

Sini Voutilainen

ASUNTOLAINAPROSESSI JA YLEISET SOPIMUSEHDOT

Liiketalouden koulutusohjelma

2017

ASUNTOLAINAPROSESSI JA YLEISET SOPIMUSEHDOT

Voutilainen, Sini
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Marraskuu 2017
Ohjaaja: Heiskanen, Katariina
Sivumäärä: 38
Liitteitä: 1

Asiasanat: Asuntolaina, lainaprosessi, yleiset sopimusehdot

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin asuntolainaprosessia, asuntolainaa ja siihen liittyviä yleisiä ehtoja. Tarkoituksena oli selvittää mitä eri vaiheita on asuntolainan haussa ja mitä lainan eri ehdot tarkoittavat. Opinnäytetyö kirjoitettiin avuksi ensimmäistä asuntolainaa hakeville kuluttajille, jotta he tietävät mitä tulee tehdä ja heidän olisi helpompi ymmärtää eri käsitteitä.

Opinnäytetyö toteutettiin teoreettisena kirjoituspöytätyönä, jossa aineistona käytettiin jo olemassa olevaa tutkimusaineistoa. Aineistona käytettiin kirjallisuutta, lainsäädäntöä, artikkeleita ja sähköisiä lähteitä. Sähköiset lähteet olivat pääosassa, koska ne sisältävät uusinta tietoa aiheesta.

Opinnäytetyön alussa pohdittiin mitä yleiset ehdot tarkoittavat ja mitä yleisiä ehtoja asuntolainaan liittyy, näitä yleisiä ehtoja esiintyi työn seuraavissa luvuissa. Seuraavaksi käytiin läpi eri asuntolainan hakuprosessin vaiheet ja lopulta itse asuntolainan pääkohtia. Työn lopussa kerättiin teoria yhteen ja kerroin oman näkemykseni asiasta.

Asuntolaina on lähes meillä jokaisella jossain vaiheessa elämää ajankohtainen. Se on yksi elämän suurimpia päätöksiä, joten on hyvä tietää mihin on sitoutumassa. Monella asunnonostajalla on epäselvä käsitys siitä, mitä kaikkea liittyy lainanhakuprosessiin ja mitä asioita siinä tulisi huomioida. Monet lainaan liittyvät käsitteet saattavat myös olla epäselviä. Tavoitteenani oli kirjoittaa selkeä, ymmärrettävä ja laaja kokonaisuus, josta olisi apua kuluttajille, jotka ovat ensimmäistä kertaa hakemassa asuntolainaa.

THE HOUSING LOAN APPLICATION PROCESS AND GENERAL TERMS OF A CONTRACT

Voutilainen, Sini

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

November 2017

Supervisor: Heiskanen, Katariina

Number of pages: 38

Appendices: 1

Keywords: Mortgage, the housing loan application process, general terms of a contract

This thesis explores the housing loan application process, a mortgage and general terms of a contract. The purpose was to find out the different stages of the housing loan application and what the terms of the loan mean. The thesis was written to assist consumers seeking the first mortgage so they know what to do and they will be easier to understand different concepts.

The thesis was conducted as a theoretical study and the data consisted of already available material. In other words, the data included literature, legislation, articles and electronic references. Electronic references were in the mainstream because they contain the latest information on the subject.

At the beginning of the thesis was considered what general terms means and what general terms are common to the mortgage, these terms appeared in the next chapters of the work. Next, the steps of the housing loan application process and finally the main points of the mortgage. At the end of the thesis I gathered the theory together and made my own point about it.

The mortgage is almost every one of us at some point in life topical. It is one of the biggest decisions in life, so it's good to know what you are committing to. Many homebuyers have an unclear idea of what's all about the housing loan application process and what matters should be taken into account. Many concepts of the loan may also be unclear. My goal was to write a clear, comprehensible and comprehensive entity that would help consumers who are the first time to apply for the housing loan.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
2	OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA RAKENNE	6
2.1	Opinnäytetyön aiheen valinta	7
2.2	Tutkimusmenetelmä	8
3	YLEISET SOPIMUSEHDOT	8
3.1	Asuntolainassa yleiset käytetyt ehdot	10
3.2	Asunto-omaisuuteen liittyvät kuluttajaluotot lainsäädäntö	11
4	ASUNTOLAINAPROSESSI	11
4.1	Asuntolainan hakeminen	11
4.1.1	Hyvä tapa ja vastuullisuus luotonannossa	13
4.1.2	Luotonhakijan henkilöllisyyden toteaminen	14
4.1.3	Luottokelpoisuuden arviointi ja asiakkaan taloudellisen aseman tunteminen	15
4.2	Lainan myöntäminen	16
4.2.1	Luottotarjous	16
4.2.2	Luottosopimus ja sitä edeltävät tiedonantovelvollisuudet	17
4.2.3	Asiakkaan vastuu luotonannossa	19
4.3	Asuntolainasopimuksen muoto ja sisältö	20
4.4	Asuntokaupat pankissa	21
5	ASUNTOLAINA	22
5.1	Asuntolainan lyhennystavat	23
5.1.1	Annuiteettilyhennys	24
5.1.2	Tasalyhennys	24
5.1.3	Kiinteä tasaerä	25
5.2	Asuntolainan korkosidonnaisuus	25
5.2.1	Prime-korko	27
5.2.2	Euribor-korko	28
5.2.3	Pankin marginaali	29
5.3	Vakuudet	30
5.3.1	Reaali- ja henkilövakuus	30
5.3.2	Asunto vakuutena	31
5.3.3	Pankin myöntämä ostettava takaus	32
5.4	Asuntolainan valtioneuvoston takaus	32
6	POHDINTA	33
	LÄHTEET	38
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Asuntolaina on lähes meillä jokaisella jossain vaiheessa elämää ajankohtainen. Se on yksi elämän suurimpia päätöksiä, joten on hyvä tietää mihin on sitoutumassa. Asuntolainaa haetaan muutamista vuosista jopa useamman kymmenen vuoden pituiselle ajanjaksolle. Jokaisen asuntolainaa suunnittelevan tulisi tarkkaan pohtia, mitkä kaikki seikat saattavat vaikuttaa maksukykyyn lainanmaksuaikana, kuten esimerkiksi muutokset omassa elämäntilanteessa ja pankkien koroissa. Menneinä vuosina on ollut tilanteita, jolloin pankit ovat myöntäneet liian suuria lainoja ihmisten maksukykyyn nähden. Tämän seurauksena kotitalouksilla on ilmennyt maksuvaikeuksia. Vuonna 2016 astui voimaan uusi asuntolainan lainakattoa koskeva laki, jonka tarkoituksena on hillitä nimenomaan kotitalouksien liiallista velkaantumista. (LuottolaitosL 610/2014 15:11§). Tämän kyseisen lainan on myös tarkoitus estää asuntomarkkinoiden ylikuumentumista sekä edistää rahoitusjärjestelmän vakautta.

Monella asunnonostajalla on epäselvä käsitys siitä, mitä kaikkea liittyy lainanhakuprosessiin ja mitä asioita siinä tulisi huomioida. Monet lainaan liittyvät käsitteet saattavat myös olla epäselviä. Tavoitteenani oli kirjoittaa selkeä, ymmärrettävä ja laaja kokonaisuus, josta olisi apua kuluttajille, jotka ovat ensimmäistä kertaa hakemassa asuntolainaa. Asioista on pyritty ottamaan huomioon vain pääkohdat ja yleisimmät tapaukset. Jos olisi käyty läpi jokainen eri vaihtoehto, eikä tehty selvää rajausta, niin työstä olisi tullut erittäin laaja ja sekava.

Opinnäytetyössä ei oteta huomioon lainanhakijoita, joilla on ennestään oma asunto ja/tai asuntolainaa, eikä myöskään ASP- järjestelmän avulla hankittua lainaa, koska näistä aiheista on jo tehty opinnäytetöitä ja selvityksiä.

Itse juuri ensiasunnon ostaneena tuoreessa muistissa on, mitä kaikkea tulisi tietää ja huomioida lainaa hakiessa. Tämän oman kokemuksen pohjalta halusin kirjoittaa tämän opinnäytetyön muille asuntolainaa harkitseville, jotta heidän olisi helpompi ymmärtää lainanhakuprosessi ja siihen liittyvät käsitteet. Myös keskustellessani ystäväpiirini kanssa, olen huomannut miten vähän heillä on tietoa tästä aiheesta ja mitä kaikkea siihen liittyy, varsinkin nyt uuden lakimuutoksen jälkeen. Lisäksi törmään aiheeseen työssäni pankissa päivittäin.

Opinnäytetyö etenee yleisten sopimusehtojen käsitteen avaamisesta, asuntolainaprosessin eri vaiheisiin, josta jatketaan itse asuntolainaan ja sen pääkohtiin sekä lopulta pohdinnassa käydään läpi koko työssä esiin tulleita asioita.

2 OPINNÄYTETYÖN TAVOITE JA RAKENNE

Opinnäytetyön tavoitteena on tehdä lukijalle selväksi mitkä ovat henkilöasiakkaan uuden asuntolainan prosessin vaiheet sekä yleisten ehtojen käyttösiinä. Työssä kerrotaan miten henkilöasiakkaan asuntolainaprosessi etenee ja selvitetään mitä yleiset ehdot tarkoittavat, miten ne vaikuttavat lainaan sekä kerrotaan ehtoihin liittyvistä lakisäännöksistä.

Opinnäytetyössä on pääasiassa käytetty sähköisiä lähteitä, koska tarkoituksena on saada mahdollisimman ajankohtaista tietoa aiheesta. Työssä on hyödynnetty esimerkiksi pankkien omia verkkosivuja, Finanssivalvonnan, Suomen Pankin, Kilpailu- ja kuluttajaviraston sekä Finlexin verkkosivuja. Näihin kaikkiin edellä mainittuihin sivustoihin uusin tieto päivittyy nopeasti. Kirjallisuutta ja artikkeleita on myös pyritty käyttämään. Kuitenkin, painettujen kirjojen osuus työn lähteiden määrästä on pieni, sillä niiden aineisto on pääosin liian vanhaa tämän opinnäytetyön hyödyntämiseen. Mikä taas johtuu siitä,

että muun muassa uusi lainakattolaki tuli voimaan vuonna 2016, jolloin vanha kirjainmateriaali osittain mitätöityi.

Opinnäytetyö koostuu johdannosta, teoriaosuudesta, pohdinnasta, sekä työn lopussa on esitelty käytetyt lähteet ja liitteet. Johdannossa kerrotaan mitä opinnäytetyöllä on tavoiteltu, kerrotaan miten aihe on rajattu ja miten opinnäytetyön aiheeseen on päädytty. Teoriaosuudessa kerrotaan mitä eri lainan ehdot tarkoittavat ja mikä vaikutus niillä on lainaan, sekä selitetään miten asuntolainaprosessi yleensä etenee. Pohdinnassa kootaan kaikki opinnäytetyössä käytyt ja selvinneet asiat yhteen sekä pohditaan työtä yleisesti.

2.1 Opinnäytetyön aiheen valinta

Alussa oli vaikea keksiä aihetta, mistä työn tekisin. Mutta sitten oman mielenkiinnon, työn ja elämäntilanteen kautta sain idean asuntolainasta aiheeksi työlleni. Työskentelen pankissa ja siellä tulee usein vastaan asuntolainaan liittyviä asioita, joten olisi mukava saada tietopohjaa vankemmaksi asian tiimoilta. Tämän lisäksi itselläni on ollut ajankohtaisena oman asunnon osto ja siihen liittyvä lainaprosessin läpikäyminen. Päätös sitoutumisesta isoon lainasummaan pelotti, ja varmemmaksi olon tässä tilanteessa tekisikin se, jos ymmärtää kunnolla kaikki luottoon liittyvät asiat ja sen mihin on lupautumassa. Tällä tarkoitan lainanmaksuun liittyviä asioita kuten eri lyhennys- ja korkovaihtoehtoja, mahdollisia lainan turvaamisen tuotteita, vakuusvaihtoehtot ja niiden merkitykset.

Aiheeksi siis valikoitui asuntolaina ja seuraavaksi pitikin päättää mistä näkökulmasta asiaa kerron ja miten rajaan aiheen. Lainakattolaki on varsin uusi asia, ja se johtikin ajatukseni asunnon vakuusarvon kautta velan yleisiin ehtoihin ja niiden yhdistämisen työhön. Aluksi oli tarkoituksena haastatella asuntolainojen parissa työskenteleviä pankkivirkailijoita, siitä miten he kokevat uuden lain vaikuttaneen asuntolainojen hakuun, miten he tuovat yleiset ehdot esiin lainaprosessin aikana, ovatko lainanhakijat hyvin tietoisia niistä ja ymmärtävät mitä ne tarkoittavat, sekä miten asuntolainaprosessi vaihe vai-

heelta yleensä etenee. Haastatteluidea tyssäsi siihen, kun en saanut pankista lupaa haastattelun järjestämiseen ja näin päädyin pelkkään teoriapohjaiseen opinnäytetyöhön. Minua kyllä harmittaa, etten saanut tosielämän vertaailua teorian rinnalle, mutta olen silti tyytyväinen lopulliseen työhöni. Opin paljon aiheesta, ja toivon että työstä on muillekin tulevaisuudessa hyötyä.

2.2 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä on teorialähtöinen kvalitatiivinen kirjoituspöytä tutkimus, jossa käytetään hyväksi jo olemassa olevaa tietoa. Kirjoituspöytä tutkimus tarkoittaa kirjallista työtä, joka pohjautuu erilaisiin lähteisiin, joiden avulla selvitetään esitettyä kysymystä tai ongelmaa. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tutkimuksen kohdetta pyritään tutkimaan mahdollisimman kokonaisvaltaisesti ja ymmärtämään sen tarkoitusta (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara, 161). Opinnäytetyö on kirjoitettu lisätäkseen kirjoittajan omaa osaamista. Tämän lisäksi opinnäytetyöstä voivat hyötyä myös esimerkiksi ensimmäistä asuntolainaa hakevat ihmiset, joilla ei vielä ole kokemusta ja tietoa asiasta.

3 YLEISET SOPIMUSEHDOT

Yleisten sopimusehtojen tarkoitus on luoda pelisäännöt ja ehkäistä erimielisyyksien syntymistä. Ehdot sitovat molempia osapuolia, kummankin on noudatettava sopimusehtojen velvoitteita. Sopimusehtojen on tärkeää sisältää kaikki sopimussuhteeseen vaikuttavat asiat. Selkeät ehdot herättävät luottamusta, auttavat ristiriitatilanteiden selvittämisessä ja näin ollen vähentävät kustannuksia. Yleisiä sopimusehtoja eli niin sanottuja vakiosopimuksia on laadittu usealle eri alalle helpottamaan sopimuksen tekoa. Työn loppuun liitteisiin (Liite 1) on liitetty pankin alalta Nordea Pankin yksityishenkilön asuntolainan yleiset ehdot.

