien käyttöä rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi, **tulee erityisesti toissijaisten takausten määritelmää täsmentää.** Vasta tämän jälkeen määräyksen vaikutusten arviointi on mahdollista. Määritelmä vaikuttaa myös ns. institutionaalisten takausten merkitykseen rahoitustoiminnassa ja siten määritelmällä on vaikutuksia pankkien tuotevalikoimaan sekä sitä tukeviin järjestelmiin.

FK toteaa, että toissijainen takaus –termiä käytetään luonnoksen 4 luvun 8 kohdassa takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetusta laista poikkeavasti. Takauslain mukaan toissijaisella takauksella tarkoitetaan takausta, jossa takaaja vastaa päävelasta vain, jollei suoritusta saada velalliselta. Sen sijaan takauksesta, jossa takaaja vastaa päävelasta vain siltä osin kuin suoritusta ei saada päävelan vakuudeksi annetusta omaisuudesta, käytetään termiä täytetakaus.

Raportointi – ja tietojärjestelmämuutokset

FK:n näkemyksen mukaan ohje ei ole riittävän täsmällinen voidakseen toimia määrittelynä raportointiin ja tietojärjestelmiin tehtäville muutoksille. Epäselväksi jää esimerkiksi vaatimus siitä, että pankin tulisi raportoida ja pystyä jälkeensä todentamaan, mikä on ollut kunkin yksittäisen luoton luototussuhde siinä vaiheessa, kun luotto on myönnetty.

Samoin jää epäselväksi vaatimus siitä, että yleispanttiin kohdentaminen yksittäisiin luottoihin on pystyttävä jälkeensä todentamaan. Koska yleispantti kattaa nykyiset olemassa olevat luotot ja tulevaisuudessa myönnettävät luotot, tilanne muuttuu koko ajan luottojen takaisinmaksun ja uusien luottojen myöntämisen yhteydessä. Luototussuhteen laskenta ja yleispanttien jakaminen erityispanteiksi koko luoton ja vakuuden elinkaaren ajan olisi vaikeaa.

Muita täsmennysehdotuksia

Kappaleen 1.2 kohdan 2 määritelmä ”Luototussuhde” ensimmäinen lause on perusteltu. Sen sijaan toinen lause on turha ja harhaanjohtava, koska kyseessä on kuitenkin vain myönnettävän luoton määrä suhteessa vakuuksien käypään arvoon luotonmyöntöhetkellä. On myös huomattava, että toisessa lauseessa esitettyä asiaa kuvaava luku ei ole luototussuhde vaan 1 – luototussuhde.

Kappaleen 4 kohdan 7 luettelon viimeisessä kohdassa mainitaan laskennassa huomioitavana vakuustyyppinä omavelkaiset valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämät takaukset tai vastaavat luottovakuutukset. FK:n käsityksen mukaan tällaisia tuotteita ei ole tällä hetkellä markkinoilla. Sama koskee kappaleen 4 kohdan 16 hyväksytyyn takauksen määritelmässä viitattua rajoittamatonta takausta.



Kappaleen 4 kohdan 10(a) ohje ”jakaa yleispantit luottojen määrää vastaavaksi määräksi laskennallisia erityispantteja” jää epäselväksi. Kohtaa tulisi selventää havainnollisilla esimerkeillä.

Kappaleen 4 kohdassa 16 kuvatussa luototussuhteen kaavassa hyväksytty takaus vähennetään osoittajassa. Luottolaitoslain määritelmän mukaan se pitäisi kuitenkin ottaa huomioon nimittäjän lisäyksenä.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Piia-Noora Kauppi
toimitusjohtaja