

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 16 päivänä joulukuuta 2016

---

---

1123/2016

## Oikeusministeriön asetus kuluttajaluoton todellisesta vuosikorosta

Oikeusministeriön päätöksen mukaisesti säädetään kuluttajansuojalain (38/1978) 7 luvun 6 §:n 3 momentin ja 7 a luvun 3 §:n 3 momentin sekä panttilainauslaitoksista annetun lain (1353/1992) 14 a §:n 2 momentin nojalla, sellaisina kuin ne ovat, kuluttajansuojalain 7 luvun 6 §:n 3 momentti laissa 746/2010 ja 7 a luvun 3 §:n 3 momentti laissa 851/2016 sekä panttilainauslaitoksista annetun lain 14 a §:n 2 momentti laissa 748/2010:

1 §

### *Määritelmiä*

Tässä asetuksessa tarkoitetaan:

1) *tilapäishuotolla* asunto-omaisuuteen liittyvää kuluttajaluottoa, jonka takaisinmaksuaikaa ei ole määrätty tai joka on maksettava takaisin 12 kuukauden kuluessa ja jota kuluttaja käyttää väliaikaisena rahoitusratkaisuna ollessaan siirtymässä toiseen asunto-omaisuutta koskevaan rahoitusjärjestelyyn;

2) *ehdollisella velalla tai takauksella* asunto-omaisuuteen liittyvää luottosopimusta, jolla taataan toinen erillinen mutta asiaan liittyvä liiketoimi ja jossa pääoma, jonka vakuudeksi annetaan asunto-omaisuutta, nostetaan vasta, jos sopimuksen mukainen yksi tai useampi tapahtuma toteutuu;

3) *asunto-omaisuuden arvoon sidotulla luottosopimuksella* asunto-omaisuuteen liittyvää luottosopimusta, jossa takaisin maksettava pääoma perustuu sopimuksella määrättyyn prosentiosuuteen asunto-omaisuuden arvosta pääoman takaisinmaksun tai takaisinmaksujen hetkellä.

2 §

### *Todellisen vuosikoron laskeminen*

Kuluttajansuojalain (38/1978) 7 tai 7 a luvun soveltamisalaan kuuluvan luoton ja panttilainauslaitoksista annetun lain (1353/1992) soveltamisalaan kuuluvan lainan todellinen vuosikorko lasketaan liitteen I osassa esitetyn matemaattisen kaavan mukaisesti.

3 §

### *Laskemisessa käytettävät oletukset*

Todellista vuosikorkoa laskettaessa on perusoletuksena, että luottosopimus on voimassa sovitun jakson loppuun ja että luotonantaja ja kuluttaja täyttävät velvollisuutensa luottosopimuksessa määrättyjä ehtoja ja päivämääriä noudattaen.

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4 päivänä helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitettuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta; EUVL L 60, 28.2.2014, s. 34  
Komission direktiivi 2011/90 EU (32011L0090); EUVL N:o L 296, 15.11.2011, s. 35  
Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2008/48/EY (308L0048); EYVL N:o L 133, 22.5.2008, s. 66

1123/2016

Jos luottosopimuksissa on ehtoja, joiden mukaan todelliseen vuosikorkoon sisältyvät luoton korko ja mahdolliset maksut voivat muuttua, mutta niiden suuruutta ei laskentahetkellä voida määrittää, todellinen vuosikorko lasketaan olettaen, että luoton korko ja muut maksut pysyvät alkuperäiseen tasoon nähden ennallaan ja että niitä sovelletaan luottosopimuksen loppuun asti.

Lisäksi todellista vuosikorkoa laskettaessa on tarvittaessa käytettävä liitteen II osassa mainittuja lisäoletuksia.

4 §

*Voimaantulo*

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017.

Tällä asetuksella kumotaan oikeusministeriön asetus kuluttajaluoton todellisesta vuosikorosta (824/2010).

Helsingissä 9 päivänä joulukuuta 2016

Oikeus- ja työministeri Jari Lindström

Lainsäädäntöneuvos Sofia Aspelund

## TODELLISEN VUOSIKORON LASKEMINEN

### I Perusyhtälö, joka osoittaa yhtäältä luoton nostoerien ja toisaalta takaisinmaksujen ja luotosta perittävien maksujen vastaavuuden

Perusyhtälö, joka määrittelee todellisen vuosikoron ja osoittaa vuositasolla yhtäläisyyden yhtäältä luoton nostoerien summan nykyarvon ja toisaalta takaisinmaksujen ja maksujen summan nykyarvon välillä, on seuraava:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

Yhtälössä

- X on todellinen vuosikorko
- m on viimeisen nostoerän järjestysnumero
- k on nostoerän numero, joten  $1 \leq k \leq m$
- $C_k$  on nostoerän k määrä
- $t_k$  on vuosina ja vuosien osina ilmaistu ensimmäisen nostoerän nostopäivän ja kunkin myöhemmän nostoerän nostopäivän välinen aika, joten  $t_1 = 0$
- $m'$  on viimeisen takaisinmaksun tai maksun numero
- l on takaisinmaksun tai maksun numero
- $D_l$  on takaisinmaksun tai maksun määrä
- $s_l$  on vuosina ja vuosien osina ilmaistu ensimmäisen nostoerän nostopäivän ja kunkin takaisinmaksun tai maksun maksupäivän välinen aika.

