

# Määräykset ja ohjeet 3/2015

## Luototussuhteen laskenta

**Asiatunnus**  
FIVA/2023/838

**Antopäivä**  
25.11.2015

**Voimaantulopäivä**  
1.7.2016

**Lisätietoja**  
Pankkivalvonta/Pankkien riskialueet

**FINANSSIVALVONTA**  
puh. 09 183 51  
etunimi.sukunimi@finanssivalvonta.fi  
finanssivalvonta.fi

## Määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne

### Määräykset

Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelmassa "Määräys"-otsikon alla esitetään Finanssivalvonnan antamat määräykset. Määräykset ovat velvoittavia oikeussääntöjä, joita on noudatettava.

Finanssivalvonta antaa määräyksiä ainoastaan määräyksenantoon valtuuttavan lain säännöksen nojalla ja sen asettamissa rajoissa.

### Ohjeet

Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelmassa "Ohje"-otsikon alla esitetään Finanssivalvonnan tulkintoja lainsäädännön tai muun velvoittavan sääntelyn sisällöstä.

"Ohje"-otsikon alla on lisäksi suosituksia ja muita toimintaohjeita, jotka eivät ole velvoittavia. Ohjeissa on myös kansainvälisten ohjeiden ja suositusten noudattamista koskevat Finanssivalvonnan suositukset.

Ohjeen kirjoitustavasta ilmenee, milloin kyseessä on tulkinta ja milloin suositus tai muu toimintaohje. Ohjeiden kirjoitustapaa sekä määräysten ja ohjeiden oikeudellista luonnetta on selvitetty tarkemmin Finanssivalvonnan verkkopalvelussa.

[Finanssivalvonta.fi > Sääntely > Määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne](#)

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Soveltamisala ja määritelmät</b>	<b>4</b>
	1.1 Soveltamisala	4
	1.2 Määritelmät	4
<b>2</b>	<b>Säädöstausta ja kansainväliset suositukset</b>	<b>6</b>
	2.1 Lainsäädäntö	6
	2.2 Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuudet	6
<b>3</b>	<b>Tavoitteet</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Luototussuhteen laskenta</b>	<b>8</b>
	4.1 Vakuuksien arviointi	8
	4.2 Vakuuksien määrittely ja luototussuhteen laskenta	9
	4.3 Laskentakaava	11
	4.4 Erityiset tilanteet, joissa valvottava voi poiketa rajoituksista	12
<b>5</b>	<b>Muutoshistoria</b>	<b>14</b>

# 1 Soveltamisala ja määritelmät

## 1.1 Soveltamisala

Näitä määräyksiä ja ohjeita sovelletaan seuraaviin Finanssivalvonnasta annetussa laissa tarkoitettuihin valvottaviin ja ulkomaisiin valvottaviin

- luottolaitokset
- ulkomaisten ETA-alueella toimiluvan saaneiden luottolaitosten Suomessa olevat sivuliikkeet
- muussa kuin ETA-valtiossa toimiluvan saaneiden ulkomaisten luottolaitosten Suomessa olevat sivuliikkeet (kolmannen maan luottolaitoksen sivuliikkeet)
- ulkomaiset ETA-alueella toimiluvan saaneet luottolaitokset, jotka tarjoavat palveluja Suomessa sivuliikettä perustamatta.

Näitä määräyksiä ja ohjeita sovelletaan lisäksi Finanssivalvonnasta annetun lain 5 §:n 40 kohdan tarkoitamiin elinkeinonharjoittajiin, jotka ovat eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain (186/2023) 4 §:n perusteella velvollisia ilmoittautumaan Finanssivalvonnan pitämään luotonantaja- ja vertaislainanvälittäjärekisteriin. (Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023)