Sopimus voidaan laatia joko yksilöllisiä tai yleisiä eli vakioehtoja käyttäen. Vakioehdot on tarkoitettu käytettäväksi useissa yksittäisissä samankaltaisissa sopimuksissa monien eri sopimuskumppanien kanssa. Vakiosopimusten etuja yksilöllisiin sopimuksiin verrattuna ovat alemmat sopimuskustannukset, sopimusten teon nopeutuminen ja sopimushallinnon helpottuminen. Vakioehdot osaltaan yhtenäistävät asiakkaiden asemaa, mutta se ei kuitenkaan välttämättä merkitse parannusta siihen asemaan nähden, jonka asiakas saattaisi saavuttaa yksilöllisesti neuvoteltavalla sopimuksella. Tämä johtaakin siihen, että asiakkaalla ei juuri ole neuvottelumahdollisuutta sopimuksen ehdoista vaan vaihtoehtona on usein vain sopimuksen hyväksyminen vakioehtojen mukaisena tai sopimuksesta kokonaan kieltäytyminen. Vakioehdot eivät useimmiten ole sellaisinaan paras vaihtoehto, vaan ne vaativat täsmennyksiä. (Karttunen ym. 2012, 160.)

Vakioehtoihin liittyvä keskeinen ongelma on se, milloin voidaan katsoa, että ne ovat tulleet osaksi sopimusta. Jos vakioehdot sisältyvät sopimusasiakirjaan tai asiakas on ne nimenomaisesti hyväksynyt osaksi sopimusta, asiassa ei yleensä ole ongelmia. Tilanne ei aina kuitenkaan ole yhtä selvä. Sopimus voidaan esimerkiksi tehdä suullisesti tai erilliselle asiakirjalle, jolloin vain viitataan alan vakioehtoihin. Tämä saattaa johtaa siihen, että myöhemmin syntyy erimielisyyttä siitä, ovatko vakioehdot tulleet osaksi sopimusta. Myönteiseen lopputulokseen pääsemisen edellytyksenä on kaksi seikkaa; vakioehdot laatineen sopijapuolen tai hänen edustajansa sopijakumppanilla on pitänyt olla mahdollisuus tutustua sopimusehtoihin ennen sopimuksen tekemistä ja vakioehtoihin on pitänyt nimenomaisesti viitata sopimuksen päättämisen yhteydessä. (Karttunen ym. 2012, 161.)

Vakioehtoihin liittyy myös niin sanottu oppi yllättävistä ja ankarista ehdoista, Mikäli jokin vakiosopimuksen ehto todetaan yllättäväksi ja ankaraksi, sitä ei tarvitse noudattaa juuri sellaisenaan. Ehdon yllättävyydellä tarkoitetaan sitä, että ehto on sijoitettu vakioehtojen joukkoon eikä siitä ole kerrottu sopimuskumppanille. Puolestaan ehdon ankaruudella tarkoitetaan sitä, että ehto poikkeaa merkittävästi ehdon laatijan eduksi siitä, mikä hänen asemansa olisi

tahdonvaltaisen lain nojalla. Sopimuksenteon olosuhteiden perusteella arvioidaan sopimusehdon yllättävyyttä ja ankaruutta. (Karttunen ym. 2012, 163.)

3.1 Asuntolainassa yleiset käytetyt ehdot

Hyväksyessään sopimuksen ja sen ehdot, osapuolet sitoutuvat noudattamaan niitä. Vakioehtojen ero yksilöllisiin ehtoihin on siinä, ettei niitä ole tarkoitettu neuvottelussa käytäväksi vaan ne liitetään sellaisenaan sopimuksen täydennykseksi. Velan yleiset ehdot liitetään asuntoluottosopimuksen osaksi, ja ne muodostavat velkakirjakokonaisuuden varsinaisen velkakirjan kanssa. Finanssivalvonta valvoo finanssivalvontalain 45 §:n asiakkaansuojan valvontaan liittyen sopimusehtojen käyttöä yhteistyössä kuluttaja-asiamiehen kanssa. (Niemi 2013, 251-252.) Yleiset ehdot- lomake ei ole muodoltaan täysin samanlainen eri luottolaitoksissa. Pankeilla yleiset ehdot saattavat erota pienin yksityiskohdin, mutta jokaisessa niissä on määritelty samat asiat.

Yksityishenkilön velan yleiset ehdot muodostuvat noin 20 kohdasta alakohtiineen tässä työssä käytetyssä esimerkissä (Liite 1). Seuraavaksi keskeisimmistä ehdoista, jotka jokaisen tulisi tietää, muutama esimerkki:

1. Määritelmät; asuntoluotosta, luottokustannuksista, todellisesta vuosikorosta
2. Luoton nostamisen edellytykset; velkakirjan allekirjoittaminen ja vakuus
3. Korosta; viitekoron arvon muutosten vaikutus velan korkoon
4. Maksupäivän siirtyminen, jos eräpäivä ei ole pankkipäivä
5. Luottosopimuksen peruuttamisoikeus
6. Velan ennenaikaisen takaisinmaksun oikeudesta ja pankin oikeudesta saada korvaus siitä
7. Luottotietojen käyttäminen luoton myöntämiseen ja valvonnan yhteydessä

8. Ilmoitukset ja tietojen antaminen; pankin oikeus antaa tietoja takaajalle ja pantinomistajalle velallisen maksukyvyistä, velallisen tiedonantovelvollisuus osoitteen ja taloudellisen aseman muuttumisesta

Luotonhakijan tutustuttua luoton yleisiin ehtoihin, hänellä on mahdollisuus kysyä epäselvistä kohdista, mutta muutoksia niihin ei voi esittää. (Niemi 2013, 253-254.) Nämä edellä mainitut ehdot esiintyvät työn seuraavissa luvuissa.

3.2 Asunto-omaisuuteen liittyvät kuluttajaluotot lainsäädäntö

Kuluttajansuojalain (38/1978) 7 a luku käsittelee asuntoluottoa ja se on uudistettu viimeksi 14.10.2016. Luvussa käsitellään muun muassa käsitteiden määritelmiä, yleistä tiedonantovelvollisuutta, asuntoluoton mainonnassa annettavia tietoja, asuntoluoton tarjoamista puhelimitse, velvollisuutta arvioida kuluttajan luottokelpoisuus, luottotarjoustusta ja kuluttajan oikeutta maksaa asunto-omaisuuteen liittyvä kuluttajaluotto ennen sen erääntymistä. Lukuun sisältyy myös säännöksiä valuuttaluotosta, mutta niitä ei ole tässä työssä otettu huomioon.

4 ASUNTOLAINAPROSESSI

4.1 Asuntolainan hakeminen

Asuntolainan hakeminen ei ole suoraviivainen prosessi, vaan siinä on monia eri vaiheita, jos sen haluaa tehdä siten, että löytää itselleen sen parhaimman ja sopivimman vaihtoehdon. Asiakas voi mennä suoraan ensimmäiseen vastaantulevaan pankkiin ja pyytää heiltä asuntolainaa hinnalla millä hyvänsä, mutta se ei kannata. Tällä tavalla voi hävitä vuositasolla ja koko lainan maksuajan puitteissa tuhansia euroja. Hyvänä ensimmäisenä vinkkinä onkin, että

kannattaa olla yhteydessä useampaan eri pankkiin, ja pyytää heiltä asuntolainatarjouksia ja kilpailuttaa niitä. (Asuntolaina 2017.)

Lainaneuvottelussa pankkivirkailija tarvitsee tietoja säännöllisistä kuluista ja tuloista, tietoja/tositteita muista mahdollisista lainoista, omaisuudesta kuten kiinteistöistä, säästöistä ja arvopapereista, näiden tietojen perusteella pankkivirkailija voi tehdä henkilökohtaisen tulo – ja menoarvion sekä arvioida maksukyvyn. Luottoneuvottelujen alkuvaiheessa luoton kohde voi olla vielä tarkemmin määrittelemättä. Neuvottelujen yhteydessä kannattaa tiedustella, kuinka suurta lainasummaa pankki voi enimmillään tarjota ja millä korkomarginaalilla alustavasti keskustellaan. Korkomarginaalin lisäksi lainan hinnan alentamiseksi vartenotettavia tinkimisen aiheita ovat myös esimerkiksi edullisempi lainan korkokatto, mahdollisuus vaihtaa viitekorkoa kerran vuodessa sekä lyhennysvapaat vuodet. Asuntolainaa hakiessa kannattaa yrittää muistaa pitää kiinni suhteellisuuden tajustaan sekä miettiä tulevaisuuden tulo- tasoaan, mihin vaikuttaa esimerkiksi lapsen saaminen ja muut elämäntilanteen muutokset, kuten työttömyys ja eläkkeelle jääminen. (Asuntolaina 2017.)

Luottosopimukseen pyrkivässä prosessissa luottoneuvottelu on se osa, jonka tavoitteena on ratkaista, hyväksyykö luotonhakija luottotarjouksen sille määritellyillä ehdoilla tai päästäänkö sopimukseen rahan lainaamisesta luotonhakijalle. Neuvottelujen lopputuloksena luotonhakijalle selviää se, myönnetäänkö hänelle luottoa ja voiko hän ostaa suunnittelemaansa asuntoa itselleen. Asuntoluotolle on ominaista se, että neuvottelut käydään aina luotonhakijan ja luottoneuvottelijan tai muun pankin toimihenkilön kanssa henkilökohtaisesti, vaikkapa esimerkiksi internetin välityksellä näin nykypäivänä. Neuvottelutapaaminen alkaa tilanteen selvittelyllä ja molemminpuolisen tunnustelun merkeissä. Luotonhakijoiden tiedon taso ja tarve vaihtelevat suuresti, osa saattaa olla ensiasunnon ostajia ja osa on asunnon vaihtajia, joilla on jo kokemusta ensimmäisen asuntolainan hoitamisesta. Luottoneuvotteluissa osapuolilla on tavoitteena saavuttaa keskinäiseen luottamukseen perustuva neuvottelusuhde. Luotonantajan tulee voida luottaa siihen, että luotonhakija kertoo totuudenmukaisesti taloudellisesta tilanteestaan ja toisaalta luotonhakijan

tulee luottaa siihen, että pankki pyrkii huomioimaan lojaliteettivelvoitteen mukaisesti myös luotonhakijan edut. (Niemi 2013, 233- 234.)

4.1.1 Hyvä tapa ja vastuullisuus luotonannossa

Hyvä tapa ja vastuullisuus luotonannossa eivät tarkoita vain luotonantajan yhteiskuntavastuuta, vaan siitä on tullut myös juridinen kysymys lainsäädännön kehittymisen myötä. Hyvään tapaan ja vastuullisuuteen liittyvät velvollisuudet pyrkivät varmistamaan sen, että asiakas voi huolellisesti harkita luoton ottamista, luottopäätökset ovat kestäväällä pohjalla asiakkaan taloudenpidon kannalta sekä että maksuvaikeustilanteisiin pyritään hakemaan ratkaisuja ennen perintävaihetta. Kuluttajaluotonantajien noudatettavista vastuullisuusvelvoitteista keskeisimmät ovat hyvän luotonantotavan noudattaminen, luottokelpoisuuden arviointivelvollisuus, luottoharkintaa ohjaava sääntely ja henkilöllisyyden huolellinen todentamisvelvollisuus. (Makkonen 2016, 53.)

Hyvän luotonantotavan mukaan luotonantajan on yleisesti ottaen meneteltävä vastuullisesti luotonannossa. Tilanteita, jotka erityisesti sisältyvät hyvään luotonantotapaan ovat esimerkiksi luoton markkinointiin liittyvät velvollisuudet, maksullisten viestintäpalveluiden kieltäminen, tiedonantovelvollisuudet kuluttaja-asiakkaalle luoton taloudellisista vaikutuksista, luoton keskeisistä ominaisuuksista, lisäpalveluista ja maksuviivästystilanteissa maksujärjestelyistä sekä luotonantajan palkitsemisjärjestelmät. (Makkonen 2016, 54-55.)

Luottokelpoisuuden arviointivelvollisuus tarkoittaa sitä, että luotonantajan on arvioitava ennen luottosopimuksen tekemistä, kykeneekö kuluttaja täyttämään luottosopimuksen mukaiset velvollisuutensa eli voiko luotonsaaja maksaa luoton kustannuksineen ja korkoineen takaisin. Luottokelpoisuuden arvioinnin on perustuttava kuluttajan tuloihin ja muihin taloudellisiin olosuhteisiin koskeviin tietoihin. Luottoharkinta taas tarkoittaa sitä, että luotonantaja voi myöntää kuluttajalle luottoa vain siinä tapauksessa, jos luottokelpoisuuden arvioinnin lopputuloksen perusteella kuluttaja todennäköisesti pystyisi suorui-

tumaan luoton hoitamisesta luottosopimuksen mukaisesti. Henkilöllisyyden huolellinen todentamisvelvollisuus velvoittaa luotonantajaa todentamaan luotonhakijan henkilöllisyyden ennen luottosopimuksen solmimista ja nämä todentamistiedot on säilytettävä. (Makkonen 2016, 55- 56.)

4.1.2 Luotonhakijan henkilöllisyyden toteaminen

Kuluttaja-asiakkaan henkilöllisyyden todentaminen ja riittävien yksilöintitietojen kerääminen ennen luottosopimuksen päättämistä on luotonantajien velvollisuus ja henkilöllisyyden todentamisen on tapahduttava huolellisesti. Tällä tavalla estetään se, ettei luottosopimukseen liittyviä velvoitteita tai muuta luotonantajan asiakasrekisteriin sisältyvää tietoa yhdistettäisi väärään henkilöön. Luotonsaajan huolellinen yksilöinti on tärkeää myös mahdollisen perintätilanteen kannalta, jotta perintätoimet voidaan kohdistaa yksiselitteisesti oikeaan henkilöön. Luotonhakijan nimen ohella henkilötunnus on käytännössä tärkein yksilöintitieto, sillä sitä tarvitaan myös luottotietojen tarkastamiseen, jota hyvä luotonantotapa ja hyvä pankkitapa edellyttävät. (Makkonen 2016, 108.)

Henkilöllisyyden todentamisen on perustuttava luotettavaan, viranomaisen antamaan ja voimassa olevaan henkilöllisyysasiakirjaan. Henkilöllisyysasiakirjan tulee ominaisuuksiltaan olla kuvallinen, määräjän voimassa oleva ja siitä on pystyttävä todentamaan henkilötiedot yksiselitteisesti. Luotettavina henkilöllisyyden todentamisasiakirjoina pidetään ainakin poliisin myöntämää henkilökorttia ja passia. Ajokortti ja kuvallinen Kela-kortti kuuluvat yleisesti käytössä olevien henkilöllisyysasiakirjojen joukkoon finanssivalvonnan antaman soveltamisohjeen mukaan. Näin ollen ne katsotaan hyväksytyiksi henkilöllisyyden todentamisasiakirjoiksi. Tulee kuitenkin ottaa huomioon henkilöllisyyttä todennettaessa, että vaikka ajokortti ja kuvallinen Kela-kortti ovat viranomaisen myöntämiä henkilöllisyysasiakirjoja, niiden myöntämisprosessi ei ole yhtä luotettava kuin henkilökortin ja passin kohdalla. Finanssivalvonnan soveltamisohjeessa on katsottu hyväksyttäväksi henkilöllisyysasiakirjoiksi myös suomalaisen viranomaisen myöntämät diplomaattipassi, muukalaispassi ja pakolaisen matkustusasiakirja. Ulkomaisen viranomaisen myöntä-

mistä henkilöllisyysasiakirjoista hyväksyttävänä voidaan pitää esimerkiksi matkustusasiakirjana hyväksyttävää henkilökorttia ja kansallista passia. Henkilöllisyystodistukseksi eivät käy esimerkiksi oppilaitosten opiskelijakortit, sotilaspassi tai työpaikkojen henkilökortit, sillä ne eivät ole viranomaisen myöntämiä asiakirjoja. (Makkonen 2016, 109.)

