

Finanssivalvonnalle

Luototussuhteen laskentaa koskevat määräykset ja ohjeet

Genworth Financialin lausunto

1. Määräysten ja ohjeiden tavoite ja sisältö

Määräysten ja ohjeiden tavoitteena on kuvata enimmäisluototussuhteen laskentaa Suomessa ja sitä kautta yhdenmukaistaa luototussuhteen käsite henkilöasiakkaiden asuntorahoitusmarkkinoilla.

Genworth pitää yleistä tavoitetta hyvänä ja markkinoita selkeyttävänä.

Ehdotetuista keskeisistä periaatteista toissijaisen takauksen poistamisen tavoite enimmäisluototussuhdetta laskettaessa jää epäselväksi luottolaitoslain ja sen esitöiden perusteella sekä määräysten ja ohjeiden sisältö on jäljempänä esitetyllä tavalla osittain lain luottolaitostoiminnasta vastainen.

2. Soveltuva lainsäädäntö sekä lain perustelut

Luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan vakuutena ei oteta huomioon henkilötakausta.

Lainkohdan perusteluissa todetaan seuraavaa:

Hyväksyttäviä vakuuksia olisivat muut vakuudet kuin henkilötakaukset.

3 ja 4 momenteissa luototusasteesta säädetään lisäksi, että luoton määrä saa olla enintään 90 tai 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä.

Lain 5 momentissa säädetään poikkeuksellisissa tilanteissa Finanssivalvonnan oikeudesta alentaa luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä sekä mahdollisuudesta myös rajoittaa muiden kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa, jos se on tarpeen tässä momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi. Hallituksen esityksessä 5 momentin kohdalla todetaan seuraavaa:



Genworth
Financial

Momentissa tarkoitettu oikeus rajoittaa hyväksyttävän vakuuden määrää koskisi siten luottovakuutuksia tai takauksia myöntävän yrityksen tai julkisyhteisön myöntämiä takauksia ja vakuutuksia ja niihin rinnastettavia vakuuksia. Tällaiset vakuudet kuuluisivat normaalitilanteissa hyväksyttävän vakuuden määritelmän piiriin, mutta Finanssivalvonta voisi kokonaan tai osittain kieltää tällaisten vakuuksien huomioon ottamisen, jos se on perusteltua momentissa mainittujen rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien rajoittamiseksi.

Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuudet perustuvat luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n 7 momenttiin. Kyseisen momentin perustelut Hallituksen esityksessä toteavat mm. seuraavaa:

Määräyksillä voitaisiin tarkentaa esimerkiksi kullekin hyväksyttävälle vakuuslajille asetettavia tarkempia vaatimuksia ja vakuuden käyvän arvon määrittelyä. Määräyksellä ei sen sijaan voitaisi rajoittaa niiden vakuuslajien huomioon ottamista luototussuhteen laskemisessa, jotka pykälän mukaan saadaan ottaa huomioon.

3. Yksityiskohtaiset kommentit määräys- ja ohjelunokseen

1.2. (2)

Ensimmäinen lause on hyvä ja selventää luototussuhteen määritelmää. Toisen lauseen merkitys on epäselvä, koska luototussuhde lain perusteella määritellään ainoastaan luotonmyöntöhetkellä.

1.2. (5)

Hyväksytyn takauksen määritelmä, jossa hyväksytään ainoastaan omavelkaiset valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä takaus, jonka käyttö ei edellytä vakuuden realisointia, ei ole edellä viitatus luottolaitoslain 15 luvun 11 §:n 2 momentin sekä 7 momentin eikä näiden kohtien perustelujen mukainen. Ehdotuksen mukainen hyväksytyn takauksen määritelmän soveltaminen johtaisi kyseisten lainkohtien vastaiseen lopputulokseen. Lisäksi Genworth pyytää huomioimaan, että omavelkaisia valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämiä takauksia, jotka eivät edellytä vakuuden realisointia ei ole markkinoilla. Ei näytä myöskään todennäköiseltä, että yritykset tai valtio toisivat markkinoille tällaista tuotetta sen kannattavuuden puutteen vuoksi, jolloin tämä kohta jää täysin teoreettiseksi.

4.1 (7 – 8)

Laskennassa huomioon otettavat vakuustyyppit sulkevat edellä kohdassa 2. esiteltyjen lainkohtien perusteella sallitut vakuuslajit kuten institutionaaliset luottovakuutukset pois sallituista vakuuksista vastoin lain nimenomaista määräystä.



Genworth
Financial

Finanssivalvonnan lakiin perustuvat määräyksenantovaltuudet eivät sisällä oikeutta rajoittaa laissa hyväksytyjä vakuuksia normaalitilanteessa. Täten määräys johtaisi lainvastaiseen lopputulokseen. Poikkeustilanteessakin on sovellettava tiukkoja edellytyksiä, jolloin Finanssivalvonta voisi rajoittaa muita kuin esinevakuuksia. Muita kuin esinevakuuksia voidaan rajoittaa ainoastaan, mikäli se on tarpeen poikkeustilanteessa 5 momentissa tarkoitettujen riskien hallitsemiseksi.

Lisäksi toissijaisen takauksen määritelmä poikkeaa takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain määritelmästä. Takaaja vastaa päävelasta takauslain mukaan vain, jollei suoritusta saada velalliselta. Sellaisesta takauksesta, jossa takaaja vastaa päävelasta vain siltä osin kuin suoritusta ei saada päävelan vakuudeksi annetusta omaisuudesta, käytetään termiä täytetäkaus.

Genworthin kannan mukaan määräyksen 7 – 8 kohdat johtavat lainvastaiseen lopputulokseen ja nämä tulisi muotoilla uudestaan.

4.2

Laskentakaavan nimittäjän lähtökohta on EAP, jossa käytetään ostettavan kohteen kauppahintaa. Tämä tarkoittaa, että nimittäjän laskukaava lähtee liian korkeasta alkuarvosta eikä siihen enää voida lisätä 2 momentissa nimenomaisesti sallittuja vakuuksia ylittämättä lain asettamia luototussuhteen ylärajoja 90/95 %.

Genworthin käsityksen mukaan nimittäjään tulisi voida lisätä lain nimenomaisesti sallimat vakuudet kuten valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen takaukset. Tällöin EAP:n sijasta kaavassa tulisi käyttää lähtökohtana kunkin pankin käytäntöjen mukaista ensisijaisen asuntopantti vakuusmäärää, joka vaihtelee pankeittain 70 – 80 % välillä. Tähän lukuun lisättäisiin velallisen lain mukaan sallitut lisävakuudet mukaanlukien institutionaaliset takaukset.

Genworthin kannan mukaan laskentakaavaa tulisi muuttaa siten, että lain sallimat vakuudet lisätään kaavan nimittäjään. Tällöin EAP:n määritelmää tulisi muuttaa ensisijaisen asuntopantti kauppahinnasta pankkien käyttämään vakuusmäärään.



Genworth
Financial

4. Yleistä

Lisäksi Genworth pyytää ottamaan huomioon, että luototussuhteen laskentaa koskevista määräyksistä ja ohjeista ei selvästi käy ilmi, mitkä kohdista ovat määräyksiä ja mitkä kohdista ovat suosituksia.

Mikäli Finanssivalvonta järjestää uuden lausuntokierroksen, pyydämme mahdollisuutta osallistua siihen.

Erja Virtaneva
Toimitusjohtaja

Genworth Financial
Lifestyle Protection and Mortgage Insurance - Finland