## 1.2 Määritelmät

- (1) *Valvottavalla* tarkoitetaan kaikkia edellä luvussa 1.1 esitettyyn määräysten ja ohjeiden soveltamisalaan kuuluvia Finanssivalvonnasta annetun lain mukaisia valvottavia, ulkomaisia valvottavia ja elinkeinonharjoittajia. (Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023)
- (2) *Luototussuhteella* tarkoitetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:n mukaisesti myönnettävän luoton määrää suhteessa luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä. (Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023)
- (3) *Luotolla* tarkoitetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 § 1 momentissa ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 § 1 momentissa tarkoitettua kuluttajaluottoa<sup>1</sup>, jonka vakuudeksi annetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai kiinteistöä koskeva käyttöoikeus, jos luotolla on tarkoitus:
  - 1) hankkia asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai sellainen asuinrakennus, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella; tai
  - 2) tehdä asuinhuoneiston, asuinkiinteistön tai asuinrakennuksen peruskorjaus.(Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023)
- (4) *Ensisijainen asuntopantti* tarkoittaa esimerkiksi ostettavaa asuntoa tai rakenteilla olevaa omakotitaloa.
- (5) *Vierasvelkapantilla* tarkoitetaan jonkun toisen omistuksessa olevaa vakuutta.
- (6) *Omavelkainen institutionaalinen takaus* on omavelkainen valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä takaus tai luottovakuutus, jonka käyttö ei edellytä vakuuden realisointia.

<sup>1</sup> HE 77/2016, <https://www.edilex.fi/he/20160077#OT157>

- (7) *Täytetakauksella* tarkoitetaan valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämää takausta tai luottovakuutusta, jonka mukaan takaaja vastaa päävelasta vain siltä osin kuin suoritusta ei saada päävelan vakuudeksi annetusta omaisuudesta.
- (8) *Täytevakuudella* tarkoitetaan reaalivakuutta, joka on muutettavissa rahaksi vasta sen jälkeen kun ensisijainen vakuus on realisoitu. (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)
- (9) *Asunto-osakeyhtiöllä* tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettua asunto-osakeyhtiötä.
- (10) *Käypä arvo* on omaisuuden todennäköinen myyntihinta eli omaisuuden markkina-arvo. Luottolaitosten tyypillisesti soveltama käypä arvo asunnolle on kohteen toteutunut kauppahinta. Käyvällä arvolla ei tarkoiteta luototussuhteen laskennan yhteydessä velatonta hintaa (joka on kauppahinta ja osakkeelle kohdistuva osuus yhtiölainasta yhteensä), koska luototussuhteen laskentakaavassa on erikseen muuttuja osakkeelle kohdistuvaa yhtiölainaa varten.

## 2 Säästöstausta ja kansainväliset suositukset

### 2.1 Lainsäädäntö

(1) Näiden määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyvät seuraavat säädökset

- Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014, jäljempänä LLL)
- Kuluttajansuojalaki (38/1978)<sup>2</sup> (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)
- Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä. (Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023)

### 2.2 Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuudet

(2) Finanssivalvonnan oikeus antaa velvoittavia määräyksiä perustuu luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n 5 momenttiin, luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvun 24 §:ään, ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:n 5 momenttiin. (Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023)

<sup>2</sup> HE 77/2016: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta, asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välittäjistä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi

### 3 Tavoitteet

- (1) Enimmäisluototussuhde on makrovakausero- valvonnan väline, jonka avulla voidaan hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista sekä ehkäistä luotonannon kasvun ja vakuutena olevien omaisuusryhmien markkinahintojen kasvun välistä kierrettä. Tätä makrovakausero- valvonnan välinettä on tarkoituksenmukaista käyttää erityisesti asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen hillitsemiseksi.
- (2) Sääntelyn muita tavoitteita ovat:
  - edistää asunnon hankinnan ennakkosäästämistä; ja
  - ehkäistä ennalta tilanteita, jossa asuntolaina-asiakkaan velkojen määrä ylittää vakuuden arvon asuntojen hintojen mahdollisesti laskiessa (negative equity).
- (3) Näiden määräysten ja ohjeiden tavoitteena on kuvata luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä tarkoitettua enimmäisluototussuhteen laskentaa Suomessa ja sitä kautta yhdenmukaistaa luototussuhteen käsite henkilöasiakkaiden asuntorahoitusmarkkinoilla. (Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023)