Luotonhakijan henkilöllisyys voidaan nykypäivänä todentaa myös sähköisesti vahvalla sähköisellä tunnistusvälineellä, joita ovat muun muassa pankkien myöntämät verkkopankkitunnukset, mobiilivarmenteet ja sähköinen henkilökortti. Vahvan sähköisen tunnistamisenmenetelmän on aina täytettävä tunnistamislaisissa säädetyt kriteerit.

Kuluttajansuojalain (38/1978) 7 luvun 15 §:ssä 1 kappaleessa todetaan, että luotonhakijan henkilöllisyys on todennettava ennen luottosopimuksen päättämistä kuluttajansuojalain mukaisesti. Henkilöllisyys tulee nähtävästi todentaa jo luottosopimusta tehtäessä, mikäli luottosopimuksessa sitoudutaan tiettyyn luottovarojen nostamismenettelyyn tai luottovarot asetetaan asiakkaan saataville jo sopimuksen teon yhteydessä. Kannattaa myös ottaa huomioon, että luotonantajan on varmistuttava asiakkaan henkilöllisyydestä jo silloin, kun luotonantajan asiakasrekisteriin merkitään luotonhakijan asiakastietoja. Kuluttajansuojalakiin perustuvan velvollisuuden myötä luotonantajan on säilytettävä henkilöllisyyden todentamistiedot (KSL 38/1978 7:16§) asiakirjoihin tai tietojärjestelmiin. Nämä tiedot tulee säilyttää koko luottosuhteen ajan, ja myös luottosuhteen päätyttyäkin viiden vuoden ajan.

4.1.3 Luottokelpoisuuden arviointi ja asiakkaan taloudellisen aseman tunteminen

Ennen luottosopimuksen tekemistä luotonantajan on arvioitava huolellisesti kuluttajan luottokelpoisuus. Arviointi tehdään kuluttajan menoja ja tuloja sekä muita taloudellisia olosuhteita koskevien tarpeellisten, oikeasuhteisten ja riittävien tietojen perusteella. Tietojen paikkansapitävyys on pystyttävä asianmukaisesti varmistamaan. Mikäli luottosopimuksen tekemisen jälkeen luotto-

rajan tai luoton määrän korottamisesta sovitaan osapuolien kesken, on luotonantajan varmistettava kuluttajaa koskevien ehtojen ajantasaisuus, ja mikäli luottorajaa tai luoton määrää merkittävästi korotetaan, on arvioitava kuluttajan luottokelpoisuus uudelleen ennen korotuksesta sopimista. Siitä, kun luotto on kokonaisuudessaan eräänntynyt maksettavaksi, on luotonantajan säilytettävä tiedot toimista, jotka on tehty kuluttajan luottokelpoisuuden arvioimiseksi, viiden vuoden ajan. Jos luottosopimusta koskien syntyy erimielisyyttä, on luottokelpoisuuden arviointia koskevat tiedot säilytettävä siihen asti, kunnes asia on sovittu tai ratkaistu. (KSL 38/1978 7a:11§.)

Kuluttajansuojalain (38/1978) 7a luvun 12 §:ssä 1 kappaleessa kerrotaan, että luotonantajan on ilmoitettava kuluttajalle, mitä tietoja luotonantajalle on toimitettava luottokelpoisuuden arviointia varten, sekä määräaika, jonka kuluessa tiedot tulee toimittaa. Kuluttajalle tulee myös mainita siitä, että tietojen toimittamatta jättäminen voi johtaa siihen, että luottoa ei myönnetä.

4.2 Lainan myöntäminen

Pankki, josta lainaa haetaan, arvioi asiakkaan kertomien tietojen perusteella, mitkä ovat lainan riskit, ja onko lainanhakija kykenevä maksamaan lainan takaisin. Jos pankki katsoo asiakkaan olevan kykenevä hoitamaan hakemansa lainan lyhennykset suunnitellusti ja lainaan on tarvittavat vakuudet, niin laina myönnetään. Lainan ehtoihin vaikuttaa asiakkaan asiakassuhde kyseiseen pankkiin, laina-aika, maksukyky ja vakuudet. (Alhonsuo ym. 2012, 249.)

4.2.1 Luottotarjous

Luoton sopijapuolet voivat sopimusvapauden periaatteen mukaisesti vapaasti päättää sopimuksen tekemisestä tai tekemättä jättämisestä. Luottotarjous on luotonantajan tekemä lupaus luoton myöntämisestä siinä mainituin ehdoin. Luottotarjous sisältää yksilöidyt tiedot myönnetystä luoton määrästä, luottokustannuksista ja luoton hinnasta sekä luottoon liittyvistä vakuusvaatimuksista. Neuvottelujen lopputuloksena syntynyt luotonantajan tekemä luottotarjous

sopimuksen tekemisestä sitoo tarjouksen tekijää sekä vastauksen antajaa. Esitetyn luottotarjouksen hyväksytyään luotonhakijan oikeusasema muuttuu tarjouksenpyytäjän sitomattomasta oikeusasemasta tarjouksen hyväksyjän sopimukseen sitoutuvan oikeusasemaan. Tosiasiallisesti sitoutuminen tapahtuu vasta asuntoluottosopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. (Niemi 2013, 257- 258.)

Nykypäivinä pankeille on kilpailuetuna mahdollisimman nopea lainanmyöntöprosessi, joten siksi he pyrkivät mahdollisimman nopeisiin päätöksiin. Alustava päätös voi olla asiakkaalle tärkeä asuntokaupan varmistamiseksi. Luottolupauksen perusteella lainanhakija voi luottaa rahoituksen järjestyvän pankista, ja näin ollen jättää sitovan asunnonostotarjouksen haluamastaan asunnosta. (Alhonsuo ym., 249.)

Luotonantajan antama luottotarjous on tehtävä pysyvällä tavalla ja tarjouksessa on oltava kaikki luottosopimusta koskevat ehdot. Tarjouksen mukana tulee olla myös ESIS- lomake, jos kuluttaja ei ole aikaisemmin saanut sitä tai jos tarjous poikkeaa sisällöltään lomakkeella aikaisemmin annetuista tiedoista. (KSL 38/1978 7:14§.)

Luottopäätöksen tulee aina perustua luottoanalyysiin, jonka tulee antaa tarpeeksi kattava kuva luotonhakijasta sekä rahoitettavasta hankkeesta. Luottoanalyysissä kiinnitetään huomiota ainakin seuraaviin kohtiin: velallisen tämän hetkiseen takaisinmaksukykyyn, takaisinmaksuhistoriaan sekä arvioon tulevasta maksukykyvystä, luoton käyttötarkoitukseen ja takaisinmaksulähteeseen, velallisen oman rahoituksen osuuteen rahoitettavasta hankkeesta sekä vakuuden realisoitavuuteen ja kattavuuteen. (Niemi 2013, 259.)

4.2.2 Luottosopimus ja sitä edeltävät tiedonantovelvollisuudet

Luotonhakijalle on annettava tiedot luoton keskeisistä ominaisuuksista käyttäen siihen tarkoitukseen varattua standardisoitua lomaketta, ja asuntoluotoissa tätä lomaketta kutsutaan ESIS-lomakkeeksi. Lomake sisältää tiedot

seuraavista seikoista: luotonantaja/luotonvälittäjä, tarjottava luotto, luottokustannukset ja luoton takaisinmaksu, kuluttajan muut velvoitteet, kuluttajalle lainojalla kuuluvat oikeudet, neuvontapalvelut, sopimusrikkomuksen seuraamukset, oikeussuojakeinot ja valvontaviranomaiset. Lomake on annettava kuluttajalle hyvissä ajoin ennen asuntoluottosopimuksen tekemistä. (KSL 38/1978 7a:6§.) Lomakkeen tarkoitus on auttaa kuluttajaa vertailemaan eri rahoituslaitosten tekemiä luottotarjouksia.

Luottojen myöntäminen ja rahoitusriskien arviointi kuuluvat luotonantajan ydinosaamiseen, eivätkä verotukselliset kysymykset sisälly siihen. Tästä johtuen verotuksellisista seikoista informoiminen ei voi muodostua luotonantajan taholta ankaraksi. Pankkikäytännöksi on kuitenkin muodostunut se, että luotonhakijalle tarvittaessa huomautetaan mahdollisista asunnon varainsiirtoveroseuraamuksista. Tämä johtuu siitä, että asiakkaan on varauduttava maksamaan ostettavan asunnon kauppahinnan lisäksi varainsiirtovero, mikä luonnollisesti vaikuttaa rahoitustarpeen arviointiin. (Makkonen 2016, 185.)

Asuntoluotot eivät yleensä muodosta yhtenäistä luottotuoteryhmää, jonka ehdot olisivat kaikille asiakkaille yhtenäiset, vaan luotto ”rakennetaan” tapauskohtaisesti kulloinkin soveltuvista elementeistä, kuten vakuuksista, ja luotonantajan tulisi antaa tietoa eri vakuusvaihtoehdoista. Luotonantajan tulisi myös selostaa se, mitä esimerkiksi takaus ja vierasvelkapanttaus merkitsevät luotonsaajan kannalta. Asiakkaalle tulisi ilmoittaa jo luotonhakuvaiheessa, että takaajalla ja vierasvelkapantinantajalla on oikeus saada luotonsaajaa ja luottosopimusta koskevia tietoja ennen vakuussitoumuksen antamista sekä luottosuhteen aikana myöhemminkin. Vakuusvaihtoehtojen neuvonta on perusteltu myös siksi, koska vakuuksilla on merkitystä luoton hinnoitteluun ja näin ollen koko luottokustannusten kannalta. (Makkonen 2016, 177.)

Asuntolainanhakija saattaa hämmentyä entisestään, kun luotonantajilla on palveluvalikoimissaan monia erilaisia luottovaihtoehtoja ja luottoihin liittyviä lisäpalveluita, kuten koron nousulta suojautumiseen tarkoitettuja tuotteita ja lainaturvavakuutuksia. Hyvän luotonantotavan mukaisesti kuluttajalle on annettava riittävät ja selkeät selvitykset luoton yhteydessä tarjottavista lisäpal-

veluista, voidaanko lisäpalvelu irtisanoa erikseen ja mitä seurauksia irtisanomisesta aiheutuu. (KSL 38/1978 7:13.2, 4-k.)

Kuluttajansuojalain (38/1978) 7 a luvun 17 §:ssä kerrotaan kuluttajan oikeudesta peruuttaa luottosopimus ilmoittamalla siitä luotonantajalle pysyvällä tavalla 14 päivän kuluessa sopimuksen tekemisestä tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jona kuluttaja on saanut myöhemmin tekstissä mainitut 15 §:n mukaiset tiedot sisältävän kappaleen sopimuksesta sähköisesti tai kirjallisesti. Mikäli kuluttaja peruuttaa sopimuksen, voi luotonantaja vaatia häneltä korvauksena luoton koron ajalta, jonka luotto on ollut hänen käytettävissään. Luotonantajalla on myös oikeus saada korvaus kuluttajalta maksuista, joita luotonantaja on maksanut viranomaisille luottosopimuksen tekemisen johdosta, ja joita ei peruuttamistapauksessa palauteta. Kuluttajan tulee viivytyksettä ja viimeistään 30 päivän kuluttua peruuttamisilmoituksensa lähettämisestä maksaa takaisin luotonantajalle luottosopimuksen nojalla saamansa varat sekä myös edellä mainittu korvaus mahdollisista viranomaismaksuista. Peruuttaminen raukeaa, jos kuluttaja ei täytä maksuvelvollisuuttaan. Kuitenkin, kuluttaja saa pidättäytyä täyttämästä omaa maksuvelvollisuuttaan kunnes luotonantaja täyttää oman vastaavan velvollisuutensa.

Luottosopimuksen solmimisen jälkeen luotonhakijalla on luotto nostettavissaan ja hän voi tehdä kaupat haluamastaan asunnosta. Asuntokaupat hoidetaan pankissa paikan päällä, ja tilaisuudessa on yleensä pankin virkailija, kiinteistönvälittäjä sekä asunnon myyjä ja ostaja.

4.2.3 Asiakkaan vastuu luotonannossa

Asiakkaan velvollisuuksista ei ole nimenomaisesti säädetty luotonannossa, mutta myös asiakkaalla on velvollisuus ottaa tietyissä määrin huomioon toisen osapuolen eli luotonantajan etu. Luotonmyöntämisspätös tehdään pitkälti luotonhakijan itse antamien tietojen perusteella. Laissa on säädetty, että luotonantajan on ilmoitettava luotonhakijalle, mitä tietoja hänen tulee toimittaa

luottokelpoisuuden arviointia varten, ja myös määräaika, jonka kuluessa nämä tiedot on toimitettava. Samalla tulee mainita siitä, että pyydettyjen tietojen toimittamisen laiminlyönti voi johtaa luoton myöntämättä jättämiseen. (KSL 38/1978 7a:12.1). Lisäksi on säädetty, että luotonantajan on varmistettava luotonhakijan toimittamien luottokelpoisuuden arviointitietojen paikkansapitävyys asianmukaisesti (KSL 38/1978 7a:11.1). Luotonhakijan taloudellinen asema voi olla sellainen, että hänellä ei ole edellytyksiä saada luottoa, ja tämän johdosta hän voi pyrkiä vääristelemään tai salaamaan tietojaan, jolloin luotonantaja voi tehdä luottopäätöksen, jota hän ei olisi tehnyt tietäessään luotonhakijan oikean taloudellisen tilanteen.

Asiakkaalla on vastuu huolehtia ja tarkastella omaa maksukykyään koko luottosopimussuhteen kestoajan. Luotonsaaja ei saa vaarantaa tulevallakaan taloudenpidolla tai velkaantumisella aikaisempien luottojen hoitamista. Jos asiakas nostaa luottovarot, on hän vastuussa maksukykynsä riittävydestä. Mikäli taloudellisessa asemassa tapahtuu suuria muutoksia, on se lojaliteettiperiaatteen mukaista informoida siitä luotonantajalle. (Makkonen 2016, 321.)

Vastuiden vastapainoksi velallisella on oikeus maksaa luotto tai sen osa enenaikaisesti takaisin. Mikäli kuluttaja maksaa luoton tai osan siitä ennen eräpäivää, on jäljellä olevasta luotonantajan saatavasta vähennettävä se osa luottokustannuksista, joka kohdistuu käyttämättä jäävään luottoaikaan. Luotonantaja saa kuitenkin periä kokonaisuudessaan luottosopimuksessa yksilöidyt, kyseisen luoton perustamiseen liittyvistä toimista aiheutuneet todelliset kulut. (KSL 38/1978 7a:19§.)

4.3 Asuntolainasopimuksen muoto ja sisältö

Jos luottosopimus tehdään kirjallisesti, on kuluttajalle annettava kappale sopimusta. Sopimus voidaan tehdä myös sähköisesti edellytyksenä, että kuluttaja voi tallentaa ja toisintaa sopimuksen muuttumattomana. Luottosopimuksessa tulee mainita muun muassa seuraavat tärkeät tiedot:

1. Tiedot luottosopimuksen osapuolista
2. Luotto, luottokustannukset ja luoton takaisinmaksu
3. Sopimuksen muut ehdot
4. Tiedot peruuttamisoikeuden käyttämisen edellytyksistä
5. Tiedot luottosopimuksen irtisanomisesta ja muusta päättämisestä
6. Tiedot oikeussuojakeinoista ja valvontaviranomaisesta. (KSL 38/1978 7:15§.)

