

Noora Julla

YHTEINEN ASUNTOLAINA – UHKA VAI MAHDOLLISUUS

Liiketalouden koulutusohjelma

2019

YHTEINEN ASUNTOLAINA – UHKA VAI MAHDOLLISUUS

Julla Noora
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Toukokuu 2019
Ohjaaja: Kuisma, Pekka
Sivumäärä: 54
Liitteitä: 2

Asiasanat: asuntolaina, omakotitalo, riski

Tässä opinnäytetyössä oli toiminnallinen lähtökohta ja tavoitteena oli laatia asuntolainapopas avopareille. Tarkoituksena oli luoda tiivis mutta kattava tietopaketti, joka olisi lisäksi helpolukuinen. Halusin tehdä oppaan avopareille koska nykyään avoliitossa saatetaan elää vuosikymmeniä tai jopa loppuelämä. Avoliitosta on väliaikaisen elämänvaiheen sijaan tullut pysyvä ratkaisu. Lain edessä avoliitto eroaa kuitenkin avioliitosta merkittävästi. Avoliitot ovat korvanneet avioliittoja ja avioliittojen suosio on ollut laskusuunnassa koko 2000 – luvun ajan.

Tutkimusmenetelmäksi valikoitui laadullinen tutkimus ja aineiston keruu suoritettiin teemahaastatteluiden avulla. Puolistrukturoiduissa haastatteluissa oli osallisena niin asuntovelallisia kuin eri pankkien asiantuntijoitakin. Haastateltavat oli suhteellisen helppo löytää, koska tiesin jo etukäteen muutaman kohderyhmää vastaavan avoparin. Haastattelutilanteet sujuivat luonnollisemmin niiden vastaajien kanssa, jotka tunsin jostakin yhteydestä jo aiemmin. Ennalta tuntemattomien kanssa piti edetä varovaisemmin ja kysellä hieman taustatietoja sekä muutama lämmittelykysymys jään murtamiseksi. Ei ole kuitenkaan helppoa kertoa talousasioistaan täysin vieraalle ihmiselle. Vaikka toki tein selväksi, ettei heidän nimiään tulla mainitsemaan missään yhteydessä tämän työn tiimoilta. Empiriaosuus on koottu vastaajien kokemuksia, tietoja ja näkökulmia mukailten, unohtamatta pankeilta saatuja faktoja.

Teoriaosuuden alussa kerrotaan, minkälaisia ehtoja hakijan tulee täyttää, jotta asuntolainan saaminen on yleisesti ottaen mahdollista. Lisäksi kerrotaan mitkä tekijät vaikuttavat siihen, kuinka paljon pankki lainaa myöntää. Tämän jälkeen tutustutaan muihin asuntovelan keskiössä oleviin aiheisiin kuten korkoihin, lyhennystapoihin ja vakuuksiin. Pohditaan, minkälaisessa tilanteessa lainaan kannattaa valita kiinteä korko ja milloin taas vaihtuva korko saattaa tulla huomattavasti edullisemmaksi. Yleisimpiä lainan lyhennystapoja on pyritty vertailemaan mahdollisimman monipuolisesti ja kertomaan kunkin vaihtoehdon hyvät ja huonot puolet. Asuntolainaa harkitsevan on hyvä tietää minkälaisia riskejä takaisinmaksuajan kuluessa saattaa kohdata ja mitkä ovat yleisimmät keinot niiden torjumiseen.

Vaikka opas on ensisijaisesti suunnattu avopareille, voi sitä käyttää tietolähteenään kuka tahansa aiheesta kiinnostunut henkilö. Oppaasta löytyy paljon hyödyllistä ja ajantasaista tietoa perustuen asuntovelallisten kokemuksiin ja lakitekstiin. Oppaaseen on koottu myös käytännön vinkkejä, tärkeimpiä käsitteitä sekä hyödyllisiä verkkosivuja.

A JOINT MORTGAGE – A THREAT OR A POSSIBILITY

Julla, Noora

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business management

May 2019

Supervisor: Kuisma, Pekka

Number of pages: 54

Appendices: 2

Keywords: mortgage, house, risk factors

This thesis had a functional starting point and the purpose was to create a mortgage loan guide for cohabitant couples. The intention was to create a concise but comprehensive information package which would also be easy to read. I wanted to make a guide for cohabitant couples because today people can live together without getting married for decades or even the rest of their lives. Cohabitation has become a permanent solution. However, in the front of the law cohabitation differs significantly from marriage. Cohabitation have replaced marriages more and more and the popularity of marriages has been declining since the early 2000.

The research method was a qualitative study and the material were collected with theme interviews. Apartment debtors as well as the experts of different banks participated in these semi – structured interviews. Participants were quite easy to find because I already knew some unmarried couples with mortgage. The interview situations went more naturally with those interviewees whom I previously knew. With those who I did not know it was better to ask some background information and a few warm - up questions as an icebreaker. It is not easy to tell your financial matters to a total stranger. Even though I made clear that their names will not be mentioned in any circumstances. The empirical part consists of the interviewee's experiences, information and perspectives without forgetting the facts that banks gave me.

At the beginning of the theoretical part it is explained what conditions the applicant must fulfill to get a mortgage and what factors affect how much the bank grants the loan. In what kind of situation, it is advisable to choose a fixed rate for the loan and when the floating rate would be cheaper. The most common loan repayment methods are compared, and the pros and cons are told. When considering a mortgage, it is good to know what risks you may encounter during the repayment period and what are the most common ways to combat them.

Although the guide is primarily aimed at cohabitant couples, it can be used as a source of information for anyone interested in the subject. The guide provides a lot of useful and up – to - date information based on the experience of mortgage debtors and the law. The guide also contains practical tips, key concepts and useful web pages.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	TAVOITE.....	7
2.1	Opinnäytetyöongelma	7
2.2	Teoreettinen viitekehys	8
2.3	Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä	9
3	LAINANSAAMISEN EDELLYTYKSET	10
3.1	Kenelle asuntolaina myönnetään	11
3.2	Kuinka paljon asuntolainaa voi saada.....	13
3.3	Vakuus on pankin varmistus lainan takaisinmaksulle	15
3.4	Viime vuosien matalat korot eivät ole tae tulevasta	17
3.5	Lainaa lyhennetään säännöllisesti.....	17
3.6	Lainan takaisinmaksu annuiteetilainana	18
3.7	Lainan takaisinmaksu tasalyhennyslainana	19
3.8	Lainan takaisinmaksu kiinteänä tasaeränä	21
3.9	Ensiasunnon ostaja hyötyy asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP).....	22
3.10	ASP - järjestelmän joustavuus	23
4	RISKIT LAINANOTTAJAN JA TAKAAJAN NÄKÖKULMASTA	24
4.1	Työttömyys, työkyvyttömyys ja kuolema oman talouden uhkana	25
4.2	Korkomuutokset ovat tavallisia pitkäaikaisissa asuntolainoissa.....	26
4.3	Halpaa asuntolainaa kompensoi kallis lainaturvavakuutus.....	27
4.4	Korkojen nousuun kannattaa varautua.....	28
4.5	”Ken ottaa lainan taatakseen, ottaa sen maksettavakseen” – takaaajan riskit	30
5	VARAINSIIRTOVERO.....	32
5.1	Ostaja maksaa varainsiirtoveron	32
5.2	Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus.....	32
6	HAASTATTELUT JA OPPAAN TOTEUTUS.....	33
6.1	Elämäntilanne lainanottohetkellä.....	33
6.2	Pankin suosittelema lainatyyppi ja peruste	35
6.3	Ongelmat asuntolainaan liittyen	37
6.4	Takausasioiden järjestäminen	38
6.5	Riskeihin varautuminen	39
6.6	Miten asuntolaina hoidetaan eron sattuessa	41
6.7	Minkälaisille asiakkaille ja missä tilanteissa pankki suosittelee yhteistä lainaa.....	42
6.8	Korkojen nousun vaikutus takaisinmaksuun annuiteetti ja tasalyhennyslainassa	42

6.9	Muutokset ihmisten lainakäyttäytymisessä 2000 – luvun alusta alkaen.....	43
6.10	Oppaan toteutus ja sisältö	43
7	OPINNÄYTETYÖN TULOKSET	44
7.1	Yhteisen ja erillisen asuntolainan keskeisimmät erot	45
7.2	Kumpaa vaihtoehtoa pankki suosittelee ja minkä vuoksi	45
7.3	Takaajien merkitys ja eri takausvaihtoehdot.....	46
7.4	Suurimmat riskit velallisten ja takaajien kannalta	46
7.5	Asuntolaina erotilanteessa	47
8	JOHTOPÄÄTÖKSET	48
	LÄHTEET.....	51
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön ongelmana on selvittää, kannattaako omakotitaloa ostettaessa hankkia yhteinen asuntolaina vai kummankin osapuolen omansa. Kiinnostus aiheeseen sai kipinän, kun ystäväni oli eroamassa avopuolisostaan ja yritti sopia yhteiseen lainaan ja taloon liittyviä asioita huonolla menestyksellä. Keskustelustamme on tätä kirjoittaessani lähes 1,5 vuotta aikaa eivätkä he oli vielääkään saaneet asiaan ratkaisua. Aprikoin pulmaa mielessäni ja peilasin sitä ystäväpiiriini, jossa lähes kaikilla on yhteistä velkaa puolisonsa kanssa. Eroaminen on tänä päivänä tavattoman yleistä, menisikö heillä kaikilla yli vuosi yhteisymmärrystä hakiessa? Eikö olisi helpompaa laatia selvät pelisäännöt jo velan oton hetkellä?

Opinnäytetyöni tarkoituksena on tutkia, minkälainen asuntolaina pariskunnan on viisainta ottaa ja luoda sen perusteella pieni opaskirja oman kodin ostoa harkitseville. Siinä kerrotaan mitä kannattaa ottaa huomioon ennen lainanhakuprosessia ja sen aikana, minkälaisia riskejä on olemassa ja miten niiltä voi suojautua. Tavoitteena on syventyä aiheeseen lainanhakijan silmin. Liiketoiminnallisesta näkökulmasta aihe sivuaa finanssi- eli rahoitustoimintaa, sillä pankit ovat lainanhakijalle kuin siamilainen kaksonen.

Opinnäytetyöni hyötynä on helpottaa avopuolisoiden päätöksentekoa asuntolainan hakemiseen liittyvissä asioissa. Teoriaosuudessa kerrotaan eri lyhennystapojen vertailusta, ASP – järjestelmän joustavuudesta, pankkien kriteereistä asuntolainan hakijoille, varainsiirtoverosta sekä enimmäisluototussuhteesta. Empiriaosuus koostuu avoliitossa elävien asuntovelallisten omakohtaisista kokemuksista. He kertovat kohtaamistaan ongelmista ja siitä, miten ne on pyritty ratkaisemaan sekä asioista, mitä he nyt tekisivät eri tavalla kuin aiemmin.

Onko yhteinen asuntolaina jokaisen itseään kunnioittavan ekonomimestarin peruspilari vai jättääkö siinä hyvästit mielenrauhalleen sekä taloudelliselle riippumattomuudelleen? Lue tämä opinnäytetyö - niin saat tietää!

2 TAVOITE

2.1 Opinnäytetyöongelma

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää kannattaako avoparin omakotitaloa ostaessaan hankkia tarvittava rahoitus molempien nimissä vai onko heidän kannattavampaa ottaa erilliset lainat. Tutkin myös mitkä muut tekijät vaikuttavat lainamuodon valintaan. Lisäksi tiedustelen pankeilta, mitkä ovat lainojen olennaisimmat eroavaisuudet ja minkälaisessa tilanteissa pankki suosittelee erillistä lainaa. Keskitytään seuraaviin teemoihin:

1. Elämäntilanne lainanottohetkellä.
2. Pankin suosittama lainatyyppi ja peruste.
3. Ongelmat asuntolainaan liittyen.
4. Takausasioiden järjestäminen.
5. Riskeihin varautuminen ja niiden mahdollinen toteutuminen
6. Asuntolaina erotilanteessa.

Pankkihenkilöstön haastatteluissa teemat ovat:

1. Minkälaisille asiakkaille pankki suosittelee yhteistä lainaa entä erillistä?
2. Kuinka korkojen nousu vaikuttaa takaisinmaksuun annuiteetti ja tasalyhennyslainassa?
3. Onko ihmisten lainakäyttäytymisessä tapahtunut selviä muutoksia vuodesta 2000 tähän päivään?

Opinnäytetyössä vastataan seuraaviin kysymyksiin:

1. Mitkä ovat yhteisen ja erillisen asuntolainan keskeisimmät erot, kun lainanhakijana on avopari?
2. Kumpaa vaihtoehtoa pankki suosittelee avopareille ja miksi?

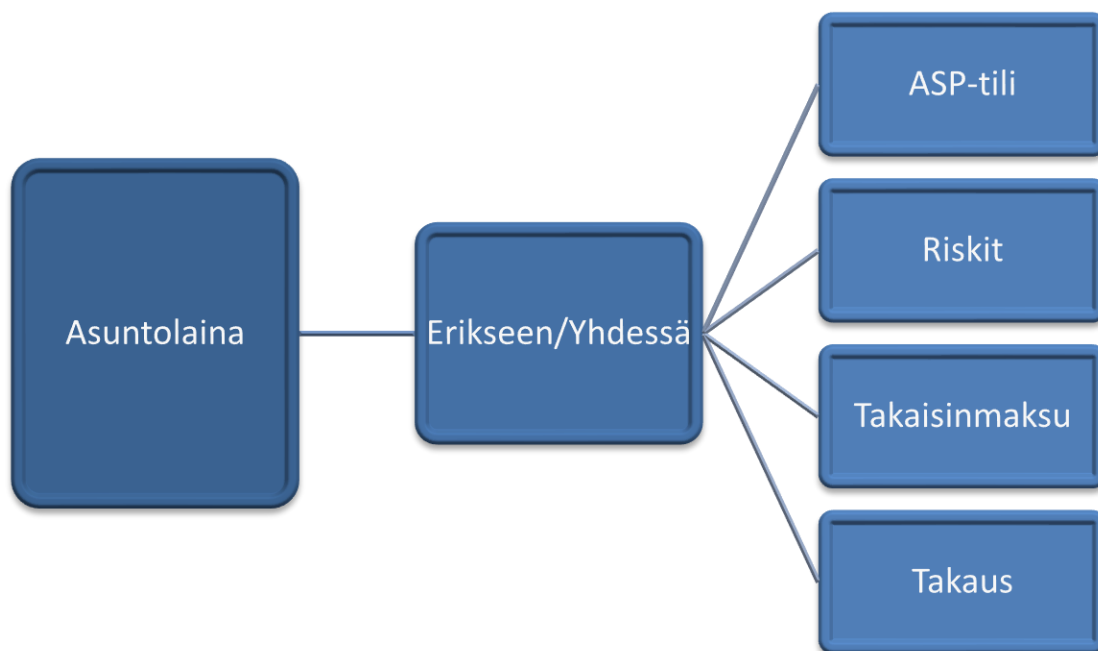
3. Mikä on takaajien merkitys lainansaamisessa ja mitkä ovat eri takausvaihtoehdot?
4. Mitkä ovat suurimmat riskit lainan ottajien sekä takaajien kannalta?
5. Mitä asuntolainalle tapahtuu mahdollisessa erotilanteessa?

2.2 Teoreettinen viitekehys

Opinnäytetyössä on toiminnallinen lähtökohta eli tavoitteena on saada aikaan jotakin konkreettista kuten kirja, opas tai verkkosivusto. Tässä tapauksessa lopputuloksena syntyy ajantasainen opasvihko asuntolainan ottoa harkitseville avopareille. Opas, joka saa lukijansa pohtimaan asioita, joita he eivät ehkä muuten olisi tulleet ajatelleeksi sekä selittää prosessin keskeisimpiä muuttujia. (Vilkkä & Airaksinen 2003, 9.)

Avopuolisoilla tarkoitetaan yhteistaloudessa asuvia parisuhteen osapuolia, jotka ovat asuneet yhteistaloudessa vähintään viisi vuotta tai joilla on tai on ollut yhteinen tai yhteisessä huollossa oleva lapsi. (Laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta 26/2011, 1 luku 3 §.)

Pariskunnan osapuolet eivät aina ole samanarvoisessa asemassa varallisuuteensa nähden. Toinen on saattanut kartuttaa omaisuuttaan vuosia työelämässä toisen opiskellessa tai ollessa kotona lasten kanssa. Myös eroaminen on tänä päivänä yleisempää kuin ennen ja sen varalta olisi ehkä hyvä olla valmis toimintasuunnitelma - mitä jos talo joudutaankin myymään? Asuntolainoihin liittyy myös paljon riskejä, joita haluan oppaassa tähdentää; mitä nämä riskit ovat ja miten niihin voi varautua. Asunto on valtaosalle ihmisistä elämän arvokkain hankinta ja sitä varten tarvitaan myös paljon varauksia. Kuinka toimia, jos tarvittavia takaajia ei lähipiiristä löydykään?



Kuvio 1. Teoreettinen viitekehys

2.3 Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä

Tämä opinnäytetyö tehdään kvalitatiivista menetelmää käyttäen. Menetelmä painottuu ihmisiltä kerättyyn tietoon ja kokemuksiin. Näitä kokemuksia hyödyntäen saan selville minkälaiset uskomukset, halut, ihanteet ja käsitykset ihmisten toiminnan taustalla vaikuttavat (Vilkkä & Airaksinen 2003, 63).

Aion keskustella asunovelallisten kanssa siitä, miten heidän lainanhakuprosessinsa eteni ja onko tapahtunut odottamattomia käännteitä, jotka ovat vaikuttaneet heidän maksukykyynsä tai lainasopimuksen sisältöön. Lainanantajilta tiedustelen muun muassa sitä millaisissa tilanteissa he suosittelivat erillistä asuntolainaa. Ennen kuin aloitan empiirisen osan toteuttamisen, tutustun saatavilla olevaan materiaaliin, jonka pohjalta laadin opinnäytetyön teoriaosuuden.

Tässä opinnäytetyössä aineiston keruu tapahtuu teemahaastattelua apuna käyttäen. Kyseessä on Mertonin, Fiskin ja Kendallin (1965) kehittämä menetelmä. Ennalta pääte-tyistä teemoista keskustellaan kaikkien haastateltavien kanssa mutta tarkkaan määri-

teltyjä kysymyksiä ei ole. Haastattelu – termin sijaan voitaisiinkin käyttää sanaa keskustelu, sillä tilanne on enemmän sen kaltainen. Teemahaastattelussa keskeistä on laajuus, yksityiskohtaisuus, syvyys ja henkilökohtainen konteksti. Laajuudella tarkoitetaan, että haastateltavat saavat sanoa aiheesta kaiken haluamansa. Yksityiskohtaisuus ja syvyys kuvaavat sitä, että saadun tiedon tulisi olla mahdollisimman tarkkaa ja kuvailevaa. Haastateltavien henkilökohtaiset kontekstit asiaan on tärkeä selvittää, sillä aiemmat kokemukset ja elämäntilanne vaikuttavat heidän mielipiteisiinsä.

Velallisten haastattelut teen henkilökohtaisen tapaamisen yhteydessä. Nauhoitan keskustelut, jotta aikaa ei kulu paperien pyörittelyyn ja tapaamisista tulee mahdollisimman hyödyllisiä. Tapaamisten jälkeen kuuntelen keskustelut ja kirjoitan ne tekstimuotoon. Tarkoituksena on poimia oleelliset asiat eli samankaltaisuudet ja selkeät eroavaisuudet. Vaikka tavallisesti kvalitatiivisia tutkimustuloksia analysoidaan etsimällä yhtäläisyyksiä, niin tärkeämpää on erojen löytäminen. Näin analyysistä tulee tarkempi ja aineistokohtaisempi. (Eskola & Suoranta 1998, 140.)