## 4 Luototussuhteen laskenta

### 4.1 Vakuuksien arviointi (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)

- (1) LLL 15 luvun 11 §:n 5 momentin ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:n 5 momentin mukaan Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä sanotuissa pykälissä tarkoitettujen vakuuksien ja niiden käyvän arvon tarkemmasta määrittelystä. LLL 9 luvun 24 §:n mukaan Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä 10 §:ssä tarkoitettusta luotto- ja vastapuoliriskistä. (Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023)

#### Määräys, kohta (2)

- (2) Valvottavan on varmistettava, että hyväksyttävien vakuuksien käyvän arvon arvioinnissa käytetään luotettavia arviointimenetelmiä, joissa huomioidaan kansainvälisesti tunnustetut arvonmäärittämissandardit, arvioitsija on ammattitaitoinen ja riittävän riippumaton luottoprosessista<sup>3</sup>. (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)

#### Määräys, kohta (3)

- (3) Vakuuksien käypä arvo on arvioitava LLL 15 luvun 11 §:n 1 momentissa ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:n 1 momentissa tarkoitettuna luoton myöntöhetken mukaiseen käypään arvoon. Mikäli luotto myönnetään rakennettavan tai peruskorjattavan kohteen rahoittamiseen, vakuuden arvona on käytettävä arvioitua käypää arvoa, kun vakuudeksi tuleva rakennettava kohde on valmistunut. (Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023)

#### Määräys, kohta (4)

- (4) Mikäli haettavan luoton vakuudeksi pantatut asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai muut LLL 15 luvun 11 §:ssä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä tarkoitettuna vakuudet on pantattu sekä haettavan luoton vakuudeksi että kolmannelle taholle tai vastaavasti luotonhakijan muiden vastuiden vakuudeksi, valvottava voi 4.3 luvussa säädettyä laskentakaavaa soveltaessaan ottaa laskennallisesti huomioon kolmannelle henkilölle myönnettyjen vastuiden vakuudeksi pantattuja muita vakuuksia seuraavin edellytyksin:

- kolmannelle henkilölle myönnettyjen muiden kuin LLL 15 luvun 11 §:ssä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä tarkoitettujen vastuiden vakuudeksi pantatut vakuudet realisoidaan laskennallisesti ensin.
- Mikäli kolmannen tahon vastuiden vakuudeksi pantatut muut kuin LLL 15 luvun 11 §:ssä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä tarkoitettuna vakuudet eivät riitä vastuiden suorittamiseen kokonaan, on jäljelle jäävä kattamaton osa vastuusta laskettava LLL 15 luvun 11 §:ssä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:ssä tarkoitettujen vakuuksien arvon vähennykseksi.

<sup>3</sup> Laki luottolaitostoiminnasta 15 luku 12a §; Finanssivalvonnan standardi 4.4a Luottoriskien hallinta, 5.4.2 vakuushallinta, kohdat (26)–(29); CRR artikla 208; Asuntoluottodirektiivi 2014/17/EU 19 artiklan 1 ja 2 kohta; Kuluttajansuojalaki (38/1978) 7a luku 13 §; Valtioneuvoston asetus luotonantajien ja luotonvälittäjien ammatillisista vaatimuksista asunto-omaisuuteen liittyvissä kuluttajaluotoissa 1031/2016.