Luottosopimus on aina annettava tai toimitettava asiakkaalle kaikkine ehtoineen ja liiteasiakirjoineen.

Asuntolainasopimus koostuu tavallisesti varsinaisesta luottosopimusasiakirjasta, joka on pankkitoiminnassa yleensä otsikoitu velkakirjaksi. Asiakirja sisältää tiedot luottopääomasta, luoton kustannuksista (korot ja maksut) sekä luoton takaisinmaksuehdot. Sopimuksen liitemateriaalit kuten yleiset sopimusehdot ja erillinen takaisinmaksusitoumus, ovat oikeudellisesti osa luottosopimusta. Luottosopimusta tulkitaan kokonaisuutena myös liitemateriaali huomioon ottaen. (Makkonen 2016, 190.)

4.4 Asuntokaupat pankissa

Asuntokaupat pyritään järjestämään mahdollisimman pian asiakkaan haluamasta asunnosta jätetyn ostotarjouksen hyväksymisestä. Jos asuntoa myy välittäjä, niin kuin useimmin onkin, kannattaa antaa välittäjän ja ostajan pankin sopia kaupat. Välittäjä toimii kuin orkesterinjohtajana kaupanteossa ja määrää tahdin. Ennen kaupantekoa ostajan kannattaa hoitaa valmiiksi jo lainapapereiden allekirjoittaminen, jolloin voidaan edetä suoraan pääasiaan eli asuntokauppoihin, kun sekä myyjä että ostaja ovat paikalla. Kaupat tehdään yleensä ostajan pankissa. Välittäjän tehtävänä on huolehtia, että kaupanteon hetkellä myyjän asunnon osakekirja on ostajan pankissa. Mikäli myyjällä ei ole lainaa, hän voi tuoda osakekirjan itse mukanaan kaupantekoon. Jos hänellä on lainaa, myyjän pankki toimittaa osakekirjan maksuohjeiden kera suoraan ostajan pankkiin. (Nordea Ajassa 2016.)

Kaupantekotilanteessa kauppakirja luetaan uudelleen ja tarkistetaan myyjän ja ostajan henkilötiedot, kaupassa sovitut asiat sekä osakekirjasta osakeyhtiö ja osakenumerot. Mikäli ostotarjouksen ja kaupan välissä on sovittu, että esimerkiksi asunnon hallintaoikeus siirtyy ostajalle jo aikaisemmin, myös se on kirjattu kauppakirjaan ja käydään vielä kaupantekotilanteessa läpi. Kun kaupat tehdään välittäjän kanssa, kaupanteon yhteydessä maksetaan myös varainsiirtovero, josta vastaa ostaja. Alle 40-vuotiaiden ensiasunnonostajien ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, mutta myös siinä tapauksessa allekirjoitetaan varainsiirtolomake, jonka välittäjä toimittaa verottajalle. (Nordea Ajassa 2016.)

Kun asuntokaupat on tehty ja rahat siirtyneet ostajalta myyjälle, ostajan pankki tulostaa kuitit niin asuntokaupasta kuin myös varainsiirtoveron maksusta. Osakekirjaan kirjataan siirtomerkinnät ja myyjä allekirjoittaa siirron. Osakekirja jätetään pankkiin ostajan lainan vakuudeksi. Ostaja ja myyjä saavat yleensä kopiot kaikista papereista yksissä kansissa. Virallisen osuuden jälkeen myyjä haluaa usein kertoa ostajalle vinkkejä tai suosituksia asuntoon liittyen, ja myyjä voi vaikkapa kutsua ostajan käymään asunnossa ennen hallintaoikeuden siirtoa tai he voivat sopia avainten luovutuksesta. (Nordea Ajassa 2016.)

5 ASUNTOLAINA

Asuntoluotto määritellään luotoksi, jonka elinkeinonharjoittaja, toisin sanoen luotonantaja, sopimuksen mukaan myöntää tai lupaa myöntää kuluttajalle lainana, maksunlykkäyksenä tai muuna vastaavana taloudellisena järjestelyinä asunto-omaisuuden hankkimiseksi tai siihen kohdistuvan omistusoikeuden säilyttämiseksi. (KSL 38/1978 7a: 3.2.)

Luottokustannukset määritellään luotonantajan tiedossa olevien, luottosuhteen johdosta kuluttajan maksettavaksi tulevien korkojen, kulujen ja muiden

maksujen yhteismääräksi. Luottokustannuksiksi luetaan myös luottosopimukseen liittyvien vakuutusten ja muiden lisäpalveluiden kustannukset, jos lisäpalvelua koskevan sopimuksen tekeminen on edellytyksenä luoton saamiseksi markkinoiduin ehdoin. Sopimusrikkomuksen johdosta maksettavaksi tulevia maksuja eikä notaarikuluja lueta luottokustannuksiin. (KSL 38/1978 7a: 3.9.)

Seuraavaksi tulen kertomaan asuntolainan eri lyhennystavoista, korkovaihtoehtoista ja näiden vaikutuksesta asuntolainan maksamiseen. Lisäksi kerroan asuntoluottoon tarvittavista vakuuksista ja asunnon vakuusarvosta, sekä tähän liittyvästä lakimuutoksesta.

5.1 Asuntolainan lyhennystavat

Asiakas sopii lainanlyhennystavoista pankin kanssa, kun luottosopimusta ollaan tekemässä. Kuukausittainen lyhennys on yleisin lyhennystapa, jossa pankki veloittaa lyhennettävän erän ja kertyneet korot asiakkaan tilitä automaattisesti. Lainan lyhennystapoja on kuitenkin monia erilaisia, sitä voidaan lyhentää myös kolmen kuukauden, puolen vuoden tai vuoden välein. Lainan voi myös maksaa takaisin kerralla, kun laina-aika on päättynyt. (Alhonsuo ym.2012, 248.)

Lainanottajan kannattaa arvioida, mikä lainanlyhennystavoista on hänen kannaltaan paras ja edullisin ratkaisu. Lyhennystavalla on merkitystä luottosopimuksen keston ja korkokulujen vastuiden määrän kannalta. Esimerkiksi, jos lainaa lyhennetään kuukausittain, pienenee korkojen osuus koko ajan lainasumman pienentyessä. Mitä harvemmin lainanottaja lainaa lyhentää, sitä suuremmaksi muodostuu yleensä korkojen osuus lainan yhteiskustannuksista. Luoton lyhennystapoja on käytännössä valittavissa kolme, joista kaikissa maksuerät koostuvat lainapääoman lyhennyksestä, korkokauden aikana kertyneistä koroista sekä erilaisista luotonantajan palvelumaksuista. Lyhennystavat eroavat toisistaan siinä, miten nopeasti lyhennetään luottopääomaa ja

miten luoton kokonaiskustannukset muuttuvat luoton viitekoron muuttuessa. (Alhonsuo ym. 2012, 248; Niemi 2013, 254.)

Lyhennystavaksi voi valita annuiteetin, tasalyhennyksen tai kiinteän tasaerän. Lyhennystavan valintaan vaikuttaa muun muassa se, haluaako kuukausierän pysyvän aina samansuuruisena vai onko tärkeämpää saada maksettua laina tietyssä ajassa kokonaan pois.

5.1.1 Annuiteettilyhennys

Annuiteettilyhennys on hyvä vaihtoehto, jos haluaa tietää etukäteen tarkalleen laina-ajan ja maksukyky kestää mahdollisen korkojen nousun. Tässä lyhennystavassa kaikki takaisinmaksuerät (siis lyhennys + korko) ovat lähtötilanteessa yhtä suuria, mutta lainan maksuerä muuttuu, kun korko muuttuu. Viitekoron muuttuessa lasketaan lainalle uudet maksuerät jäljellä olevalle laina-ajalle siten, että uusi maksuerä kattaa sekä lainapääoman että korkokulut jäljellä olevana laina-aikana. Viitekoron muuttuessa maksuerän suuruus muuttuu, mutta laina-aika pysyy muuttumattomana. Lyhennyksen osuus on aluksi pieni, mutta se kasvaa laina-ajan kuluessa samalla kun taas korkojen osuus pienenee. (Finanssivalvonta 2014.)

5.1.2 Tasalyhennys

Tasalyhennys taas on hyvä vaihtoehto, jos haluaa alussa maksaa suurempia maksueriä. Lainanlyhennys on aina samansuuruisen, mutta maksuerän suuruus vaihtelee koron määrästä riippuen. Jos viitekorko nousee, maksut nousevat, ja mikäli viitekorko laskee, niin maksut pienenevät. Viitekoron muuttuessa maksuerän suuruus muuttuu, mutta silti luottoaika pysyy muuttumattomana. Koron euromäärä pienenee samalla kun lainan pääoma pienenee, mikäli korkotaso pysyy samana. (Nordea 2017.)

5.1.3 Kiinteä tasaerä

Kolmas yleisin lyhennystapa on kiinteä tasaerä, jossa tietää tarkalleen maksuerän suuruuden myös tulevaisuudessa, mutta tarkkaa laina-aikaa ei voida sanoa. Kaikki takaisinmaksuerät, joihin sisältyy luottopääoman lyhennys ja korkokulut, ovat yhtä suuria. Jos viitekorko nousee, laina-aika pitenee, ja jos viitekorko laskee, laina-aika lyhenee. (Nordea 2017). Tasaerälainassa huomioonotettavaa on se, että se saattaa yllättää ikävästi viitekoron noustessa. Varsinkin matalan korkotason aikana otetussa tasaerälainassa lyhennyksen osuus voi muuttua pieneksi ja koko maksuerä koostuu vain nousseista korkokuluista. Tämä voi johtaa tilanteeseen, jossa lainapääoma lyhenee odotettua hitaammin ja korkokulut nousevat paljon korkeammalle kuin aluksi on oletettu. (Finanssivalvonta 2015.)

Eri lyhennystapojen vertailu on vaikeaa, koska tulevaisuudessa tapahtuvia korkojen muutoksia ei voi etukäteen tietää. Luotonhakijan kannalta on vähemmän riskiä silloin, jos otettu laina ei ole liian suuri ja laina-aika ei ole jo valmiiksi niin pitkä, että jää pelivaraa selviytyä korkojen nousujen vaikutuksilta tai mahdollisen oman taloudellisen tilanteen heikkenemiseltä.

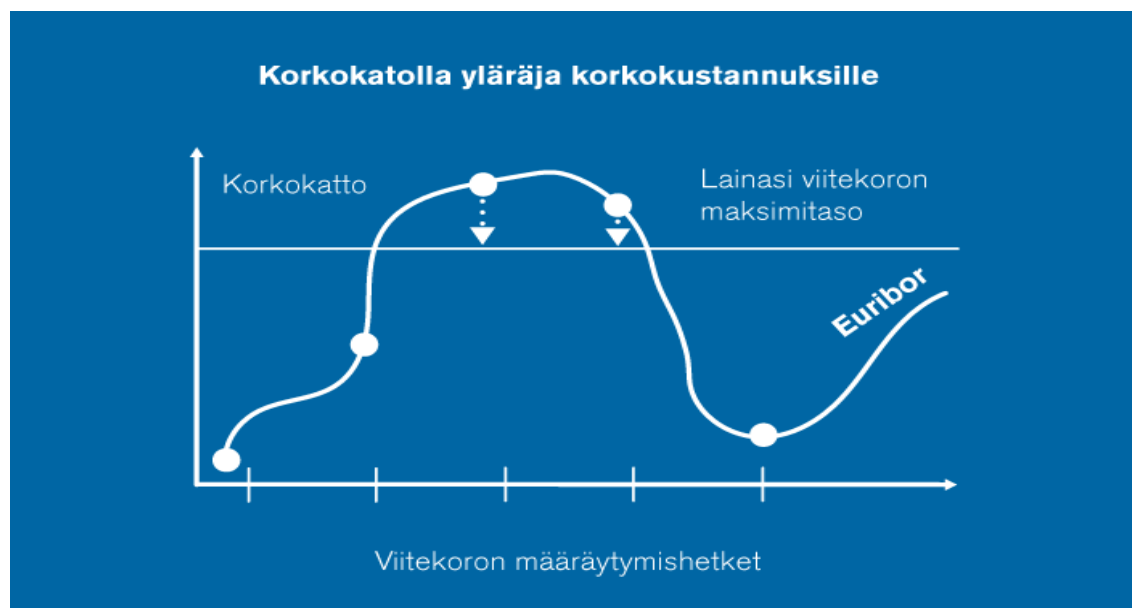
5.2 Asuntolainan korkosidonnaisuus

Asuntolainan kustannuksista lainakorko muodostaa pääosan, tämä korko voi olla joko kiinteä tai vaihtuva. Kiinteän koron etuna on, että se pysyy muuttumattomana koko laina-ajan ja näin ollen lainanottaja tietää tarkalleen lainaa otettaessa kuinka paljon hän tulee siitä maksamaan korkoja. Kiinteän koron haittapuolena on se, että yleisen korkotason laskiessa, kiinteä korko ei muutu vaan pysyy samana. Kiinteän koron valinnut asiakas voi siis tästä johtuen maksaa enemmän korkoa lainastaan kuin vaihtuvan koron valinnut asiakas. Toisaalta korkotasojen noustessa asiakas saattaa myös saada etua kiinteästä korosta. (Alhonsuo ym. 2012, 247.)

Vaihtuvassa korossa lainan korko on sidottu viitekorkoon, joista henkilöasiakkaiden yleisimmin käyttämät ovat, joko pankin oma prime- korko tai euribor- korko. Viitekoron muuttuessa lainasta maksettava korko muuttuu. Kun yleinen korkotaso on alhainen, vaihtuva korko on suositeltavaa valita. (Alhonsuo ym. 2012, 247.)

Lainansaajalle maksettavaksi tuleva kokonaiskorko sisältää viitekoron lisäksi pankin asiakaskohtaisesti määrittelemän marginaalin. Marginaali on pankille maksettava palkkio asuntolainasta. Asuntolainanhakijat voivat vertailla lainakustannuksia eri rahoituslaitosten välillä todellisen vuosikoron avulla. Todellinen vuosikorko sisältää kaikki lainanhoitomaksut. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Pankit tarjoavat korkokattosopimuksia asiakkaille, jotka haluavat minimoida koron nousun riskit. Sopimuksessa määritellään vaihtuvakorkoiselle asuntolainalle korkokatto, jonka yli korkotaso ei voi nousta. Asiakas siis saa turvaa voimakkaan koron nousun varalta. Korkokattosopimuksesta perittävät maksut riippuvat korkokaton tasosta ja voimassaoloajasta, lainamäärästä sekä tilanteesta korkomarkkinoilla. (Nordea 2017.)



Kuva 1. Korkokaton vaikutus lainan korkotasoon. Nordea 2017.

Pankin tulee ilmoittaa velalliselle ajantasaiset tiedot maksettavasta korosta, viimeisestä maksupäivästä, maksuerien suuruudesta sekä maksuväleistä etukäteen ennen eräpäivää seuraavan maksuerän yhteydessä koron maksua ja lyhennystä koskevalla kirjallisella ilmoituksella, verkkopankissa tai muulla erikseen sovittavalla pysyvällä tavalla. Ilmoitus sisältää tiedot sellaisesta viitekoron muutoksesta, jolla on vaikutusta maksettavaan korkoon. (Nordea 2017.)