Kvalitatiivista aineistoa analysoitaessa on otettava huomioon, että se on vain eräs näkökulma ja on mahdollista saada toisenlaisia tuloksia. Yksi ihminen voi tuottaa sängen erilaista sisältöä samasta aiheesta, kun kontekstit ovat erilaisia. Analysoidessa on myös tärkeää pitää mielessä, etteivät haastateltujen puheet sinällään ole tutkimuksen tuloksia (Lehtonen 1996, 198; Eskola & Suoranta 1998, 140, 182.)

Haastattelemillani henkilöillä on erilaiset elämäntilanteet. Vaihtelevuutta esiintyy työssäkäynnin, lasten lukumäärän ja takausasioiden saralla. Osalla kyseessä on ensiasunnon osto, kun taas toiset ovat aiemmin omistaneet rivi/kerrostalo-osakkeen ja perheen kasvaessa on haluttu muuttaa omakotitaloon. Eroja on myös siinä, rakennutettiin talo vai muutettiin valmiiseen kotiin.

3 LAINANSAAMISEN EDELLYTYKSET

3.1 Kenelle asuntolaina myönnetään

Karkeasti arvioiden voidaan sanoa, että asuntolainan saa kuka tahansa riittävän tulotason omaava henkilö, jolla ei ole maksuhäiriömerkintää. Tämä on hyvä lähtökohta lainaa haettaessa mutta ehtoja on toki muitakin. Pankit edellyttävät hakijan asuneen Suomessa viimeiset kolme vuotta (ulkomailla asumisen ajalta luottotietoja on hankala tarkastaa) ja hänellä on oltava täällä vakituinen asuinpaikka. Lisäksi käytössä oleva suomalainen pankkitili, verkkopankkitunnukset ja matkapuhelinliittymä kuuluvat vaatimuksiin. Ehtoja on yhtä paljon kuin pankkejakin ja toiset niistä vaativat enemmän. (Aamulehti www-sivut 2016; Asuntolaina.org www-sivut 2019; Financer www-sivut 2018; Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Toistaiseksi voimassa oleva työsopimus ei ole lainansaamisen edellytys, jos maksukykyisyys voidaan muuten osoittaa. Käytännössä tämä tarkoittaa jonkinlaista säännöllistä tulonlähdettä. Maksuhäiriömerkinnät katsotaan aina tapauskohtaisesti. Pienehköt ja jo maksetut velat eivät aiheuta ylitsepääsemätöntä ongelmaa lainanhakuprosessissa. Suurin osa pankeista edellyttää kuitenkin pidempää maksuhäiriömerkinnätöntä kautta kuten muutamia vuosia. Lainan epäminen osoittaa, ettei hakijan talous kestäisi takaisinmaksun aiheuttamaa taakkaa. Jos näin käy on viisasta pohtia kannattaako lainaa edes hakea vai johtaako se ainoastaan maksuvaikeuksiin. Lainahakemuksen hylkäämisestä on ilmoitettava viipymättä hakijalle (Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38 7a luku 16 §) ja kerrottava mikäli syynä on maksuhäiriömerkintä. Pankilla on velvollisuus toimittaa päätös kirjallisena asiakkaan näin halutessa eikä siitä saa aiheutua hänelle kustannuksia. (Luottotietolaki 11.5.2007/527 2 luku 29 §.)

Hakeeko lainaa avopari tai vaikkapa avioehdon tehnyt aviopari ei ole merkitystä lainanantajalle, sillä erot ovat nykyisin yleisiä siviilisäättyyn katsomatta. Pankki haluaa tietää minkälaisen kokonaisuuden hakijat yhdessä muodostavat varallisuuden ja vakuuksien suhteen. Toisinaan pariskunnat haluavat varautua ennalta mahdollisiin ongelmatilanteisiin ja tekevät jo lainanottohetkellä paperit, joista selviää, mitä yhteiselle omaisuudelle erotilanteessa tapahtuu. Sovitaan kumpi ottaa asuntolainan maksettavakseen ja jää taloon asumaan. Avopari tekee tavallaan avioehdon. Asemaansa voi turvata myös lainaturvavakuutuksella ja ne ovatkin nykyään suosittuja. Lainaturvavakuutuk-

sen edunsaajaksi voi laittaa kumppaninsa sen varalta, että itse menehtyy. (Asuntolainat.org www-sivut 2019; Financer www-sivut 2018; Oikeus.fi www-sivut 2017; Saarilahti 2005; Suviranta 2017; Vertaaensin www-sivut 2017).

Avopuolison kuollessa kumppania verrataan omaisuuden jaon osalta vieraaseen ihmiseen eikä hänellä näin ollen ole oikeutta jäädä asumaan yhteiseen kotiin, jos kodin on omistanut edesmennyt puoliso. Huomioitavaa on, että avoparikin voi tehdä keskinäisen testamentin, mutta rintaperillisillä (lapset, lapsenlapset) on siitä huolimatta oikeus vaatia itselleen lakiosaa. Jos asunnon omistusoikeuden haluaa testamentata ensin avopuolisolle ja hänen kuolemansa jälkeen omille lapsille, asunnosta joutuu maksamaan perintöveroa kaksi kertaa, joista ensimmäisellä kerralla raskaamman veroprosentin mukaan. Testamentissa voi halutessaan määrätä pelkästään omaisuutensa hallintaoikeudesta eli voi testamentata eloonjääneelle puolisolle oikeuden jäädä asumaan taloon, vaikkei hän saisikaan sen omistajuutta. (Oikeus.fi www-sivut 2017; Saarilahti 2005; Suviranta 2017).

Jos avopuolisot ovat asuneet yhdessä viisi vuotta tai enemmän tai jos heillä on yhteinen lapsi voi leskeksi jäänyt vaatia omaisuuden erottelua tai hyvitystä yhteistalouteen annetusta panoksesta. Omaisuuden erottelussa kumpikin avopuoliso pitää oman omaisuutensa. Irtaimiston ajatellaan yleensä olevan sen puolison omaisuutta, jonka rahoilla se on hankittu. Jos omaisuutta on hankittu yhdessä, oletus on, että puoliset omistavat sen puoliksi. Siksi varsinkin isompien hankintojen rahoittamisesta kannattaa pitää kirjaa. Avopuolisolla on oikeus hyvitykseen, jos hän on yhteistalouden hyväksi antamallaan panoksella auttanut toista avopuolisoa kartuttamaan tai säilyttämään tämän omaisuutta siten, että yhteistalouden purkaminen yksinomaan omistussuhteiden perusteella johtaisi perusteettoman edun saamiseen toisen kustannuksella. (Laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta 3 luku 8 §.)

Avoleski ei saa lesken eläkettä mutta hänelle voidaan myöntää avustusta, jos se on oleellista hänen toimeentulonsa kannalta. Määräaikainen käyttöoikeus yhteiseen asuntoon voi olla tällainen avustus. Pankki sulkee asiakkaan tilin tämän kuollessa, vaikka siihen olisi avopuolisollakin ollut käyttöoikeus. Avopuoliso voi käyttää tiliä myös puolison kuoltua, vain jos kyseessä on niin sanottu 'Tai - tili': tällaisella yhteiskäytössä olevalla tilillä on kaksi omistajaa, joista kumpikin voi käyttää tiliä erikseen

ilman toisen tilinomistajan lupaa.” (Mikkola 2018; Oikeus.fi www-sivut 2017; Saari-lahti 2005; Suviranta 2017).

3.2 Kuinka paljon asuntolainaa voi saada

Enimmäisluototussuhde eli lainakatto tarkoittaa, että asuntolainan määrä saa olla enintään 85 % vakuuksien arvosta. Toisin sanoen lainanhakijalla pitää olla ainakin 15% lainasummasta omia säästöjä tai muita vakuuksia. Ensiasuntoa ostettaessa vastaava summa on 5 %. Finanssivalvonta seuraa kotitalouksien velkaantumista Suomessa ja päättää myös lainakaton suuruuden. Kuukausittaiset tulot ja menot luovat lähtökohdan, jonka perusteella yksittäisen lainaerän määrää voi arvioida. Hyvät tulot sallivat lainalle suuremman kuukausierän mutta jos menot ovat myös suuret se voi laskea myönnettävän asuntolainan määrää. (Finanssivalvonta 2018; Kuivaniemi 2018; Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014, 15 luku 11§; Nordean www-sivut 2018.)

Esimerkki 1.

Asunnon arvo 100 000 euroa

Lainakatto ensiasunnossa 95 %

Pankki antaa lainaa 95 000 euroa eli 5000 euroa tarvitsee rahoittaa jollain muulla keinolla.

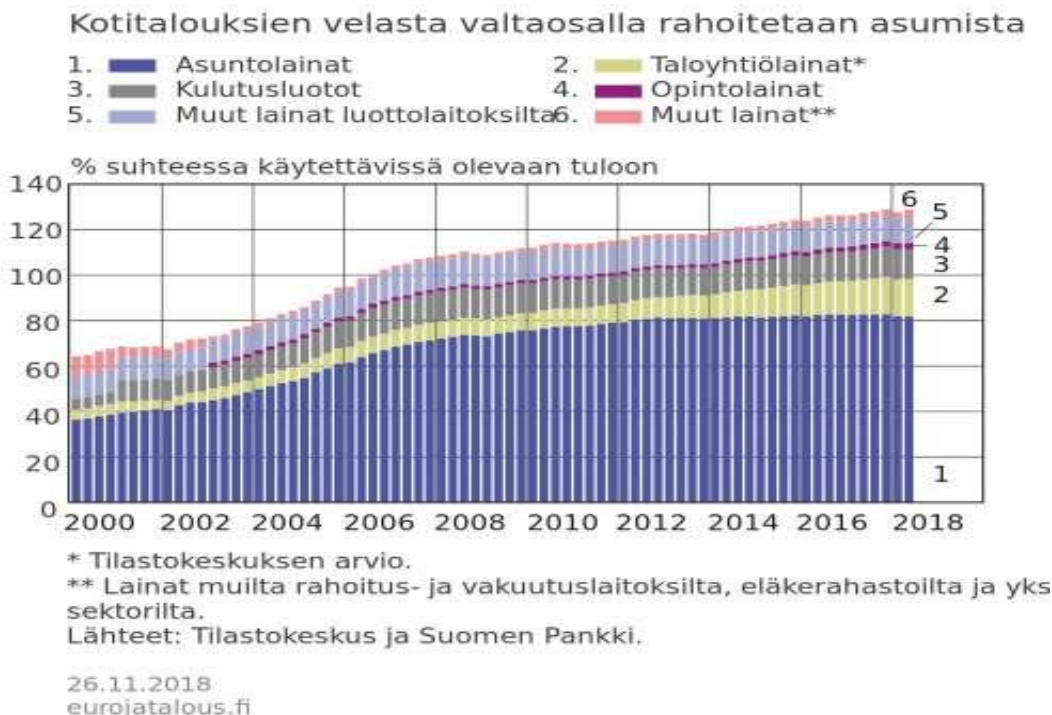
Lainanhakijalla on rahasto-osuuksia 15 000 euron arvosta, jota vastaan pankki voi antaa lainakaton ylittävän osuuden. Tällöin lainanhakija saa 100 000 euroa lainaa.

Esimerkki 2.

Asunnon arvo 150 000 euroa

Lainakatto ensiasunnossa 95 %

Pankki antaa lainaa 142 500 euroa eli 7500 euroa tarvitaan muuta vakuutta. Onneksi hakijalla on varakas sukulaistäti, jolla on mökki Turun saaristossa. Täti luottaa hakijan maksukykyyn ja antaa mökin vakuudeksi. Jos ostetun asunnon arvo nousee vuosien saatossa ja lainaakin on lyhennetty maksusuunnitelman mukaan, asunnon nykyarvo riittää yksinään takaamaan lainasumman ja täti vapautuu takausvastuustaan.



Taulukko1. Kotitalouksien velasta valtaosalla rahoitetaan asumista (Euro & Talous 2018)

Pankki ei hyväksy henkilö-, eikä valtiontakausta lainakaton maksamiseen. Myöskään rahoitus- tai vakuutusyhtiöltä saatua täytelainaa ei oteta lukuun (Finanssivalvonta 2018). Sen sijaan hyväksyttäviä vakuuksia ovat: ensisijainen asuntopantti (asunto - osakeyhtiön osakekirjat, kiinteistön panttikirjat, asumisoikeussopimuksen pääoma - arvo, osaomistussopimuksen pääoma - arvo), muut asuntopantit mukaan lukien vapaa-ajan asunnot, talletusvakuudet, muut reaali- vakuudet (osakkeet, rahasto - osuudet), saadut vierasvelkapantit. (Finanssivalvonta 2018.)

Asuntolainaa haettaessa pankki tekee maksuvaralaskelman eli stressitestin, jolla selvitetään asiakkaan maksukyky. Näin arvioidaan riittävätkö hakijan tulot lainanhoitokulujen ohella pakollisiin menoihin ja aiheutuuko velalliselle maksuvaikeuksia, jos korot nousevat kuusi tai seitsemän prosenttia. Pankille kannattaa antaa realistinen kuva tuloista ja menoista, jotta lainanhoitokyky voidaan määrittellä tosiasioihin pohjautuen (Finanssivalvonta 2018).

Esimerkki vierasvelkapantista: Timo tarvitsee 15 000 euroa lainakaton ylimenevää osaa varten. Pepe tallettaa pankkiin 15 000 euroa vierasvelkapantiksi, jolloin pankki myöntää Timon tarvitseman summan. Jos Timo ei pysty maksamaan velkaansa pankki ottaa Pepen tallettaman pantin. Kun Timo maksaa lainansa kokonaisuudessaan Pepe saa panttinsa takaisin.

3.3 Vakuus on pankin varmistus lainan takaisinmaksulle

Lainaa saadakseen pitää todistaa kykenevänsä maksamaan se takaisin, joten rahaa vastaan tarvitaan vakuuksia. Pääasiallisena vakuutena toimii asunto, jota varten laina otetaan. Se ei kuitenkaan kata koko summaa; pankkikohtaisia eroja on mutta yleensä 65 - 85 % asunnolle määritellystä kauppahinnasta kelpaa lainan vakuudeksi. Koska vakuus vaaditaan koko summalle, on asiakkaalla oltava säästöjä tai muuta omaisuutta. Maksukykyiset läheiset pyydetään tavallisesti takaajiksi. Heiltä pankki vaatii lainan reaali- vakuutta kuten arvopapereita, asuntoa, maata tai sijoituksia. Myös valtion tai pankin myöntämä takaus kelpaavat jäljelle jäävän osan vakuudeksi. Ennen takausta, pankin on kerrottava takaajalle takauksen piiriin kuuluvat velat liitännäiskustannuksineen, ne edellytykset, joiden perusteella suoritusta voidaan vaatia takaajalta, sekä muut takaajan asemaan olennaisesti vaikuttavat seikat. Jos selvitys annetaan kirjallisena, se on annettava viimeistään takauksen antamista edeltävänä päivänä. Pankin on myös kerrottava takaajalle sellaisista velallisen sitoumuksista ja muista tämän maksukykyyn liittyvistä seikoista, joilla voidaan olettaa olevan merkitystä takaajalle. (Asuntolainalaskuri www-sivu 2017; Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361, 3 luku 12 §; Nordean www-sivut 2018.)

Omatakauksessa ostaa takauksen palkkiota vastaan. Hinta 25 000 euron suuruiselle omatakaukselle on 1500 - 3000 euroa. Omatakaus ostetaan samasta pankista, mistä lainaa haetaan. Käytännössä siis maksaa siitä, että pankki kantaa asuntolainan riskit. Hyvä tulotaso ja vakavaraisuus auttavat saamaan omatakauksen. Se on hyvä lisäturva myös silloin kun asunnon myyntihinta ei riitä kattamaan jäljellä olevaa velkaa. Omatakauksella saa enemmän asuntolainaa mutta maksaa pankille ylimääräistä suuremmasta luottoriskistä. (Asuntolainalaskuri www-sivu 2017; Minilex www-sivu 2019)

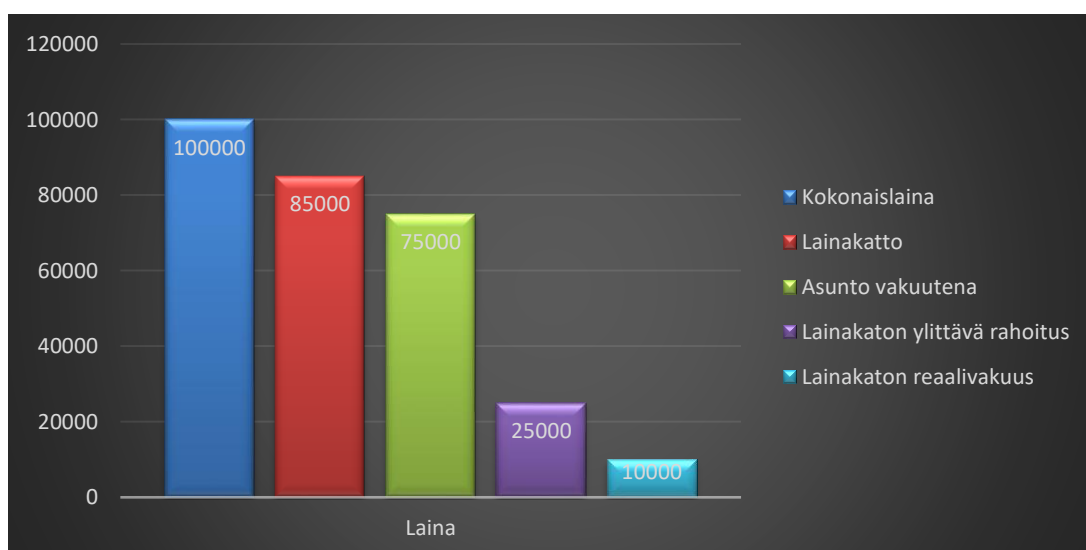
Valtiontakaus on hyvä vaihtoehto ensiasunnon ostajille ja henkilöille, jotka eivät saa mistään reaali- vakuutta. Sen ehtoihin kuuluu, että hankittava asunto käytetään lainan osavakuutena ja maksimilainasumma on 85 % hankittavan asunnon arvosta (ASP-korkotukilainoissa 90 %). Valtiontakauksen määrä on enintään 20 % lainasummasta ja korkeintaan 50 000 euroa. Takaus on ASP – tilin (ensiasunnon ostajille tarkoitettu korkeakorkoinen tili) haltijoille maksuton, mutta muille sen hinta on 2,5 % takuusummasta. Näin ollen 10 000 euron takauksen hinta on 250 euroa. Valtiontakausta ei haeta

erikseen vaan se myönnetään asuntolainapäätöksen yhteydessä. Siinä ei myöskään ole tulo- tai varallisuusrajaa. (Laki omistusasuntolainojen valtionehtakauksesta 204/1996, 2-8 §; Valtionkonttori www-sivu 2019)

Vakuus- ja takausasiat ovat hyvin samankaltaiset sekä yhteisessä että erillisessä asuntolainassa. Toisinaan avopari on eriarvoisessa asemassa tulojensa ja varallisuutensa suhteen, jolloin toinen tarvitsee enemmän lainaa. Tavallista on myös se, että takaaja suostuu takaamaan ainoastaan toisen lainanhakijan osuuden, jolloin päädytään usein erillisiin asuntolainoihin. Näin käy myös silloin kun vain toisella on ASP – tili. (Etua.fi www-sivut 2018; Säästöpankin www-sivut)

Esimerkki. Mahdollisuuksia takaukseen; yhteinen takaus, erilliset takaajat. Henkilö A:n varallisuus riittävää lainan saamiseen ilman takausta. Henkilö B tarvitsee reaali-vakuuden tai valtionehtakauksen. Kummankin henkilön takausvastuu on 30 000 euroa. A:lla on asunto-osake arvoltaan 80 000 euroa, jolla hän takaa oman osuutensa. B:llä ei ole aikaisempaa varallisuutta, joten hän pyytää isältään reaali-vakuuden.