- mikäli arvioitaviin vakuuksiin sisältyy muita kuin tavanomaisia asuinkiinteistöjä kuten esimerkiksi liikekiinteistöjä, tuotantotiloja ym. tai vaikeasti arvioitavia kohteita, valvottavan on varmistettava, että arvioitsijalla on riittävä ammattitaito ja arviointi on tehtävä erityisen huolellisesti.  
(Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023)

Määräys, kohdat (5)—(6)

- (5) Täytevakuuden arvo lasketaan luotonmyöntöhetken tilanteen mukaisesti siten, että arvo on täytevakuudeksi annetun kohteen käypä arvo vähennettynä kohdetta rasittavilla luotto- ja panttivastuilla. Mikäli täytevakuudeksi saatu kohde on myös muun kuin kyseessä olevan lainan täytevakuutena, tällöin täytevakuuksien yhteenlaskettu summa ei saa ylittää täytevakuudeksi annetun kohteen käypää arvoa. Laskelma täytevakuuden laskennallisesta arvosta on tehtävä kuten kohdassa (7) todetaan. (Annettu 18.8.2017, voimaan 1.10.2017)
- (6) Mikäli vakuudesta annetaan täytevakuus kolmannelle taholle, annettu täytevakuus rasittaa ensisijaista vakuutta siltä osin, kun täytevakuuden saajan muut vakuudet eivät riitä kattamaan saatavaa luotonmyöntöhetkellä. Laskelma vakuuden laskennallisesta arvosta on tehtävä kuten kohdassa (7) todetaan. (Annettu 18.8.2017, voimaan 1.10.2017)

Määräys, kohta (7)

- (7) Valvottavan on laadittava ja dokumentoitava laskelma, josta käy ilmi laskennassa käytetyn asiakaskokonaisuuden vastuut ja vakuudet luotomyöntöhetkellä sekä miten laskennallinen realisointi on suoritettu. Vakuusarviosta on käytävä ilmi arvioinnin perusteet, arvioinnissa käytetyt arviointimenetelmät sekä arvioinnin suorittaja. Arvioinnit on dokumentoitava ja liitettävä luottoasiakirjoihin. (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)

#### 4.2 Vakuuksien määrittely ja luototussuhteen laskenta

Määräys, kohdat (8)—(12)

- (8) Laskennassa hyväksyttävät vakuustyytit ovat:
- ensisijainen asuntopantti (asunto-osakeyhtiön osakekirjat, kiinteistön panttikirjat, asumisoikeussopimus, osaomistussopimus)
    - kiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat otetaan huomioon etuoikeusjärjestyksen mukaisesti enintään kiinteistön käypään arvoon saakka. (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)
    - Asumisoikeussopimuksen ja osaomistussopimuksen käypä arvo määräytyy sopimuksen markkina-arvon mukaan. (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)
  - muut asuntopantit ml. vapaa-ajan asunnot
  - talletusvakuudet
  - muut reaali vakuudet (esim. osakkeet, rahasto-osuudet)
  - saadut vierasvelkapantit
  - valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämät takaukset tai vastaavat luottovakuutukset.

- (9) Valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämien täytetakausten vaikutus luototussuhteen laskennassa määräytyy niiden suhteesta vakuudeksi annettujen ensisijaisten panttien arvoon: täytetakausten arvo luototussuhteen laskennassa on määrä, jonka täytetakausten korvaa ensisijaisten vakuuksien realisoinnin jälkeen olettaen, että ensisijaisten vakuuksien realisointihinta vastaa luototussuhteen laskentahetken käypää arvoa. Valtion täytetakausten turvaaman ASP-lainoituksen enimmäisluototussuhde voi kuitenkin poiketa rajoituksista luvussa 4.4 esitetyn mukaisesti. *(Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)*
- (10) Tarkasteltavaa luottoa huonommalla etuoikeusjärjestyksellä oleva, ensisijaisesta asuntopantista annettu jälkipantti ei vähennä vakuuden arvoa eikä sitä siksi tule huomioida laskennassa.
- (11) Mikäli valvottava on hyväksynyt luoton vakuudeksi yleispantteja tai vastaavasti käyttäytyviä vakuuksia, tulee valvottavan useamman luoton tapauksissa joko:
- jakaa yleispantit luottojen määrää vastaavaksi määräksi laskennallisia erityispantteja; tai
  - käsitellä luotot yhtenä luottona, mikäli niiden vakuudet ja lyhennyssuunnitelmat ovat täysin yhtenevät. Tämä koskee erityisesti tilanteita, joissa asiakas ottaa esimerkiksi useita eri viitekorkoihin sidottuja, mutta muuten luottoehdoiltaan samanlaisia luottoja asunnon oston yhteydessä.
- (12) Rakennusprojektissa luoton määrä on koko myönnetty määrä. Vakuuden arvona on käytettävä valvottavan arvioimaa valmiin kohteen markkina-arvoa.