5.2.1 Prime-korko

Prime- korko on pankkikohtainen viitekorko, jonka kukin pankki saa itse päättää. Pankit päättävät itse oman prime- korkonsa suuruuden ja muutokset. Prime- korkojen muutokset seuraavat markkinakorkoja aikaviiveellä. Prime-koron suuruuteen vaikuttaa sekä yleiset talousnäkymät, että pitkien markkinakorkojen taso ja inflaationäkymät. Pankit reagoivat hieman viiveellä yleisen korkotason muutoksiin, joten korkotason laskiessa pankit päättävät oman prime- korkonsa laskemisesta vasta parin kuukauden kuluttua. Matalampi korkotaso ei siis välittömästi hyödytä lainanottajaa. Päinvastoin korkojen noustessa prime- korot nousevat viiveellä ja näin lainanottaja pääsee hyötymään alemmista koroista hieman pitempään. (Tuhkanen 2006, 45-46; Asuntolaina 2011.)

Pankit reagoivat prime-korkojen muutoksiin yleisesti toisiaan seuraten. Kun yksi pankki laskee prime- korkoaan, ilmoittavat heti perässä myös muut pankit koron muuttumisesta. Prime- korko on osoittautunut euribor-korkoa kalliimmaksi vaihtoehdoksi, kun yleinen korkotaso on ollut erittäin alhainen. (Asuntolaina 2011.)

Korko	Alkaen	%
Aktia Prime	01.03.2016	0.75
Danske Bank Prime	21.10.2016	0.70
Handelsbanken	01.04.2017	0.80
Hypo-Prime	06.03.2017	0.30

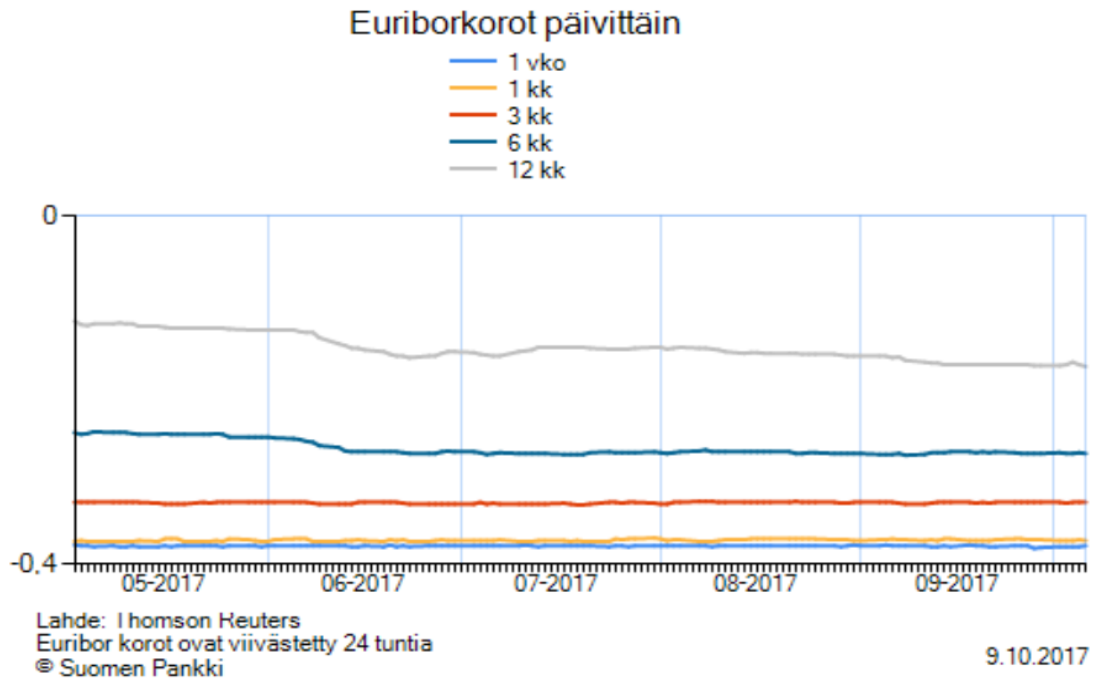
Nordea prime	01.04.2016	0.80
Op-Prime	27.12.2016	0.35
POP-Prime	07.11.2016	0.75
S-Prime	18.06.2015	0.60
SEB Prime	01.10.2016	0.75
Sp-prime	01.04.2016	0.70
ÅAB Prime	19.07.2016	0.55

Taulukko 1. Pankkien tämänhetkiset prime- korkotasot. Kauppalehti 2017.

Taulukosta on nähtävissä, että tämän hetken prime- korot ovat 0,30 – 0,80 prosenttiyksikön välillä. Viime vuosina pankkien omat prime- korot eivät ole olleet suosittuja viitekorkoja asuntolainan ottajien keskuudessa, koska prime-koroista kertyy korkokuluja enemmän kuin euriborista. Euribor- korot ovat miinuksella, jolloin niistä ei kerry korkokuluja lainaan. Lainan korkokuluihin sisältyy prime- koron lisäksi pankin perimä marginaali, joka lisää korkokuluja noin yhden prosenttiyksikön verran.

5.2.2 Euribor-korko

Euribor- korko (Euro interbank offered rate) on viitekorko, joka on käytössä euroalueen rahamarkkinoilla. Se kertoo, millä hinnalla suuret pankit antavat toisilleen euromääräisiä luottoja. Euribor- korot noteerataan päivittäin kello 12 Suomen aikaa eripituisille jaksoille, jotka ovat esimerkiksi 1 kk:n, 3 kk:n, 6 kk:n ja 12 kk:n euribor-korko. Tämä euribor- koron nimi kertoo sen ajan, jonka lainan korko pysyy muuttumattomana. Esimerkiksi 6 kuukauden euriboriin sidotun lainan korkoa tarkistetaan 6 kuukauden välein luoton nostosta. Asuntolainan kokonaiskorko siis muuttuu euribor-koron muuttumista vastaavasti. Euribor- korkotaso on ollut jo pitkään erittäin alhainen, minkä johdosta suurin osa asuntolainan ottaneista sitoo lainansa vaihtuvaan euriboriin. (Osuuspankki 2017.)



Kuva 2. Euribor-korot 9.10.2017. Suomen Pankki 2017.

5.2.3 Pankin marginaali

Pankille maksettava asuntolainan marginaali maksetaan viitekoron päälle. Se on palkkio asuntolainasta ja se on yksilöllinen eli määritellään henkilökohtaisesti asuntolainaa hakevan asiakkaan mukaan. Pankeilla on erilaiset kriteerit marginaalin eli toisin sanoen asiakkaan riskiprofiilin määrittämiseen. Edullisen marginaalin saantiin vaikuttaa ainakin hyvä ja pitkä pankkiasiakkuus, hyvä tulotaso ja varallisuus sekä yleinen taloustilanne, eli kuinka helposti pankille itselle myönnetään lainarahaa. (Asuntolainalaskuri 2017.)

”Jos esimerkiksi viitekorko on 1,0% suuruinen ja pankin marginaali eli asuntolainan marginaali on 0,6%. Näin kokonaiskorko on 1,6% (1,0% + 0,6% = 1,6%). Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi 200 000 euron asuntolainan tapauksessa 3200 euron vuosittaista korkoa (= 200 000 * 1,6% = 3200). Tämän lisäksi pankki voi veloittaa vielä kuukausittaisen tilinhoitomaksun.” (Asuntolainalaskuri 2017.)

5.3 Vakuudet

Myöntäessään asuntolainoja luotonantajat ja pankit turvaavat saamistensa takaisinmaksun vaatimalla velalliselta jonkin vakuuden. Tämä vakuus takaa pankille sen, että asuntolaina maksetaan takaisin. Ennen kuin pankki päättää voidaanko asiakkaalle myöntää lainaa, kartoitetaan lainanhakijan tulot, menot sekä varat ja velat. Näiden lisäksi määritetään myös, että tarvitseeko lainanhakija lisävakuuksia ostettavan asunnon lisäksi, ja kuinka paljon niitä tarvitaan. (Asuntolainalaskuri 2017.) Vakuudet on jaettu luottokäytännössä perinteisesti reaalivakuuksiin ja henkilövakuuksiin.

5.3.1 Reaali- ja henkilövakuus

Reaalivakuus tarkoittaa tiettyä omaisuutta, joka tulee luoton vakuudeksi. Näitä ovat esimerkiksi kiinteistöt, asunto-osakkeet, arvopaperit ja talletukset. Henkilövakuuksia ovat yksityishenkilöiden antamat takaukset, joita kutsutaan tavanomaisesti henkilötakauksiksi. Takauksen antanutta henkilöä kutsutaan takaajaksi ja takaus annetaan takaussitoumuksella. Henkilötakausten merkitys ja käyttö on ollut laskusuunnassa, eivätkä monet pankit enää lainkaan hyväksykään niiden käyttöä, vaan täytyy olla reaalivakuutta. (Makkonen 2016, 207.)

Panttauksessa velallinen tai muu henkilö antaa omaisuuttaan lainan vakuudeksi. Jos lainaa ei makseta takaisin, on velkojalla oikeus myydä vakuudeksi annettu omaisuus ja käyttää myynnistä saadut varat lainan maksuun. Vakuudeksi annettavan omaisuuden arvon saa velkoja määrittää itsenäisesti. Vakuusarvo ei ole sama kuin kohteen käypä arvo. Pankki arvioi esimerkiksi kiinteistön, pörssissä listattujen osakkeiden tai asunto-osakkeen vakuusarvon vähentämällä tietyn suuruisen varmuusmarginaalin kohteen käyvästä arvosta. Tällä tavalla varmistetaan, että kohteen käyvän arvon laskiessa lainan takaisinmaksu ei vaarannu. Velkojalla on velvollisuus ennen sopimuksen tekemistä antaa takaajalle ja pantinantajalle tietoja muun muassa niistä veloista, joista vakuus vastaa ja sellaisista muista velallisen sitoumuksista ja tämän

maksukykyyn liittyvistä seikoista, joilla voidaan olettaa olevan merkitystä taakaajalle tai pantinantajalle. (Finanssivalvonta 2012.)

5.3.2 Asunto vakuutena

Asuntolainaa saadakseen, lainan hakijan tulee pystyä esittämään pankille riittävän määrän vakuuksia, joilla takaisinmaksu turvataan. Tavallisesti asuntolainan vakuutena toimii se asunto, jonka hankkimiseksi lainaa haetaan. Asunnon vakuusarvo pankille on kuitenkin tavallisesti vain 70- 75 prosenttia, pankista riippuen, asunnon hankintahinnasta. Eli jos asunnon hankintahinta on esimerkiksi 100 000 euroa, on sen vakuusarvo pankille noin 70 000- 75 000 euroa. Tälle asunnon vakuusarvon ylittävälle osuudelle tarvitaan muita pankin hyväksymiä vakuuksia. (Aurea LKV 2016.)

Heinäkuussa vuonna 2016 astui voimaan lakimuutos, jonka myötä asuntolainoille asetettiin niin sanottu lainakatto, joka rajoittaa asuntolainan määrää. Lainakatto tarkoittaa sitä, että asuntolainaa saa enimmillään 90 prosenttia suhteessa lainan vakuuksien käyvästä arvosta, jolla tarkoitetaan käytännössä asunnon hankintahintaa. (LuottolaitosL 610/2014 15:11§). Ensiasunnon ostajalla lainakatto on hieman korkeampi 95 prosenttia vakuuksien arvosta, ja ASP-lainassa katto säilyy 90 prosentissa. Tämän muutoksen johdosta henkilötakaukset ja pääsääntöisesti myös ostettavat takaukset eivät enää kelpaa lisävakuuksiksi. Vakuusarvon ylittävälle osalle tarvitaan pääsääntöisesti reaaliomaisuutta lisävakuuksina. Finanssivalvonta on ohjeistanut, että vakuudeksi kelpaavat esimerkiksi talletusvakuus, asuntopantti, osake- tai rahasto-omaisuus, valtioneuvoston takaus ja kaupallinen luottovakuutus. (Ranta 2016.)

Lainakatto lasketaan esimerkiksi näin: Asunnon kauppahinta on 100 000 euroa, ja pankin laskema asunnon vakuusarvo on 70 000 euroa. Lainaa voidaan myöntää enintään 90 000 euroa (ensiasunnon ostajalle 95 000 euroa) ja säästöjä tai muuta vakuutta täytyy olla loput puuttuvat 10 000 euroa. Lisävakuuksilla voidaan kattaa sekä vakuusarvon ylittävä osa (20 000 euroa) lainakattoon asti että yli 90 000 euroa menevän osan koko lainasummaan, mut-

ta näissä on eroja, koska vakuuksien muotoja on nyt tiukennettu. (Ranta 2016.)

5.3.3 Pankin myöntämä ostettava takaus

Pankeilla on tarjonnassaan eri lainatuotteita ja tässä nyt esimerkkinä Nordea Pankin tarjonnassa oleva Omatakaus on pankista myönnettävä lisävakuus, jonka asuntovelallinen voi ostaa asuntolainansa. Omatakauksen hinta riippuu asuntolainan ja siihen tarvittavan lisävakuuden määrästä. Jos lainanhakijan ostettavan asunnon vakuusarvo ei riitä pelkästään vakuudeksi, voi pankista hakea omatakausta, jolloin asuntovelallisen ei tarvitse enää välttämättä pyytää lainalle takaajia tai sitoa siihen muuta vakuutta. (Nordea 2017.)

Omatakaus merkitsee lainanottajalle lisävakuutta, mutta pankille se toimii vakuutuksena. Mikäli lainanottaja ei kykene suoriutumaan asuntolainan maksuistaan, eikä lainan vakuutena olevan asunnon myyntihinta riitä kattamaan kaikkea jäljelle jäänyttä velkaa, saa pankki vakuutusyhtiöltä korvauksen. Tämä vakuutusyhtiön maksama korvaus ei voi olla enempää kuin ostetun omatakauksen suuruus. (Nordea 2017.)

5.4 Asuntolainan valtiantakaus

Asuntolainan valtiotakaus voidaan myöntää henkilölle, joka ostaa asunnosta vähintään 50 prosenttia. Edellytyksenä on myös, että asunto tulee henkilön tai hänen perheensä vakituiseksi asunnoksi. Valtiantakaus auttaa etenkin ensiasunnon ostajia, sillä sen tarkoitus on auttaa tilanteessa, jossa omat varat eivät riitä koko lainan takaukseen. Valtiantakaus myönnetään lainalle pankissa asuntolainapäätöksen yhteydessä. Sitä ei siis tarvitse erikseen hakea, eikä sille ole varallisuus- tai tulorajoja. Valtiantakauksen saamiseksi riittää, että pankki ja lainansaaja sopivat laina-asiakirjoja laadittaessa takauksen liittämistä asuntolainaan. Valtiantakaus on aina niin sanottu toissijainen vakuus, mikä tarkoittaa sitä, että ostettava kiinteistö tai asunto-osake toimii ensisijaisena vakuutena. Valtio sitoutuu maksamaan pankille lainmukaisen

takauskorvauksen, mikäli lainansaajalla ilmenee maksuongelmia, eikä asunnon myyntihinnalla saada katettua pankin lainasaatavia. (Valtiokonttori 2017.)