Pähkinänkuoressa: 85 % eli 85 000 euroa on lainakatto eli maksimäärä lainaa 100 000 euron arvoiseen taloon. 75 % eli 75 000 euroa on vakuus minkä pankki antaa asunnolle (summa, jolla pankki saisi myytyä asunnon nopeasti). Erotus on 10 000 euroa ja tälle summalle tarvitaan vielä takaus. Lisäksi lainakaton ylittävää osuus tarvitsee rahoituksen ja jos se hoidetaan lainalla, tarvitaan siihen reaali-vakuus.



Taulukko 2. Lainakaton ja vakuuksien määrä 100 000 euron lainassa

3.4 Viime vuosien matalat korot eivät ole tae tulevasta

Lainanottohetkellä päätetään, maksetaanko kiinteää vai vaihtuvaa korkoa. Kiinteä korko pysyy samana koko laina - ajan tai vaikkapa ensimmäiset kymmenen vuotta, riippuen siitä mitä on sovittu, jolloin velallinen tietää täsmälleen mikä koron osuus on kuukausittain. Johtopäätös: Kiinteäkorkoista lainaa voisi ajatella otettavaksi matalan koron aikaan. Yleisen korkotason laskiessa vaihtuvakorkoinen laina seuraa markkina-korkojen muutoksia. Kiinteäkorkoisen lainan maksajat ovat silloin häviäjän asemassa. Jos taas yleinen korkotaso nousee saattaa lainanottaja hyötyä kiinteästä korosta. (Pop-pankin www-sivut 2019; Taloussanomat 2016.)

Vaihtuvakorkoisessa lainassa korko on sidottu viitekorkoon. Euribor eli Euro Interbank Offered Rate on päivittäin julkaistava euromaiden yhteinen viitekorko. Kolmen kuukauden euriboriin sidotun lainan korko tarkastetaan kolmen kuukauden välein lainan nostopäivästä ja kuuden kuukauden euriboriin sidotun lainan korko tarkistetaan kuuden kuukauden välein lainan nostopäivästä. Lainanottaja saa valita kuinka usein haluaa korkoa tarkastettavan, mutta pankit eivät välttämättä tarjoa kaikkia vaihtoehtoja. Suurin osa suomalaisten asuntolainoista on sidottu 12 kuukauden euriboriin. (Alhonsuo ym. 2012, 247; European Money Markets Institute www-sivut 2019; Osuuspankin www-sivut 2019.)

3.5 Lainaa lyhennetään säännöllisesti

Lainanlyhennystavasta keskustellaan ja päätetään pankin kanssa, kun luottosopimusta ollaan tekemässä. Kuukausittainen lyhennys on yleisin tapa, jossa pankki veloittaa asiakkaan tililtä maksuerän, kertyneet korot ja kulut automaattisesti. Lainaa voi halutesaan lyhentää myös kolmen kuukauden, puolen vuoden tai vuoden välein. Lainan voi myös maksaa takaisin kerralla, kun laina-aika on päättynyt, mutta tätä niin sanottua bullet – lainaa käyttävät lähinnä yritykset. (Alhonsuo, Nisén, Nousiainen, Pellikka, Sundberg 2012, 248.)

Lainanottajan kannattaa pohtia mikä lainanlyhennystavoista on hänelle paras. Lyhennystapa vaikuttaa takaisinmaksuajan keston sekä kokonaishintaan. Lyhennystapoja on käytännössä valittavissa kolme, joissa 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. Lyhennystapoja ovat muuttuva annuiteetti, tasalyhennys ja kiinteä tasaerä. Olennaista lyhennystavan valinnassa on se, haluaako maksaa asuntolainansa tarkan aikamäärän sisällä vai lyhennyserän olevan aina saman suuruinen. (Alhonsuo ym. 2012, 248; Nordea 2018; Salkunrakentaja 2018.)

3.6 Lainan takaisinmaksu annuiteettilainana

Annuiteettilyhennys valitaan pääasiassa silloin kun laina-ajan kesto ratkaisee eikä korkojen nousu vaikuta maksukykyyn. Viitekoron muuttuessa maksuerä kasvaa tai pienenee. Tällöin lasketaan uudet erät tulevalle laina - ajalle niin että uusi maksuerä kattaa sekä lainapääoman että korkokulut jäljellä olevana laina - aikana. Mikäli viitekorko nousee maksuerä kasvaa samassa suhteessa laina - ajan pysyessä entisellään. Aluksi lyhennyksen osuus maksuerästä on pieni mutta kasvaa laina-ajan kuluessa, jolloin taas korkojen osuus pienenee. (Finanssivalvonta 2018.)

Esimerkki. Lainanottohetkellä lasketaan lyhennyserät viitekoron mukaan. Jos viitekorko on sidottu 12 kuukauden euriboriin, lasketaan uudet lyhennyserät vuoden välein. Korkovaihtelu muuttaa maksettavaa lyhennyserää laina-ajan pysyessä samana. Annuiteetin eli maksuerän suuruuden laskeminen:

$$A = Kq^n \cdot \frac{1 - q}{1 - q^n}$$

A = annuiteetti eli maksuerä (€)

K = lainapääoma alun perin (€)

q = korkotekijä = $1 + (p/100) \times$ maksuerät vuodessa

p = korkoprosentti korkokaudelta

n = maksuerien lukumäärä

V_k = jäljellä oleva lainamäärä k:n lyhennyksen jälkeen

Esimerkki. Raija hakee asuntolainaa 110 000 euroa. Korko on yhteensä 2 % ja se on sidottu 3 kuukauden euriboriin. Laina maksetaan takaisin 15 vuodessa. Lasketaan annuiteetti eli maksuerän suuruus kolmelle ensimmäiselle kuukaudelle.

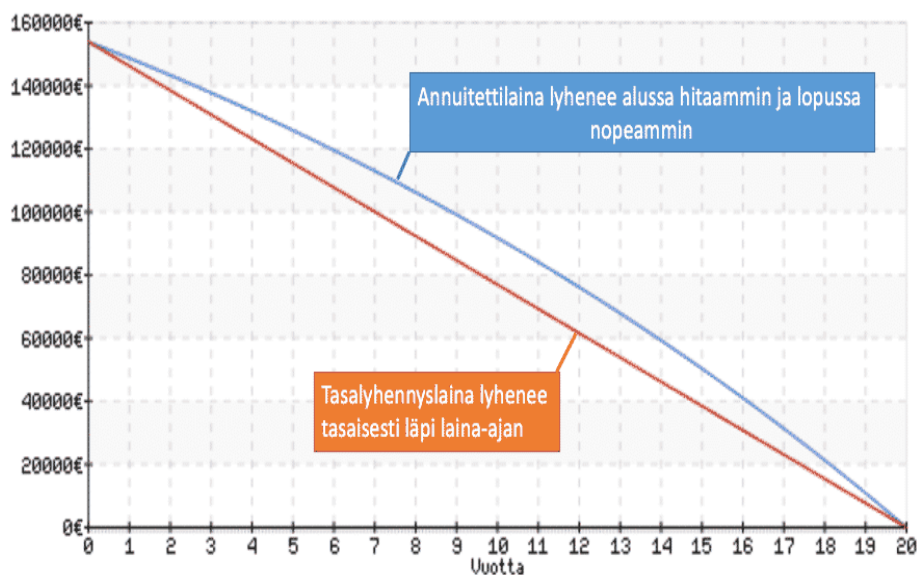
$$q = 1 + 1,8 / (100 \times 12) = 1,0015$$

$$n = 15 \times 12 = 180$$

$$A = 110\,000 \times 1,0015^{180} \times (1 - 1,0015) / (1 - 1,0015^{180})$$

$$A = 697,77 \text{ euroa}$$

Annuiteetti eli maksuerä on kolmen ensimmäisen kuukauden ajalta 697,77 euroa. Kolmen kuukauden kuluttua tarkastetaan euribor ja jos se on muuttunut, muuttuu myös maksuerän suuruus, kunnes se taas kolmen kuukauden kuluttua tarkastetaan.



Taulukko 3. Lainan lyhennystapojen vertailu (Blomster 2017)

3.7 Lainan takaisinmaksu tasalyhennyslainana

Tasalyhennys valitaan, kun halutaan alussa maksaa suurempia maksueriä. Lainanlyhennys on aina saman suuruinen mutta maksuerän määrä vaihtelee koron mukaan. Jos viitekorko nousee maksut kasvavat ja mikäli viitekorko laskee niin maksut pienenevät. Sen sijaan laina - aika pysyy muuttumattomana. Koron euromäärä laskee samalla kun

lainan pääoma pienenee, mikäli korkotaso pysyy samana. (Finanssivalvonta 2018; Nordea 2018.)

Pähkinänkuoressa: Jos laina on sidottu 12 kuukauden euriboriin, korko pysyy samana koko vuoden ajan. Jos taas käytössä on yhden kuukauden euribor, korko vaihtelee markkinoiden mukana kuukauden välein. Korkotason laskiessa 12 kuukauden euriboriin sidottu korko pysyy ylhäällä kauemmin, kun taas korkotason noustessa se pysyy alhaalla kauemmin.

Esimerkki. Maija ja Matti ottavat tasalyhennyslainaa 150 000 euroa. Korkoprosentti on 2,3. Laina - ajaksi sovitaan 20 vuotta ja lainaa lyhennetään kuukausittain. Mikä on kuukausilyhennyksen suuruus?

$$150\,000 / (20 \times 12) = 625 \text{ euroa kuukaudessa}$$

Kuinka suuri on kuudes maksuerä?

Lainaa jäljellä viiden maksuerän jälkeen:

$$150\,000 - 5 \times 625 = 146\,875 \text{ euroa}$$

Korko kuukaudessa:

$$2,3 / 12 = 0,1917 \%$$

Korkoa kuudennessa maksuerässä (muutetaan prosenttiluku desimaaleiksi jakamalla sadalla):

$$0,001917 \times 146\,875 = 281,56 \text{ euroa}$$

Kuudes maksuerä:

$$625 + 281,56 = 906,56 \text{ euroa}$$

3.8 Lainan takaisinmaksu kiinteänä tasaeränä

Kiinteälle tasaerälle on ominaista, että tietää tulevienkin maksuerien suuruuden etukäteen mutta laina - aikaa ei tarkalleen. Kukin lyhennyksen ja koron sisältävä maksuerä on saman suuruinen (Nordea 2018). Jos viitekorko nousee laina - aika pitenee ja jos viitekorko laskee laina - aika lyhenee. Tasaerälainaa harkitessaan kannattaa aprikoida miten oma talous kestää viitekoron nousun. Velallisen kannalta on ikävää, jos koko lyhennyserä muodostuu korkokuluista. Tämä vaara piilee usein silloin kun laina on hankittu korkotason ollessa hyvin alhainen. Maksettava laina lyhenee suunniteltua hitaammin, jos ollenkaan ja korkokulut hipovat pilviä. (Finanssivalvonta 2018; Säästöpankin www-sivut.)

Laina	200 000
Korko	1,50 %
Laina-aika/v	25
Lyhennyksiä/vuosi	300
Korko/maksuerä	0,00125

Maksukuukausi	Laina	Lyhennys	Korko	Maksuerä	Jäljellä oleva laina
Tammikuu	200 000	667	250,00	917	199 333
Helmikuu	199 333	667	249,17	916	198 667
Maaliskuu	198 667	667	248,33	915	198 000
Huhtikuu	198 000	667	247,50	914	197 333
Toukokuu	197 333	667	246,67	913	196 667
Kesäkuu	196 667	667	245,83	913	196 000
Heinäkuu	196 000	667	245,00	912	195 333
Elokuu	195 333	667	244,17	911	194 667
Syyskuu	194 667	667	243,33	910	194 000
Lokakuu	194 000	667	242,50	909	193 333
Marraskuu	193 333	667	241,67	908	192 667
Joulukuu	192 667	667	240,83	908	192 000

Taulukko 4. Tasaerälainan lyhennyserät ensimmäisen vuoden ajalta (Nuuttila 2017)

Johtopäätös: Kun menet pankkiin, muista että pankki yrittää hyötyä sinun rahoistasi eli saada mahdollisimman paljon korkotuloa. Pankki tarjoaa itselleen tuottoisinta (eli sinulle kalleinta) vaihtoehtoa. Kilpailuta asuntolainasi.

3.9 Ensiasunnon ostaja hyötyy asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP)

ASP - järjestelmä on luotu ensiasunnon hankkimisen helpottamiseksi. On säästettävä 10 % ostettavan asunnon hinnasta, jotta lainasta saa maksimaalisen hyödyn. Lainaehdotja on kevennetty ilmaisella valtiontakauksella ja edullisemmilla marginaaleilla. Säästämistä helpottaa verovapaa tuotto ilman riskiä. Tilin voi avata 15 - 39-vuotias henkilö, joka ei vielä ole omistanut asuntoa. (Makkonen 2016, 92 - 93.) Aviopuolisot tai rekisteröidyssä parisuhteessa olevat voivat avata yhteisen asuntosäästötalletustilin, vaikka toinen puolisoista on täyttänyt 40 vuotta. (ASPL 3§; Makkonen 2016, 99.) Nuori säästäjä ei voi nostaa ASP - lainaansa ennen kuin täyttää 18 vuotta. Tilin avaamisen jälkeen pitää sinne säästää vähintään kaksi vuotta ja kunkin vuosineljänneksen aikana 150 - 3000 euroa (ASPA 5§). Tilille maksetaan 1 % suuruinen talletuskorko joka vuosi. Lisäksi maksetaan kertaluonteinen 2 - 4 % lisäkorko, kun varat käytetään ensiasunnon ostoon (Lehtonen 2018; Makkonen 2016, 96.) Etujen saamisen ehdoton edellytys on, että tilille on talletettu ainakin puolet tavoitteesta. Jos tavoiteltava 10 % asunnon hankintahinnasta alittuu, otetaan se huomioon laskettaessa ASP - korkotukilainan enimmäismäärää (Makkonen 2016, 102.)

Esimerkki. Ostettavan asunnon hinta on 100 000 euroa.

Säästötavoite 10000 euroa

Säästössä 8000 euroa

ASP-korkotukilainaa saa enintään 80 000 euroa.

ASP - korkotukilainan maksimimäärä riippuu ostettavan asunnon sijainnista. Käytännössä tämä tarkoittaa, että Helsingissä voi saada lainaa enintään 180 000 euroa Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla 145 000 euroa ja muualla Suomessa 115 000 euroa. Vaikka olisitkin säästänyt tarvittavan 10 % osuuden se ei vielä tarkoita, että saisit lainan. Pankki edellyttää muidenkin lainan saamiseen liittyvien ehtojen täyttyvän. Han-

kittavan asunnon tulee sijaita Suomessa ja kaupanteon jälkeen siitä on omistettava vähintään puolet. Asumisoikeus- tai vapaa – ajan – asunnon ostaja ei ole oikeutettu ASP - etujen piiriin. Mikäli säästäjä asuu ostettavassa asunnossa ennen kaupan solmimista, on hänellä oltava vuokrasopimus tai myyjänä on oltava omat vanhemmat, jotta kriteerit täyttyvät (ASPL 6.2 §).

3.10 ASP - järjestelmän joustavuus

Säästöjä voi tallettaa joka kuukausi tai halutessaan vuosineljänneksittäin. Laki ei edellytä säännöllisiä talletuksia eli säästövapaita kuukausia saa halutessaan pitää. Ne eivät kuitenkaan kartuta vaadittavaa kahden vuoden minimisäästöaikaa. Voi säästää 50 euroa joka kuukausi tai 150 euroa kolmen kuukauden välein. Pariskunta voi halutessaan yhdistää omat ASP - tilinsä tai hankkia yhteisen asunnon kummankin tiliä hyödyntäen. Kahdella erillisellä asuntosäästösopimuksella ei voi nopeuttaa säästötavoitteen saavuttamista koska myönnettävää lainaa laskettaessa huomioidaan kummankin osapuolen talletusten yhteenlaskettu määrä per vuosineljännes (Asuntosäästöpalkkiolaki 8 luku 1 §).

Yhteinen ASP - tili voidaan erotilanteessa jakaa. Kaikki tilille kertyneet varat talletetaan pankin kanssa erikseen sovituille ASP - tileille. Yhteisen tilin kartuttama säästöaika siirtyy uudelle tilille, jos varat siirretään välittömästi eikä niitä käytetä muuhun tarkoitukseen. Jos aviopuolisoiden yhteinen asuntosäästösopimus jaetaan he voivat hankkia asunnon uuden asuntosäästösopimuksensa perusteella vasta kun avioero on lainvoimainen (Asuntosäästöpalkkiolaki 8.2 §). Asuntosäästösopimus voidaan siirtää toiseen pankkiin. Tällöin uusi pankki ottaa vastatakseen talletukselle maksettavan lisäkoron myös siirtoa edeltävältä ajalta (Asuntosäästöpalkkioasetus 30.12.1992/1636 3§). Lisäksi korkotukilainan myöntänyttä pankkia saa halutessaan vaihtaa (Korkotukilaki 10a luku 1 §).

Esimerkki. Lissu ja Uno ovat naimisissa ollessaan säästäneet yhteiselle ASP – tilille mutta aikovat nyt erota. Säästetyt varat puolitetaan, jonka jälkeen Lissu avaa uuden ASP – tilin toisessa pankissa. Melko pian hän löytää mieluisan asunnon ostettavakseen. Hänen tarvitsee kuitenkin odottaa eropäätöstä käräjäoikeudelta ennen kuin voi

hyödyntää ASP – tilin edut. Keskimääräinen avioeron käsittelyaika on noin kahdeksan kuukautta.

4 RISKIT LAINANOTTAJAN JA TAKAAJAN NÄKÖKULMASTA

Odottamattoman kriisin kohdatessa kuten läheisen henkilön sairastuessa tai kuollessa taloudenhoito saattaa jäädä toisarvoiseksi. Myös oman työkyvyttömyyden ja sairastumisen kohdalla elämänhallinta voi pettää ja perustarpeidenkin täyttäminen tuntua mahdottomalta. Nämä ovat jokaisen henkilökohtaiseen elämään kuuluvia riskejä. Rahoitusmaailmassa riskejä määritellään näin:

Riski = todennäköisyys \times tappion suuruus

Riski = todennäköisyys \times haitta

Riski = todennäköisyys \times riskin vakavuus

Riski = turvallisuuden tai turvattomuuden objektiivisen ulottuvuuden ilmentymä

Riski = menetys, vahinko tai tappio, joka voi seurata uhkan toteutuessa

Lainan myöntäjän näkökulmasta suurimmat riskit yksityishenkilöiden lainanmaksua koskien ovat työttömyys, työkyvyn menetys, terveydentilan heikkeneminen ja kuolema. Riskejä ovat lisäksi taloudelliset vaihtelut kuten koronnousut ja asuntojen arvon lasku sekä ennalta arvaamattomat omaisuusvahingot (Osuuspankki 2019).