## Määräys, kohdat (13)–(14)

- (13) Laskennassa kohdistetaan vakuuksia tarkasteltavaan luottoon. Yhteen luottoon voi kohdistua useita vakuuksia ja takauksia. Luototussuhde lasketaan yksittäiselle luotolle, luottoon liittyvien velallisten määrällä ei ole vaikutusta laskentaan. *(Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)*
- (14) Luototussuhteen laskentaan hyväksytyt omavelkaiset takaukset vähennetään vastuusta. *(Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)*

## Ohje, kohta (15)

- (15) Valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä täytetakausten turvaa valvottavan näkökulmasta vakuuden käypää arvoa arvonalentumisen varalta, mutta ei yleensä lisää vakuuksien käypää arvoa luototussuhdetta laskettaessa. Esimerkiksi tapauksessa, jossa kohteen käypä arvo on 100, luoton määrä 90 ja määrä, johon asti täytetakausten turvaa luottoa 90, täytetakausten arvo luototussuhteen laskennassa on

$$\max(0; 90 - 100) = 0.$$

*(Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)*

## Määräys, kohdat (16)–(17)

- (16) Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan asunnonvaihtotilanteisiin, joissa uusi asunto ostetaan osin tai kokonaan myönnettävällä lyhytaikaisella välirahoituksella. Lyhytaikaisen lainoituksen

enimmäisluototussuhde voi kuitenkin poiketa rajoituksista luvussa 4.4 esitetyn mukaisesti. (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)

- (17) Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan asunnon rakentamiseen ja peruskorjaukseen myönnettyihin luottoihin. Lyhytaikaisen rahoituksen enimmäisluototussuhde voi poiketa luvussa 4.4 esitetyn mukaisesti. (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)

### 4.3 Laskentakaava

Ohje, kohta (18)

- (18) Luototussuhteen laskentakaava on seuraava:

$$\text{Luototussuhde} = \frac{\text{Luoton määrä} + YL + MEL - OIT}{EAP + YL + MOAJ + OT + MR + VVP - AP + TT}$$

missä,

*Luoton määrä* on luoton myönnetty määrä.

*YL* on ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuva osuus asunto-osakeyhtiön lainasta eli osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus. Yhtiön mahdollisia muita lainoja, joita ei ole kohdistettu osakkeille eikä niistä siten ole luotonmyöntöhetkellä jyvitykseen riittävää tietoa, ei huomioida luototussuhteen laskennassa.

*MEL* tarkoittaa muita ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvia luottoja, joilla on sama tai parempi etuoikeusasema kuin tarkasteltavalla luotolla. *MEL* luotto kohdistuu rahoitettavaan kohteeseen (esimerkiksi peruskorjauslaina tai ostettavan kohteen rahoitus). (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017).

*OIT* tarkoittaa omavelkaista valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämää takausa. Mikäli takaus on rajattu määrättyyn euromäärään, käytetään kyseistä määrää. Rajoittamaton, vaatimukset täyttävä takaus eliminoi vastuun. Tällöin luototussuhde on nolla.

*EAP* on ensisijainen asuntopantti. Euromääränä käytetään ostettavan kohteen käypää arvoa, yleensä kauppahintaa, johon nostettava asuntoluotto kohdistuu. Mikäli kauppahinta ei enää kuvaa käypää arvoa, käytetään kohteen päivitettyä käypää arvoa.