Lainalle, joka on enintään 85 prosenttia asunnon hinnasta, voidaan myöntää valtioneuvoston takaus. Säästöjä lainanottajalla tulisi siis olla vähintään 15 prosenttia asunnon kokonaishinnasta. Myönnetystä lainasta valtioneuvoston takaus voi olla enintään 20 prosenttia ja se voi olla enintään 50 000 euroa asuntoa kohden. Valtio takaa lainaa enintään 25 vuoden ajan. Kun ensimmäinen erä lainasta nostetaan, lainasta peritään takausmaksu, joka on 2,5 prosenttia saadusta takauksesta. (Valtioneuvoston konttori 2017.)

Tulee vielä ottaa huomioon, että ASP-järjestelmän avulla hankitun asunnon asuntolainassa valtioneuvoston takaus on hieman suurempi eli 90 prosenttia asunnon hinnasta. Valtioneuvoston takauksen osuus voi olla enintään 25 prosenttia lainasta, mutta ei kuitenkaan enempää kuin 50 000 euroa. ASP-korkotukilainasta ei peritä takausmaksua. Tämä tilanne siis koskee ensiasunnon ostajia, jotka hakevat ASP-lainaa sen parempien ehtojen vuoksi. (Valtioneuvoston konttori 2017.)

6 POHDINTA

Yleiset sopimusehdot eli vakioehdot ovat tarkoitettu käytettäväksi useissa yksittäisissä samankaltaisissa sopimuksissa monien eri sopimuskumppanien kanssa, ja niitä on laadittu usealle eri alalle helpottamaan sopimuksen tekoa. Ehdot sitovat molempia osapuolia ja näin ollen ne luovat yhteiset pelisäännöt, jotka ehkäisevät erimielisyyksien syntymistä. Vakioehtojen etuja yksilöllisiin sopimuksiin verrattuna ovat sopimusten teon nopeutuminen, alemmat sopimuskustannukset ja sopimushallinnon helpottuminen. Ehdot osaltaan yhtenäistävät asiakkaiden asemaa, mutta se ei välttämättä merkitse parannusta siihen asemaan nähden, jonka asiakas mahdollisesti saisi yksilöllisesti neuvoteltavalla sopimuksella. Asiakkaalla ei juuri ole neuvottelumahdollisuutta sopimuksen ehdoista, vaan vaihtoehtona on sopimuksen hyväksyminen sel-

laisenaan tai kokonaan sopimuksesta kieltäytyminen. Velan yleiset ehdot liitetään asuntoluottosopimuksen osaksi, ja ne muodostavat velkakirjakokonaisuuden varsinaisen velkakirjan kanssa. Keskeisin vakioehtoihin liittyvä ongelma onkin se, milloin voidaan katsoa niiden liittyneen osaksi sopimusta.

Vakioehdoissa on hyvät ja huonot puolensa. Hyviä puolia ovat esimerkiksi ne, että ehdot sitovat yhtäläisesti molempia osapuolia, ovat kaikille samoja ja etenkin luotonantajan näkökulmasta positiivista on sopimusten teon nopeutuminen ja alemmat sopimuskustannukset. Asiakkaan kannalta ikävää on se, että ehdoissa ei juuri ole neuvottelumahdollisuutta itselleen paremmin sopiviksi. Luotonantajan näkökulmasta taas haastavaa on se, miten he varmistavat asiakkaan perehtyneen vakioehtoihin ja näin ollen estävät ehkä myöhemmin syntyvän erimielisyyden. Vinkiksi voisinkin antaa, että älä allekirjoita sopimusta ennen kuin olet lukenut ja tarkistanut sen läpi, sekä varmistanut, että ymmärrät kaikki ehdot. Varmista myös, että mahdolliset vakioehtoihin tehdyt muutokset ja lisäykset ovat kirjattu sopimukseen. Sopimus ja kaikki siihen liittyvät asiakirjat kannattaa säilyttää ainakin sopimuksen voimassaoloajan.

Asuntolainaprosessin ensimmäiseen vaiheeseen kuuluu pankeissa lainaneuvotteluissa käyminen ja eri pankkien luottotarjousten vertailu sekä niiden kilpailuttaminen. Lainaneuvottelussa pankkivirkailija tiedustelee lainanhakijan taloudellisia tietoja, joiden perusteella hän voi tehdä asiakkaalle henkilökohtaisen tulo- ja menoarvion sekä arvioida maksukyvyyn. Lainanhakija voi vastaavasti tiedustella, kuinka suurta lainasummaa pankki voi enimmillään tarjota ja millä korkomarginaalilla alustavasti keskustellaan. Luottoneuvottelujen päätteeksi asiakkaalle selviää, myönnetäänkö hänelle luottoa vai ei.

Jo luottoneuvotteluissa pankin tulee tuntea ja tunnistaa asiakkaansa, joten mukana täytyy olla hyväksyttävä henkilöllisyystodistus. Työssä lueteltiin useita eri vaihtoehtoja, mutta ne kaikki eivät tosiasiasa ole hyväksyttäviä. Pankit saavat itse määritellä, mitkä henkilöllisyystodistukset he hyväksyvät. Useimmissa pankeissa niiden tulee olla suomen myöntämiä (suomalainen ajokortti, henkilökortti tai passi), eikä esimerkiksi muukalaispassia hyväksytä.

Asuntolainasopimus koostuu tavallisesti varsinaisesta luottosopimusasiakirjasta, joka on pankkitoiminnassa yleensä otsikoitu velkakirjaksi. Sopimuksen liitemateriaalit kuten yleiset sopimusehdot ja erillinen takaisinmaksusitoumus, ovat oikeudellisesti osa luottosopimusta. Luottosopimuksen allekirjoittamisen jälkeen vuorossa on asuntokaupat, jotka hoidetaan yleensä ostajan pankissa. Kauppatilanteessa paikalla ovat myyjä, ostaja, pankkivirkailija sekä kiinteistönvälittäjä, joka toimii tilaisuuden vetäjänä.

Toivon, että ihmiset asuntolainaa hakiessaan jaksaisivat vähän nähdä vaihua, ja pyytäisivät lainatarjousta useammasta pankista sekä rohkeasti kilpailuttaisivat niitä. Lainanhakijat saattavat merkittävästi rahallisesti hyötyä siitä, ja pankit ovat tottuneet asuntolainojensa kilpailuttamiseen. Asuntolainaa hakiessa kannattaa muistaa myös pitää kiinni suhteellisuuden tajustaan, ja miettiä miten mahdolliset tulevat elämänmuutokset vaikuttavat maksukykyyn. Saattaa tulla vastaan esimerkiksi työttömyyttä tai pitkäaikaista sairastumista, ja näiden aikana pitäisi pystyä huolehtimaan lainan takaisinmaksusta. Monet eivät myöskään mieti, mitä muita kuluja asunnosta asuntolainan lyhennyksen lisäksi kertyy. Näitä ovat muun muassa yhtiövastike (asunto-osakkeessa), kotivakuutus, sähkö, lämmitys ja omakotitalossa vielä monia muita kiinteistön ylläpitokustannuksia. Tulisi myös varautua muihin yllättäviin menoihin, kuten kodinkoneiden hajoamiseen, auton korjaukseen tai uuden hankintaan. Jos ei ole säästöjä tai luottoa on jo niin paljon, että enempää ei voida myöntää, ovat nämä edellä mainitut yllättävät tapaukset mahdottomia hoitaa kuntoon.

Asuntolainaa neuvoteltaessa keskustellaan siitä, mikä olisi sopivin lyhennys- ja korkovaihtoehto. Lainanottajan kannattaa arvioida, mikä näistä on hänen kannaltaan paras ja edullisin ratkaisu. Lyhennystavalla on merkitystä luottosopimuksen keston ja korkokulujen vastuiden määrän kannalta. Luoton lyhennystapoja on käytännössä valittavissa kolme, joista kaikissa maksuerät koostuvat lainapääoman lyhennyksestä, korkokauden aikana kertyneistä koroista sekä erilaisista luotonantajan palvelumaksuista. Lyhennystavat eroavat toisistaan siinä, miten nopeasti lyhennetään luottopääomaa ja miten luoton kokonaiskustannukset muuttuvat luoton viitekoron muuttuessa. Nämä kolme

lyhennystapaa ovat annuiteettilyhennys, tasalyhennys ja kiinteä tasaerä. Eri lyhennystapojen vertailu on vaikeaa, koska tulevaisuudessa tapahtuvia korkojen muutoksia ei voi etukäteen tietää.

Lyhennystavan lisäksi lainanottajan tulee valita sopivin korkovaihtoehto. Kiinteä tai vaihtuva, pankin oma prime- korko vai euroalueen yhteinen euribor-korko. Lainansaajalle maksettavaksi tuleva kokonaiskorko sisältää viitekoron lisäksi pankin asiakaskohtaisesti määrittelemän marginaalin. Pankit tarjoavat korkokattosopimuksia asiakkaille, jotka haluavat minimoida koron nousun riskit. Sopimuksessa määritellään vaihtuvakorkoiselle asuntolainalle korkokatto, jonka yli korkotaso ei voi nousta. Asuntolainanhakijat voivat vertailla lainakustannuksia eri rahoituslaitosten välillä todellisen vuosikoron avulla. Todellinen vuosikorko sisältää kaikki lainanhoitomaksut.

Jokaisen tulee valita näistä lyhennys- ja korkovaihtoehtoista omaan maksukykyynsä ja tulevaisuuden näkymiin sopivimmat. Itse valitsisin tällä hetkellä lyhennystavaksi kiinteän tasaerän ja koroista yhden vuoden euriborin. Euribor on ollut jo pitkään alhainen, ja vaikka sen noususta onkin välillä peloteltu, niin silti luottaisin edelleen siihen. Kannattaa muistaa, että luotonhakijan kannalta on vähemmän riskiä silloin, jos otettu laina ei ole liian suuri ja laina-aika ei ole jo valmiiksi niin pitkä, että jää pelivaraa selviytyä korkojen nousujen vaikutuksilta tai mahdollisen oman taloudellisen tilanteen heikkenemiseltä.

Myöntäessään asuntolainoja luotonantajat ja pankit turvaavat saamistensa takaisinmaksun vaatimalla velalliselta jonkin vakuuden. Tämä vakuus takaa pankille sen, että asuntolaina maksetaan takaisin. Vakuudet jaetaan pääasiassa reaali- ja henkilövakuuksiin. Henkilövakuudet ovat lakimuutosten myötä unohtumassa, ja pankit vaativatkin reaalivakuutta eli esimerkiksi kiinteistöä, asunto-osaketta tai talletuksia. Velallisen tai muun henkilön antaessa omaisuuttaan lainan vakuudeksi sitä kutsutaan panttaukseksi. Tavallisesti vakuutena toimii se asunto, jonka hankkimiseksi lainaa haetaan. Asunnon vakuusarvo pankille on kuitenkin tavallisesti vain 70- 75 prosenttia, pankista riippuen, asunnon hankintahinnasta. Asunnon vakuusarvon ylittävälle osuudelle tarvitaan muita pankin hyväksymiä vakuuksia. Asunnon vakuusarvoon

tiukasti liittyen vuonna 2016 astui voimaan lakimuutos, jonka myötä asuntolainoille asetettiin niin sanottu lainakatto, joka rajoittaa asuntolainan määrää.

Lainakattolaki on aiheuttanut paljon keskustelua ja mielipiteitä sekä puolesta että vastaan. Itse kallistun ehkä enemmän asiaa vastustavalle puolelle. Hyvää asiassa on se, että se saa lainanhakijat tosissaan harkitsemaan asuntolainaa ja näin ollen ehkäisee ylivelkaantumista. Huonoa asiassa on se, että monen meistä tulee säästää todella pitkään kerätäkseen tarpeeksi rahaa ja monella saattaakin jäädä oma asunto vain haaveeksi. Edistääkö lainakattolaki ihmisten eriarvoisuutta ja jakoa hyvä- sekä huono-osaisiin? Varakkaampien on helpompi ostaa omistusasuntoja, kun taas ne joiden on ansaittava kaikki rahansa itse, laittavat pienemmät palkkansa korkeiden vuokrien maksumuun, eivätkä saa säästöön juuri mitään.

LÄHTEET

Alhonsuo, S.; Nisen, A.; Nousiainen, S.; Pelikka, T. & Sundberg, S. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. Jyväskylä: Bookwell Oy.

Asuntolainan www-sivut. 2011. Prime- korko. Viitattu 9.10.2017.

<http://www.asuntolaina.org/prime-korko/>

Asuntolainan www-sivut. 2017. Asuntolainan hakeminen. Viitattu 4.7.2017.

<http://www.asuntolaina.org/hae-asuntolainaa/>

Asuntolainalaskurin www-sivut. 2017. Pankin marginaali. Viitattu 9.10.2017.

<http://www.asuntolainalaskuri.fi/asuntolainan-marginaali/>

Asuntolainalaskurin www-sivut. 2017. Vakuudet. Viitattu 10.10.2017.

<http://www.asuntolainalaskuri.com/vakuus/>

Aurea LKV:n www-sivut. 2016. Miten lainakatto vaikuttaa asunnon ostamiseen?. Aurea LKV 3.5.2016. Viitattu 10.10.2017.

<http://www.aurealkv.fi/blogi/onnistu-asuntokaupassa-vinkkejä-asunnon-myyntiin/>

Finanssivalvonta 2012. Reaali- ja henkilövakuus. Viitattu 10.10.2017.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Takaus/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta 2014. Annuiteettilyhennys. Viitattu 3.10.2017.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Annuiteettilaina.aspx>

Finanssivalvonta 2015. Kiinteä tasaerälyhennys. Viitattu 3.10.2017.

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Tasaeralaina.aspx>

Finlexin www-sivut. 2017. Kuluttajansuojalaki. Viitattu 12.10.2017.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038>

Finlexin www-sivut.2017. Laki luottolaitostoiminnasta. Viitattu 30.10.2017.

<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2014/20140610#Pidp452306416>

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 20. Uud. P. Helsinki: Tammi.

Karttunen, T., Laasanen, H., Sippel, L., Uitto, T. & Valtonen, M. 2012. Juridii-
kan perusteet. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Kauppalehden www-sivut. 2017. Pankkien prime-korot. Viitattu 9.10.2017.

<https://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/>

Kilpailu- ja kuluttajaviraston www-sivut. 2014. Viitattu 9.10.2017.

<https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/asuntolaina/>

Makkonen, A. 2016. Asunto- ja kuluttajarahoitus. Helsinki: Alma Talent.

Niemi, M-L. 2013. Asuntoluotto, osapuolten oikeusasema ja sopimuksen ris-
kit. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy.

Nordea Ajassa www-sivut. 2016. Asuntokaupat pankissa. Viitattu 3.10.2017.

<https://ajassa.nordea.fi/arki-asuminen/fakta/mita-asuntokaupoilla-tapahtuu/>

Nordea www-sivut. 2017. Korkokatto. Viitattu 9.10.2017.

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/korkokatto.html#tab=Korkokatto>

Nordean www-sivut. 2017. Pankin myöntämä rahalla ostettava takaus. Viitat-
tu 10.10.2017.

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/omatakaus.html#tab=OmaTakaus>

Nordean www-sivut. 2017. Tasalyhennys. Viitattu 3.10.2017.