Nordean teettämän tutkimuksen mukaan avioero on taloudellisten uhkien kärjessä verrattaessa työttömyyteen, sairastumiseen tai puolison kuolemaan. Muiden vaarojen varalle voi ottaa vakuutuksen ja kuitenkin avioeron todennäköisyys on kaikista suurin. (Alhonsuo ym. 2012, 38; Taloussanomien www-sivut 2011.)

4.1 Työttömyys, työkyvyttömyys ja kuolema oman talouden uhkana

Työttömyys voi suistaa henkilökohtaisen talouden raiteiltaan. Mikäli työttömyys on vain hetkellistä, voidaan pankin kanssa sopia tarvittaessa lyhennysvapaista kuukausista. Pitkäaikaisen työttömyyden kohdatessa täytyy lainanlyhennyksen ehdoista sopia uudelleen. 40 % asuntovelallisista on ostanut lainaturvavakuutuksen työttömyyden, sairauden ja/tai kuoleman varalle. (Mtv - uutiset www-sivu 2013; Ylen www-sivut 2017.)

Työkyvyttömäksi määritellään henkilö, jolla on ylitsepääsemätön este suorittaa minikäänlaista ansiotyötä. Sairaudet heikentävät ja vaikeuttavat työtehtävien suorittamista mutta eivät välttämättä tee ihmisestä täysin työkyvytöntä. Osaamattomuus tai työtehtäviin liittyvät muutokset vaikuttavat myös töistä suoriutumiseen. Henkilökohtaisen elämän muutokset voivat vaikuttaa työkykyyn ainakin väliaikaisesti. Jokin edellä mainituista tai kaikki yhdessä saattavat johtaa työkyvyttömyyteen ja siihen rinnastettaviin poissaoloihin. (Kotila & Kivekäs 2017.)

Suomen perustuslaki takaa jokaiselle oikeuden perustoimeentuloon huoltajan menetyksen, lapsen syntymän, sairauden, työkyvyttömyyden, työttömyyden ja vanhuuden perusteella. Välttämättömään toimeentuloon asuntolainan ottaneen henkilön kohdalla luetaan asumismenoiksi asunnon hankkimiseksi ja perusparantamiseksi otettujen henkilökohtaisten lainojen vuotuisista koroista valtioneuvoston vuosittain päättämä osuus, jossa on huomioitu korkojen verovähennysoikeus. Asuntolaina ei estä toimeentulotuen saamista vaan siihen vaikuttavat henkilön tulot, varat ja jokapäiväiset välttämättömät menot. Lyhyesti: jos asut itse omistamassasi asunnossa et saa asumistukea mutta henkilökohtaisesta asuntolainasta hyväksytään toimeentulotuen kannalta kuukausittainen korkojen osuus. Mikäli toinen asuntovelallisista menehtyy, asunto on usein pakko myydä koska kuolinpesän varat harvoin riittävät velan maksuun. Jos asunto halutaan kuitenkin pitää, voi vainajan puoliso hakea lisälainaa tai vainajan omaisuutta voidaan myydä ja maksaa velkoja saaduilla rahoilla. (Asumistukilaki 3/1987, 6. §; Kelan www-sivut 2018; Minilex 2019.)

4.2 Korkomuutokset ovat tavallisia pitkäaikaisissa asuntolainoissa

Korkomuutokset ja kiinteistön arvon aleneminen luokitellaan taloustilanteesta johtuviksi riskeiksi. Lainasopimukseen kirjataan maksettava korko ja muut mahdolliset kulut. Sopimuksen osapuolet ovat sidottuja alkuperäiseen korkoon mutta koron muuttaminen on mahdollista pankin ja velallisen yhteisellä päätöksellä. (Makkonen 2016, 193 - 194.) Mikäli lainaa nostetaan lisää, tai maksusuunnitelmaa muutetaan, on tavallista, että korkokin vaihtuu. Pankki voi tehdä yksipuolisen päätöksen maksujen ja palkkioiden korottamisesta, jos ne eivät muodosta merkittävää osaa luottokustannuksista. Luottosopimuksessa on ehto tästä oltava kuitenkin merkittynä. Maksumuutokset perustuvat usein kustannustason kehitykseen. Tavallisesti asuntoluotoissa viitekorkona on 3, 6 tai 12 kuukauden euribor, joka muuttuu automaattisesti tarkistusajankohtinaan. (Makkonen 2016, 194 - 196.)

Mikäli sopimusta muutetaan laina - aikana voidaan yksittäisen ehdon muokkaamisen lisäksi edellyttää, että myös muita ehtoja kuten luoton korkoa muutetaan. Pankit eivät saa lyhennysvapaata myöntäessään nostaa lainan korkoa, mikäli lyhennysvapaasta on sovittu jo sopimuksen tekohetkellä. Korottaminen on kiellettyä myös silloin, jos asiakkaalle on annettu se käsitys, ettei lyhennysvapaan myöntämisen yhteydessä muuteta korkoehtoja. Korkomuutoksissa on otettava huomioon myös vakuudenantaja. Vähäistä suurempaan muutokseen tarvitaan vakuudenantajan suostumus muuten muutos ei ole vakuudenantajaa sitova. (Makkonen 2016, 297.)

Pankki ei myönnä lainaa enempää kuin mihin usko hakijan maksukyvyyn riittävän. Korkotasoa saattaa muuttua paljon ajan myötä ja jos lainan maksu onnistuu myös korkeammalla korkotasolla, pankki pystyy luottamaan takaisinmaksukykyyn. Asunnon arvo voi kuitenkin laskea ja tälläkin hetkellä vallitsee niin sanotut ostajan markkinat. Kaikista muista asunnoista paitsi pienistä yksioista kasvukeskuksissa (Helsinki, Tampere, Turku, Oulu ja Jyväskylä) on ylitarjontaa koko maassa (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2019; Talousviisas www-sivut 2019.)

4.3 Halpaa asuntolainaa kompensoi kallis lainaturvavakuutus

Pankit tarjoavat lainaturvavakuutusta asuntolainan ottamisen yhteydessä. Se on täysin erillinen tuote vaikkakin tiiviisti sidoksissa lainaan. Vakuutusmaksu voidaan maksaa kerralla tai se voidaan lisätä kuukausittaiseen lainanlyhennykseen. Vakuutuksen voi myös irtisanoa kesken vakuutuskauden. Vakuutuksenottaja voi valita minkä varalle lainaturvavakuutuksensa ottaa: kuolema, tapaturmainen pysyvä haitta, pysyvä tai tilapäinen työkyvyttömyys, vakava sairaus tai sairaalahoito. Useat lainaturvavakuutukset voi ottaa pariturvana. Yleensä toinen velallisista on vakuutuksenottaja ja toinen vakuutetun asemassa. Tällöin vakuutuksenottajana oleva puoliso voi itsenäisesti päättää vakuutuksesta sekä irtisanoa sen. Vakuutussovimuksessa määritellään myös edunsaaja joka kuolemantapauksessa saa vakuutuskorvauksen, mikäli se ylittäisi luoton määrän. (Makkonen 2016, 272 – 276; Taloussanomien 2008.)

Kaikissa pankeissa lainaturvavakuutuksen hinta määräytyy laajuuden mukaan. Mitä enemmän vakuutus kattaa sitä kalliimpi se on. Maksu suhteutetaan myös lainan koon. Vakuutusmaksu pienenee sitä mukaa kun lainaa lyhennetään. Lainaturvavakuutusta ei voi ottaa muualta kuin lainan myöntäneestä pankista. Joissakin pankeissa halpaa asuntolainaa kompensoidaan myymällä kylkeen hintava lainaturvavakuutus. Maksuviivästykset aiheuttavat monessa tapauksessa lainaturvavakuutuksen irtisanomisen. Jos vakuutus on maksettu kerralla, luotonantajalla on yleensä oikeus käyttää vakuutusmaksun palautus luoton takaisinmaksuun. (Makkonen 2016, 272 – 276; Taloussanomien 2008.)

ASUNTOLAINOJEN LAINATURVAEHDOT

	KORVAUSSUMMA	PYSYVÄ TYÖTTÖMYYS	MÄÄRÄAIKAINEN TYÖKYVYTTÖMYYS	TAHATON TYÖTTÖMYYS	VAKAVA SAIRAUS	TAPATURMAINEN PYSYVÄ HAITTA	IKÄRAJAT
AKTIA	max. 200 000€ tai 1350€/kk	kyllä	max.36kk	max.24kk	ei yli 54v max.40 000€	kyllä	18-59v
DANSKE	50,100 tai 110% lainasummasta	ei	ei	ei	ei	kyllä	18-64v
HANDELSBANKEN	max. 200 000€	ei	ei	ei	ei	ei	18-54v
NORDEA	max. 250 000€ tai 1350€/kk	max.200000€	max. 36kk	max. 24kk	max.150000€	max.200000€	18-59v
OP	max. 200 000€ tai 1500€/kk	ei	max.12kk	max. 24kk	vain yrittäjät	kyllä	18-59v
POP PANKKI	max. 200 000€ tai 1350€/kk	kyllä	max. 36kk	max. 24kk	ei yli 54v	kyllä	18-59v
S-PANKKI ASUNTOLAINAVAKUUTUS	50 tai 100% max. 300 000€	ei	ei	ei	ei	kyllä	18-59v
SÄÄSTÖPANKKI	50 tai 110% lainasummasta	ei yli 55v	ei	max. 24kk ei yli 55v	ei	kyllä	18-65v

Taulukko 5. Asuntolainojen lainaturvaehdot (Hallamaa 2017)

4.4 Korkojen nousuun kannattaa varautua

Korkoriskiksi kutsutaan tilannetta, jossa yleinen korkotaso muuttuu aiheuttaen samalla luoton koron muuttumisen. Lainanhoitokulujen nousu taas heikentää velallisen maksukykyä. Viitekorkojen nousu kasvattaa maksuerää annuiteettilainassa ja tasaerälainassa laina - aika pitenee. On suositeltavaa laskea jo etukäteen, miten lainaerään tai - aikaan vaikuttaisi vaikkapa 1 - 2 % nousu viitekorossa. Onneksi korkoriskiltä voi myös suojautua. Eräs tapa on valita kiinteäkorkoinen laina, jolloin korko pysyy samana koko takaisinmaksuajan. Riskin todennäköisyys kasvaa mitä lyhyemmälle ajalle korko on sidottu. (Palmu 2018; Rahoitusneuvoja [www-sivut](#).)

Korkokatto on vakuutus, jonka tehtävä on suojata rajoittamattomalta korkojen nousulta. Pankit tarjoavat tätä turvaa nimenomaan asuntovelallisille. Lainan korolle asetetaan raja, joka ei ylitä, vaikka yleinen korkotaso nousisi sen yläpuolelle. Korkokattoa ei tarvitse hankkia koko laina-ajaksi vaan sen voi ostaa vaikkapa muutamaksi ensimmäiseksi vuodeksi, jolloin laina on suurimmillaan. Valtaosa korkokaton ostajista on nuoria ja pientalouksia. Hintaan vaikuttaa lainan määrä, miten pitkäksi aikaa vakuutus otetaan sekä yleinen korkotaso sopimuksentekohetkellä. Vakuutusmaksu on sitä kalliimpi mitä matalammalle katon asettaa ja mitä pidempi sopimus on. Korkokatto on

kannattavin, kun se on hankittu viitekorkojen ollessa matalalla. Lainaa ja korkosuojasta ei tarvitse ottaa samasta pankista. (Osuuspankin www-sivut 2013; Rahoitusneuvoja www-sivut.)

Esimerkiksi 100 000 euron lainassa 2 % korkojen nousu tarkoittaa noin 100 euron lisähintaa kuukausimaksuihin, kun laina-aika on 10 vuotta. Näin ollen 2 % korkojen nousu voi merkitä jopa yli 10 000 euroa lisää maksettavaa. 10 vuoden korkokatto maksaa tyypillisesti noin 10 000 euroa joten 1 – 2 % korkojen nousu ei vielä tee korkokattosta kannattavaa. Varteenotettava vaihtoehto korkojen nousun varalta on säästäminen. Kun säästää 85 euroa kuukaudessa kymmenen vuoden ajan siitä kertyy 10 200 euroa. Eli suunnilleen saman verran kuin esimerkin korkokatto maksaisi. Jos korot eivät nousekaan säästöt jäävät omaan käyttöön joko lainan ylimääräiseen lyhentämiseen tai itse parhaaksi katsomaansa hankintaan. Sen sijaan korkokattoon sijoittamasi raha jää pankille. Viitekorot ovat 2010 - luvulla laskeneet, joten kuluvan vuosikymmenen aikana ostetut korkokatot ovat olleet velallisille kannattamattomia. Jotta korkokatosta olisi todellista hyötyä korkojen pitäisi nousta enemmän ja nopeammin kuin todellisuudessa usein käy (Yli-Korhonen 2019).

Lainan voi halutessaan osittaa niin että se on sidottu kumpaankin sekä kiinteään että vaihtuvaan korkoon. Tällöin tulee ottaa kaksi lainaa koska yhdellä lainalla voi olla vain yksi korkotyyppi. Viitekoron tarkastusväliä voi muuttaa lyhyemmäksi mutta jos pankki on asettanut ehtoja sen suhteen, tulee siitä kertoa asiakkaalle. Jos asuntolainaa on mainostettu joustavana, tulisi sen myös näkyä lainaehdoissa. Tavallisesti viitekoron vaihtamisen hinta on 40 - 150 euroa. Osa pankeista rajoittaa sen 6 kuukauden ja 3 kuukauden euriboriin tai käytössä on vaihtoväli, jolloin viitekorkoa saa muuttaa ainoastaan tietyin väliajoin. Pankit ovat yleensä sangen haluttomia vaihtamaan tuottoisia pitkiä korkoja asiakkaille halvemmaksi tuleviksi pieniksi koroiksi mutta asiakkaan kannattaa ottaa selvää oikeuksistaan. (Taloussanomat www-sivut 2012; Yle www-sivut 2009.)

Korkoputkessa korolle määrätään ala - ja yläraja. Yläraja turvaa velallista koron nousulta ja alaraja suojaa pankkia koron laskulta. Korkoputki on asiakkaille joissain tapauksissa maksuton mutta koron ollessa alempana kuin putkelle asetettu vähimmäiskorko maksaa lainasta enemmän korkoa kuin ilman korkoputkea. Korkosuojauksessa

on ennen kaikkea kyse velallisen turvallisuudentunteesta ja suojasta todella suurilla korkovaihteluja varten. Kuten muutkin vakuutukset korkosuojaus on monille houkutteleva vaihtoehto sen tuoman mielenrauhan vuoksi. (Europaeus 2018; Hänninen 2015; Verohallinnon www-sivut 2016.)

4.5 ”Ken ottaa lainan taatakseen, ottaa sen maksettavakseen” – takaajan riskit

Lainanottajan kohdatessa taloudellisia vaikeuksia ja laiminlyödessä maksusuunnitelmaansa pankki kääntyy takaajan puoleen. Tämä vastaa lainasta tai sovitusta määrästä henkilökohtaisella omaisuudellaan. Takaus katsotaan annetuksi velan pääomasta, jollei ole sovittu, että takaus koskee myös korkoa tai muita liitännäiskustannuksia (Laki takauksesta ja vierausvelkapanttauksesta 2 luku 4 §). Jos takaus on omavelkainen velkoja saa periä velkaa suoraan takaajalta. Toinen takauksen muoto on toissijainen takaus. Tällöin takaaja on vastuussa päävelasta vain, jos suoritusta ei saada päävelalliselta. Ennen kuin velkoja voi vaatia suoritusta takaajalta tulee päävelallisen maksukyvyttömyys todeta ulosmittausyrityksin. Takaus katsotaan aina toissijaiseksi, ellei muusta ole sovittu. Takauksesta ei voi ”irtisanoutua” vaan velvoite päättyy, kun laina on maksettu tai kun tilalle tulee toinen takaaja tai muuta omaisuutta vakuudeksi. Jos takaus on annettu voimassaololtaan määrätyksi ajaksi, velkoja menettää oikeutensa takaajaa kohtaan, jollei hän vaadi takaajalta suoritusta ennen kyseisen ajan päättymistä. Takaajan vastuu velkojaan nähden vanhentuu kolmen vuoden kuluttua päävelan erääntymisestä, jollei vanhentumista ole sitä ennen katkaistu. Takaussitoumus vanhentuu lisäksi kymmenen vuoden kuluttua sitoumuksen antamisesta. (Laki takauksesta ja vierausvelkapanttauksesta 4 luku 19 §.)

Toisen lainan takaaminen vaikuttaa myös omaan lainan saantiin. Takausasioissa on hyvä pitää ohjenuorana sitä, ettei lähde takaajaksi lainaan, jota ei kykene maksamaan pois suhteellisen kivuttomasti. Takaajia voi olla useampia, jolloin kukin heistä vastaa velasta yhteisvastuullisesti. Se tarkoittaa, että erääntynyttä velkaa voidaan vaatia maksettavaksi keneltä tahansa takaajalta. Takauksessa, yhteisvastuullisessa takauksessa kuin vierasvelkapantissakin sovelletaan regressioikeutta: jos sitoumuksen antaja joutuu suorittamaan päävelkaa velallisen puolesta tai tämän antamaa panttia käytetään

päävelkana olevan luoton maksuun tämä voi halutessaan periä vastaavan määrän myöhemmin velalliselta. Vierasvelkapanttia realisoidessa halutaan vakuussitoumuksen mukainen määrä usein suorittaa muilla varoilla tai ottamalla luottoa, jotta pantin realisoinnilta vältytään. Velkojan on ilmoitettava takaajalle velallisen maksuviivästyksestä kuukauden kuluessa viivästyksen alkamisesta. Jos velkoja ilmoittaa viivästyksestä tätä myöhemmin, takaaja vastaa velan korosta, viivästyskorosta tai muusta aikaan sidotusta hyvityksestä vasta ilmoituksen anto - tai lähettämispäivästä lukien. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 2 luku 4§; Makkonen 2016, s.227 - 228).

Luotonantajan on ilmoitettava yleistakauksen antaneelle yksityistakaajalle päävelan maksamaton pääoma kuuden kuukauden väliajoin, jollei ole sovittu, että uudesta päävelasta ilmoitetaan takaajalle viivytyksettä. Takaajalla on oikeus saada velkojalta päävelkaa koskevia tietoja. Luotonantajan on takauksen voimassa ollessa pyynnöstä ilmoitettava yksityistakaajalle sellaisista velallisen sitoumuksista ja muista tämän maksukykyyn vaikuttavista seikoista, joilla voidaan olettaa olevan merkitystä takaajalle. Tässä momentissa tarkoitettu tiedonantovelvollisuus koskee vain sellaisia seikkoja, jotka ovat luotonantajan tiedossa ja jotka voidaan ilmoittaa takaajalle ilman eri selvitystoimenpiteitä taikka jotka luotonantaja voi hankkia sen käytettävissä olevasta luototietorekisteristä. Luotonantajalla on oikeus saada takaajalta kohtuullinen korvaus tietojen luovuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 3 luku 13 – 14 §).

