

Finanssiala ry:n lausunto Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelman Luototussuhteen laskenta -määräysten ja ohjeiden muutoksiin (FIVA 18/01.00/2019)

1 Yleiset kommentit määräyksistä ja ohjeista

Finanssiala ry (FA) kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelman Luototussuhteen laskenta -määräysten ja ohjeiden muutoksiin, (MOK 3/2015).

Lausuntopyyynnön saatteessa mainitaan, että Luototussuhteen laskenta -määräysten ja ohjeiden muutoksissa huomioidaan muutoksia, joita on esitetty luottolaitosten tiedonkeruuseen (MOK 1/2014).

FA pitää valmisteltua määräysten ja ohjeiden muutosta tarpeellisena mutta kiinnittää huomiota MOK:n 3/2015 ja MOK:n 1/2014 IT-järjestelmien muutostarpeita koskevien vaikutusten arvioinnin puutteisiin. Läpinäkyvien ja todennettavissa olevien IT-järjestelmämuutosten vaikutusten arviointi on erityisen tärkeää lopullisten MOK:ien valmistelussa.

Luottolaitosten tiedonkeruuseen liittyvät muutokset tulisivat Finanssivalvonnan antaman tiedon mukaan voimaan kesäkuun 2020 lopun tilanteesta. Ottaen huomioon, että raportointisykli on kvartaalitasoista raportointia, tämä tarkoittaa, että järjestelmien olisi oltava testattu ja tuotannossa viimeistään 1.4.2020 alkaen.

Tulossa oleva CRR2-muutos, jossa edellytetään kiinteistövakuudellisten vastuiden porrastusta luototussuhteen mukaisiin luokkiin, edellyttää tietovaraston ja raportointiajojen logiikan laajempaa muutosta.

Käytännössä kaikki raportointimuutokset edellyttävät muutoksia tietovarastoon ja IT-järjestelmiin. Uusi raportointia koskeva vaade edellyttää lisäksi teknisiä muutoksia perusjärjestelmään/työasemaympäristössä tapahtuvaan tietojen tallennukseen. Näiden muutosten toteutus- /läpivientiajat ovat minimissään 3 - 6 kuukauden tasolla. Muutamien pankkien osalta MOK 1/2014 raportointimuutos ajoittuu samaan hetkeen, kun on niiden uuden CORE-järjestelmän go live -hetki. Näiden pankkien osalta nykyinen tietovarasto ja tulevan tietovarastoarkkitehtuurin "DataFoundationPlatform" ovat osin vielä työn alla. Monimutkaisemmat määrittely- ja raportointimuutokset edellyttävät suunnitelmallista IT-järjestelmien kehitystä, jota ei tehdä kolmessa kuukaudessa.

FA katsoo, että varsinkin mainitut vaadittavat muutokset IT-järjestelmiin ovat suhteellisen mittavia, ja tästä syystä FA pitää vähintään 12 kk:n implementointiaikaa välttämättömänä siitä hetkestä laskettuna, kun MOK 1/2014 ja MOK 3/2015 ovat lopullisessa muodossa hyväksytyjä. Ensimmäisen raportoinnin tulisi aikaisintaan olla 31.3.2021 tilanteesta.

Lausuntonaan luototussuhteen laskentaa koskevasta määräysten ja ohjeiden muutoksista FA esittää seuraavat yksityiskohtaiset kommentit lukuihin 1 ja 4.

2 Luku 1: Soveltamisala ja määritelmät

Kohdassa 1.1 koskien soveltamisalaa poistetaan kohta ulkomaiset ETA-alueella toimiluvan saaneet luottolaitokset, jotka tarjoavat palveluja Suomessa sivuliikettä perustamatta. Finanssivalvonta ei perustele, miksi kohta on poistettu soveltamisalasta.

Kohdassa 1.2 koskien määritelmiä ehdotetaan, että luotolla tarkoitetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §1 momentissa tarkoitettua kuluttajaluottoa, jolla hankitaan tai peruskorjataan Suomessa sijaitsevaa asuinvarallisuutta. Käsitettä ”asuinvarallisuus” ei ole määritelty kohdassa 1.2., eli sen tarkempi määrittely on tarpeen. FA:n näkemyksen mukaan jälkimmäisen muutoksen myötä MOK:n soveltamisala olisi mahdollisesti laajenemassa.

Epäselvää on, miten suhtaudutaan esim. rakentamattomiin kiinteistöihin ja tontteihin sekä yhtiölainojen poismaksuun. Samoin jää avoimeksi, onko kaikenlaisen maan hankinta liitettävissä asuinvarallisuuteen, jos sinne ylipäänsä voi rakentaa ja onko esim. lisämaan osto asuinvarallisuutta, jos lisämaalla on rakennuskielto?

3 Luototussuhteen laskenta

Kohdassa 4.2. koskien vakuuksien määrittelyä ja luototussuhteen laskentaa ei ole lisätty sääntöjä siitä, miten sähköisten asunto-osakkeiden käypää arvoa on kohdeltava laskennassa. FA katsoo, että on olennaista määritellä sähköisten asunto-osakkeiden käypää arvoa koska sähköisen asunto-osakkeen panttaaminen edellyttää, että huoneistoon on vahvistettu / vahvistetaan panttausmerkintä, joka voi olla euromääräinen tai ”täydestä arvosta”. Esim., jos huoneiston käypä arvo on 100.000 ja siihen vahvistetaan parhaalla etuoikeusasemalla oleva panttausmerkintä 20.000 – käytetäänkö LTV-laskentakaavassa käypänä arvona 20.000 vai 100.000?

Yhtiölainan käsittely edellyttäisi tarkempia ohjeita. FA ehdottaa, että selkeintä olisi käsitellä yhtiölainaa kuten parhaalla etuoikeudella olevaa panttausmerkintää.

Ongelma ilmenee, kun vakuus jaetaan kahden tai useamman pankin kesken. Yhtiölaina huomioitaisiin nykymallisessa kaavassa kokonaisuudessaan, jolloin se olisi selvästi liian suuri.

Esimerkit:

Esimerkki 1, jossa yhtiölaina huomioitaisiin täysimääräisesti niin Pankki 1:n kuin Pankki 2:n LTV-laskennassa, ja esimerkki 2, jossa yhtiölaina huomioitaisiin parhaalla etuoikeudella olevana panttausmerkintänä.

Haettava luotto:	20 000	eur
Asunto-osakkeen käypä arvo:	300 000	eur

Yhtiölaina:	90 000	eur	
Panttausmerkinnät:			
Pankki 1	180 000	eur	1. prioriteetti
Pankki 2	30 000	eur	2. prioriteetti

Vaihtoehto 1: Koko yhtiölaina mukana jaetun vakuuden tapauksessa:

$$\frac{20\,000 + 90\,000}{30\,000 + 90\,000} * 100 = 91.667\%$$

Vaihtoehto 2: Yhtiölaina huomioitu parhaalla etuoikeusasemalla olevana panttausmerkintänä jaetun vakuuden tapauksessa:

$$\frac{20\,000}{30\,000} * 100 = 66.667\%$$

Mikäli sähköisen huoneistovakuuden tapauksessa yhtiölainaa käsiteltäisiin aina parhaalla etuoikeusasemalla olevana panttausmerkintänä, yhtiölaina huomioitaisiin haettavan lainan LTV:ä laskettaessa niin, että lopputulos vastaa sääntelyn tavoitteita.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila
johtaja