*MOAJ* on muut omat asuntopantit ja saadut jälkipantit omista asuntopanteista.

*OT* on omat talletusvakuudet. Talletuksen nimellismäärä.

*MR* on muiden omien reaalivakuuksien markkina-arvo.

*VVP* on saadut vierasvelkapantit vähennettynä panttiin kohdistuvilla luotto- ja panttausrasitteilla. Mikäli panttaus on rajoitettu tiettyyn euromäärään, käytetään kyseistä määrää. Mikäli panttaus on annettu rajoittamattomana, käytetään saadun pantin koko arvoa vähennettynä paremmalla etuoikeusasemalla olevilla vastuilla.

*AP* tarkoittaa ensisijaista asuntopanttia rasittavaa velallisen muuta kuin rahoitettavaan kohteeseen kohdistuvaa luottoa (esim. kulutusluotot), velallisen toiseen luottoon annettua panttausta tai kolmannelle taholle annettua panttausta. (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017).

*TT* on institutionaalinen täytetäkaus (valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä), jonka arvo lasketaan tässä yhteydessä kaavalla

$$\max(0; \text{korvaustaso} - \text{ensisijaisten vakuuksien summa}).$$

Korvaustasolla tarkoitetaan täytetakauksen summaa, johon asti se turvaa luottoa. Mikäli täytetakauksen korvaustaso on pienempi kuin ensisijaisten vakuuksien käyvän arvon summa, täytetakauksella ei ole vaikutusta luototussuhteeseen.

#### 4.4 Erityiset tilanteet, joissa valvottava voi poiketa rajoituksista

##### Määräys, kohdat (19)–(24)

- (19) Valvottava voi poiketa enimmäisluototussuhteen rajoituksista asunnonvaihtotilanteissa, joissa uusi asunto ostetaan osin tai kokonaan myönnettävällä lyhytaikaisella välirahoituksella. Lyhytaikaisuudella tarkoitetaan alle 1 vuoden laina-aikaa (maturiteettia). Valvottavalla on lisäksi oltava arvio lopputilanteesta eli vanhan asunnon myymisen jälkeisestä luototussuhteesta, jonka on oltava enimmäisluototussuhteen mukaisissa rajoissa. (Annettu 18.8.2017, voimaan 1.10.2017)
- (20) Valvottava voi poiketa enimmäisluototussuhteiden rajoituksista asunnon rakentamista tai peruskorjausta varten annettujen lyhytaikaisten välirahoitusluottojen tapauksessa. Lyhytaikaisuudella tarkoitetaan alle 1 vuoden laina-aikaa (maturiteettia). Valvottavalla on lisäksi oltava arvio lopputilanteesta eli projektin jälkeisestä luototussuhteesta, jonka on oltava enimmäisluototussuhteen mukaisissa rajoissa. (Annettu 18.8.2017, voimaan 1.10.2017)
- (21) Rajoituksista voidaan poiketa myös silloin, kun lisäluototuksella estetään tai korjataan merkittävä vakuuden arvon lasku. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi odottamattomat vahingot kuten kosteusvauriot, piilevät virheet rakenteissa jne. Vakuuden arvon alenemisen tulee olla hetkellistä ja yllättävää, lisäluototuksella ei voi korjata hintatason laskusta johtuvaa vakuusarvojen alenemistä. (Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017)
- (22) Asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) tarkoittamien lainojen enimmäisluototussuhde voi olla yhtä suuri kuin se prosenttiosuus asunnon arvosta, johon asti ASP-lainaa voi myöntää. Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa laissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä, ts. 85 % tasolle ensiasunnon ostajien tapauksessa. Kuitenkin ASP -järjestelmän avulla hankitun asunnon lainoituksessa lainan määrä voi tällöinkin olla laissa tarkoitetun omasäästöosuuden mukaan laskettu osuus hankintahinnasta.
- (23) Enimmäisluototussuhteiden rajoituksista valvottava voi poiketa tilanteissa, joissa velallisen olemassa olevia asuntoluottoja järjestellään yhdeksi uudeksi luotoksi siten, että luoton määrä ei kasva järjestelyä edeltävään tilanteeseen nähden, mutta aiemmin pantatun vakuuden käypä arvo on laskenut, eikä velallisella ole mahdollisuutta uuteen lisävakuuteen. (Annettu 18.8.2017, voimaan 1.10.2017)
- (24) Tilanteessa, jossa useampi henkilö nostaa asuntolainan yhdessä ja osa on ensiasunnon ostajia mutta kaikki eivät, valvottava voi soveltaa LLL 15 luvun 11 §:n ja eräiden luotonantajien ja

luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 14 §:n tarkoittamaa ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton enimmäismäärää. *(Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023)*

## 5 Muutoshistoria

Näitä määräyksiä ja ohjeita on muutettu niiden voimaantulon jälkeen seuraavasti

*Annettu 24.5.2023, voimaan 1.7.2023*

- muutettu 1.1 lukua
- muutettu 1.2 luvun kohtia 1, 2 ja 3
- muutettu 2 luvun kohtia 1 ja 2
- muutettu 3 luvun kohtaa 3
- muutettu 4.1 luvun kohtia 1, 3 ja 4
- muutettu 4.4 luvun kohtaa 24

Muutokset liittyvät 1.7.2023 voimaan tulevaan lakiin eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä (186/2023), jonka myötä enimmäisluototussuhdesääntely koskee myös eräitä luotonantajia ja luotonvälittäjiä. Määräyksiin ja ohjeisiin on lisätty soveltamisalaan ja määritelmiin eräät luotonantajat ja luotonvälittäjät. Lisäksi määritelmiin, säädöstaustaan, tavoitteisiin, kappaleeseen 4.1 Vakuuksien arviointi ja kappaleeseen 4.4 Erityiset tilanteet, joissa valvottava voi poiketa rajoituksista on lisätty laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä.

*Annettu 18.8.2017, voimaan 1.10.2017*

- muutettu 4.1 luvun kohtia 5 ja 6
- muutettu 4.4 luvun kohtia 19, 20 ja 23

Muutokset liittyvät pääosin täytevakuuksien käyvän arvon laskentaa koskevan määräyksen muutokseen. Samalla on tehty yksittäisiä teknisiä tarkennuksia määräysten ja ohjeiden muihin kohtiin.

*Annettu 6.6.2017, voimaan 1.10.2017*

- muutettu 1.2 luvun kohtia 3 ja 6
- muutettu 2.1 luvun kohtaa 1
- muutettu 2.2 luvun kohtaa 2
- lisätty uusi luku 4.1
- muutettu 4.2 luvun kohtia 8, 13, 14, 15,16 ja 17
- muutettu 4.3 luvun kohtaa 18
- muutettu 4.4 luvun kohtaa 21

Luoton määritelmä on muutettu kuluttajansuojalakiin ja luottolaitosten toiminnasta annettuun lakiin tehtyjä muutoksia vastaavaksi. Luototussuhteen laskennasta annettuun lukuun on lisätty uusi, vakuuksien arviointia koskeva luku. Erityistilanteisiin, joissa valvottava voi poiketa rajoituksista, on lisätty lisäluototus, jolla estetään tai korjataan merkittävä vakuuden arvon lasku. Lisäksi laskentakaavan määritelmiä, kiinnitettyjen panttikirjojen arvostamiseen sekä asumisoikeussopimusten ja osaomistussopimusten arvostamiseen liittyviä kohtia on täsmennetty.

Määräykset ja ohjeet 3/2015

Antopäivä: 25.11.2015

Voimassa: 1.7.2016 lukien toistaiseksi