Jos päävelka on eräännytynyt velallisen maksuviivästyksen vuoksi, yksityistakaajalla on oikeus suorittaa päävelka luotonantajalle niiden maksuehtojen mukaisesti, joita olisi ollut noudatettava ilman velan ennaikaista eräännyttä. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 5 luku 25 §). Takaaja voi yleistakauksen voimassaoloaikana määrätä ajankohdan, jonka jälkeen syntyvistä pääveloista hän ei vastaa. Rajoitus tulee voimaan, kun takaajan ilmoitus on saapunut velkojalle, jollei ilmoituksessa ole mainittu myöhempää ajankohtaa (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 2 luku 6 §). Ennen takaajaksi suostumista kannattaa tutkia velallisen taloudellinen tilanne ja sopimuksen sisältö kaikessa laajuudessaan. Epäselvät kohdat on syytä selvittää ennen allekirjoittamista. Jos takaus koskee vain osaa lainasta tai tiettyä ajanjaksoa nämä ehdot on kirjattava sopimukseen. Kannattaa myös katsoa, että saa kopiot itselleen kaikista papereista ja säilyttää ne huolellisesti. (Yksityishenkilö takaajana 1999, 1 - 9)

5 VARAINSIIRTOVERO

5.1 Ostaja maksaa varainsiirtoveron

Varainsiirtoverolaki on ollut voimassa vuodesta 1997 lähtien. Veroa maksetaan kiinteistön ja arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta. Verovelvollinen on luovutuksensaaja eli kiinteistön ostaja. Omakotitalon kaupassa maksettava summa on 4 % kauppahinnasta ja kerrostalo- tai rivitalo-osakkeessa 2 % (Räbinä & Myllymäki 2016, 21). Varainsiirtovero on maksettava oma - aloitteisesti kahden kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä (Verohallinto www-sivut 2017). Mikäli talokaupat peruuntuvat ja varainsiirtovero on jo maksettu voi maksaja täyttää palautushakemuksen, jossa vaatii suoritustaan takaisin. Hakemus on tehtävä viiden vuoden sisällä sen kalenterivuoden päättymisestä, jonka aikana vero on suoritettu. (Räbinä & Myllymäki 2016, 119; Varainsiirtoverolaki 6 luku 40 §)

5.2 Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus

Jos seuraavat ehdot täyttyvät asunnosta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa:

- Ostaja on 18 - 39 – vuotias.
- Hän ei ole omistanut asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista 50 % tai enemmän.
- Hankittava asunto tulee vakituiseen asumiskäyttöön hänelle itselleen kuuden kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä.

Ostajan pitää lainhuutoa (omistusoikeuden kirjaaminen) hakiessaan esittää selvitys varainsiirtoveron maksusuorituksesta tai varainsiirtoverovapaudesta. Mikäli pariskunta ostaa omakotitalon niin että toinen omistaa $\frac{3}{4}$ ja toinen $\frac{1}{4}$ vain suuremman osuuden

haltijalla on oikeus varainsiirtoverovapauteen, jos muut ehdot täyttyvät. Oikeuskäytännössä ei suhtauduta suopeasti, jos kauppakirjaa muokataan oston jälkeen siten että omistussuhteet muuttuvat. Tällainen toiminta katsotaan uudeksi veronalaiseksi luovutukseksi. (Laki24 www-sivut 2015; Rabinä & Myllymäki 2016, 99 - 100).

6 HAASTATTELUT JA OPPAAN TOTEUTUS

Haastattelut rakentuivat seuraavien teemojen ympärille:

- Elämäntilanne lainanottohetkellä.
- Pankin suosittama lainatyyppi ja peruste.
- Ongelmat asuntolainaan liittyen.
- Takausasioiden järjestäminen.
- Riskien toteutuminen ja niiden hallinta.
- Asuntolainan hoitaminen erotilanteessa.

6.1 Elämäntilanne lainanottohetkellä

Haastateltavikseni valikoitui viisi erilaisessa elämäntilanteessa olevaa, avoliitossa asuvaa henkilöä, joiden lainat oli otettu vuosien 2008 – 2012 aikana. Vastajat olivat iältään 32 – 44 – vuotiaita miehiä ja naisia. Yksi haastateltavistani oli parhaillaan käymässä läpi eroprosessia. Haastattelin myös henkilöä, joka oli joutunut ottamaan koko lainan omiin nimiinsä puolisonsa maksuhäiriömerkintöjen ja epäsäännöllisten tulojen vuoksi. Jätin haastatteluprosessin kuitenkin kesken, sillä totesin, ettei hänen tilanteensa vastaa aihettani.

Haastateltava #1 asui puolionsa ja 3 – vuotiaan lapsensa, sekä heidän muutaman kuukauden ikäisen vauvansa kanssa rivitalo - osakkeessa, kun päätös omakotitalon rakentamisesta tehtiin. Huoneisto oli käynyt liian pieneksi nelihenkiselle perheelle.

”Kävin siihen aikaan töissä ihan normaalisti ja Pipsa oli kotona lasten kanssa. Yhtenä päivänä se vaan ilmoitti, että asunto on liian pieni ja pitää ostaa omakotitalo. Mun mielestä oltais voitu olla siin kauemminkin, mut löyty hyvä ja halpa tontti ja sopiva ja edullinen talo ni loppujen lopuks ol mun mielest järkevää rakentaa. Silloin oli myynnissä olevat talot nii kalliita et toi jäi halvemnaks.” (Haastateltava #1)

Haastateltava #2 oli asunut avopuolionsa, tämän teini – ikäisten tytärten, sekä pariskunnan 2 – vuotiaan pojan kanssa vuokralla, kun he olivat tarttuneet tilaisuuteen ostaa aivan viereiseltä tontilta myynnissä oleva omakotitalo. Talon ostoa ei ollut suunniteltu, mutta kun sopiva kohde tuli myyntiin ja vuokratulot olivat 700 – 800 euroa kuukaudessa, niin oman talon hankinta tuntui viisaalta ratkaisulta.

”Vaikka Marja oli kotona lasten kanssa niin en mä missään vaiheessa ajatellut, että tulisi mitään ongelmia saada laina, kun mulla oli kuitenkin aika hyvät tulot eikä tän talon myyntihinta ei ollut kovin korkea.” (Haastateltava #2)

Haastateltava #3 asui puolionsa ja koiransa kanssa kerrostalossa vuokralla, kun ajatus talon ostosta tuli puheeksi. Sillä hetkellä ei ollut mitään sopivaa myynnissä, mutta asuntomarkkinoita alettiin seurata aktiivisesti.

”Olin puolivuotta aiemmin valmistunut ja muuttanut opiskelupaikkakunnalta takas Mikon luo. Meille oli ihan selvää, että halutaan asua täällä kotipaikkakunnalla ja kun yhdessäkin oli oltu jo yli kymmenen vuotta, niin pidettiin sitä ikään kuin seuraavana askeleena.” (Haastateltava #3)

Haastateltava #4 asui avomiehensä kanssa 28 neliömetrin opiskelija – asunnossa kun hänen työkaverinsa kertoi laittavansa oman talonsa myyntiin. Haastateltava oli valmistumassa ammattikorkeakoulusta ja kävi töissä opiskelun ohella. Avopuoliso oli joitakin kuukausia aiemmin saanut hyvän työpaikan samasta kaupungista ja pariskunnan taloudellinen tilanne oli vakaa.

Haastateltava #5 halusi ostaa isänsä omistaman omakotitalon, joka oli toiminut perheen kesänviettopaikkana, mutta josta remontoimalla saisi tehtyä asumiskelpoisen.

Tonttia ympäröivä metsä sekä pellot kuuluisivat myös kauppaan. Haastateltavan ajatuksena oli ottaa koko laina omiin nimiinsä, koska kaupanteosta oli puhuttu jo vuosia ja avopuolison kanssa oli seurusteltu vasta vähän aikaa. Kummallakin oli kuitenkin vakituinen työpaikka ja yhteinen tulevaisuus oli suunnitelmissa, joten päädyttiin hakemaan lainaa yhdessä.

Vastaajien työssäkäynnin tiimoilta esiintyi runsasta hajontaa. Työssäkäyviä oli eniten, mutta oli myös pariskuntia, joiden toinen osapuoli oli kotona lasten kanssa tai opiskelujensa loppusuoralla. Omakotitalon osto on eräänlainen siirtymäriitti. Opiskelu on päättynyt ja työpaikan myötä on selvinnyt, mihin halutaan jäädä pysyvästi asumaan. Lapset ovat alle kouluikäisiä ja perheen vanha asunto on saattanut jäädä liian pieneksi. Aina ei taloa ostettaessa ole jälkikasvua siunaantunut, mutta perheen perustaminen on ajankohtaista lähivuosina. Kenelläkään ei ollut tarkoitus jäädä taloon kahdestaan asumaan. Vastaajat kertoivat elämäntilanteensa olleen optimaalinen asuntolainan hakemiseen. Toiset olivat etsineet sopivaa kohdetta jo jonkin aikaa ja toiset tarttuivat tilaisuuteen lyhyen harkinnan jälkeen, kun huomasivat kiinnostavan kohteen. Vastaajat korostivat talon ostamisen olevan järkiperusteinen ratkaisu, jolla haettiin pysyvyyttä ja turvallisuuden tunnetta elämään. Ainoastaan yksi vastaajista olisi ollut valmis ottamaan asuntolainan yksin.

6.2 Pankin suosittama lainatyypit ja peruste

”Kyllä me se tiedettiin jo ennen lainaneuvottelua, ettei Pipsalle olisi lainaa myönnetty, ni oli selvää, että otetaan se yhteisenä. Pankki siis suositteli yhteistä lainaa, kun se oli ainut vaihtoehto.” (Haastateltava 1#).

Ainoastaan pariskunnan toisella osapuolella oli tiedossa kelvollinen takaaja, joten laina otettiin kummankin nimiin. Lyhennystavaksi valittiin annuiteetti 12 kuukauden euriborilla.

”Meillä oli jo yhteinen lapsi ja yhteinen tili, niin pankin kanssa alettiin heti neuvottelun alussa puhua yhteisestä asuntolainasta. Se kiinteistönvälittäjäkin oli samassa

pankissa töissä ja saatiin siitäkin sitten vielä joku alennus tai bonus”, haastateltava #2 muistelee.

Hän kertoi pankin suositelleen yhteistä lainaa, koska se on hakijoille edullisempi vaihtoehto. Toimitusmaksu oli 700 euroa, mutta siitä sai onneksi tingittyä. Lyhennystavoista sopivin oli annuiteetti, jossa oli 12 kuukauden euribor.

“Mikkohan oli ollut töissä jo monta vuotta, kun ite pääsin työelämään. Sillä oli kaikenlaisia sijoituksia ja joku korkeakorkoinen asuntotili, kun mä vasta aloin kartuttamaan omaisuuttani. Olis tuntunu hölmöltä hakee yhteistä lainaa, kun toinen makas rahakasan päällä ja toinen seiso velkakuopassa. Luulen et se ois aiheuttanu sellasta eriarvoisuuden tunnetta puolin ja toisin. Lisäks me kumpikin tykätään, että on omat rahat niin senkin vuoks tää oli hyvä juttu.” Kertoi haastateltava #3 pariskunnan varallisuustilanteesta lainanottohetkellä.

Pankissa oli tultu pariskunnan kanssa siihen tulokseen, että kaksi erillistä lainaa on yhteistä parempi vaihtoehto. Lyhennystavaksi valittiin kiinteä tasaerä kuuden kuukauden euriborilla.

Haastateltava #4 kertoi pankin suositelleen yhteistä lainaa eikä pariskunta itsekään ollut missään vaiheessa ajatellut ottavana sitä erikseen. Puolisolla oli omistuksessaan metsää ja kerrostalo – osake sekä huomattava summa käteisvaroja, kun taas haastateltavalla itsellään varakkaat vanhemmat takaajina. Myös tämä pari päättyi annuiteettiin 12 kuukauden euriborilla.

”Olin tehnyt päätöksen tämän talon ja tontin ostosta jo vuosia ennen kuin tapasin nykyisen avovaimoni”, kertoi haastateltava 5#.

Ajatuksena oli ottaa laina kokonaan omalle vastuulle, mutta elämäntilanteen muuttuessa, päätettiin hakea lainaa yhdessä. *”Ei pankkitoimihenkilö missään vaiheessa ottanut erillisiä lainoja edes puheeksi, kun yhdessä me sinne neuvotteluunkin mentiin”,* haastateltava #5 totesi. Lyhennystavaksi valikoitui heilläkin annuiteetti 12 kuukauden euriborilla.

Pääasiassa pankki suosittelee yhteistä lainaa yhteisesti hankittavaan kohteeseen, jos ei ole erityistä syytä sille miksi olisi kannattavampaa pitää lainat erillään. Vastaajien mielestä avoliiton varat ja velat voivat olla yhteisiä aivan kuten avioliitossakin, vaikkei siitä olisikaan mustaa valkoisella. Vastaajat kokivat, että yksi laina on käytännöllisempi ja tulee vuosien saatossa edullisemmaksi. Yksi haastatelluista kertoi, että heille erilliset asuntolainat olivat parempi vaihtoehto, sillä varallisuustilanteet poikkesivat huomattavasti toisistaan ja yhteisen asuntolainan myötä puoliso olisi menettänyt ASP – tilin avulla saavuttamansa edut. Lisäksi he olivat siihenkin saakka pitäneet talousasiansa toisiltaan erillisinä, joten tämä järjestely sopi heille hyvin.

6.3 Ongelmat asuntolainaan liittyen

Haastateltava #1 kertoi, että hänen takaajanansa ollut isänsä oli menehtynyt yllättäen. Tilanteesta tuli vielä ikävämpi, kun pankki alkoi surutyön aikana tiedustelemaan, miten takausasia järjestettäisiin. Vainajan asioiden selvittämisen lisäksi piti järjestää siis uusi takaajakin nopealla aikataululla. Haastateltavan täti ja hänen miehensä saatiin onneksi takaamaan jäljellä oleva lainapääoma.

”Mitenköhän olis käynyt, jos Sirkka ja Jouni ei olis tulleet apuun”, haastateltava aprikoi.

Haastateltava 2# ei ollut kohdannut ongelmia itse lainaan liittyen, mutta lainaturvavakuutusta hän ei ollut saanut, vaikka olisi sen halunnut. *”Olisin sen mielelläni ottanut kaikessa laajuudessaan, mutta toisella tapaamisella pankki teki hyvin selväksi, etten tulisi sitä saamaan. Enää en sitä kyllä huolisikaan, vaikka tarjoaisivat”,* kertoi haastateltava #2.

”Ei meillä ole kyllä ollut laina – asioissa mitään ongelmia. Takaajatkin olivat tiedossa jo hyvissä ajoin. Ongelmallisempaa oli löytää sopiva kortteeri näin pieneltä paikkakunnalta”, kertoi haastateltava #3. Yhtä hienosti oli sujunut myös neljännellä haastateltavalla. *”Kaikki on mennyt suunnitelman mukaan. Melkein harmittaa, että tuli ostettua se lainaturvavakuutus.”* (Haastateltava #4)

Haastateltava #5 oli käynyt lainaneuvotteluja samaan aikaan kun pankki- ja rahoituskriisi alkoi Amerikassa. Korot olivat nousseet huomattavasti kahden neuvottelun välisenä aikana. Pankki oli kuitenkin ollut suojea ja alentanut omaa marginaaliaan siten, että kokonais korko pysyi kohtuullisena. Suurin ongelma oli kuitenkin liittynyt myyjän haluttomuuteen solmia kaupat. Asiasta oli puhuttu jo vuosia, mutta jostain syystä ei edetty tekojen tasolle, vaikka ostajana oli oma lapsi. Sinnikkyuden ja pitkien keskustelujen jälkeen kaupat saatiin lopulta sinetöityä.

Asuntolainaan liittyvät ongelmat ovat tavallisia, harvoin kuitenkin ylitsepääsemättömiä. Voisi ajatella, että talon osto omilta vanhemmilta sujuisi helpommin, kuin kaupanteko vieraan kanssa, mutta asia saattaa olla jopa päinvastoin. Yleisimpiä ongelmia ovat korkojen nousuun ja takaajiin liittyvät hankaluudet, vaikka voisi luulla, että maksuvaikeudet ovat niitä tavallisempia. Vastaajat kokivat kuitenkin, etteivät asiat, joihin ei pysty itse vaikuttamaan, ole niin stressaavia kuin esimerkiksi oma tai puolison sairastuminen tai työttömyys olisi.

6.4 Takausasioiden järjestäminen

Haastateltava 1# kertoi alusta saakka olleen selvää, että takaajien täytyy tulla hänen lähipiiristään. Puolison isä oli kuollut, äiti varaton ja muut sukulaiset asuivat kaukana Karjalassa. *“Ei me oltais näin suurta lainaa saatu jollei isä ois suostunut. Äitikin oli jo siskon lainassa takaajana niin ei olis siitäkään ollut apua.”* (Haastateltava #1).

”Mummu suostui takaamaan 25 000 euroa ja se riitti mun omien säästöjen lisäksi. Ei tää lainasummakaan tosin päätä huimannut.” (Haastateltava #2) Haastateltavat #3, #4 ja #5 olivat hekin saaneet takaajaksi omat vanhempansa tai puolisonsa vanhemmat, jotka kaikki antoivat vakuudeksi omia kiinteistöjään. Haastateltujen lainasummat olivat sängen kohtuullisia omakotitalon oston; 100 000 – 132 000 euroa. Luokun ottamatta ensimmäistä vastaajaa, jonka laina oli yli 200 000 euroa.

”Jonnan vanhemmathan oli jo takaamassa sen veljen asuntolainaa ja isä sit taas oli takaajana kavereidensa autolainoissa ja muissa, mutta onneksi sen rahkeet riitti viel

tähänkin. Mulla esikoisena on kyllä etulyöntiasema siskoon ja veljiin nähden, kun niillä ei omia asuntoja vielä ole.” (Haastateltava #5)

Kaikki vastaajat olivat sitä mieltä, että omat vanhemmat takaajina ovat ensisijainen vaihtoehto, koska asuntolainan takaus on niin suuri velvoite. Lainan ottaja täytyy tuntea todella hyvin, jotta uskaltaa laittaa oman taloutensa likoon. Yksikään haastatelluista ei olisi suostunut takaajaksi muun kuin oman lapsensa tai muun lähisukulaisen asuntolainaan. Koettiin myös, että asuntolaina olisi jäänyt ottamatta, jollei omat tai puolison vanhemmat olisivat sitä taanneet.