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/lainat/asuminen/asuntolainan-korko-ja-lyhennystavat.html>

Nordean www-sivut. 2017. Yksityishenkilön velan yleiset ehdot. Viitattu 12.10.2017. <https://www.nordea.fi/Images/58-71070/rh010d.pdf>

Osuuspankin www-sivut. 2017. Euribor-korko. Viitattu 9.10.2017. <https://uusi.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat>

Ranta, E. 2016. Lainakatto tulee- tässä viiden kohdan muistilista. Taloussanomien 6.6.2016. Viitattu 10.10.2017. <https://www.is.fi/taloussanomien/art-2000001913191.html>

Suomen pankin www-sivut. 2017. Euribor-korot. Viitattu 9.10.2017. https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euribor_korot_pv_chrt_fi/

Tuhkanen, J. 2006. Korkokäsikirja sijoittajalle ja lainanottajalle. Helsinki: Edita Prima Oy.

Valtionkonttorin www-sivut. 2017. Asuntolainan valtion takaus. Viitattu 10.10.2017. http://www.valtiokonttori.fi/fi-FI/Kansalaisille_ ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ ja_korkotuet/Valtiontakaukset/Usein_kysyttya

**Velan yleiset ehdot 1 (16) Yksityis-
henkilöt****01.17****1. Määritelmät**

1.1 Asunto-omaisuudella tarkoitetaan asuinkiinteistöä, asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia yhteisöosuuksia sekä asuinrakennusta, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella.

1.2 Asuntoluotolla tarkoitetaan luottoa, jonka pankki sopimuksen mukaan myöntää tai lupaa myöntää kuluttajalle lainana, maksunlykkäyksenä tai muuna vastaavana taloudellisena järjestelynä asunto-omaisuuden hankkimiseksi tai siihen kohdistuvan omistusoikeuden säilyttämiseksi.

1.3 Asuntovakuudellisella kuluttajaluotolla tarkoitetaan luottoa, jonka pankki sopimuksen mukaan myöntää tai lupaa myöntää kuluttajalle lainana, maksunlykkäyksenä tai muuna vastaavana taloudellisena järjestelynä muuhun kuin 1.2 kohdassa mainittuun tarkoitukseen ja jonka vakuudeksi annetaan asunto-omaisuutta.

1.4 Valuuttaluotolla tarkoitetaan asuntoluottoa tai asuntovakuudellista kuluttajaluottoa, joka myönnetään tai luvataan myöntää muussa valuutassa kuin sen Euroopan unionin jäsenvaltion tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion valuutassa, jossa kuluttaja asuu, taikka muussa kuin sen valtion valuutassa, jossa kuluttaja saa tulonsa tai jossa hänellä on varoja, joista luotto on tarkoitus maksaa takaisin.

1.5 Luottokustannuksilla tarkoitetaan pankin tiedossa olevien, luottosuhteen johdosta velallisen maksettavaksi tulevien korkojen, kulujen ja muiden maksujen yhteismäärää mukaan lukien luottosopimukseen liittyvien vakuutusten ja muiden lisäpalveluiden kustannukset, jos lisäpalvelua koskevan sopimuksen tekeminen on edellytyksenä luoton saamiseksi markkinoiduin ehdoin.

Velan yleiset ehdot 2 (16) Yksityishenkilöt

01.17

1.6 Todellisella vuosikorolla tarkoitetaan korkoprosenttia, joka saadaan laskemalla luottokustannukset vuosikorkona luoton määrälle lyhennykset huomioon ottaen.

1.7 Etämyynnillä tarkoitetaan tilannetta, kun sopimus palvelusta tehdään etäviestintä käyttäen siten, että asiakas ei sopimusta tehtäessä fyysisesti tapaa pankin edustajaa henkilökohtaisesti. Etämyynnistä ei ole kyse silloin, kun asiointi etäviestintävälinettä käyttäen liittyy jo olemassa olevaan sopimukseen tai kyse on olemassa olevan sopimuksen muuttamisesta.

1.8. Pankki tarkoittaa luoton myöntänyttä alkuperäistä velkojaa Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikettä ja/tai siirronsaajaa: muuta pankkia, luottolaitosta (kuten esimerkiksi Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj:tä) ja/tai tahoa, jolle Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliike tai sen siirronsaaja on siirtänyt päävelan tai sen osan ja siihen liittyvän vakuuden kokonaisuudessaan tai osittain.

2. Luoton nostamisen edellytykset

Luoton nostaminen edellyttää, että

- velallinen on tehnyt luottosopimuksen pankin hyväksymässä muodossa ja
- pankki on vastaanottanut luottoa myönnettäessä sovitun vakuuden ja kaikki panttausta tai takausta koskevat vakuusasiakirjat ovat pankin hallussa pankin hyväksymässä muodossa ja
- velalliset ja mahdolliset pantinantajat ja takaajat ovat toimittaneet pankille pankin pyytämät asiakkaan tuntemiseen ja tunnistamiseen liittyvät tiedot ja dokumentit pankin hyväksymässä muodossa, ja

Velan yleiset ehdot 3 (16) Yksityishenkilöt

01.17

- muut mahdolliset luoton tai sen osan nostamiselle asetetut ehdot on täytetty.

Pankilla on oikeus evätä luoton tai sen osan nostaminen, jos velan ehtojen mukainen eräännyttämisperuste on olemassa, velallinen on jättänyt tuomioistuimelle hakemuksen velkajärjestelystä tai yrityksen saneerauksesta taikka velallinen on saanut maksuhäiriömerkinnän luoton myöntämisen jälkeen.

Jollei erikseen toisin sovita kirjallisesti tai sähköisesti, velallisen on nostettava luotto kokonaisuudessaan kuuden (6) kuukauden kuluttua velkakirjan allekirjoittamisesta uhalla, että oikeus nostaa luottoa raukeaa. Mikäli luottoa ei ole nostettu lainkaan kuuden (6) kuukauden kuluttua velkakirjan allekirjoittamisesta, raukeaa luottosopimus.

3. Korko

3.1 Korosta ja maksueristä ilmoittaminen

Pankki ilmoittaa velalliselle ajantasaiset tiedot maksettavasta korosta, viimeisestä maksupäivästä, maksuerien suuruudesta sekä maksuväleistä etukäteen ennen eräpäivää seuraavan maksuerän yhteydessä verkkopankissa, koron maksua ja lyhennystä koskevalla kirjallisella ilmoituksella tai muulla erikseen sovittavalla pysyvällä tavalla. Ilmoitus sisältää tiedon sellaisesta viitekoron muutoksesta, joka vaikuttaa maksettavaan korkoon. Muissa kuin asuntoluotoissa ja asuntovakuudellisissa kuluttajaluotoissa koron muutoksista voidaan ilmoittaa jälkikäteen ilmoitettaessa veloitetusta maksuerästä ja edellä mainittujen tapojen lisäksi myös tiliotteella tai muulla pysyvällä tavalla.

Velallisella on oikeus saada pyynnöstä sopimussuhteen kuluessa velan takaisinmaksua koskeva lyhennystaulukko. Velallisella on oikeus saada lyhennystaulukko maksutta vain, jos lyhennystaulukossa on tapahtunut muutoksia sen jälkeen, kun velallinen on aikaisemmin saanut lyhennystaulukon.

3.2 Viitekoron noteerauksen lakkaaminen tai keskeyttäminen

Velan yleiset ehdot 4 (16) Yksityis- henkilöt

01.17

Jos viitekoron noteeraaminen lakkaa tai keskeytetään tai jos viitekoron määräytymisen perusteita tai sen määrittely- prosessia muutetaan niin oleellisesti, ettei kysymys ole samasta viitekorosta, velkaan sovellettava viitekorko määräytyy uudesta viitekorosta annettavan säädöksen taikka viranomaisen päätöksen tai ohjeen mukaisesti.

Jos uudesta viitekorosta ei anneta säädöstä taikka viranomaisen päätöstä tai ohjetta, velkaan sovellettavana viitekoron arvona käytetään edelleen ennen koronmääräytymisjakson päättymistä tähän velkaan sovellettua viitekoron arvoa siihen saakka kunnes pankki määrittelee uuden viitekoron. Pankki määrittelee uuden viitekoron kuultuaan pankkia valvovia viranomaisia. Pankki ilmoittaa velalliselle uudesta viitekorosta vähintään kolme kuukautta ennen muutoksen voimaantuloa.

3.3 Viivästyskorko

Jos velkaa, sen lyhennystä tai korkoa ei makseta siten, että ne ovat viimeistään eräpäivänä velkojapankissa, velallinen on velvollinen maksamaan viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä siihen päivään, jona maksu on velkojapankissa.

Viivästyskorko on 7 prosenttiyksikköä korkeampi kuin korkolaisissa tarkoitettu viitekorko. Viivästyskorko on kuitenkin vähintään yhtä suuri kuin pankin velasta perimä korko.

Mikäli pankin ennen velan erääntymistä perimä korko on edellä mainittua korkolain mukaista viivästyskorkoa suurempi, on pankilla oikeus periä viivästyskorkona tätä korkoa enintään 180 vuorokauden ajan siitä, kun velka on kokonaisuudessaan erääntynyt, kuitenkin enintään velkaa koskevan tuomioistuimen tuomion antamiseen saakka. Tämän jälkeen peritään korkolain mukaista viivästyskorkoa.

Velan yleiset ehdot 5 (16) Yksityis- henkilöt

01.17

3.4 Erityislainojen korko

Kun lainasta on säännökset erityislaissa ja lainan korkoa koskeva säännös muuttuu tai viranomaisen päättää koron muuttamisesta kyseisen lain perusteella, pankilla on oikeus muuttaa velasta perittävää korkoa vastaavasti.

Pankki ilmoittaa koron muuttamisesta velalliselle kohdan 3.1 mukaisesti.

4. Maksujen ja palkkioiden muuttaminen

Pankki voi korottaa velasta perittäviä luottosopimuksen mukaisia maksuja tai palkkioita viranomaispäätöksestä tai - määräyksestä taikka lainsäädännön muutoksesta johtuvalla perusteella kustannusmuutosta vastaavasti, jos muutospäätös koskee suoraan kyseistä luottosopimusta. Maksun tai palkkion korotus ei saa olla suurempi kuin luotonantajalle aiheutunut tosiasiallinen lisäys kustannuksissa, joiden johdosta maksua tai palkkiota luottosopimuksen mukaan peritään. On kuitenkin riittävää, että maksun muutos vastaa likimääräisesti tosiasiallisten kustannusten määrän lisäyksiä.

Pankin oikeus edellä mainittuun korotukseen lakkaa, kun sen peruste on poistunut.

Pankki ilmoittaa velalliselle maksujen ja palkkioiden muutoksesta ja niiden vaikutuksista maksuerien suuruuteen, lukumäärään tai viimeiseen maksupäivään. Muutos tulee voimaan pankin ilmoittamasta ajankohdasta lukien, kuitenkin aikaisintaan yhden kuukauden kuluttua ilmoituksen lähettämisestä velalliselle.

5. Maksupäivän siirtyminen

Jos eräpäivä ei ole pankkipäivä, velan ja siitä perittävien korkojen sekä velan hoitoon liittyvien kustannusten maksupäivä siirtyy seuraavaan pankkipäivään. Pankki perii tällöin luottokoron siirtyneeseen maksupäivään saakka koko ve-

Velan yleiset ehdot 6 (16) Yksityishenkilöt

01.17

lan jäljellä olevalle pääomalle. Pankkipäivällä tarkoitetaan viikonpäiviä maanantaista perjantaihin pois lukien suomalaiset pyhäpäivät, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä sekä joulu- ja juhannusaatto ja päivä, jota muutoin ei ole pidettävä pankkipäivänä.

6. Peruuttamisoikeus

6.1 Peruuttamisoikeus

Velallisella on oikeus peruuttaa luottosopimus ilmoittamalla siitä pankille 14 päivän kuluessa siitä, kun velallinen on saanut pysyvällä tavalla kappaleen luottosopimuksesta ehtoineen ja etämyynnissä lisäksi ennakkotiedot. Peruuttamisilmoituksen voi tehdä soittamalla Nordea Asiakaspalveluun, verkkopankin asiakaspostissa, kirjeitse tai missä tahansa Nordean konttorissa. Ilmoituksessa on yksilöitävä peruutettava luottosopimus.

Jos velallinen peruuttaa luottosopimuksen, pankki perii korvauksena luoton koron siltä ajalta, jonka luotto on ollut velallisen käytettävissä. Arvio maksettavan koron määrästä on ilmoitettu velkakirjassa.

Velallisen on viivytyksettä ja viimeistään 30 päivän kuluessa peruuttamisilmoituksen tekemisestä palautettava sopimuksen perusteella saamansa varat korkoineen uhalla, että peruuttaminen muutoin raukeaa.

6.2 Vakuuden vapauttaminen

Jos peruutettavalle luotolle on annettu vakuus, pankki vapauttaa vakuuden velallisen palauttaessa kaikki luottosopimuksen perusteella saamansa varat korkoineen.

6.3 Liitännäissopimuksen sitomattomuus

Velan yleiset ehdot 7 (16) Yksityishenkilöt

01.17

Luottosopimukseen liittyvä muu sopimus ei sido velallista tämän peruuttaessa luottosopimuksen, jos liitännäispalvelun tarjoaa pankki tai kolmas tämän ja pankin välisen sopimuksen tai muun järjestelyn perusteella.

Jos velallinen haluaa pitää liitännäissopimuksen voimassa luottosopimuksen peruuttamisesta huolimatta, hänen on ilmoitettava tästä pankille 30 päivän kuluessa peruuttamis- ilmoituksen lähettämisestä.

7. Velan ennakainen takaisinmaksu

7.1 Velallisen oikeus maksaa luotto ennakaisesti

takaisin

Velallisella on oikeus maksaa luotto tai sen osa ennakaisesti takaisin ilmoittamalla siitä pankille.

Jos velallinen maksaa luoton tai sen osan ennakaisesti takaisin, on jäljellä olevasta pankin saatavasta vähennettävä se osa luottokustannuksista, joka kohdistuu käyttämättä jäävään luottoaikaan. Pankki saa kuitenkin periä kokonaisuudessaan luottosopimuksessa yksilöidyt, luoton perustamiseen liittyvistä toimista aiheutuneet kulut.

Pankilla on oikeus saada korvaus kaikista vakuusjärjestelyistä aiheutuneista kuluista siitä huolimatta, että luotto maksetaan ennakaisesti pois kokonaan tai osittain.

7.2 Pankin oikeus saada korvaus asuntoluoton ennakaisesta takaisinmaksusta

Jos velallinen maksaa asuntoluoton tai sen osan ennakaisesti takaisin, pankki saa periä korvauksena korkotason alenemisesta johtuvan tappion, jos luottoa on myönnetty yli 20 000 euroa ja luoton korko on kiinteä tai viitekoron määräytymisjakso on vähintään kolme vuotta.

Velan yleiset ehdot 8 (16) Yksityishenkilöt

01.17

Jos pankki käyttää tämän kohdan mukaista oikeuttaan saada korvausta on pankin toimitettava viipymättä takaisinmaksupyynnön vastaanotettuaan velalliselle laskelma, josta käy ilmi vaaditun korvauksen määrä ja sen laskennassa käytetyt perusteet.