Huomautuksia

1) Osapuolten eri ajankohtina maksamien määrien ei tarvitse olla samansuuruisia, eikä niitä tarvitse maksaa noudattaen samoja maksuvälejä.

2) Ensimmäinen päivämäärä on ensimmäisen nostoerän nostopäivä.

3) Laskelmissa käytettävien päivämäärien välinen aika ilmaistaan vuosina ja vuosien osina. Vuodessa on 365 päivää (karkausvuosina 366), 52 viikkoa tai 12 yhtä pitkää kuukautta. Tällaisen kuukauden pituus on 30,41666 päivää (toisin sanoen  $365/12$ ) riippumatta siitä, onko kyseessä karkausvuosi.

Jos laskelmissa käytettävien päivämäärien välistä aikaa ei voida ilmaista kokonaislukuna viikkoina, kuukausina tai vuosina, kyseinen aika ilmaistaan näistä ajanjaksoista jonkin kokonaislukuna ja päivien lukumääränä. Jos käytetään päiviä:

a) lasketaan jokainen päivä, mukaan lukien viikonloput ja pyhäpäivät;

b) lasketaan samanpituisia ajanjaksoja ja sen jälkeen päiviä taaksepäin ensimmäisen noston päivämäärään asti;

c) päivinä ilmoitettavan ajanjakson pituus saadaan jättämällä pois ensimmäinen päivämäärä ja ottamalla mukaan viimeinen päivämäärä; ajanjakson pituus ilmaistaan vuosina jakamalla tämä ajanjakso kokonaisen vuoden päivien lukumäärällä (365 tai 366 päivää), joka on laskettu taaksepäin viimeisestä päivästä edellisen vuoden samaan päivään.

4) Laskelman tulos ilmoitetaan vähintään yhden desimaalin tarkkuudella. Jos seuraava desimaali on 5 tai suurempi, sitä edeltävän desimaalin arvoon lisätään 1.

5) Yhtälö voidaan kirjoittaa toisin käyttäen vain yhtä summaa ja käsitettä ”rahavirta” ( $A_k$ ), joka on positiivinen tai negatiivinen eli vuosina ilmaistuna jaksoina 1–n joko maksettuja tai vastaanotettuja suorituksia, eli:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

missä S on nykyarvoiksi muutettujen rahavirtojen saldo. Jos rahavirrat halutaan säilyttää tasapainossa, S:n arvo on nolla.

## II Todellisen vuosikoron laskemisessa käytetyt lisäoletukset

1) Jos kuluttaja saa luottosopimuksen perusteella päättää luoton nostoista, luoton kokonaismäärä katsotaan nostettavan kerralla ja välittömästi.

2) Jos luottosopimuksessa on sovittu erilaisista nostotavoista, joihin sovelletaan erisuuruisia maksuja tai lainakorkoja, luoton kokonaismäärä katsotaan nostettavan kyseisen luottosopimustyyppin yleisimpään nostotapaan sovellettavan suurimman maksun ja lainakoron mukaisesti.

3) Jos kuluttajalla on luottosopimuksen perusteella oikeus yleisesti päättää luoton nostotavoista, mutta eri nostotavoissa on määrällisiä ja ajallisia rajoituksia, luoton määrä katsotaan nostettavan aikaisimpana mahdollisena sopimuksessa sovittuna ajankohtana ja näiden nostoa koskevien rajoitusten mukaisesti.

4) Käyttelytiliin liittyvässä luottosopimuksessa luoton kokonaismäärä katsotaan nostettavan kokonaisuudessaan ja koko luottosopimuksen voimassaoloajalta. Jos luottosopimuksen voimassaoloaika ei ole tiedossa, todellinen vuosikorko lasketaan olettaen, että voimassaoloaika on kolme kuukautta.

5) Tilapäisluotoissa luoton kokonaismäärä katsotaan nostettavan kokonaisuudessaan ja koko luottosopimuksen voimassaoloajalta. Jos luottosopimuksen voimassaoloaika ei ole tiedossa, todellinen vuosikorko lasketaan olettaen, että luoton voimassaoloaika on 12 kuukautta.

6) Jos kyse on toistaiseksi voimassa olevasta luotosta, joka ei ole käyttelytiliin liittyvä luotto eikä tilapäisluotto, oletetaan, että:

a) asuntoluotto myönnetään 20 vuodeksi ensimmäisestä nostosta ja jäljellä oleva luoton pääoma ja luottokustannukset tulevat kuluttajan viimeisellä maksuerällä kokonaan maksetuiksi;

b) muu kuin asuntoluotto sekä luotto, joka nostetaan maksuaikakortilla tai luottokortilla, myönnetään vuodeksi ensimmäisestä nostosta ja jäljellä oleva luoton pääoma ja luottokustannukset tulevat kuluttajan viimeisellä maksuerällä kokonaan maksetuiksi;

c) kuluttaja maksaa luoton pääoman takaisin saman määräisinä kuukausierinä, joista ensimmäinen maksetaan kuukauden kuluttua ensimmäisen noston päivämäärästä, tai jos pääoma on maksettava takaisin kerralla kokonaisuudessaan kunkin laskutusjakson aikana, kuluttajan myöhemmin tekemien nostojen ja koko pääoman takaisinmaksun oletetaan ta-

pahtuvan yhden vuoden kuluessa, ja luottokustannukset huomioidaan kyseisten nostojen ja pääoman takaisinmaksujen mukaisesti ja luottosopimuksessa sovitulla tavalla.