6.5 Riskeihin varautuminen

Haastateltava 1# kertoi että pankki oli kehunut lainaturvavakuutusta fiksuksi sijoitukseksi jo pelkästään sen vuoksi, että lainasumma oli yli 200 000 euroa ja takaisinmaksuaika pitkä. *“Kyllä se sillä puheella sai meidät vakuutettua, että sellanen kannattaa ottaa. Laina oli kuitenkin sen verran suuri, ettei muutama lisättonni tuntunu enää siinä konkurssissa miltään. Mut ei se sit mennykään niin, ku piti. Pankkimimmi sanoi, että jos ei oo puoleen vuoteen ollu pitkää sairauslomaa, niin ei ole mitään ongelmaa. Mulla oli joku kaheksan kuukautta edellisestä sairauslomasta ni me saatiin se sitten. Sit kun aikanaan hain korvausta sieltä, ne huomasi, että papereihin oli merkattu vakuutuksenottohetkellä, että edellisestä pitkästä sairauslomasta oli kaheksan kuukautta. Tuli sit soitto, et sen ois pitänyt olla vuosi. Se pankkihenkilö oli ehtiny jäämään eläkkeelle sinä aikana, et sit ei ollu muuta, ku sana sanaa vastaan. Ne sit vaan ilmotti, et ne irtisanoo sen meidän vakuutuksen ja homma oli sil selvä. Ne makso takasin ne rahat eikä ollu mitään jatkumahdollisuuksia sen jälkeen. Otettiin tilalle henkivakuutukset.” (Haastateltava #1).*

Haastateltava #2 sanoi tiedostaneensa riskit ja kertoi heidän osittaneen lainan siten, että osa siitä on sidottu kiinteään ja osa vaihtuvaan korkoon. Kiinteään korkoon sidottu laina on ¼ koko summasta. Lainaturvavakuutus oli ollut myös hankintalistalla, mutta pankilta tuli kielteinen päätös. Sen sijaan hänellä on henkivakuutus, jossa ei kuitenkaan ole edunsaajana puoliso vaan pariskunnan yhteinen poika. Hänen kotona

olevalla puolisollaan ei henkivakuutusta ole. Haastateltava uskoo, että töitä riittää tulevaisuudessakin, eikä koe, että riskeihin on tarpeellista varautua nykyistä enempää.

”Ollaan molemmat tarkan markan ihmisiä ja vältetään turhia riskejä raha – asioissa, ni otettiin kumpikin tuo lainaturvavakuutus. Vielä sille ei ole tullut käyttöä, mutta ei sitä koskaan tiedä, jos vaikka tulee joku pitkä sairausloma, kun kumpikin tehdään fyysisistä työtä.” Kertoi haastateltava #3.

Haastateltava #4 kertoi olleensa tyytyväinen pankin myöntämään lainaturvavakuutukseen, koska se kattaa lähes kaikki mahdolliset riskit. Hänestä muutaman tonnin vakuutus on pieni hinta mielenrauhasta. Mikään riski ei ole toistaiseksi toteutunut ja kummallakin on hyvä työtilanne. Uusia riskienhallintakeinoja on kuitenkin jo mietitty, sillä he ottivat vakuutuksen vain kymmeneksi ensimmäiseksi vuodeksi. *”Ollaan puhuttu, että pitäis perehtyä noihin rahastojuttuihin vähän paremmin, jos sitä kautta sais jotain säästöönkin”*, hän kertoo.

Kun omakotitalon lisäksi on koneita, metsää, peltoa ja ulkorakennuksia niin riskeihin kannattaa varautua, sillä toteutuessaan sellainen voisi olla taloudellinen katastrofi. Haastateltava #5 on keskittänyt kaikki vakuutuksensa ja ottanut niistä kattavimmat mahdolliset vaihtoehdot. Rahaa ei jää säästöön pahan päivän varalle, mutta hän luottaa siihen, että vakuutukset maksavat itsensä takaisin moninkertaisesti, jos jotain odottamatonta tapahtuu.

Vastaajien mielestä riskeihin kannattaa varautua, koska laina – aika on niin pitkä. Lainaturvavakuutus on yleisin tapa turvata takaisinmaksu ja vastaajat pitivät sitä hyvänä vaihtoehtona sen kattavuuden vuoksi. Vaikka se on kallis, niin vastaajat kokivat mielenrauhansa olevan sen arvoinen. Kuitenkin ne vastaajat, joilla ei tätä vakuutusta ollut, eivät ajatelleet tarvitsevänsäkään sitä, vaikka myönsivät että olisivat sen varmaan ottaneet, jos sitä lainaneuvottelujen aikana olisi heille tarjottu.

6.6 Miten asuntolaina hoidetaan eron sattuessa

”Ei me koskaan puhuttu eroamisesta tai siitä, mitä talolle kävisi ennen kuin oli pakko”, kertoi haastateltava #1. Jälkeenpäin ajatellen olisi ollut viisaampaa sopia joistakin asioista jo etukäteen. *”Siinä tilanteessa voi olla hankala tehdä järkeviä päätöksiä, jos toinen on katkera ja haluaa tehdä asiat mahdollisimman hankaliksi”,* haastateltava #1 kertoo.

Toisen haastateltavan mukaan erosta tai sen aiheuttamista järjestelyistä ei ole ollut puhetta missään vaiheessa, ennen yhteistä lainaa tai sen aikana. Tuntuu jotenkin turhalta puhua etukäteen sellaisesta mitä ei välttämättä tule edes tapahtumaan. *”Kaikki on tietysti mahdollista, mutta murehditaan sitä sitten vasta, jos on tarpeen”,* haastateltava #2 toteaa.

Haastateltava #3 oli sitä mieltä, että etukäteen eron varautuminen tuntuisi jollakin tapaa luovuttamiselta, ikään kuin olisi jo varma, että kyllä se ero toteutuu kuitenkin. *”Ja meillä on jo erilliset lainat niin ehkä sekin osaltaan helpottaisi asioita, jos erotaisiin.”* Haastateltava #4 mukaan olisi erikoista puhua eron liittyvistä asioista samalla kun suunnitellaan yhteisen tulevaisuuden rakentamista.

Haastateltava #5 tekisi asiat nyt toisin ja olisi ottanut lainan yksin niin kuin alun perin aikonutkin. *”Yhteinen asuntolaina asettaa ihmisen puun ja kuoren väliin, vaikka se lainanhakuhetkellä saattaa tuntua oikealta ratkaisulta. Parempi olisi omistaa yksin kaikki, koska tällaisessa tilanteessa ei ole varaa erota.”*

Yksikään vastaajista ei ollut tehneet minkäänlaista sopimusta siitä miten mahdollisessa erotilanteessa toimittaisiin lainan ja talon suhteen. Vastaajien mielestä eron varautuminen olisi erikoista, kun juuri on panostettu yhteiseen tulevaisuuteen. Yksi haastatelluista oli parhaillaan käymässä eroprosessia lävitse. Hän kertoi, että joistakin asioista olisi ollut hyvä sopia etukäteen, koska järkevien päätösten teko saattaa olla vaikeaa tilanteessa, jossa tunteet ottavat vallan. Eräs vastaajista ei olisi enää ottanut yhteistä asuntolainaa, koska koki ettei mahdollisessa erotilanteessa pystyisi ostamaan

toisen osuutta talosta. Yhteinen asuntolaina on sen ottohetkellä tuntunut taloudellisesti kannattavammalta ratkaisulta, mutta ajan saatossa on tullut olo, ettei se ole sen arvoista.

6.7 Minkälaisille asiakkaille ja missä tilanteissa pankki suosittelee yhteistä lainaa

Sain vastaukselta viideltä eri pankilta sähköpostitse ja verkkoneuvotteluin. Kullakin pankilla on oma tapansa toimia asuntovelallisten kanssa mutta selkeä yhtenäinen linja kävi ilmi heidän vastauksistaan. Pankit eivät suoraan halunneet suositella yhteistä tai erillistä lainaa mutta he kertoivat oman näkemyksenä siitä, mikä heidän mielestään on missäkin tilanteessa viisainta. Jos pariskunnalla on samankaltainen tilanne tulojen ja varallisuuden suhteen eikä ole muutakaan estettä yhteiselle lainalle niin se on parempi vaihtoehto. Yhden lainan hoitokulut ovat pienemmät kuin kahden ja jos ei ole erityistä syytä sille miksi ei haluta yhteistä lainaa kannattaa se ottaa.

On kuitenkin olemassa muutamia tekijöitä, joiden vuoksi päädytään erillisiin lainoihin. *”Mikäli varallisuustilanteet poikkeavat huomattavasti toisistaan, eli toisella on paljon säästöjä mutta toisella ei juuri mitään. Myös silloin, jos vain toisella on ASP – tili. Jos talon omistussuhteista halutaan merkittävästi erilaiset kannattaa lainatkin ottaa erikseen.”* (Pankki#1). Vastauksissa kuitenkin korostettiin, että jokainen tapaus on yksilöllinen ja laina – asioista neuvotellaan aina tapauskohtaisesti. Toisinaan pariskunta itse haluaisi yhteisen lainan mutta toisen vanhemman ollessa takaajana hän ei halua antaa omistamaansa kiinteistöä kuin oman lapsensa lainan vakuudeksi.

6.8 Korkojen nousun vaikutus takaisinmaksuun annuiteetti ja tasalyhennyslainassa

Seuraavaksi tiedustelin korkojen nousun vaikutuksesta takaisinmaksuun annuiteetti- ja tasalyhennyslainassa. *”Näiden lyhennysmuotojen ominaisuus on se, että jos korot nousevat niin myös maksuerä nousee ja tililtä veloitettava summa on suurempi”* (Pankki 3#). Usein käytetyn 12 kk euriboriin sidotun lainan korko tarkistetaan kerran

vuodessa, jolloin maksuerä saattaa muuttua. Annuiteettilyhennyksessä koron nous-
tessa erän suuruus nousee vastaavasti. Jos korko laskee, erän suuruus laskee. ”*Tasaly-
hennyksessä kaikki maksuerät ovat erisuuruisia, sillä korko lasketaan joka kuukausi
eri summalle.*” (Pankki #4). Koron euromäärä pienenee samalla kun lainan pääoma
pienenee, jos korkotaso pysyy samana. Viitekoron nousu kuitenkin nostaa maksuja.
Viitekoron lasku puolestaan pienentää maksuja.

6.9 Muutokset ihmisten lainakäyttäytymisessä 2000 – luvun alusta alkaen

Halusin myös tietää, minkälaisia muutoksia lainamarkkinoilla on koettu 2000 – luvun
taitteesta tähän päivään kilpailuttamisessa, riskeihin varautumisessa sekä lainojen
koossa. ”*Kilpailu on kovaa varsinkin isoissa kasvukeskuksissa. Asiakkaat ovat hinta-
tietoisia ja kilpailuttavat useamman pankin.*” Pankki #1. Ihmisten usko omaan talou-
teen on vahva. ”*Pankkien tehtävänä on luoda realistinen kuva asiakkaalle siitä mitä
tapahtuu, jos korot nousevat 6 prosenttiin ja miten se vaikuttaa lainan maksuun.*”
(Pankki #5) Lainoihin toivotaan entistä pidempää maksuaikaa ja mahdollisimman mo-
nipuolisia vaihtoehtoja riskien hallintaan. Kilpailuttaminen on myös yleistynyt sen
helppouden vuoksi, sillä nykyään neuvottelu onnistuu vaivattomasti verkossa. Ihmiset
käyttävät myös ahkerasti erilaisia laskureita lainojen vertailussa.

Työkulttuuri muuttuu jatkuvasti enemmän siihen suuntaan, ettei työsuhteita solmita
pitkälle tulevaisuuteen. Tämä ei kuitenkaan ole vaikuttanut asuntolainan hakemisen
määrään tai myöntämiseen. ”*Useilla aloilla kuten terveydenhoito- ja opetuslalla,
määräaikainen sopimus on enemmän sääntö kuin poikkeus.*” (Pankki#2). Tämän takia
vakituinen työsuhde ei ole niin suurella arvolla enää maksukykyä laskettaessa.

6.10 Oppaan toteutus ja sisältö

Kun ryhdyin tekemään opasta, halusin ehdottomasti mukaan, en pelkästään pankkien
näkökantoja, vaan myös asuntovelallisten kokemuksia, sillä he ovat niitä todellisia asi-
antuntijoita. Tarkoituksena oli luoda tiivis mutta kattava tietopaketti, joka olisi lisäksi

helppolukuinen. Halusin tehdä oppaan avopareille koska avioliitossa on oikeus toisen omaisuuteen. Avoliitot ovat korvanneet avioliittoja, mikä on ilmennyt muun muassa vuosittain solmittujen avioliiton solmineiden keski - iän nousuna. Avioliitot ovat vähentyneet melko paljon viimeisen 20 vuoden aikana. Avoliitoista on tullut entistä pitkäikäisempiä. Jotkut niistä kestävät jopa loppuelämän ajan. (Rajala, 2018; Tilastokeskus 2010).

Omakotitalo taas valikoitui pelkästään sen perusteella, että kaikki haastateltavani olivat hakeneet lainaa omakotitaloon. Opasta voi toki aivan hyvin käyttää hyödyksi myös asunto – osakkeen ostoa suunnitteleva. Oppaaseen on koottu tietoa kilpailuttamisesta, koroista, lyhennystavoista sekä mahdollisista ongelmatilanteista. Ensimmäisenä on kuitenkin kerrottu mitä kannattaa ottaa huomioon jo ennen kuin hakee asuntolainaa. Loppuun on koottu keskeisimpiä käsitteitä sekä hyödyllisiä linkkejä.

7 OPINNÄYTETYÖN TULOKSET

Opinnäytetyössä vastataan seuraaviin kysymyksiin:

1. Mitkä ovat yhteisen ja erillisen asuntolainan keskeisimmät erot, kun lainanhakijana on avopari?
2. Kumpaa vaihtoehtoa pankki suosittelee avopareille ja miksi?
3. Mikä on takaajien merkitys lainansaamisessa ja mitkä ovat eri takausvaihtoehdot?
4. Mitkä ovat suurimmat riskit lainan ottajien sekä takaajien kannalta?
5. Mitä asuntolainalle tapahtuu mahdollisessa erotilanteessa?

7.1 Yhteisen ja erillisen asuntolainan keskeisimmät erot

Yhteinen asuntolaina saattaa kuulostaa kovinkin lopulliselta ja sitovalta ratkaisulta, mutta ei sitä todellisuudessa ole. Sen sijaan lainalla rahoitettu kiinteistö on, sillä omaa osuuttaan on erittäin vaikea, ellei jopa mahdoton, kaupata kenellekään vieralle. Käytännössä osuutensa voi myydä toiselle omistajalle tai yhdessä hänen kanssaan. Yhteistä lainaa harkitessaan avopari voi sopia miten laina jaetaan sekä siitä, maksaako toinen suurempaa lyhennyserää, jos puolison maksukyky heikkenee väliaikaisesti. Yhteisen lainan saamiseksi täytyy käydä vain yksi lainaneuvottelu ja maksaa ainoastaan yhdet lainanhoitokulut. Yleisin syy yhteisen lainan ottamiselle on se, että yhteinen varallisuus on yksittäistä suurempi. Tällöin lainan saa helpommin ja sitä myönnetään enemmän kuin laskettaessa kummankin varallisuus erikseen. Pariskunnat päätyvät yleensä yhteiseen lainaan.

Erillisissä lainoissakin on silti hyvät puolensa. Erilliset lainat voivat olla hyvä vaihtoehto silloin, kun avoparin rahankäyttötottumukset poikkeavat huomattavasti toisistaan. Lainaa voi lyhentää haluamassaan tahdissa koska ei tarvitse miettiä toisen kulutustottumuksia. Erillisissä lainoissa olennaista on jakaa asunnon omistusosuudet tarkasti. Etenkin jos toisella on paljon enemmän varallisuutta tai vaikkapa oma yritys. Erilliset lainat turvaavat sen, etteivät toisen osapuolen yritystoiminnan ongelmat kaadu toisen niskaan ja lainaosuudet on jaettu selkeämmin.

7.2 Kumpaa vaihtoehtoa pankki suosittelee ja minkä vuoksi

Jos pariskunnalla on samankaltainen tilanne tulojen ja varallisuuden suhteen on viisaampaa ottaa yhteinen asuntolaina. Yhden lainan hoitokulut ovat pienemmät kuin kahden ja lainan saamiseksi pitää käydä ainoastaan yhdet neuvottelut. Jos ei ole erityistä syytä erillisten lainojen ottamiselle päädytään usein yhteiseen asuntolainaan. Kaksi hakijaa helpottaa myös sopivan lainasumman saamista ja vaikka laina on yhteinen, voi pariskunta keskenään tehdä sopimuksen, miten jakavat kuukausilyhennyksen keskenään. Pankki vaatii ainoastaan kokonaislyhennyksen suorittamista sovittun mukaisesti.

7.3 Takaajien merkitys ja eri takausvaihtoehdot

Pankki haluaa myöntämälleen lainalle vakuuksia takaisinmaksua turvaamaan. Ostettava asunto on pääasiallinen vakuus, mutta mikäli lainaa tarvitaan enemmän kuin 70 % asunnon markkina – arvosta tulee olla myös muita vakuuksia. Lainakatto pohjautuu lakiin luottolaitostoiminnasta, jossa määrätään, ettei asuntolaina saa ylittää ensiasunnonostajilla 95 % ja muilla 85 % vakuuksien käyvästä arvosta.

Reaalivakuudella tarkoitetaan sitä, että velallinen tai joku muu henkilö panttaa omistamansa omaisuuden, esineen tai asiakirjan velan takaisin maksamisen vakuudeksi. Reaalivakuus käy lainakaton maksamiseen. Tavallisia kohteita ovat asunnot, vapaa – ajan asunnot, metsä, talletukset, osakkeet ja sijoitusrahasto – osuudet. Annettaessa asunto reaalivakuudeksi panttauksen kohteena on käytännössä asunto-osakeyhtiön osakekirja tai asuinkiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat.

Omatakaus on maksullinen takausvaihtoehto, jonka voi ostaa asuntolainan hakemisen yhteydessä lainan myöntävästä pankista. Tällöin pankki ottaa suuremman riskin korvausta vastaan. Omatakaus ei kuitenkaan ole lainanhakijoiden suosiossa, sillä se saattaa tulla yllättävän kalliiksi.

Valtiontakauksessa ei ole tulo- tai varallisuusrajaa, joten sen saantiin on kaikilla asuntovelallisilla yhtä hyvät mahdollisuudet. Valtiontakauksen määrä on enintään 20 % lainasummasta ja korkeintaan 50 000 euroa. Valtio perii takausmaksun, joka on 2,5 % takauksen määrästä. ASP – tilin omistajat saavat valtiontakauksen veloituksetta. Valtiontakaus myönnetään asuntolainapäätöksen yhteydessä.

7.4 Suurimmat riskit velallisten ja takaajien kannalta

On ensiarvoisen tärkeää selvittää oma maksukyky. Jos kaikki tulot menevät jo olemassa olevien velkojen maksuun eikä elämiseen jää juurikaan ylimääräistä, kannattaa pohtia onko asuntolainan ottaminen oikea ratkaisu vai johtaisiko se yhä pahempiin maksuvaikeuksiin. Asuntolaina on pitkäaikainen sitoumus ja takaisinmaksun aikana tapahtuu paljon muutoksia. Lainaa haettaessa työrintamalla sujuu yleensä mai-

niosti, mutta muutaman vuoden päästä tilanne voi olla aivan toisenlainen. Taloudellinen epävarmuus on aiempaa yleisempää, samalla kun työsuhteiden kesto on lyhentynyt. Pitkäaikaisten lainojen kohdalla heikentynyt maksukyky on todennäköisempää ja sen vuoksi on erityisen tärkeää varautua poikkeustilanteisiin. Rahaa kannattaa olla säästössä pahan päivän varalle, jotta selviytyy lyhennyseristä ainakin muutaman kauden ilman säännöllisiä tuloja. Pankin kanssa voi myös sopia lyhennysvapaasta.