7.3 Pankin oikeus saada korvaus muun kuin asuntoluoton ennenaikaisesta takaisinmaksusta

Pankilla on oikeus saada korvaus velalliselta tämän maksaessa luoton tai sen osan ennenaikaisesti, jos luoton korko on kiinteä.

Korvaus on enintään yksi prosentti takaisinmaksetun luoton määrästä tai, jos ennenaikaisen takaisinmaksun hetkellä luottosopimuksen päättymiseen on vähemmän kuin yksi vuosi, puoli prosenttia takaisinmaksetun luoton määrästä. Korvauksena peritään kuitenkin enintään koron määrä ennenaikaisen takaisinmaksun ja luottosopimuksen päättymisen väliseltä ajanjaksolta.

Pankilla ei kuitenkaan ole oikeutta saada korvausta, jos luottoa on maksettu takaisin ennenaikaisesti viimeksi kuluneen vuoden aikana enintään 10 000 euroa tai takaisinmaksu suoritetaan lainaturvavakuutuksen nojalla.

Jos pankki käyttää tämän kohdan mukaista oikeuttaan saada korvausta on pankin toimitettava viipymättä asuntovakuudellisen kuluttajaluoton takaisinmaksupyynnön vastaanotettuaan velalliselle laskelma, josta käy ilmi vaaditun korvauksen määrä ja sen laskennassa käytetyt perusteet.

8. Valuuttaluotot

Valuuttaluottoon liittyy valuuttariski, jolla tarkoitetaan valuuttojen keskinäisistä arvonmuutoksista johtuvia valuuttakurssimuutoksia. Valuuttariski syntyy, kun velallisen tulot tai luoton maksuun tarkoitetut varat eivät ole samassa valuu

Velan yleiset ehdot 9 (16) Yksityis- henkilöt

01.17

tassa kuin luotto tai luotto ei ole velallisen asuinvaltion valuutassa. Luoton arvo tai maksuerän määrä voi laina-aikana nousta suhteessa velallisen tuloihin tai varoihin tai asuinvaltion valuuttaan.

Velallisella on oikeus maksaa valuuttaluotto tai sen osa ennenaikaisesti takaisin. Pankilla on oikeus periä korvaus ennenaikaisesta takaisinmaksusta kohdan 7 mukaisesti.

Jos valuuttaluotto on muussa valuutassa kuin eurossa, velallisella on oikeus milloin tahansa saada luottosopimus muunnetuksi euromääräiseksi. Jos valuuttaluotto on euromääräinen, velallisella ei ole oikeutta saada luottosopimusta muunnetuksi toiseen valuuttaan.

Pankki lähettää velalliselle tiedon, jos jäljellä oleva luottomäärä tai maksuerien suuruus poikkeaa yli 20 prosentilla siitä, mikä se olisi, jos sovellettaisiin luottosopimusta tehtäessä voimassa ollutta valuutanvaihtokurssia.

9. Velallisen oikeus kohdentaa suoritus

Jos velallisella on pankilta useampia luottoja, velallisella on oikeus kohdistaa suorituksensa haluamaansa luottoon. Pankki määrittelee, mitä yksittäisen luoton erää suorituksella katetaan.

10. Velan erityiset erääntymisperusteet

10.1 Erääntyminen maksuviivästyksen vuoksi

Velka erääntyy maksettavaksi pankin kirjallisesta vaatimuksesta, jos velallinen laiminlyö pääoman, koron, viivästyskoron tai muun maksun maksamisen eräpäivänä, jos

1) maksu on viivästynyt vähintään kuukauden ja on

edelleen suorittamatta ja

Velan yleiset ehdot 10 (16) Yksityishenkilöt

01.17

2) viivästynyt määrä on vähintään kymmenen prosenttia

tai jos siihen sisältyy useampi kuin yksi maksuerä, vähintään viisi prosenttia velan alkuperäisestä määrästä.

Velka erääntyy kuitenkin maksettavaksi pankin kirjallisesta vaatimuksesta, jos maksu on viivästynyt vähintään kuusi kuukautta ja on edelleen olennaisessa määrin suorittamatta.

Pankilla ei ole oikeutta eräännyttää velkaa, jos viivästyminen johtuu velallisen sairaudesta, työttömyydestä tai muusta siihen verrattavasta hänestä riippumattomasta seikasta. Pankilla on kuitenkin oikeus eräännyttää velka, jos viivästyksen kesto ja muut olosuhteet huomioon ottaen pankille olisi ilmeisen kohtuutonta jatkaa velkasuhdetta.

10.2 Erääntyminen muulla perusteella

Velka erääntyy maksettavaksi pankin kirjallisesta vaatimuksesta, jos

1) velallinen tai joku velallisista on antanut pankille

harhaanjohtavia tietoja, jotka ovat voineet vaikuttaa

velan myöntämiseen tai sen ehtoihin;

2) velallinen tai joku heistä kuolee;

3) velan vakuutena oleva pantti muutetaan rahaksi;

4) velan vakuutena olevan pantin vakuuttaminen on laiminlyöty; tai

5) velallinen tai joku heistä on olennaisesti rikkonut luottosopimusta.

Velan yleiset ehdot 11 (16) Yksityis- henkilöt

01.17

Velallisen konkurssiin asettaminen eräännyttää velan heti takaisinmaksettavaksi ilman pankin erillistä kirjallista vaatimusta.

Jos velan takaaja tai joku heistä kuolee tai asetetaan konkurssiin, velallisen tai kanssatakaajan on hankittava uusi pankin hyväksymä takaaja tai muu pankin hyväksymä vakuus pankin asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa. Muutoin pankki voi kirjallisesti eräännyttää velan takaisinmaksettavaksi.

Jos pankki osoittaa, että annettua vakuutta ei voida enää katsoa riittäväksi ja vakuuden arvon aleneminen johtuu velallisen tai pantinomistajan toimenpiteistä, velallisen on pankin asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ja pankin hyväksymällä tavalla lisättävä vakuutta tai lyhennettävä velkaa pankin kirjallisesti ilmoittamalla määrällä. Muutoin pankki voi kirjallisesti eräännyttää velan takaisinmaksettavaksi.

10.3. Erääntymisen voimaantulo

Velan erääntyminen tulee voimaan neljän viikon tai, jos velalliselle on aiemmin huomautettu viivästyksestä tai muusta sopimusrikkomuksesta, kahden viikon kuluttua siitä, kun erääntymistä koskeva ilmoitus on lähetetty velalliselle. Jos velallinen edellä mainitun ajan kuluessa maksaa viivästyneen määrän tai oikaisee muun sopimusrikkomuksen, erääntyminen raukeaa.

Jos velallinen asetetaan konkurssiin, velan erääntyminen tulee voimaan konkurssiin asettamispäivänä.

Velan yleiset ehdot 12 (16) Yksityishenkilöt

01.17

Jos luotto eräännytetään, jäljellä olevasta saatavasta on vähennettävä se osa luottokustannuksista, joka kohdistuu käyttämättä jäävään luottoaikaan. Pankki saa kuitenkin periä kokonaisuudessaan luottosopimuksessa yksilöidyt, luoton perustamiseen liittyvistä toimista aiheutuneet kulut.

10.4. Suorituksen vaatiminen takaajalta tai vierasvelkapantinantajalta

Jos velallinen on asetettu konkurssiin tai jos on aloitettu velallisen velkajärjestely tai yrityssaneeraus tai jos tällaisessa menettelyssä on määrätty päävelkaa koskeva väliaikainen kieltä, pankki saa vaatia päävelkaa takaajalta tai myydä vierasvelkapantin ilman velalliseen kohdistettua eräännyttämistointia sovellettavien takaus- ja panttausehtojen mukaisesti.

10.5 Velallisen oikeus poikkeukselliseen eräännyttämiseen

Velallisella on oikeus eräännyttää velka ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi pankin tähän velkasuhteeseen kohdistuvan olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella. Tällöin velallinen ei ole velvollinen maksamaan pankille velan ennenaikaisesta maksamisesta aiheutuvia kustannuksia.

11. Luottotietojen tarkistaminen ja käyttäminen, maksulaiminlyönnistä ilmoittaminen luottotieto- rekisteriin ja henkilötietojen käyttäminen

Pankki käyttää luottoa myöntäessään, käsitellessään ja valvoessaan sekä takausta ja panttausta hyväksyessään sitoumusenantajan henkilöluottotietoja. Luottotiedot hankitaan Suomen Asiakastieto Oy:n luottotietorekisteristä tai muista luotettavista rekistereistä. Lisäksi luottotietoja hankitaan asiakkaalta itseltään ja pankin rekistereistä.

Jos velallinen laiminlyö maksun, pankilla on oikeus ilmoittaa luottosopimuksesta johtuvien maksuvelvoitteiden laiminlyönti luottotietorekisteriin, kun maksu on viivästynyt vähintään 60 päivää maksukehotuksessa mainitusta

Velan yleiset ehdot 13 (16) Yksityishenkilöt

01.17

alkuperäisestä eräpäivästä eivätkä pankki ja velallinen ole tehneet alkuperäisen eräpäivän jälkeen uutta maksusopimusta taikka tallettaminen on lain-säädännön tai tietosuojaviranomaisen päätöksen nojalla muuten sallittua.

Pankilla on oikeus luovuttaa velallista koskevat luoton myöntämiseen, käsittelyyn ja valvontaan liittyvät henkilötiedot mahdollisen velan siirron yhteydessä siirronsaajalle.

Lisätietoja henkilötietojen käsittelystä Nordeassa saa pankin asiakasrekisteriselosteesta, joka on saatavilla pankin internet- sivustolla.

12. Pankin oikeus antaa tietoja takaajalle ja pantinomistajalle

Pankilla on oikeus antaa tietoja takaajalle ja pantinomistajalle velallisen kaikista sitoumuksista, maksuhäiriöistä ja muista velallisen maksukykyyn vaikuttavista seikoista.

13. Ilmoitukset, luottosopimuksen ja muiden asiakirjojen toimittaminen

Velallisen on ilmoitettava pankille viivytyksettä nimensä ja osoitteensa muutoksesta. Velallisen on annettava pankille pyynnöstä taloudellista asemaansa koskevia ja muita tähän velkasuhteeseen vaikuttavia tietoja, jotka ovat pankille luotonantajana tarpeellisia.

Ellei muualla luottosopimuksessa ole toisin sovittu tai ellei pankki toimita luottosopimusta tai muita asiakirjoja asiakkaalle henkilökohtaisesti, toimittaa pankki velallisen kappaleen luottosopimuksesta, muita luottosopimuksen mu

Velan yleiset ehdot 14 (16) Yksityishenkilöt

01.17

kaisia ilmoituksia ja muita luottoon liittyviä dokumentteja lähettämällä ne velalliselle kirjallisesti, toimittamalla ne verkkopankkiin tai toimittamalla ne muulla erikseen sovitulla pysyvällä tavalla.

Pankin velalliselle lähettämän kirjallisen ilmoituksen on katsottava saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisen jälkeen, jos se on lähetetty osoitteeseen, joka on viimeksi ilmoitettu pankille tai maistraattiin. Pankin velalliselle lähettämän sähköisen ilmoituksen katsotaan tulleen velallisen tietoon sinä päivänä, kun ilmoitus on toimitettu verkkopankkiin tai muulla erikseen sovitulla pysyvällä tavalla.

14. Oikeus muutoksiin

Pankilla on oikeus muuttaa luottosopimusta ilmoittamalla muutoksista velalliselle kirjallisesti etukäteen silloin, kun muutos ei lisää velallisen velvollisuuksia eikä vähennä hänen oikeuksiaan tai johtuu lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä. Velallisen katsotaan hyväksyneen pankin ehdottamat sopimusmuutokset, jollei velallinen muutosten ehdotettuun voimaantulopäivään mennessä vastusta niitä. Velalliselle ilmoitetaan muutoksesta vähintään kahta kuukautta ennen muutoksen voimaantuloa.

15. Vastuu välillisistä vahingoista

Pankki ei vastaa velalliselle aiheutuneista mahdollisista välillisistä vahingoista, ellei vahinkoa ole aiheutettu tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta.

16. Ylivoimainen este

Sopijapuoli ei vastaa vahingosta, jos se voi osoittaa, että sille kuuluvan veloitteen täyttämisen on estänyt sellainen epätavallinen ja ennalta arvaama

Velan yleiset ehdot 15 (16) Yksityishenkilöt

01.17

ton syy, johon se ei ole voinut vaikuttaa ja jonka seurauksia se ei kaikkea huolellisuutta noudattaen olisi voinut välttää. Pankki ei vastaa myöskään vahingosta, jos tähän sopimukseen perustuvien velvoitteiden täyttäminen olisi vastoin muualla laissa säädettyjä pankin velvollisuuksia.

Pankki ei vastaa sellaisesta vahingosta, joka aiheutuu lakosta, saarrosta, sulusta, boikotista tai muusta vastaavasta olosuhteesta, vaikka se ei pankkia suoraan koskisikaan tai vaikka pankki itse olisi siinä osallisena.

Sopijapuoli on velvollinen ilmoittamaan toiselle sopijapuolelle niin pian kuin se on mahdollista häntä kohdanneesta ylivoimaisesta esteestä. Pankki voi ilmoittaa ylivoimaisesta esteestä valtakunnallisissa päivälehdissä.

17. Valvontaviranomaiset

Kuluttajaluottoja valvovat Finanssivalvonta (www.finanssivalvonta.fi), kuluttaja-asiamies ja Kilpailu- ja kuluttajavirasto (www.kkv.fi) sekä sen alaisina piirihallintoviranomaisina aluehallintovirastot (www.avi.fi).

18. Tuomioistuimen ulkopuoliset oikeussuojakeinot

Jos luottosopimusta koskevaa erimielisyyttä ei saada ratkaistuksi osapuolten välisillä neuvotteluilla, kuluttaja voi kääntyä FINE:n Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (www.fine.fi) puoleen, joka antaa maksutta riippumattomia neuvoja ja opastusta asiakkaille. FINE:n Vakuutus- ja rahoitusneuvonta ja Pankkilautakunta antavat ratkaisusuosituksia riita-asioihin. FINE ei käsittele riitaa, joka on vireillä tai käsitelty Kuluttajariitalautakunnassa tai tuomioistuimessa. Helpoimmin asian saa vireille sähköisellä yhteydenottolomakkeella osoitteessa www.fine.fi.

Velan yleiset ehdot 16 (16) Yksityis- henkilöt

01.17

Kuluttajalla on oikeus saattaa asia myös kuluttajariitalautakunnan (www.kuluttajariita.fi) ratkaistavaksi. Ennen asian viemistä kuluttajariitalautakunnan käsittelyyn kuluttajan tulee olla yhteydessä maistraattien kuluttajaneuvontaan (www.kuluttajaneuvonta.fi).

19. Oikeuspaikka ja sovellettava laki

Luottosopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Helsingin käräjäoikeudessa. Velallisella on kuitenkin oikeus saattaa riitaisuus käsiteltäväksi sen Suomessa sijaitsevan paikkakunnan käräjäoikeudessa, jonka tuomipiirissä hänellä on kotipaikka tai vakituinen asuinpaikka. Jollei velallisella ole vakituista asuinpaikkaa Suomessa, riitaisuudet käsitellään Helsingin käräjäoikeudessa.

Tähän velkasuhteeseen sovelletaan Suomen lakia.