7) Ehdollisissa veloissa tai takauksissa luoton kokonaismäärä katsotaan nostettavan kokonaisuudessaan yhtenä summana seuraavista ajankohdista sen mukaan, kumpi on aikaisempi:

a) viimeisenä sen luottosopimuksen mukaan sallittuna nostopäivänä, joka on ehdollisen sitoumuksen tai takauksen mahdollinen peruste, tai

b) uudistettavissa olevissa luotoissa sopimuksen uudistamista edeltävän alkuvaiheen lopussa.

8) Jos kyse on asunto-omaisuuden arvoon sidotusta luottosopimuksesta, oletetaan, että:

a) maksut suoritetaan aina viimeisenä luottosopimuksen mukaan sallittuna päivänä;

b) luoton vakuutena olevan asunto-omaisuuden arvon prosenttimääräisen nousun ja sopimuksessa mahdollisesti mainitun inflaatioindeksin tason oletetaan olevan yhtä suuri kuin

keskuspankin senhetkinen inflaatiotavoite taikka luottosopimuksen tekohetken inflaatioaste siinä jäsenvaltiossa, jossa asuinkiinteistö, -huoneisto tai -rakennus sijaitsee, sen mukaan, kumpi näistä on suurempi, taikka 0 prosenttia, jos nämä arvot ovat negatiivisia.

9) Laskettaessa muiden kuin 4–8 kohdassa tarkoitettujen luottojen todellista vuosikorkoa oletetaan, että:

a) takaisinmaksu tapahtuu aikaisimpana luottosopimuksessa mainittuna päivänä ja pienimmän luottosopimuksessa sovitun määrän suuruisena, jos pääoman takaisinmaksupäivä tai määrä ei ole tiedossa;

b) ensimmäinen nosto tehdään päivänä, joka vastaa lyhintä ajanjaksoa kyseisen päivän ja päivän, jona kuluttajan on maksettava ensimmäinen maksuerä, välillä, jos luottosopimuksen tekopäivä ei ole tiedossa.

10) Jos luottokustannusten maksupäivä tai määrä ei ole määritettävissä luottosopimuksen, luotonantajan yleisesti käyttämien ehtojen tai 4–9 kohdassa tarkoitettujen oletusten perusteella, oletetaan, että:

a) korko maksetaan yhdessä pääomaerien kanssa;

b) muu kuin koroksi luokiteltava kertamaksu maksetaan luottosopimuksen tekopäivänä;

c) useassa erässä maksettavat, muut kuin koroksi luokiteltavat maksut maksetaan säännöllisin väliajoin pääoman ensimmäisen erän takaisinmaksupäivästä, ja jos tällaisten maksujen määrä ei ole tiedossa, niiden oletetaan olevan saman määräisiä;

d) luoton pääoma ja luottokustannukset tulevat kuluttajan viimeisellä maksuerällä kokonaan maksetuiksi.

11) Jos luoton määrää ei ole vielä sovittu, luoton määräksi oletetaan 170 000 euroa. Kun kyse on käyttelytiliin liittyvästä luotosta, maksuaika- tai luottokortilla nostettavasta luotosta taikka muusta luotosta kuin asuntoluotosta tai ehdollisesta velasta tai takauksesta, luoton määräksi oletetaan 1 500 euroa.

12) Jos tietyksi ajanjaksoksi tai tietylle määrälle tarjotaan erisuuruisia korkoja ja maksuja, korkokannaksi ja maksuiksi katsotaan korkein korko ja maksu koko luottosopimuksen voimassaoloaikana.

13) Sellaisten kuluttajaluottosopimusten, joiden osalta on sovittu kiinteästä luoton koroosta alkuvaiheessa, jonka lopussa määritellään uusi lainakorko, jota tämän jälkeen mää-

räjoin mukautetaan sovitun indikaattorin tai sisäisen viitekoron mukaisesti, todellinen vuosikorko lasketaan olettaen, että kiinteäkorkoisen jakson päätyttyä lainakorko on sama kuin ajankohtana, jolloin todellinen vuosikorko lasketaan kyseisenä ajankohtana sovitun indikaattorin arvon tai sisäisen viitekoron perusteella mutta joka ei asunto-omaisuuteen liittyvissä kuluttajaluotoissa kuitenkaan ole kiinteää lainakorkoa alhaisempi.

14) Opintolainan todellista vuosikorkoa laskettaessa on tyypillisenä luottomääränä pidettävä 4500 euroa ja tyypillisenä laina-aikana 15 vuotta.