Takaajan suurin riski on se, ettei velallinen maksa lainaansa pankille. Tällöin takaaja vastaa lainasta tai sovitusta määrästä henkilökohtaisella omaisuudellaan. Takaus koskee tavallisesti vain lainapääomaa ei siis korkoa tai muita liitännäiskustannuksia. Takaus voi olla omavelkainen, jolloin velkoja saa periä saataviaan suoraan takaajalta. Omavelkaisesta takauksesta pitää sopia erikseen koska muuten takauksen katsotaan olevan toissijainen. Toissijaisessa takauksessa takaaja on vastuussa päävelasta vain, jos suoritusta ei saada päävelalliselta. Takaus on sitova velvoite, joka päättyy, kun laina on maksettu tai kun tilalle tulee toinen takaaja tai muuta omaisuutta vakuudeksi. Joskus samassa velassa on useampi takaaja, jolloin kukin heistä vastaa velasta yhteisvastuullisesti eli erääntynyttä velkaa voidaan periä keneltä tahansa.

Takaajan riskinä on myös se, että oma laina voi jäädä saamatta, jos on suostunut takaajaksi jonkun toisen lainaan. Kannattaakin miettiä tarkasti onko elämäntilanne sopiva takaajaksi ryhtymiselle. Milloinkaan ei kannata taata lainaa, jota ei pysty tarvittaessa maksamaan. Asuntolainat ovat lainoista suurimpia ja sen vuoksi niihin on hankala saada takaajaa muualta kuin velallisen omasta lähipiiristä

7.5 Asuntolaina erotilanteessa

Erosta keskusteleminen ja siihen varautuminen ei ehkä tunnu tarpeellista lainanhakuhetkellä mutta niin on kuitenkin viisainta tehdä. Tällöin mahdollinen eroprosessi käy kivuttomammin. Avopari voi laatia asiakirjan, josta selviää, miten laina erotilanteessa jaetaan tai kumpi jää taloon asumaan. Lainaa jaetaan tavallisesti siinä suhteessa, miten osapuolet ovat sitä maksaneet. Usein lainaa maksetaan puoliksi, jolloin kummankin vastuulle jää 50 % kokonaisvelasta. Käytännössä laina katetaan useimmiten myydystä asunnosta saatavilla tuloilla tai toinen osapuoli voi pyytää lisälainaa, jolla ostaa toisen omistajan osuuden talosta. Jos puoliset maksavat lainasta erisuuruisen

lyhennyserän, kannattaa siitä tehdä kirjallinen sopimus, jotta asia voidaan tarvittaessa todistaa.

8 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämä opinnäytetyö oli toiminnallinen ja sen tavoitteena oli luoda ajantasainen opas-vihko asuntolainan ottoa harkitseville avopareille. Opas on tehty niin että sitä on asuntolaina – asioista tietämättömänkin helppo ymmärtää. Se oli helppo valinta lähtökohdaksi, sillä en itsekään ole perehtynyt näihin asioihin aiemmin.

Omakotitalon osto tulee tavallisesti ajankohtaiseksi siinä vaiheessa, kun lapset ovat pieniä tai perheen perustaminen on suunnitteilla lähitulevaisuudessa. Sopivaa kohdetta on voitu etsiä jo pidemmän aikaa tai ostopäätös on tehty hetken mielijohdeesta, kun sopiva talo on osunut kohdalle. Vaikka ainoastaan toinen avopuoliso olisi työelämässä, osallistuu usein myös lasten kanssa kotona oleva vanhempi tai opiskeleva osapuoli lainanlyhennykseen niiltä osin kuin pystyy.

Tavallisesti pankki tarjoaa avoparille yhteistä asuntolainaa, mikäli heidän varallisuutensa ja tulonsa ovat likimain saman suuruiset eikä yhteisen lainan ottamiselle ole muutakaan estettä. Avoparit ottavat yleensä yhden yhteisen asuntolainan 12 kuukauden euriboriin sidottuna. Yhteinen asuntolaina on erillisiä lainoja parempi, koska tällöin pankki myöntää enemmän lainaa ja järjestelypalkkio sekä muut hoitokulut eivät kasva niin suuriksi kuin erillisissä lainoissa. Erillisiin lainoihin päädytään yleensä vain, jos se tulee taloudellisesti kannattavammaksi kuin yksi laina. Käytännössä se tarkoittaa, että vain toisella on ASP – tili. Yllättävää oli se, ettei kukaan haastatelluista ollut kokenut tarpeelliseksi kilpailuttaa lainaa, sillä pankkien mukaan asiakkaat ovat hintatietoisia ja kilpailuttavat eri vaihtoehtoja ahkerasti. Haastateltavat kertoivat, että oma pankki oli tehnyt niin hyvän tarjouksen, ettei ollut koettu tarpeelliseksi kysyä rahoitusta muualta.

Tavallisesti asuntolainaa haetaan, kun elämäntilanne on tasainen. Opiskelut on saatettu loppuun ja jälkikasvuakin saattaa jo olla. Hakijoilla on säännöllinen työ ja tiedetään, missä halutaan tulevaisuudessa asua. Loppujen lopuksi ratkaisevia asioita ovat: vakaa

tulotaso, pysyvyys asuinpaikan suhteen, vakaa parisuhde ja halu kartuttaa omaisuuttaan.

Pankkien avopareille tarjoama laina on useimmiten yhteinen, sillä se tulee edullisemmaksi ja käytännön asiat on helpompi järjestää. Erillistä lainaa pankki suosittelee silloin, jos vain toisella hakijalla on ASP – tili tai varallisuustilanne on hyvin erilainen. Jos talo halutaan myöhemmin myydä lainamuodolla ei ole merkitystä. Takaajia mietitään jo hyvissä ajoin ennen lainan hakua ja heidän kanssaan keskustellaan luoton määrästä ja maksuajasta. Omat vanhemmat ovat ensisijainen vaihtoehto takaajiksi. Toisinaan pyydetään vanhempien sisaruksia tai muita sukulaisia koska omat vanhemmat ovat syystä tai toisesta estyneitä. Omatakaus on monen mielestä hyvä vaihtoehto mutta sitä ei mielellään käytettäisi pääasiallisena vakuutena. Se on pikemminkin varasuunnitelma, jos mistään muualta ei takaajaa saa. Valtiontakaukseen suhtautuminen oli positiivista, etenkin siihen seikkaan, että se on ensiasunnon ostajalle ilmainen. Vaikka ainoastaan yksi vastanneista oli hyötynyt ASP – tilin eduista, kokivat toisetkin sen hyväksi järjestelmäksi.

Asuntolainaan liittyvät ongelmat ovat olleet merkitykseltään pieniä. Suurin murhe aiheutuu jo ennen lainanhakuprosessia, kun pohditaan vakuuksien riittävyttä. Maksullisia takausvaihtoehtoja ei mielellään käytetä. Viime vuodet on eletty alhaisten korkojen aikaa, joten siltäkään osin ei ole ikäviä takaiskuja aiheutunut ja velan maksusta on selvitty suunnitelmien mukaan. Vaikka tiedostetaan, että korkotason nousu on edessä ennemmin tai myöhemmin, luotto omaan talouteen on vahva.

Riskeihin varautumista ei ollut pohdittu erityisemmin ja niihin tuskin olisi tullut varauduttuakaan, mikäli pankista ei olisi lainanoton yhteydessä tarjottu turvaa. Riskienhallintakeinoista ei tiedetty paljoakaan, joten oli luonnollista valita pankin tarjoama vaihtoehto. Lainaturvavakuutus on selvästi yleisin tapa turvata lainanmaksu poikkeus-tilanteessa. Korkojen nousua enemmän pelätään kuitenkin työttömyyttä ja sairautta. Yleensä lainaturvavakuutuksessa päädytään kaikista kattavimpaan vaihtoehtoon ja sitä maksetaan kuukausittaisen maksusuorituksen yhteydessä.

Erojen yleisyydestä huolimatta ihmiset uskovat oman parisuhteensa kestävän eivätkä koe tarpeelliseksi sopia lainaan liittyvistä käytännön asioista etukäteen. Vaikka ero toteutuu useammin kuin mikään muu riski, eivät pariskunnat usko sen toteutuvan omalla kohdallaan. Oli sitten kyseessä vuosikymmeniä tai vasta muutaman vuoden

yhdessä ollut pari. Toisaalta kuitenkin oltiin sitä mieltä, että mahdollista eroa koskevat asiat olisi hyvä sopia siinä vaiheessa, kun suhteessa menee hyvin. Erotilanteessa toinen voi tahallaan heittäytyä hankalaksi ja vaikeuttaa silkkaa ilkeyttään käytännön asioiden järjestämistä.

LÄHTEET

Aamulehti www-sivut 2016. Viitattu 22.4.2019. <https://www.aamulehti.fi/raha/paljonko-on-oltava-saastaja-etta-saa-asuntolainaa-katso-tasta-kolme-laskelmaa-23930531>

Alhonsuo, S., Nisén, A., Nousiainen, S., Pellikka, T., Sundberg, S. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. 2. uud.p. Helsinki: Finva.

Asuntolaina.org www-sivut 2019. Viitattu 14.3.2019. <https://www.asuntolaina.org/hae-asuntolainaa/>

Asuntolaina-laskuri www-sivut 2017. Viitattu 15.3.2019. <http://www.asuntolainalaskuri.com>

Blomster, H. 2017. Annuiteetti ja muut lyhennystavat - muista nämä asiat hakiessasi asuntolainaa. <https://www.salkunrakentaja.fi/2017/05/annuiteetti/>

Danske Bank www-sivut. Viitattu 10.4.2019. <https://danskebank.fi>

Eskola, J., Suoranta J. 1998. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Euro & Talous www-sivut 2018. Kotitalouksien velasta valtaosalla rahoitetaan asumista. <https://www.eurojatalous.fi/fi/kuviot/grafi/kotitalouksien-velasta-valtaosalla-rahoitetaan-asumista/>

Europaeus, J. 2018. Korkosuojaus: turha vai tarpeellinen? Viitattu 12.4.2019. <https://www.osakeliitto.fi/uutiset/korkosuojaus-turha-vai-tarpeellinen/>

European Money Markets Institute www-sivut 2019. Viitattu 23.4.2019. <https://www.emmi-benchmarks.eu/>

Financer www-sivut 2018. Viitattu 3.4.2019. <https://www.financer.com>

Finanssiala www-sivut 2015. Viitattu 24.4.2019. http://www.finanssiala.fi/materiaalit/Yksityishenkilo_takaajana.pdf#search=takaajana

Finanssivalvonta www-sivut. Viitattu 25.3.2019. <https://www.finanssivalvonta.fi>

Hallamaa, T. 2017. Lainaturvien suosio kasvaa – “Siinä helposti tulee maksaneeksi turhasta”. <https://yle.fi/uutiset/3-9466750>

Hänninen, H. 2015. Asuntolainan korkosuojaus – Mitä ja miksi? Sijoitusovi. 2015. Viitattu 9.4.2019. <https://sijoitusovi.com>

Kelan www-sivut 2018. Viitattu 16.3.2019. <https://kysykelasta.kela.fi/viewtopic.php?f=93&t=57493>

Kilpailu- ja kuluttajavirasto www-sivu 2014. Viitattu 22.4.2019. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asunto-kauppa/asuntolaina/>

Knüpfer, S. & Puttonen, V. 2014. Moderni rahoitus. Helsinki: Alma Talent Oy. Viitattu 8.4.2019. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/BAXBBXATBBFEC>

Kokko, O. 2011. Näin rahasi menivät hukkaan – pankki rikastui. Taloussanomat 22.1.2011. Viitattu 10.4.2019. <https://www.is.fi/taloussanomat/>

Kotila & Kivekäs. 'Samat työt, eri työkyvyttömyysmääritelmät'. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. 12.4.2017. Viitattu 6.3.2019. <https://www.varma.fi/muut/blogi/postaukset/2017-q2/samat-tyot-eri-tyokyvyttömyysmaaritelmat/>

Kuivaniemi, O. 2018. Finanssivalvonta kiristää lainakattoja muiden kuin ensiasuntojen osalta. Turun Sanomat. 19.3.2018. Viitattu 14.3.2019. <https://www.ts.fi>

Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38 muutoksineen, Finlex.

Laki avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta 26/2011 muutoksineen, Finlex.

Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014 muutoksineen, Finlex.

Laki omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksellä 204/1996 muutoksineen, Finlex.

Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361 muutoksineen, Finlex.

Laki24.fi www-sivut 2015. Viitattu 19.2.2019. <https://www.laki24.fi>

Lakiasiantuntijatoimisto Fiducius www-sivut 2019. Viitattu 10.4.2019. <https://fiducius.fi/>

Lehtonen, J. 2018. Nuoren asuntosäästäjän opas 2018 – näin ASP-laina toimii. Viitattu 12.4.2019. <https://www.asuntolaina.org/nuoren-asuntosaastajan-opas-2018-nain-asp-laina-toimii/>

Lehtonen, M. 1996. Merkitysten maailma. Kulttuurisen tekstintuntemuksen lähtökoh-
tia. Tampere: Vastapaino.

Luottotietolaki 11.5.2007/527 muutoksineen, Finlex.

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

Mikkola, S. 2018. Elätkö avoliitossa? Lakimiehen 8 vinkkiä perintöasioihin. Viitattu 28.4.2019. <https://www.henkivakuutuskuuntoon.fi/artikkelit/elatko-avoliitossa-lakimiehen-8-vinkkia-perintoasioihin>

Minilex www-sivut 2019. Viitattu 20.3.2019. <https://www.minilex.fi>

Mtv Uutiset www-sivut 2013. Viitattu 16.3.2019. <https://www.mtvuutiset.fi/artikkeli/tyottomuys-uhkaa-miten-menetella-asuntolainan-kanssa/1908444>

Nordean www-sivut 2018. Viitattu 5.4.2019. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainan-vakuudet.html>

Nuuttila, J. 2017. Excel 2016: tasaerä- eli annuiteetilaina. Viitattu 11.4. 2019. https://www.youtube.com/watch?v=dFXeJB_m-H4

Oikeus.fi www-sivut 2017. Viitattu 22.4.2019. <https://oikeus.fi/fi/index/tietoaarjenongelmiin/avioliittojaavoliitto/perintooikeus.html>

Osuuspankin www-sivut 2019. Viitattu 23.3.2019. <https://www.op.fi>

Palmu, M. 2018. Asuntovelan riskit. Sijoituskoulu. 12.01.2018. Viitattu 9.4.2019. <https://www.inderes.fi>

Pop-pankin www-sivut 2019. Viitattu 5.4.2019. <https://www.poppankki.fi/>

Rahoitusneuvoja www-sivut. Viitattu 8.4.2019. <https://www.rahoitusneuvoja.fi/ajan-kohtaista/rahoitusriski>

Rajala, O. Avoliitot valtaavat yhä alaa avioliitoilta – jotkut avoliitot kestävät loppuelämän. Turun Sanomat 2018. Viitattu 26.4.2019. <https://www.ts.fi/uutiset/kotimaa/3941080/Avoliitot+valtaavat+yha+alaa+avioliitoilta++jotkut+avoliitot+kestavat+loppuelaman>

Räbinä, J., Myllymäki, T. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/JAFBGXHUG>

Saarilahti, J. 2005. Avoparin asuntolaina: Kaikesta mustaa valkoiselle. <https://anna.fi/lifestyle/koti-ja-sisustus/avoparin-asuntolaina-kaikesta-mustaa-valkoiselle>

Suomen Hypoteekkiyhdistys www-sivu. Viitattu 21.3.2019. <http://www.hypo.fi>

Suviranta, I. 2017. Yleiset lainaehdot. Vertaa ensin www-sivut. 23.2.2017. Viitattu 3.4.2019. <https://www.vertaansin.fi/laina/opas/yleiset-lainaehdot>

Säästöpankin www-sivut. Viitattu 24.3.2019. <https://www.saastopankki.fi/fi-fi>

Taloussanommat www-sivu 2019. Viitattu 22.3.2019. <https://www.is.fi/taloussanommat>

Talousviisas www-sivut. Viitattu 22.3.2019. <https://www.talousviisas.fi>

Tilastokeskus www-sivut 2010. Viitattu 26.4.2019. <https://www.stat.fi/>

Valtiokonttori www-sivut n.d. Viitattu 22.4.2019. <https://www.valtiokonttori.fi/>

Verohallinto www-sivut 2018. Viitattu 1.3.2019. <https://www.vero.fi>

Vilka, H., Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Tammi.

Yle www-sivut 2009. Viitattu 16.3.2019. <https://yle.fi/uutiset/3-5266988>

Yle www-sivut 2017. Viitattu 5.4.2019. <https://yle.fi/uutiset/3-9466750>

Yli-Korhonen, J. Kallista turvaa vai järkevä sijoitus – Kannattaako korkokatto? Financer 25.1.2019. Viitattu 9.4.2019. <https://financer.com/fi/>

HAASTATTELURUNKO

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää kannattaako asuntoa ostettaessa ottaa yhteinen vai erillinen asuntolaina. Tarkoituksena on helpottaa avopuolisoiden päätöksentekoa asuntolainan hakemiseen liittyvissä asioissa. Keskeisimpiä kysymyksiä:

1. Minkälaisille asiakkaille pankki suosittelee yhteistä lainaa entä erillistä?
2. Kuinka korkojen nousu vaikuttaa takaisinmaksuun annuiteetti ja tasalyhennyslainassa?
3. Onko ihmisten lainakäyttäytymisessä tapahtunut selviä muutoksia vuodesta 2000 tähän päivään?

Asuntolainaopas avopareille

2019



SISÄLLYS

1	ALKUSANAT.....	2
2	ENNEN KUIN HAETTE ASUNTOLAINAA	3
3	KILPAILUTTAMINEN KANNATTA.....	4
4	KIINTEÄ VAI VAIHTUVA KORKO	4
5	KOLME YLEISINTÄ LYHENNYSTAPAA.....	5
6	YHTEISEN JA ERILLISTEN LAINOJEN VERTAILUA	7
7	MAHDOLLISET ONGELMATILANTEET	8
8	KESKEISIÄ KÄSITTEITÄ JA HYÖDYLLISIÄ LINKKEJÄ	9

1 ALKUSANAT

Tervetuloa luovuuteni hedelmän pariin! Tämä opas on laadittu auttamaan avopareja asuntolainaan liittyvissä kysymyksissä, selventämään keskeisimpiä käsitteitä ja antamaan ehkä muutaman käytännön vinkinkin. Opas on tarkoitettu ennen kaikkea avopareille, jotka ensimmäistä kertaa tutustuvat asuntolainaan liittyvään asioihin. Asuntolaina on pitkäaikainen sitoumus, jonka aikana elämäntilanne ehtii muuttua monella tavalla ja saatetaan kohdata myös maksukykyyn vaikuttavia haasteita. Opas ei välttämättä vastaa kaikkiin mieltä askarruttaviin kysymyksiin, mutta toivottavasti se saa ainakin pohtimaan asioita laajemmin ja tarjoaa erilaisia vaihtoehtoja laina – asioihin liittyen. Velan määrä kannattaa suhteuttaa omaan tulotasoon ja henkilökohtaiseen taloudelliseen tilanteeseen. Internetissä on paljon erilaisia laskureita, joiden avulla voi arvioida kuinka suuresta lainasta pystyy selviytymään. Suositeltavaa on varautua myös korkojen nousuun, sillä yleinen korkotaso muuttuu varmasti vuosien saatossa. Oppaasta on pyritty tekemään mahdollisimman helppolukuinen ja se sopii vaikkapa kevyeksi iltalukemiseksi.

Eurassa, toukokuussa 2019

Noora Julla

2 ENNEN KUIN HAETTE ASUNTOLAINAA

Kun asuntolainanhaku tulee ajankohtaiseksi, kannattaa aprikoida, pystyykö pitäytymään maksusuunnitelmassa ja selviytymään mahdollisesta koron noususta. Entä kuka voisi taata lainan ja kuinka paljon sitä määrällisesti tarvitsee? Pankeilla on tietyt edellytykset lainan myöntämiselle ja jos ne eivät toteudu, saatetaan laina evätä. Muun muassa seuraavien ehtojen pitää täytyä, jotta lainaneuvotteluissa päästään alkuun:

- Asuttu edelliset kolme vuotta Suomessa ja täällä myös vakituinen asuinpaikka.
- Käytössä oleva suomalainen pankkitili, verkkopankkitunnukset ja matkapuhelinliittymä.
- Säännölliset tulot.
- Ei merkintöjä luottotietorekisterissä.

Maksuhäiriömerkinnällinenkin voi saada lainan, mutta pankki saattaa vaatia korkeampaa korkoa, koska joutuu kantamaan suuremman riskin.

Kun on todettu, että lainansaaminen olisi käytännössä mahdollista, kannattaa kartoittaa tämän hetken tilanne eli laskea paljonko taloudessa on säännöllisiä kuluja. Kun netto-kuukausituloista on vähennetty kaikki normaalit kuukausittaiset menot, jäljelle jäävällä osuudella tulisi selviytyä lainanlyhennyksestä ongelmitta myös yllättävissä tilanteissa. Kukkaronnyörejä ei kannata vetää liian tiukalle vaan turvallisempaa on jättää pelivaraa odottamattomia menoja varten. Etsikää valmiiksi tositteet aiemmista lainoista, palkkukuitit, todistukset arvopapereista, säästöistä ja omistamastanne kiinteästä omaisuudesta, koska pankki haluaa nähdä ne kuitenkin.

Ennen kuin haette asuntolainaa, kannattaa keskustella ainakin seuraavista asioista:

- Kannattaako teidän ottaa asuntolaina yhdessä vai erikseen.
- Asunnon omistussuhteet; 50/50 vai jotakin muuta?

- Lainan takaisinmaksun aikataulu. Yhteistä lainaa kannattaa maksaa samassa tahdissa. Kirjallisella sopimuksella voitte päättää, että toinen maksaa lainaa ja toinen hoitaa muut asumisen ja elämisen kustannukset.
- Ottakaa huomioon odottamattomat takaiskut, kuten ero, työttömyys, lomautus, sairastuminen ja puolison kuolema. Keskustelkaa etukäteen, miten toimitte näissä tilanteissa. Halutessaan niihin voi varautua erilaisilla vakuutuksilla.

3 KILPAILUTTAMINEN KANNATTAÄ

Asuntolainan kilpailuttaminen on tänä päivänä helppoa, nopeaa ja järkevää, joten se kannattaa ehdottomasti tehdä. Edullisimman ja kalleimman tarjouksen välillä voi olla tuhansien eurojen kuilu. Lainatarjouksia voi pyytää joko ottamalla yhteyttä suoraan pankkiin tai täyttämällä hakemuksia verkossa. On olemassa paljon sivustoja juuri tätä tarkoitusta varten ja niiden käyttö on ilmaista. Usein yhden hakemuksen täyttö riittää monen lainatarjouksen saamiseen, joten siinä säästää aikaa ja vaivaa. Yhteistä lainaa hakiessa toisen tiedot täytetään kohtaan ”rinnakkaishakija”.

4 KIINTEÄ VAI VAIHTUVA KORKO

Korko on lainan hinta, joka maksetaan pankille lyhennyserän lisäksi. Korkon voi valita kiinteäksi tai vaihtuvaksi.

- $\text{Korko} = \text{viitekorko} + \text{marginaali}$
- Asuntolainan hinta voi muodostua esimerkiksi näin:
0,8 % marginaali + viitekorko 12 kk euribor + muut kulut

Viitekoroksi valitaan joko pankin oma primekorko tai 1 – 12 kk euribor. Kaikki pankit eivät välttämättä tarjoa kaikkia vaihtoehtoja, mutta yleisintä on 3, 6 ja 12 kk euriborin

käyttö. Ero näiden vaihtoehtojen välillä on se, kuinka usein korko tarkastetaan. Esimerkiksi 12 kk:n euriboriin sidotun lainan korko tarkastetaan 12 kk:n välein ja 3 kk:n euribor sen sijaan 3 kk:n välein. Vaihtuvakorkoinen laina on mainio vaihtoehto, jos yleinen korkotaso pysyy alhaalla pitkään. Vaihtuvakorkoista lainaa voi myös maksaa pankille suunniteltua nopeammin. Riskinä on korkotason nousu, josta ei kiinteäkorkoisessa lainassa tarvitse huolehtia. Viitekoron saa vaihtaa kesken laina – ajan, mutta pankki saattaa periä palveluhinnaston mukaisen maksun. Esimerkiksi osuuspankissa viitekoron vaihtaminen maksaa tällä hetkellä 150 euroa. Tämä on vielä siedettävä hinta, mutta jos käytäntönä on periä maksu menetetyin korkotuoton mukaan, saattaa maksettavaa tulla tuhansia euroja. Asia kannattaa ottaa puheeksi jo lainaneuvottelussa ja neuvotella ehtoihin, että viitekorkoa saa vaihtaa veloituksetta tietyin väliajoin.

Kiinteä korko pysyy samana sovittuun päivämäärään saakka, toisinaan koko takaisinmaksuajan. Yleisen korkotason nousun vuoksi ei siis tarvitse menettää yöunia. Jos korkotaso on pohjalukemissa, saattaa olla viisasta valita lainaansa kiinteä korko. Lainan voi myös ottaa niin, että osa on sidottu kiinteään ja osa vaihtuvaan korkoon. Tämä tarkoittaa tosin kahta eri lainaa, mutta ainakin riskiä saa näin jaettava.

5 KOLME YLEISINTÄ LYHENNYSTAPAA

Asuntolainan lyhentämiseen käytetään pääsääntöisesti jotakin seuraavista vaihtoehtoista; annuiteetti -, tasalyhennys - tai tasaerälyhennys. On olemassa myös bullet -lainaksi kutsuttu vaihtoehto, jossa koko velka maksetaan kerralla. Sitä ei asuntolainoissa juurikaan käytetä. Lyhennystapojen vertailuun löytyy laskuri muun muassa sivulta www.pankkiasiat.fi.

Annuiteettilyhennys kannattaa valita, jos laina - ajan kesto ratkaisee eikä korkojen nousu vaikuta maksukykyyn radikaalisti. Viitekoron muuttuessa maksuerä kasvaa tai pienenee.

Mikäli viitekorko nousee, maksuerä kasvaa samassa suhteessa, laina-ajan pysyessä entisellään. Aluksi lyhennyksen osuus maksuerästä on pieni, mutta kasvaa laina-ajan kuluessa, jolloin taas korkojen osuus pienenee.

Tasalyhennyksessä maksuerät ovat alussa suurempia. Lainanlyhennyksen määrä on aina vakio ja korkokulut vaihtelevat. Viitekoron noustessa maksaa suurempia eriä ja laskiessa pienempiä. Maksuaika pysyy muuttumattomana. Jos korkotaso ei muutu, koron määrä laskee samassa suhteessa, kun lainaa maksetaan pois. Maksuerä lasketaan uudestaan joka kuukausi.

Kiinteä tasaerä on vaihtoehto, jossa tietää koko ajan mikä maksuerän suuruus on. Korkotason muuttuminen ei vaikuta maksettavien erien kokoon mutta laina – aika muuttuu. Jos viitekorko nousee, laina- aika pitenee ja jos viitekorko laskee, laina-aika lyhenee. Näiden kolmen vaihtoehdon lisäksi on valittavana koko laina - ajan kattava kiinteä korko. Sen hyvänä puolena on se, että lainaa voi ottaa enemmän, sillä tietää koko laina - ajan kustannukset tarkalleen. Kiinteäkorkoisen lainan haittapuolena on lyhyttä viitekorkoa korkeampi korko.

Taulukko 1. Lyhennystapojen hyviä ja huonoja puolia

Lyhennystapa	Plussat	Miinukset
Annuiteetti	<ul style="list-style-type: none"> • Matala korkotaso = maksuerä pieni • Laina – aika ei muutu 	<ul style="list-style-type: none"> • Korkea korkotaso = maksuerä suuri
Tasalyhennys	<ul style="list-style-type: none"> • Laina lyhenee alussa nopeasti • Maksuerät pienenevät lainan lyhentyessä • Laina – aika ei muutu 	<ul style="list-style-type: none"> • Suuret maksuerät alkuvaiheessa
Kiinteä tasaerä	<ul style="list-style-type: none"> • Tietää maksuerien suuruuden tarkalleen 	<ul style="list-style-type: none"> • Alussa koron osuus maksuerästä suuri • Laina – aika pitenee korkojen noustessa
Kiinteäkorkoinen laina	<ul style="list-style-type: none"> • Lainaa voi ottaa enemmän • Koron määrän tietää heti koko takaisinmaksuajalle • Laina – aika ei muutu 	<ul style="list-style-type: none"> • Suurempi korko

Pankin kanssa voi myös neuvotella lyhennysvapaasta, jonka aikana maksaa ainoastaan korkokuluja. Pankeilla on käytössä erilaisia joustotyökaluja, myös veloituksetta. Tutustu niihin! Esimerkkinä mainittakoon lyhennysjousto – niminen palvelu. Sen avulla pystyy muuttamaan maksamansa lyhennyserän määrää. Lyhennysjoustoa saa tavallisesti 5 – 10 % koko lainasummasta. Tulevien maksuerien lyhennyksiä voi verkkopankissa muuttaa

pienemmäksi tai suuremmaksi maksukyvyyn mukaan. Esimerkiksi pesukoneen rikkoutuksessa voi maksaa muutaman kuukauden pelkkiä korkoja ja käyttää lyhennyksistä säästyneet rahat uuden koneen hankintaan.

6 YHTEISEN JA ERILLISTEN LAINOJEN VERTAILUA

Pääsääntöisesti pankit suosittelevat avopareille yhteistä asuntolainaa. On kuitenkin tilanteita, joissa erillinen asuntolaina on viisaampi vaihtoehto. Jos talo myöhemmässä vaiheessa myydään, ei erityisemmin ole merkitystä onko laina yhteinen vai ei. Yhteisen asuntolainan lainanhoitokulut ovat pienemmät kuin kahden erillisen lainan. Esimerkki. Yhteisen lainan korkokulujen päälle pankki lisää lainanhoitokuluja 2,5 euroa per kuukausi. Vuodessa lainanhoitokuluja tulee siis $2,5 \times 12 = 30$ euroa. 25 vuoden laina – ajalla se tekee 750 euroa. Jos on erilliset lainat, summan joutuu maksamaan luonnollisesti kaksinkertaisena. Useat pankit käyttävät myös lainantoimitusmaksua, joka saattaa olla satoja euroja.

Muun muassa seuraavat syyt johtavat usein siihen, että päädytään erillisiin lainoihin:

- Vain toisella on säästöjä tai ASP – tili.
- Omarahoitusosuus on merkittävästi erilainen. Tällöin toisella ei ole lainkaan, tai vain vähän, säästöjä ja toisella merkittävä määrä. Samoin jos omistusosuudet ovat kovin erilaiset.
- Halutaan pitää lainat erillään esimerkiksi siitä syystä, että lisävakuudeksi ajatellaan vaikka vanhempien asuntoa, mutta vanhemmat eivät halua pantata tätä kuin oman lapsensa lainaan.

7 MAHDOLLISET ONGELMATILANTEET

Jos korkojen nousu pelottaa, voi siihen varautua esimerkiksi ostamalla korkokatto – nimisen vakuutuksen. Sitä ei tarvitse ostaa koko laina – ajalle eikä siitä pankista, joka on myöntänyt lainan. Parhaiten se palvelee tarkoitustaan laina – ajan alussa, kun kustannukset ovat suurimmillaan. Kannattavinta se on hankkia yleisen korkotason ollessa matalalla. Mahdollisen korkotason nousun vaikutusta oman lainan takaisinmaksuun voi tutkia muun muassa pankkien verkkosivuilta. Miten esimerkiksi 2 % nousu vaikuttaisi omaan maksukykyyn tai takaisinmaksuajan pituuteen.

Jos korkokatto osoittautuu liian kalliiksi tai ei muusta syystä halua sitä käyttää on vaihtoehtona myös korkoputki. Siinä korolle asetetaan rajat, joiden sisällä se pysyy valitun ajan. Korkoputken hinta määräytyy asiakaskohtaisesti ja voi joissain tapauksissa olla täysin maksutonkin. Riskinä siinä kuitenkin on, että korkotason ollessa alempana kuin putkelle asetettu vähimmäiskorko, maksaa pankille enemmän kuin ilman korkoputkea.

Asuntolainan yhteydessä tarjotaan lähes aina myös lainaturvaa. Se on vakuutus, jonka voi ottaa seuraavien asioiden varalle: kuolema, tapaturmainen pysyvä haitta, pysyvä tai tilapäinen työkyvyttömyys, vakava sairaus tai sairaalahoito. Pariskunnat ottavat lainaturvan usein niin, että toinen on vakuutuksenottaja ja toinen vakuutetun asemassa. Lainaturvan voi halutessaan irtisanoa kesken vakuutuskauden. Vakuutusmaksu on alussa suurimmillaan ja pienenee sitä mukaa kun lainaa lyhennetään. Lainaturva on otettava samasta pankista kuin asuntolaina.

Avopuolisot eivät peri toisiaan ja kuolemantapauksessa eloonjääneellä ei ole oikeutta jäädä asumaan yhteiseen kotiin, eikä pitää hallussaan sen irtaimistoa. Keskinäinen testamentti on hyvä tehdä, jos haluaa turvata toisen oikeuden yhteiseen omaisuuteen. Keskinäistä testamenttia voisi kuvata testamenttien yhdistelmäksi, jolla kaksi henkilöä ilmaisee tahtonsa toistensa hyväksi samalle asiakirjalle laaditulla testamentilla.

Keskinäinen testamentti voi olla omistusoikeustestamentti tai hallinta- eli käyttöoikeustestamentti. Avopuoliso kuuluu korkeimpaan perintöveroluokkaan, joten on syytä pohtia riittääkö hallintaoikeustestamentti, jolloin välttyään perintöverolta. Huomio! Korotettua

perintöveroa ei mene, mikäli avoparilla on yhteinen lapsi. Jos yhteisiä lapsia ei ole, avopuoliso maksaa perinnöstään toisen veroluokan mukaiset verot eli enintään 33 prosenttia perinnön arvosta. Hallintaoikeustestamentti antaa eloon jääneelle oikeuden käyttää menehtyneen omaisuutta ja hyötyä sen tuotosta. Testamentin voi laatia itse, lakimiehen avulla tai pankin palvelua käyttäen. Lakimiehen palkkio vaihtelee 100 – 350 euron välillä. Jos päätyy tekemään testamentin omin avuin kannattaa muistaa, että sitä koskee tietyt vaatimukset, jotta se olisi pätevä. Virheellisesti laadittu testamentti ei ole lainvoimainen.

8 KESKEISIÄ KÄSITTEITÄ JA HYÖDYLLISIÄ LINKKEJÄ

- Annuiteetti = lainan lyhennystapa, jossa kuukausimaksu on sama koron tarkistusajankohtaan saakka.
- ASP -tili = asuntosäästöpalkkiosopimus. Tili, joka on tarkoitettu ensiasunnon ostajille.
- Enimmäisluototussuhde = lainakatto. Asuntolainan määrä saa olla enintään 85 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta. Sinulla tulee siis olla vähintään 15 prosenttia omia säästöjä tai riittävästi muita vakuuksia. Ensiasunnon ostajan lainan määrä on enintään 95 % vakuuksien arvosta ja omaa varallisuutta on oltava 5 %.
- Euribor = päivittäin julkaistava euromaiden yhteinen viitekorko.
- Hinnoittelutekijät = pankin hinnoittelutekijät koostuvat järjestelypalkkiosta, laskutuslisästä, marginaalista ja toimitusmaksusta.
- Kiinteäkorkoinen laina = kiinteäkorkoisen lainan korko pysyy koko laina-ajan samana, vaikka markkinakorot muuttuisivat.
- Korkojakso = asuntolainan viitekorko määrittelee korkojakson pituuden.
- Korkokatto = pankin tarjoama tuote, joka määrittelee ylärajan lainan korolle.
- Lainan kokonaiskorko = pankin marginaali, hoitokulut ja viitekorko
- Lainanhoitokulut = lyhennys + korot.

- Lainapääoma = velka. Lyhenee sitä mukaa kun lainaa maksetaan.
Luottotietorekisteri = maksuhäiriöt näkyvät luottotietorekisterissä, jonka ylläpitäjänä toimii Suomen Asiakastieto oy.
- Lainaturva eli takaisinmaksuturva = vakuutus tulojen äkillisen pienentymisen varalle.
- Maksuhäiriömerkintä = pitkittyneen maksulaiminlyönnin seurauksena yksityishenkilön luottotietoihin tehty merkintä. Säilyy rekisterissä 2 – 5 vuotta.
- Maksukyky = tulojen tulee olla menoja suuremmat, jotta lainan lyhentäminen on mahdollista.
- Marginaali = koron osa, jonka pankki saa itse määrittää ja tekee voittonsa.
- Omatakaus = velallinen ostaa lainaansa takauksen pankilta.
- Reaalivakuus = esinekohtainen velkavastuu.
- Stressitesti = maksuvaralaskelma, jolla mitataan asiakkaan maksukyky korkojen nousun varalta.
- Takaus = sitoumus vastata toisen henkilön velasta.
- Tasaerä = lainan lyhennystapa, jossa joka kuukausi saman suuruinen maksuerä ja laina – aika joustaa koron muuttuessa.
- Tasalyhennys = lainan lyhennystapa, jossa lyhennys pysyy koko ajan samana, mutta korko muuttuu.
- Vakuus = pankki pyytää lainaan vakuuden eli varmistuksen siitä, että laina maksetaan takaisin,
- Valtiontakaus = ASP – lainan ottajalle ilmainen muiden maksettava 2, 5 prosenttia takaussummasta.
- Varainsiirtovero = kun ostaa kiinteistön, asunto-osakkeen tai muun arvopaperin, on maksettava varainsiirtovero.
- Viitekorko = euribor tai prime - korko.

Ohessa muutama hyödyllinen verkkosivusto. Ajankohtaista tietoa löytyy lisäksi pankkien omilta sivuilta.

- [Www.etua.fi](http://www.etua.fi) on maksuton lainanvertailupalvelu, johon on koottu paljon muutakin päivittäisiin raha – asioihin liittyvää.
- [Www.vertaaensin.fi](http://www.vertaaensin.fi) maksuton lainanvertailupalvelu. Sivulla on myös talousvinkkejä.
- [Www.pankkiasiat.fi](http://www.pankkiasiat.fi) sisältää tietoa perusasioista sekä ajankohtaisia pankki- ja vakuutusvertailuja.
- [Www.finlex.fi](http://www.finlex.fi) on oikeusministeriön rahoittama, kansalaisille suunnattu maksuton palvelu, joka sisältää lainsäädäntöä ja siihen liittyvää viranomaisaineistoa. Kannattaa tutustua ainakin seuraaviin lakeihin:
 - Asuntosäästöpalkkiolaki 30.12.1992/1634 muutoksineen
 - Korkolaki 20.8.1982/633 muutoksineen
 - Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361 muutoksineen
 - Velkakirjalaki 31.7.1947/622 muutoksineen